



**DELIBERATION N° 26/066 AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE
APPROUVANT LA CONVENTION 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)
CHÌ APPROVA A CUNVENZIONE 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)**

SEANCE DU 30 JUILLET 2026

L'an deux mille vingt-six, le trente juillet, l'Assemblée de Corse, convoquée le 17 juillet 2026, s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Mme Marie-Antoinette MAUPERTUIS, Présidente de l'Assemblée de Corse.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

Jean-Christophe ANGELINI, Danielle ANTONINI, Véronique ARRIGHI, Serena BATTESTINI, Didier BICCHIERAY, Jean-Marc BORRI, Marie-Claude BRANCA, Paul-Joseph CAITUCOLI, Françoise CAMPANA, Paule CASANOVA-NICOLAI, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, Angèle CHIAPPINI, Anna Maria COLOMBANI, Romain COLONNA, Frédérique DENSARI, Muriel FAGNI, Petru Antone FILIPPI, Eveline GALLONI D'ISTRIA, Pierre GHIONGA, Jean-Charles GIABICONI, Josepha GIACOMETTI-PIREDDA, Paul-Louis GIANNECCHINI, Vanina LE BOMIN, Ghjuvan'Santu LE MAO, Don Joseph LUCCIONI, Saveriu LUCIANI, Marie-Antoinette MAUPERTUIS, Georges MELA, Jean-Martin MONDOLONI, Paula MOSCA, Nadine NIVAGGIONI, Jean-Paul PANZANI, Chantal PEDINIELLI, Antoine-Joseph PERALDI, Marie-Anne PIERI, Antoine POLI, Pierre POLI, Jean-Noël PROFIZI, Jean-Michel SAVELLI, Charlotte TERRIGHI, Elisa TRAMONI, Hyacinthe VANNI, Charles VOGLIMACCI

ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

Mme Vanina BORROMEI à M. Jean-Christophe ANGELINI
Mme Cathy COGNETTI-TURCHINI à Mme Paule CASANOVA-NICOLAI
Mme Christelle COMBETTE à Mme Marie-Anne PIERI
Mme Santa DUVAL à Mme Chantal PEDINIELLI
Mme Lisa FRANCISCI-PAOLI à Mme Elisa TRAMONI
M. Pierre GUIDONI à M. Didier BICCHIERAY
M. Jean-Jacques LUCCHINI à M. Jean-Paul PANZANI
Mme Antonia LUCIANI à Mme Anna Maria COLOMBANI
Mme Marie-Thérèse MARIOTTI à M. Jean-Martin MONDOLONI
Mme Flora MATTEI à Mme Nadine NIVAGGIONI
M. Louis POZZO DI BORGIO à Mme Françoise CAMPANA

M. Paul QUASTANA à Mme Marie-Claude BRANCA
M. Joseph SAVELLI à Mme Muriel FAGNI
M. Jean-Louis SEATELLI à M. Georges MELA
M. François SORBA à M. Petru Antone FILIPPI
M. Hervé VALDRIGHI à M. Antoine-Joseph PERALDI

ETAIENT ABSENTS : Mmes et MM.

Paul-Félix BENEDETTI, Véronique PIETRI, Juliette PONZEVERA, Julia TIBERI

L'ASSEMBLEE DE CORSE

- VU** le Code général des collectivités territoriales, Titre II, Livre IV, IV^{ème} partie,
- VU** la délibération n° 21/119 AC de l'Assemblée de Corse du 22 juillet 2021 approuvant le cadre général d'organisation et de déroulement des séances publiques de l'Assemblée de Corse, modifiée,
- VU** la délibération n° 21/195AC de l'Assemblée de Corse du 18 novembre 2021 adoptant le règlement budgétaire et financier de la Collectivité de Corse,
- VU** la délibération n° 25/206AC de l'Assemblée de Corse du 18 décembre 2025 adoptant le budget primitif de la Collectivité de Corse pour l'exercice 2026,
- VU** la délibération n° 26/023AC de l'Assemblée de Corse du 21 avril 2026 adoptant le règlement modifié des aides en faveur du logement et de l'habitat pour une réponse politique forte et innovante face aux phénomènes de spéculation, de dépossession et de difficultés d'accès au logement, « Una casa per tutti, una casa per ognunu »,
- SUR** rapport du Président du Conseil exécutif de Corse,
- VU** l'avis n° 2026-09 du Conseil Economique, Social, Environnemental et Culturel de Corse, en date du 28 juillet 2026,
- SUR** rapport de la Commission du Développement Economique, du Numérique, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement,
- APRES** avis de la Commission des Finances et de la Fiscalité,

APRES EN AVOIR DELIBERE

CONSIDERANT le départ de Mme Juliette PONZEVERA

À l'unanimité,

Ont voté POUR (59) : Mmes et MM.

Jean-Christophe ANGELINI, Danielle ANTONINI, Véronique ARRIGHI, Serena BATTESTINI, Didier BICCHIERAY, Jean-Marc BORRI, Vanina BORROMEI, Marie-Claude BRANCA, Paul-Joseph CAITUCOLI, Françoise CAMPANA, Paule

CASANOVA-NICOLAI, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, Angèle CHIAPPINI, Cathy COGNETTI-TURCHINI, Anna Maria COLOMBANI, Romain COLONNA, Christelle COMBETTE, Frédérique DENSARI, Santa DUVAL, Muriel FAGNI, Petru Antone FILIPPI, Lisa FRANCISCI-PAOLI, Eveline GALLONI D'ISTRIA, Pierre GHIONGA, Jean-Charles GIABICONI, Josepha GIACOMETTI-PIREDDA, Paul-Louis GIANNECCHINI, Pierre GUIDONI, Vanina LE BOMIN, Ghjuvan'Santu LE MAO, Jean-Jacques LUCCHINI, Don Joseph LUCCIONI, Antonia LUCIANI, Saveriu LUCIANI, Marie-Thérèse MARIOTTI, Flora MATTEI, Marie-Antoinette MAUPERTUIS, Georges MELA, Jean-Martin MONDOLONI, Paula MOSCA, Nadine NIVAGGIONI, Jean-Paul PANZANI, Chantal PEDINIELLI, Antoine-Joseph PERALDI, Marie-Anne PIERI, Antoine POLI, Pierre POLI, Louis POZZO DI BORGO, Jean-Noël PROFIZI, Paul QUASTANA, Jean-Michel SAVELLI, Joseph SAVELLI, Jean-Louis SEATELLI, François SORBA, Charlotte TERRIGHI, Elisa TRAMONI, Hervé VALDRIGHI, Hyacinthe VANNI, Charles VOGLIMACCI

ARTICLE PREMIER :

APPROUVE la convention d'objectifs et de moyens entre la Collectivité de Corse et l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien conclue pour la période du 1^{er} juillet 2026 au 31 décembre 2030, telle que figurant en annexe.

Ladite convention et ses annexes font partie intégrante de la présente délibération.

ARTICLE 2 :

APPROUVE la convention d'objectifs et de moyens entre la Collectivité de Corse et l'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse conclue pour la période du 1^{er} juillet 2026 au 31 décembre 2031, telle que figurant en annexe.

Ladite convention et ses annexes font partie intégrante de la présente délibération.

ARTICLE 3 :

AUTORISE le Président du Conseil exécutif de Corse à signer les conventions d'objectifs et de moyens avec respectivement, l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien et l'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse.

ARTICLE 4 :

AUTORISE le Président du Conseil exécutif de Corse à signer toutes les pièces réglementaires (arrêtés CE, conventions d'application, avenants) relatives à la mise en œuvre des conventions.

ARTICLE 5 :

AUTORISE le Président du Conseil exécutif de Corse, par arrêté délibéré en Conseil exécutif, à procéder aux individualisations de crédits relatives aux opérations telles que prévues au titre des conventions d'objectifs et de moyens.

ARTICLE 6 :

AUTORISE le Président du Conseil exécutif de Corse à signer les arrêtés attributifs de subvention pris dans le cadre des conventions d'objectifs et de moyens.

ARTICLE 7 :

AUTORISE le Président du Conseil exécutif de Corse à constituer les comités de suivi prévus par les conventions d'objectifs et de moyens.

ARTICLE 8 :

AUTORISE le Président du Conseil exécutif de Corse à signer les avenants aux conventions pouvant intervenir aux fins de modifications telles que prévues aux articles 9 des conventions, sous réserve qu'ils ne modifient pas le volume global des engagements financiers initiaux de la Collectivité de Corse.

ARTICLE 9 :

La présente délibération fera l'objet d'une publication sous forme électronique sur le site internet de la Collectivité de Corse.

Ajacciu, le 30 juillet 2026

La Présidente de l'Assemblée de Corse,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. A. Maupertuis', with a long horizontal stroke extending to the right.

Marie-Antoinette MAUPERTUIS

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 PUBBLICI
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 Pruprà) 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 aux 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.

CONVENTION D'OBJECTIFS ET DE MOYENS

entre

la Collectivité de Corse et l'Office Public d'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien

Entre les parties soussignées :

La Collectivité de Corse, représentée par Monsieur Gilles GIOVANNANGELI, Président du Conseil exécutif de Corse, habilité à l'effet des présentes par délibération de l'Assemblée de Corse en date du **XXX** ;

Ci-après dénommée indifféremment « la Collectivité de Corse » ou « CdC » ou « la Collectivité » ;

D'une part ;

L'Office Public d'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien, ayant son siège social à Ajaccio, immeuble Stiletto, route de Stiletto 20 700 Ajaccio cedex 9, représenté par Monsieur Paul-Michel MARTI, Directeur Général, habilité à l'effet des présentes par délibération **N°02/2024** du Conseil d'Administration de l'OPH en date du **28 Février 2024** ;

Ci-après désigné indifféremment « l'OPH CAPA » ou « l'Office » ;

D'autre part ;

Préambule

Le logement constitue une des principales préoccupations de nombreux ménages qui, en fonction des situations, lui consacrent entre 20 et 40% de leurs revenus.

En Corse, où 20% des habitants vivent en dessous du seuil de pauvreté, la problématique du logement se pose avec une acuité particulière car la population résidente, notamment, la plus fragile, est confrontée à de nombreux obstacles pour trouver un logement, tant en location qu'en accession à la propriété. S'agissant du parc locatif, ces difficultés d'accès au logement sont caractérisées par :

- Un manque de biens disponibles à un prix abordable sur le marché privé ou dans le parc public en raison d'une très forte demande,
- Un taux élevé de résidences secondaires (37,4% du parc de logements) qui exacerbe la concurrence avec la demande de logement à l'année et induit une pression sur les prix,

- Un niveau des loyers très élevé dans le parc privé : à titre d'exemple, dans la plus grande agglomération de l'île, on note en 2021 un niveau moyen de loyer de 12 €/m² et dans certaines zones de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien ces loyers peuvent dépasser les 20€/ m², notamment pour des petites surfaces, alors que le loyer de marché médian est de 11,66/m² et le loyer mensuel moyen de 805 €,
- Des disparités de prix et de loyers très importantes entre le littoral et l'intérieur,
- Un manque flagrant de logements sociaux : au 1^{er} janvier 2025, le parc social des bailleurs sociaux en Corse comptait 16 183 logements, représentant environ 10,3 % du parc de résidences principales, un taux inférieur à la moyenne nationale de 17,5 %.
- Une accentuation et une accélération marquée de la demande de logement en raison des évolutions démographiques positives dues principalement au solde migratoire, A l'horizon 2030, la Corse compterait 46 000 ménages de plus qu'en 2009 selon les données INSEE mise à jour par la DREAL en 2018.
- Une modification de la demande qui requiert de plus en plus de petites surfaces des logements en raison du changement des modes de cohabitation dits « évolution des facteurs sociologiques » : départ, divorce, famille monoparentale, la mise en couple de plus en plus tardive des jeunes, l'indépendance économique croissante des femmes. (Étude INSEE 2015).

Face à ce constat alarmant, la Collectivité de Corse a souhaité apporter une réponse politique forte et innovante face aux phénomènes de spéculation, de dépossession et de difficultés d'accès au logement à travers le règlement des aides au logement « Una casa per tutti, una casa per ognunu » adopté en 2019, modifié en 2021 et révisé en 2026 : ce document a clairement identifié des enjeux et défini précisément des axes d'intervention, notamment en faveur du parc locatif social.

La révision du règlement d'aides en faveur du logement adopté par l'Assemblée de Corse lors de la session d'avril 2026 poursuit l'effort consacré en faveur du logement social, en particulier des bailleurs sociaux publics par la mise en œuvre d'un cadre contractuel qui garantit les conditions de planification et de mobilisation des fonds alloués, et pour la CdC, une optimisation du pilotage budgétaire.

➤ **La Collectivité de Corse**

Le logement social constitue donc un axe prioritaire de la Collectivité de Corse pour répondre à la précarité sociale et améliorer les conditions de vie des habitants.

Le financement du logement social repose désormais sur un dispositif partenarial qui prend la forme d'une convention d'objectifs et de moyens (COM) entre la Collectivité de Corse et les bailleurs sociaux publics présents sur le territoire.

Par conséquent, le programme pluriannuel d'investissement de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien (OPH CAPA) fait l'objet

de la présente convention d'objectifs et de moyens entre l'Office et la Collectivité de Corse pour la période 2026-2030.

➤ **L'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien**

L'Office Public de l'Habitat de la Corse du sud a été rattaché par arrêté préfectoral du 10 novembre 2017 à la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien.

L'Office a pour mission la construction et la gestion de logements sociaux au profit du plus grand nombre qu'il a pour vocation de loger, en conciliant deux principes majeurs, loger les plus défavorisés et assurer la mixité sociale.

Ces dernières années, l'enjeu principal a été de répondre aux besoins importants de logements sociaux qui restent à satisfaire sur l'ensemble du département du Pumont et en particulier sur le territoire de la CAPA, l'agglomération la plus peuplée du département, mais aussi de maintenir en bon état de conservation le patrimoine existant et d'améliorer ses caractéristiques thermiques. Ces orientations ont été actées dans la convention d'utilité sociale CUS 2019-2025.

En 2018, le conseil d'administration a fait le choix de réorienter davantage la politique d'investissement au profit du parc existant et de la qualité de vie des habitants déjà présents dans le parc social de l'OPH.

Le nouveau Conseil d'Administration, installé en juillet 2020, a confirmé ces orientations tout en développant une nouvelle stratégie de création des logements en :

- Réalisant des acquisitions améliorations en centre urbain au plus proche des besoins de ses locataires les plus fragiles ;
- Conduisant des opérations de grande taille en maîtrise d'ouvrage directe ;
- Poursuivant la réalisation d'opérations dans le rural pour lutter contre sa désertification et la précarité énergétique ;
- Développant une offre d'accession en PSLA et BRS via l'OFS.

Au 31 décembre 2024, le patrimoine de l'OPH CAPA comprend 2368 logements et 30 logements foyers, ce qui en fait le 2^{ème} bailleur social du Pumont derrière la SA HLM ERILIA.

L'OPH de la CAPA est implanté dans 24 communes, avec une majorité de son parc située sur le territoire de la communauté d'agglomération du Pays Ajaccien (62 %) et de la commune de Portivechju (17 %). L'Office joue également un rôle essentiel dans plusieurs territoires ruraux de l'intérieur, où il constitue parfois le seul opérateur de logement social.

Le département du Pumont connaît une forte tension sur le marché du logement, marquée par une faible vacance, une forte attractivité touristique, une croissance démographique soutenue et un taux de pauvreté supérieur à la moyenne nationale. Cette situation est accentuée par l'importance des résidences secondaires et la faiblesse du parc locatif, qui ne représente que 9,5 % des résidences principales.

Dans ce contexte, la demande de logements sociaux demeure particulièrement élevée. Au 31 décembre 2023, 3 806 demandes actives étaient recensées, en hausse de 6,6 % par rapport à 2022, dont plus d'un tiers portaient sur des logements de type T1/T2. Les publics concernés sont majoritairement composés de familles monoparentales et de demandeurs d'emploi.

Entre 2019 et 2024, le parc de l'OPH CAPA s'est accru de 68 logements, grâce à la réalisation de logements neufs et à plusieurs acquisitions. Toutefois, cette progression reste insuffisante pour répondre à l'augmentation constante des besoins en logements sociaux.

Article 1 - Objectifs de la convention d'objectifs et de moyens

La convention d'objectifs et de moyens entre la Collectivité de Corse et l'OPH CAPA a pour but d'identifier la convergence des objectifs de chacun des signataires, ainsi que les engagements réciproques concourant à leurs réalisations pour la période 2026-2030.

La présente convention a également pour objet d'engager la Collectivité et l'OPH CAPA dans une démarche partenariale qui lui permettra notamment de réaffecter les crédits financiers non consommés dans le cadre de la précédente convention sur de nouveaux projets.

Elle s'inscrit dans le champ de la stratégie de la Collectivité de Corse en vue de concilier les impératifs de maîtrise du foncier en Corse, d'augmentation et de diversification de l'offre de logements abordables et plus généralement de reconquête des territoires par les ménages corses en ayant la possibilité d'y vivre décemment grâce à un habitat et un environnement bénéficiant d'une qualité de vie et de services compatibles avec leurs revenus.

Le rôle social de l'OPH est essentiel et doit être soutenu par la Collectivité de Corse qui a fait de la lutte contre la précarité et la pauvreté une priorité.

Il s'agira de mener des actions suivantes :

- Réhabilitation des logements existants et leur maintenance lourde,
- Développement de logements neufs, notamment dans un souci d'équilibre social et territorial vis-à-vis des territoires ruraux,

1.1 Enjeux stratégiques

Dans un environnement économique contraint, où le foncier et la construction sont particulièrement coûteux et où les équilibres opérationnels et la mobilisation des financements sont difficiles à assurer, l'appui financier de la Collectivité de Corse est essentiel. Il permet à l'OPH CAPA de maintenir ses efforts d'entretien et de

réhabilitation du parc existant, notamment des logements vacants, tout en développant une nouvelle offre de logements sociaux pour faire face à une demande en hausse. Cette convention vise également à renforcer la présence de l'OPH CAPA dans les communes rurales, en accompagnant à la fois la construction et la réhabilitation de logements sociaux. Elle participe ainsi à la valorisation du bâti existant et au maintien des populations sur ces territoires.

L'enjeu de la convention sera donc de permettre à l'OPH CAPA d'accélérer sa politique volontariste d'entretien et de réhabilitation du parc de logements existants et de développer l'offre de logements sociaux neufs ou assimilés pour faire face à une demande croissante. Il s'agira également d'améliorer l'attractivité de ces logements (nouvelles fonctionnalités résidentielles, adaptation à la dépendance, connectivité, performance thermique et énergétique, etc...).

L'enjeu de cette convention sera aussi de permettre à l'office de soutenir la création et la réhabilitation de logements sociaux dans les communes rurales, permettant à la fois de réhabiliter le bâti ancien et de fixer la population sur ces territoires ruraux.

1.2 Objectifs opérationnels de l'OPH CAPA

7 opérations sont identifiées et prévues à la présente COM et font l'objet de fiches projets détaillées en annexe 3, parmi lesquelles 3 opérations de production de logements, et 4 opérations de réhabilitation de logements locatifs sociaux.

1.2.1 Production de logement neufs :

Objectifs quantitatifs :

- Nombre de logements créés sur la durée de la convention : 34
- Territorialisation : Nombre de communes concernées : 3 communes rurales
- Nombre d'opérations en Maîtrise d'ouvrage directe : 3

Typologie et publics :

- Part minimale de T1/T2 : 38.24 %
- Part de logements très sociaux (PLAI) : 32.35 %

1.2.2 Réhabilitation et amélioration du parc existant

Nombre de logements créés sur la durée de la convention : 228

Nombre de logements remis en location sur la durée de la convention : 24

Nombre de communes concernées : 4 :

Toutes les opérations sont réalisées en Maîtrise d'Ouvrage directe.

Objectifs en matière de vacances technique : réduire significativement le taux de vacance technique. A minima **24** logements actuellement vacants seront remis en service après travaux, et d'autre part d'améliorer les conditions d'accessibilité.

En matière de réhabilitation énergétique, il est à préciser que les bâtiments retenus sont très énergivores et les réhabilitations envisagées devront permettre de répondre aux principales exigences en matière d'amélioration énergétique du bâti (performance énergétique, confort d'usage, diminution des charges énergétiques).

Les enjeux sont les suivants :

- Diminution des déperditions thermiques par une isolation performante pour limiter les besoins de chauffage du bâtiment,
- Mise en place d'équipements de chauffage et ventilation très économes en énergie, et recours à une énergie renouvelable.

Les objectifs à atteindre sont les suivants :

- Diminuer les consommations d'énergie du bâtiment et diminuer les émissions de GES associées,
- lutter contre la précarité énergétique dans les bâtiments sociaux,
- Améliorer le cadre de vie des usagers et le confort d'usage du bâti.

Au niveau thermique, l'objectif poursuivi est la décarbonation du patrimoine de l'office avec l'atteinte du Niveau « BBC-Rénovation » pour l'essentiel des opérations de réhabilitation.

1.3 Moyens mis en œuvre

La Collectivité de Corse apportera son soutien aux opérations présentées par l'office sur la base d'une maquette prévisionnelle figurant à l'annexe 1 de la présente convention comprenant l'ensemble des co-financeurs et les coûts prévisionnels pour chaque opération, ainsi qu'un calendrier prévisionnel de travaux figurant sur les fiches projets. Ces opérations feront également l'objet d'un soutien de l'Etat, des crédits européens au titre du FEDER (dont la gestion est assurée par l'Agence d'Aménagement durable, d'Urbanisme et d'Energie de la Corse - AUE) et de toute autre source de financement mobilisable. Ainsi, l'intervention de la Collectivité de Corse s'inscrit dans le cadre de l'attribution préalable des aides de l'État et du FEDER, ou, à défaut, sur la base de lettres d'engagement correspondantes.

Article 2 - Engagements de l'OPH CAPA

L'OPH s'engage à respecter les obligations réglementaires en matière d'attribution :

1. Respecter les conventions de réservation en flux ;
2. Transmettre annuellement le bilan prévu à l'article R.441-5-1 CCH ;
3. Assurer la tenue des CALEOL conformément aux obligations légales ;
4. Mettre en œuvre l'examen triennal des conditions d'occupation ;
5. Produire annuellement une analyse actualisée de l'occupation sociale du parc.

Article 3 - Engagement financier de la Collectivité de Corse

Le soutien financier que la Collectivité de Corse apporte à l'OPH au titre de la présente convention et pour sa durée telle que précisée à l'article 6, est fixé à 6 722 856 euros mobilisable sur la période 2026-2030 répartis sur 7 opérations. La maquette financière jointe en annexe définit la planification du programme d'intervention global et indique les opérations éligibles au soutien financier dans le cadre de la présente convention.

Le soutien de la Collectivité de Corse pourra atteindre jusqu'à 80 % maximum des dépenses subventionnables. Les paiements pourront être échelonnés sur la période 2025/2030.

En cas de cofinancement d'une opération, le total des aides publiques ne saurait excéder le taux de 80% des dépenses subventionnables HT.

Le concours financier de la Collectivité sera formalisé par des arrêtés du Conseil exécutif de Corse, dans la limite de l'enveloppe financière fixée par la présente convention.

Le soutien de la CdC est conditionné au strict respect du phasage des engagements indiqué dans la maquette financière et du calendrier de réalisations des opérations, comme prévu en annexe à la présente convention et dans les fiches projets. Toutefois, dans le respect de cette enveloppe, lorsqu'une opération est abandonnée par l'office, les crédits pourront être exceptionnellement réaffectés sur une nouvelle opération. Cette modification du programme d'opérations se fera par voie d'avenant et nécessitera une validation en Conseil exécutif de Corse.

L'aide de la Collectivité de Corse sur fonds propres sera prioritairement mobilisée sur l'assiette hors énergétique des dépenses subventionnables retenues lors de l'instruction des dossiers de demandes d'aides.

Concernant les travaux de rénovation énergétique, afin de répondre aux objectifs fixés par la Programmation Pluriannuelle de l'Energie, l'office devra mobiliser prioritairement les dispositifs dédiés (FEDER, cadre de compensation, etc.), notamment portés par l'AUE pour les dépenses relevant de l'assiette énergétique.

3.1 Modalités d'attribution et de versement de la contribution de la Collectivité de Corse

Les demandes de financement devront être transmises à la Collectivité de Corse avant le démarrage des opérations et le terme de la convention.

Les opérations feront l'objet d'une validation par le Conseil exécutif de Corse dans le cadre d'individualisations des aides.

Le programme d'intervention arrêté dans la présente convention est financé par l'intermédiaire de subventions de la Collectivité de Corse, dont le versement est opéré dans les conditions définies par les arrêtés attributifs, et sur présentation des pièces justificatives réglementaires.

Les demandes de subventions réalisées par l'office dans le cadre de la présente convention devront faire l'objet d'un AR de dossier complet avant le terme de celle-ci pour pouvoir être individualisées par la Collectivité de Corse. Toute demande incomplète au terme de la convention ne sera donc pas individualisée.

Les modalités de financement et de versement des aides, ainsi que le contrôle des opérations sont précisées dans l'annexe 2 de la présente convention. Le calendrier prévisionnel des opérations figure sur chaque fiche projet en annexe 3.

Article 4- Suivi de la convention

La Collectivité de Corse et l'office s'engagent à se tenir régulièrement informés des éléments se rapportant à la convention. Ainsi, l'OPH s'engage à transmettre régulièrement à la CdC, tout document (rapport d'audit, de contrôle, rapport d'activités, etc...) utile à la connaissance de sa situation financière émanant d'organismes de contrôle ou de rattachement.

4.1. Composition du comité de suivi

A cet effet, un comité de suivi sera constitué, composé des membres suivants :

- pour la Collectivité de Corse :
 - Le Président du Conseil exécutif de Corse ou son représentant,
 - M. le Directeur général des services, ou son représentant,
 - Mme. La Directrice générale adjointe en charge de l'aménagement et du développement des territoires ou son représentant,
 - La Direction des dynamiques territoriales et du logement.
 - Le secrétariat général de la DGA en charge de l'aménagement et du développement des territoires,
 - La Direction générale adjointe en charge des Ressources et Transformation de l'action publique et les directions concernées,
- pour l'OPH CAPA :
 - Le Président de l'OPH CAPA ou son représentant,
 - M. Le Directeur Général,
 - M. Le Responsable du Pôle Maîtrise d'Ouvrage et Développement du patrimoine,
 - Mme. La Chargée d'investissement au Pôle Maîtrise d'Ouvrage et Développement du patrimoine.
 - Mme. La Responsable du Pôle Relation Client ou son représentant.

Le comité de suivi pourra inviter à la demande de l'une ou l'autre partie à la convention des intervenants experts sur des problématiques spécifiques. Cela pourra être le cas

par exemple de l'Office foncier de la Corse ou de l'Agence d'Aménagement Durable, d'Urbanisme et d'Energie de la Corse.

4.2 Modalités de fonctionnement

Il se réunit au moins une fois par an pour évaluer la mise en œuvre de la présente convention ainsi que pour préparer l'éventuelle révision de ce document.

Lors de sa réunion, les états suivants de l'OPH CAPA seront notamment examinés :

- Le bilan de l'ensemble des opérations en cours pour lesquelles la Collectivité apporte son soutien financier à l'OPH ;
- L'état d'avancement du programme d'action, objet de la convention ;
- Un rapport d'activité détaillé.

A l'issue de chaque réunion, un plan d'actions détaillé pourra être acté, comportant les orientations incombant à chacune des parties, respectivement pour ce qui la concerne.

Le comité de suivi examinera et validera les projets d'avenant à la convention.

Chaque réunion du comité de suivi fera l'objet d'un procès-verbal dont la rédaction sera assurée par la Direction des dynamiques territoriales et du logement.

4.3 Rapport annuel et indicateurs de suivis

Afin d'assurer un pilotage rigoureux et partagé de la présente convention d'objectifs et de moyens, les parties conviennent de mettre en place un **dispositif de suivi et d'évaluation** reposant sur des indicateurs quantitatifs et qualitatifs permettant d'apprécier le niveau d'atteinte des objectifs fixés.

Ce dispositif vise notamment à mesurer :

- Le bilan des opérations engagées et livrées ;
- Le nombre de logements créés, réhabilités et remis en location ;
- L'état d'avancement du Plan Pluriannuel d'Investissement ;
- L'impact territorial et social des actions menées ;
- La typologie des logements produits et leur adéquation aux besoins ;
- L'évolution du taux de vacance locative, des impayés et des délais de remise en location, l'évolution du taux de rotation ;
- La consommation des crédits alloués par la Collectivité de Corse ;
- La situation financière de l'office ;
- Les indicateurs de gestion sociale.

L'OPH s'engage également à faire figurer dans un tableau de bord annuel :

- Le taux de vacance ;
- Le taux de rotation ;
- Le délai moyen entre attribution et entrée dans les lieux ;

- Le taux de refus ;
- La répartition des attributions par public prioritaire.

L'office s'engage à transmettre annuellement à la Collectivité de Corse un **rapport d'activité détaillé**, intégrant un tableau de bord de suivi des indicateurs précités, accompagné d'une analyse qualitative des écarts éventuels entre les objectifs et les réalisations. Ce rapport est présenté au comité de suivi mentionné à l'article 4 de la présente convention.

À l'issue de cette présentation, les parties peuvent décider conjointement de toute mesure corrective nécessaire, formalisée le cas échéant dans un plan d'actions partagé.

Article 5 - Communication

Chaque fois que nécessaire, la Collectivité de Corse et l'OPH s'efforceront de conduire des actions de communication commune portant sur l'amélioration du service aux locataires, la politique du logement social de la Collectivité, le plan de développement de l'Office et les axes prospectifs approfondis par les groupes de travail constitués entre les parties.

L'OPH CAPA s'engage à valoriser auprès du public la participation financière de la Collectivité de Corse à leur action. Les subventions accordées doivent donc obligatoirement faire l'objet d'une publicité dans tous les supports de communication utilisés par l'office.

Les obligations en matière de communication sont les suivantes :

- Apposition du logo de la Collectivité de Corse sur tous les supports ou événements concernant l'opération subventionnée ;
- Mention du soutien de la CdC sur tous les supports de communication présentant le projet : réseaux sociaux, site internet, bulletin d'information, communication médias, etc...
- Invitation du Président du Conseil exécutif de Corse lors de l'organisation des événements inauguraux.
- Panneau d'information durant la réalisation des travaux présentant le soutien de la CdC de manière visible, le montant de l'aide allouée, ainsi que le logo.

Article 6- Développement durable

Les partenaires s'engagent dans une démarche globale de développement durable. Ils s'engagent à mener une réflexion de ce type notamment en ce qui concerne l'efficacité énergétique et rend compte lors du comité de suivi de l'état d'avancement de ce dossier.

Article 7- Annexes à la présente convention

- Maquette prévisionnelle 2026/2030
- Tableau de bord des indicateurs
- Fiches projets

Article 8 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de cinq ans à compter du 1^{er} juillet 2026 au 31 décembre 2030

Article 9 - Modification

La présente convention pourra être adaptée à la demande de l'une ou l'autre des parties.

Les modifications souhaitées feront l'objet de la passation d'un avenant.

Article 10 - Résiliation

La non-exécution, par l'une ou l'autre des parties, d'une des clauses de la présente convention, entraînera la résiliation de plein droit de la convention, après mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé réception, restée sans réponse dans un délai de trois mois.

La convention peut également faire l'objet d'une résiliation à l'initiative de l'OPH CAPA ou de la Collectivité de Corse à chaque échéance annuelle, moyennant un préavis de 3 mois.

La résiliation doit faire l'objet de l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 11 - Litiges

Les parties à la présente convention s'engagent à rechercher une issue amiable à tous litiges concernant son exécution avant, le cas échéant, toute saisine de la juridiction administrative compétente qui est le Tribunal Administratif de Bastia.

La présente convention sera signée en 2 exemplaires.

Fait à Ajacciu, le,

Pour la Collectivité de Corse

Pour l'Office Public de l'Habitat
De la Communauté
d'Agglomération du Pays
Ajaccien

CONVENTION D'OBJECTIFS ET DE MOYENS

entre

la Collectivité de Corse et l'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse

Entre les parties soussignées :

La Collectivité de Corse, représentée par Monsieur Gilles GIOVANNANGELI, Président du Conseil exécutif de Corse, habilité à l'effet des présentes par délibération de l'Assemblée de Corse en date du **XXX** ;

Ci-après dénommée indifféremment « la Collectivité de Corse » ou « CdC » ou « la Collectivité » ;

D'une part ;

L'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse, ayant son siège social à Bastia, 6 rue François Vittori 20600 Bastia, représenté par Monsieur Pierre Romani, Directeur Général, habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil d'Administration de l'OPH en date du 30.11.2020 ;

Ci-après désigné indifféremment « l'OPH2C » ou « l'Office » ;

D'autre part ;

Préambule

Le logement constitue une des principales préoccupations de nombreux ménages qui, en fonction des situations, lui consacrent entre 20 et 40% de leurs revenus.

En Corse, où 20% des habitants vivent en dessous du seuil de pauvreté, la problématique du logement se pose avec une acuité particulière car la population résidente, notamment, la plus fragile, est confrontée à de nombreux obstacles pour trouver un logement, tant en location qu'en accession à la propriété. S'agissant du parc locatif, ces difficultés d'accès au logement sont caractérisées par :

- Un manque de biens disponibles à un prix abordable sur le marché privé ou dans le parc public en raison d'une très forte demande.
- Un taux élevé de résidences secondaires (37,4% du parc de logements) qui exacerbe la concurrence avec la demande de logement à l'année et induit une pression sur les prix.

- Un niveau des loyers très élevé dans le parc privé : à titre d'exemple, dans la plus grande agglomération de l'île, on note en 2021 un niveau moyen de loyer de 12 € /m² et dans certaines zones de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien ces loyers peuvent dépasser les 20€ / m², notamment pour des petites surfaces, alors que le loyer de marché médian est de 11,66/m² et le loyer mensuel moyen de 805 €.
- Des disparités de prix et de loyers très importantes entre le littoral et l'intérieur,
- Un manque flagrant de logements sociaux : au 1er janvier 2025, le parc social des bailleurs sociaux en Corse comptait 16 183 logements, représentant environ 10,3 % du parc de résidences principales, un taux inférieur à la moyenne nationale de 17,5 %.
- Une accentuation et une accélération marquée de la demande de logement en raison des évolutions démographiques positives dues principalement au solde migratoire, A l'horizon 2030, la Corse compterait 46 000 ménages de plus qu'en 2009 selon les données INSEE mise à jour par la DREAL en 2018.
- Une modification de la demande qui requiert de plus en plus de petites surfaces des logements en raison du changement des modes de cohabitation dits « évolution des facteurs sociologiques » : départ, divorce, famille monoparentale, la mise en couple de plus en plus tardive des jeunes, l'indépendance économique croissante des femmes. (Étude INSEE 2015).

Face à ce constat alarmant, la Collectivité de Corse a souhaité apporter une réponse politique forte et innovante face aux phénomènes de spéculation, de dépossession et de difficultés d'accès au logement à travers le règlement des aides au logement « Una casa per tutti, una casa per ognunu » adopté en 2019, modifié en 2021 et révisé en 2026 : ce document a clairement identifié des enjeux et défini précisément des axes d'intervention, notamment en faveur du parc locatif social.

La révision du règlement d'aides en faveur du logement adopté par l'Assemblée de Corse lors de la session d'avril 2026 poursuit l'effort consacré en faveur du logement social, en particulier des bailleurs sociaux publics par la mise en œuvre d'un cadre contractuel qui garantit les conditions de planification et de mobilisation des fonds alloués, et pour la CdC, une optimisation du pilotage budgétaire.

➤ **Collectivité de Corse**

Le logement social constitue donc un axe prioritaire de la Collectivité de Corse pour répondre à la précarité sociale et améliorer les conditions de vie des habitants.

Le financement du logement social repose désormais sur un dispositif partenarial qui prend la forme d'une convention d'objectifs et de moyens (COM) entre la Collectivité de Corse et les bailleurs sociaux publics présents sur le territoire.

Dans ce cadre, l'OPH2C constitue un partenaire privilégié pour décliner les orientations stratégiques de la Collectivité en matière de logement social sur le territoire.

Par conséquent, la Collectivité entend apporter un soutien financier et stratégique à l'OPH2C afin de lui permettre d'intensifier les opérations de rénovation et de développement de l'offre de logements sociaux répondant aux besoins des Corses.

➤ **Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse**

Depuis le 1er 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). L'OPH2C est ainsi un partenaire central de la Collectivité de Corse pour la mise en œuvre de sa politique de logement social, qui repose notamment sur la construction, l'entretien et la location de logements.

Les missions principales de l'OPH2C sont de construire des logements locatifs sociaux, d'entretenir et réhabiliter le parc existant, et louer ces logements aux ménages éligibles.

L'Office assure également un rôle social affirmé, en logeant une part importante de ménages aux revenus modestes ou très modestes, avec des loyers parmi les plus bas et une forte présence dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Par le passé, l'Office a connu plusieurs situations financières critiques, qui ont nécessité deux recapitalisations (en 1988 et 1999). Si la situation s'est depuis assainie, ces difficultés ont conduit à un vieillissement d'un parc insuffisamment renouvelé (âge moyen de l'ordre de 40 ans) et à une dégradation de l'image d'un outil pourtant chargé de missions essentielles : construire, aménager, réhabiliter dans une île où 20% de la population est en situation de précarité et où plus de 80% des habitants seraient éligibles au logement social.

La nouvelle gouvernance s'attache à redresser l'Office et à restaurer son image. Elle s'appuie pour cela sur un audit commandé par la Collectivité de Corse, qui permet d'affiner le diagnostic, ainsi que sur un dispositif d'accompagnement au changement accordé par la Fédération nationale des offices publics de l'habitat.

Malgré de réels efforts de gestion, l'équilibre économique reste fragilisé par les mesures de la loi de finances pour 2018, qui ont affecté l'ensemble des bailleurs sociaux (RLS, baisse de l'APL, hausse de la TVA sur la construction de logements sociaux) , provoquant une baisse des recettes locatives. L'OPH2C demeure toutefois le premier bailleur au service des ménages les plus démunis : 50% des attributions concernent des ménages du 1er quartile de revenus, soit un niveau bien supérieur à l'exigence posée par la loi Égalité et citoyenneté (25%). Une grande partie des locataires relevant de minima sociaux, l'Office fait face à des impayés, tandis que les loyers pratiqués comptent parmi les plus bas de France.

Le rôle social de l'OPH2C est donc majeur et doit être pleinement intégré par la Collectivité de Corse, qui a fait de la lutte contre la précarité et la pauvreté une priorité. Dans cette perspective, le Plan stratégique de patrimoine (PSP) a été révisé et la

Convention d'utilité sociale (CUS) est en voie d'achèvement afin de s'inscrire dans les orientations arrêtées à l'unanimité par l'Assemblée de Corse dans le cadre du règlement d'aides au logement « Una Casa per tutti, una Casa per Ognunu » adopté le 27 septembre 2019.

Près de 49% du parc nécessite une intervention (12% en cours de réhabilitation, 35% à l'étude, 2% en difficulté lourde), tandis que les 51% déjà traités appellent encore des opérations de gros entretien. L'office s'est donc naturellement tourné vers sa collectivité de rattachement pour obtenir un soutien en investissement lui permettant d'accélérer la réhabilitation tout en poursuivant la production neuve. Cet appui de la Collectivité de Corse est indispensable pour rattraper le retard d'entretien, relancer l'investissement, contribuer au 2e programme national de rénovation urbaine à Bastia (ANRU 2) et assurer un rayonnement territorial accru, comme l'illustre la prise en gestion de 118 logements à Castellucciu, commune d'Aiacciu.

Ainsi, l'OPH2C entend pleinement s'inscrire dans les orientations stratégiques de la Collectivité de Corse afin de répondre aux besoins en logement social exprimés par les Corses, en conciliant redressement économique, exigence sociale et amélioration durable de la qualité du parc.

L'OPH2C demeure aujourd'hui le deuxième bailleur social de Corse avec un parc de 3 403 logements familiaux, répartis sur 32 communes de Corse, dont les deux tiers concentrés sur le grand Bastia. Ce volume est en augmentation de 6.7 % par rapport aux 3 188 logements recensés dans la convention 2020, confirmant une évolution des efforts réalisés.

Le contexte financier, bien que marqué par des fragilités persistantes, soulignées par le rapport ANCOLS (sur la période 2017-2021), connaît une trajectoire de redressement global, avec la résorption de la vacance locative au rang de priorité absolue.

Cependant, l'office conserve un rôle social essentiel auprès des ménages modestes et très modestes, avec des loyers parmi les plus bas de France qui limitent ses marges de manœuvre. Dans une Corse où plus de 10% des résidences principales relèvent du logement social et où la demande reste forte en lien avec la précarité, ce positionnement central se confirme pleinement.

Rapport ANCOLS : synthèse des recommandations

Le rapport de contrôle ANCOLS (2017-2021) a formulé 19 recommandations prioritaires visant à renforcer la gouvernance, la performance patrimoniale et financière de l'OPH2C et tendant à améliorer les faiblesses structurelles relevées malgré les soutiens de la Collectivité de Corse.

Un comité de contrôle et des suites ayant été institué, l'OPH2C fait l'objet d'une période de suivi par l'organisme de contrôle.

Priorités de gestion et de pilotage

L'organisme devant faire de la résorption de la vacance locative sa priorité absolue, une accélération des remises en location a été réalisée, par des marchés reconfigurés et une organisation remaniée.

Avec actuellement 70 agents, la masse salariale a dû être réduite pour s'inscrire dans une logique de réduction des frais de gestion et plus globalement d'optimisation du travail.

La politique de formation des agents a été renforcée, afin d'améliorer l'utilisation de l'outil de gestion, inscrivant l'Office dans une stratégie d'appropriation de son système d'information.

Entretien et connaissance du patrimoine

L'OPH2C a actualisé son Plan Stratégique de Patrimoine avec un Plan Pluriannuel d'Entretien comme feuille de route pour rattraper le retard d'interventions. Les budgets d'entretien courant et de remise en état des logements vacants ont été redimensionnés et recalibrés selon les objectifs de résorption de la vacance. Une réorganisation de la direction du patrimoine a été réalisée, et les orientations stratégiques des programmes de Vivario et Cateri formalisées par décision du CA, en vue d'une revalorisation du patrimoine.

Politiques locales, attributions et recouvrement

Le processus d'attribution des logements a connu des ajustements et de nouvelles procédures de gestion locative ont été établies, pour réduire le niveau d'impayés.

Organisation opérationnelle et capacité d'investissement

Une réorganisation des services du Patrimoine a permis d'augmenter la capacité technique pour exécuter l'ambitieux programme d'investissement patrimonial.

La gestion de proximité a été consolidée, avec notamment la mise en place de nouveaux process, ainsi que la nomination d'un chef d'équipe au niveau des réclamations, pour plus d'efficacité.

L'OPH2C s'emploie à une mise en œuvre opérationnelle concrète de l'ensemble de ces recommandations.

Article 1 - Objectifs de la convention d'objectifs et de moyens

La convention d'objectifs et de moyens entre la Collectivité de Corse et l'OPH2C a pour but d'identifier la convergence des objectifs de chacun des signataires, ainsi que les engagements réciproques concourant à leurs réalisations pour la période 2026-2031.

Elle s'inscrit dans le champ de la stratégie de la Collectivité de Corse en vue de concilier les impératifs de maîtrise du foncier en Corse, d'augmentation et de diversification de l'offre de logements abordables et plus généralement de reconquête des territoires par les ménages corses en ayant la possibilité d'y vivre décemment

grâce à un habitat et un environnement bénéficiant d'une qualité de vie et de services compatibles avec leurs revenus.

Le rôle social de l'OPH est essentiel et doit être soutenu par la Collectivité de Corse qui a fait de la lutte contre la précarité et la pauvreté une priorité.

Il s'agira de mener des actions sur les axes suivants :

- Développement patrimonial s'entendant par :
 - La réhabilitation des logements existants afin de renforcer l'attractivité des logements sociaux : rénovation du parc existant, amélioration des conditions de vie des locataires, amélioration des opérations d'attractivité sur l'ensemble des bâtiments (résidentialisation-sécurisation), aménagement des parties extérieures, amélioration du cadre de vie ;
 - Le développement et la diversification de l'offre de logements neufs dans un souci d'équilibre social et territorial vis-à-vis du rural (acquisition-amélioration) ;
- Poursuite du plan de gestion et de performance de l'Office.

1.1 Enjeux stratégiques

L'enjeu de la convention sera donc de permettre à l'office d'accélérer sa politique volontariste d'entretien et de réhabilitation du parc de logements existants et de développer l'offre de logements sociaux neufs ou assimilés pour faire face à une demande croissante. Il s'agira également d'améliorer l'attractivité de ces logements (nouvelles fonctionnalités résidentielles, adaptation à la dépendance, connectivité, performance thermique et énergétique, etc.).

Le développement patrimonial doit permettre l'adaptation structurelle du parc de logements (nouvelles fonctionnalités résidentielles, adaptation à la dépendance, connectivité, performance thermique et énergétique, etc.).

L'enjeu de cette convention sera aussi de permettre à l'office de soutenir la création et la réhabilitation de logements sociaux dans les communes rurales, permettant à la fois de réhabiliter le bâti ancien et de fixer la population sur ces territoires ruraux.

1.2 Objectifs opérationnels de l'OPH2C

La Collectivité apportera son soutien aux opérations qui lui seront présentées par l'OPH sur la base d'un programme pluriannuel d'investissement.

Sont considérées comme prioritairement éligibles au soutien financier de la Collectivité :

- Les opérations de remise à niveau de son parc, d'entretien-amélioration portant sur le parc actuellement en gestion et articulées dans le Plan Pluriannuel d'Entretien à jour de l'OPH ;
- Les opérations de construction neuve ou assimilées, comprises dans le plan de développement de l'OPH ;

Le Développement patrimonial :

▪ Constructions neuves / acquisition-amélioration :

175 logements sont prévus à la présente COM, avec 2 opérations identifiées, de 15 et 6 logements sur les communes de *Pianottoli-Caldarellu* et de *Santu Petru di Tenda*. Le programme d'opérations sera affiné au cours de la durée de la convention.

▪ Réhabilitations :

228 logements sont prévus et identifiés.

Cela concerne la commune de Bastia avec 174 logements réhabilités sur Saint-Antoine, 18 logements sur la commune de Vivario, 20 logements sur la commune de Lumio et 16 logements sur Corte-Cyrnos.

Les réhabilitations de la présente COM sont réparties sur 4 communes. Le ratio de logements dans l'urbain est de 83 % et 17 % dans le rural.

▪ Rénovation de logements vacants :

Sur la période, 550 logements sont prévus et identifiés. La résorption de la vacance locative constitue une priorité absolue de l'Office, en permettant une remise sur le marché progressive d'un volume de logements en complémentarité à la production neuve.

▪ Remplacements de composants :

Sur la période, 1572 logements sont prévus et identifiés. Ils concernent 16 communes (cf. maquette financière). Le ratio de logements dans l'urbain est de 86 % et 14 % dans le rural.

1.3 Moyens mis en œuvre

La Collectivité apportera son soutien aux opérations présentées par l'OPH2C sur la base d'une maquette prévisionnelle figurant à l'annexe 1 de la présente convention comprenant l'ensemble des co-financeurs et les coûts prévisionnels pour chaque opération figurant sur les fiches projets. Ces opérations feront également l'objet d'un soutien de l'Etat, des crédits européens au titre du FEDER (dont la gestion est assurée par l'Agence d'Aménagement durable, d'Urbanisme et d'Energie de la Corse - AUE) et de toute autre source de financement mobilisable. Ainsi, l'intervention de la Collectivité de Corse s'inscrit dans le cadre de l'attribution préalable des aides de l'Etat et du FEDER, ou, à défaut, sur la base de lettres d'engagement correspondantes.

Article 2 - Engagements de l'OPH 2C

L'OPH s'engage à respecter les obligations réglementaires en matière d'attribution :

1. Respecter les conventions de réservation en flux ;
2. Transmettre annuellement le bilan prévu à l'article R.441-5-1 CCH ;
3. Assurer la tenue des CALEOL conformément aux obligations légales ;
4. Mettre en œuvre l'examen triennal des conditions d'occupation ;
5. Produire annuellement une analyse actualisée de l'occupation sociale du parc.

Article 3 - Engagement financier de la Collectivité de Corse

Le soutien financier que la Collectivité de Corse apporte à l'OPH au titre de la présente convention et pour sa durée telle que précisée à l'article 6, est fixé à **30 648 901 euros** mobilisable sur la période 2026-2031 répartis sur 3632 logements. La maquette financière jointe en annexe définit la planification du programme d'intervention global et indique les opérations éligibles au soutien financier dans le cadre de la présente convention.

Le soutien de la Collectivité de Corse pourra atteindre jusqu'à 80 % maximum des dépenses subventionnables. Les paiements pourront être échelonnés sur la période 2026/2034.

Le concours financier de la Collectivité sera formalisé par des arrêtés attributifs du Conseil exécutif de Corse, dans la limite de l'enveloppe financière fixée par la présente convention.

Ce soutien est conditionné au strict respect du phasage des engagements indiqué dans la maquette financière et du calendrier de réalisations des opérations, comme prévu en annexe à la présente convention. Toutefois, dans le respect de cette enveloppe, lorsqu'une opération est abandonnée par l'office, les crédits pourront être exceptionnellement réaffectés sur une nouvelle opération. Cette réaffectation devra faire l'objet d'un rapport justificatif établi par l'OPH2C. Ce rapport motivé sera examiné et validé par le comité de suivi. Elle ne doit pas modifier substantiellement les objectifs de la convention. Cette modification du programme d'opérations se fera par voie d'avenant et nécessitera une validation en Conseil exécutif de Corse.

L'aide de la Collectivité de Corse sur fonds propres sera prioritairement mobilisée sur l'assiette hors énergétique des dépenses subventionnables retenues lors de l'instruction des dossiers de demandes d'aides.

Concernant les travaux de rénovation énergétique, afin de répondre aux objectifs fixés par la Programmation Pluriannuelle de l'Energie, l'office devra mobiliser prioritairement les dispositifs dédiés (FEDER, cadre de compensation, etc.), notamment portés par l'AUE pour les dépenses relevant de l'assiette énergétique. A ce titre, le financement sur le volet rénovation énergétique s'établit à 13 030 200 € au titre des dispositifs dédiés (FEDER, Cadre Territorial de Compensation, Protocole de sortie de gaz, etc...).

3.1 Modalités d'attribution et de versement de la contribution de la Collectivité de Corse

Les dossiers de demandes de financement devront être transmises à la Collectivité de Corse avant le démarrage des opérations et le terme de la convention.

Les opérations feront l'objet d'une validation par le Conseil exécutif de Corse dans le cadre d'individualisations des aides.

Le programme d'intervention arrêté dans la présente convention est financé par l'intermédiaire de subventions de la Collectivité de Corse, dont le versement est opéré dans les conditions définies par les arrêtés attributifs, et sur présentation des pièces justificatives réglementaires.

Les demandes de subventions réalisées par l'OPH2C dans le cadre de la présente convention devront faire l'objet d'un AR de dossier complet avant le terme de celle-ci pour pouvoir être individualisées par la Collectivité de Corse. Toute demande incomplète au terme de la convention ne sera donc pas individualisée.

Les modalités de financement et de versement des aides, ainsi que le contrôle des opérations sont précisées dans l'annexe 2 de la présente convention. Le calendrier prévisionnel des opérations figure sur chaque fiche projet en annexe 3.

Article 4- Suivi de la convention

La Collectivité de Corse et l'office s'engagent à se tenir régulièrement informés des éléments se rapportant à la convention. Ainsi, l'OPH s'engage à transmettre régulièrement à la CdC, tout document (rapport d'audit, de contrôle, rapport d'activités, etc.) utile à la connaissance de sa situation financière émanant d'organismes de contrôle ou de rattachement.

4.1. Composition du comité de suivi

A cet effet, un comité de suivi sera constitué, composé des membres suivants :

- Pour la Collectivité de Corse :
 - Le Président du Conseil exécutif de Corse ou son représentant,
 - M. le Directeur général des services, ou son représentant,
 - Mme. La Directrice générale adjointe en charge de l'aménagement et du développement des territoires ou son représentant,
 - La Direction des dynamiques territoriales et du logement.
 - Le secrétariat général de la DGA en charge de l'aménagement et du développement des territoires
 - La Direction générale adjointe en charge des ressources et Transformation de l'action publique et les directions concernées,

- pour l'OPH2C :
 - La Présidente de l'Office ou son représentant,
 - M. Le Directeur Général ou son représentant,
 - M. Le Directeur du patrimoine et de la logistique,
 - M. Le Directeur du développement et des réhabilitations,
 - M. le Directeur financier.

Le comité de suivi pourra inviter à la demande de l'une ou l'autre partie à la convention des intervenants experts sur des problématiques spécifiques. Cela pourra être le cas par exemple de l'Office foncier de la Corse ou de l'Agence d'Aménagement Durable, d'Urbanisme et d'Energie de la Corse.

4.2 Modalités de fonctionnement

Il se réunit au moins une fois par an pour évaluer la mise en œuvre de la présente convention ainsi que pour préparer l'éventuelle révision de ce document.

Lors de sa réunion, les états suivants de l'office seront notamment examinés :

- Le bilan de l'ensemble des opérations en cours pour lesquelles la Collectivité apporte son soutien financier ;
- L'état d'avancement du programme d'action, objet de la convention ;
- Un rapport d'activité annuel détaillé.

A l'issue de chaque réunion, un plan d'actions détaillé pourra être acté, comportant les orientations incombant à chacune des parties, respectivement pour ce qui la concerne.

Le comité de suivi examinera et validera les projets d'avenant à la convention.

Chaque réunion du comité de suivi fera l'objet d'un procès-verbal dont la rédaction sera assurée par la Direction des dynamiques territoriales et du logement.

4.3. Evaluation et indicateurs de performance

Afin d'assurer un pilotage rigoureux et partagé de la présente convention d'objectifs et de moyens, les parties conviennent de mettre en place un **dispositif de suivi et d'évaluation** reposant sur des indicateurs quantitatifs et qualitatifs permettant d'apprécier le niveau d'atteinte des objectifs fixés.

Ce dispositif vise notamment à mesurer :

- la réalisation effective des opérations de construction, de réhabilitation et de remise en location des logements ;
- l'impact territorial et social des actions menées ;
- la performance patrimoniale, financière et organisationnelle de l'Office ;

- la mise en œuvre opérationnelle des recommandations formulées par l'ANCOLS.
- La situation financière de l'office,
- Les indicateurs de gestion sociale.

Les indicateurs de suivi portent en particulier sur :

- le nombre de logements créés, réhabilités et remis en location ;
- la répartition territoriale des opérations, notamment en communes rurales ;
- la typologie des logements produits et leur adéquation aux besoins ;
- l'évolution du taux de vacance locative, des impayés et des délais de remise en location, l'évolution du taux de rotation ;
- la consommation des crédits alloués par la Collectivité de Corse ;
- l'état d'avancement du Plan Pluriannuel d'Entretien et du plan de gestion et de performance ;
- la qualité du service rendu aux locataires et le respect des objectifs sociaux de l'Office.

L'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse s'engage à transmettre annuellement à la Collectivité de Corse un **rapport d'activité détaillé**, intégrant un tableau de bord de suivi des indicateurs précités, accompagné d'une analyse qualitative des écarts éventuels entre les objectifs et les réalisations.

Ce rapport est présenté au comité de suivi mentionné à l'article 4 de la présente convention.

À l'issue de cette présentation, les parties peuvent décider conjointement de toute mesure corrective nécessaire, formalisée le cas échéant dans un plan d'actions partagé.

Article 5 - Communication

Chaque fois que nécessaire, la Collectivité de Corse et l'OPH s'efforceront de conduire des actions de communication commune portant sur l'amélioration du service aux locataires, la politique du logement social de la Collectivité, le plan de développement de l'Office et les axes prospectifs approfondis par les groupes de travail constitués entre les parties.

L'OPH2C s'engage à valoriser auprès du public la participation financière de la Collectivité de Corse à leur action. Les subventions accordées doivent donc obligatoirement faire l'objet d'une publicité dans tous les supports de communication utilisés par l'office.

Les obligations en matière de communication sont les suivantes :

- Apposition du logo de la Collectivité de Corse sur tous les supports ou événements concernant l'opération subventionnée ;

- Mention du soutien de la CdC sur tous les supports de communication présentant le projet : réseaux sociaux, site internet, bulletin d'information, communication médias, etc...
- Invitation du Président du Conseil exécutif de Corse lors de l'organisation des événements inauguraux ;
- Panneau d'information durant la réalisation des travaux présentant le soutien de la CdC de manière visible, le montant de l'aide allouée, ainsi que le logo.

Article 6- Développement durable

Les partenaires s'engagent dans une démarche globale de développement durable. Ils s'engagent à mener une réflexion de ce type notamment en ce qui concerne l'efficacité énergétique et rend compte lors du comité de suivi de l'état d'avancement de ce dossier.

Article 7- Annexes à la présente convention

- Maquette prévisionnelle 2026/2031
- Tableau de bord des indicateurs
- Fiches projets

Article 8 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour la période allant du 1er juillet 2026 au 31 décembre 2031.

Article 9 - Modification

La présente convention pourra être adaptée à la demande de l'une ou l'autre des parties et pourra être modifiée par voie d'avenant signé entre les deux parties.

Article 10 - Résiliation

La non-exécution, par l'une ou l'autre des parties, d'une des clauses de la présente convention, entraînera la résiliation de plein droit de la convention, après mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé réception, restée sans réponse dans un délai de trois mois.

La convention peut également faire l'objet d'une résiliation à l'initiative de l'OPH2C ou de la Collectivité de Corse à chaque échéance annuelle, moyennant un préavis de 3 mois.

La résiliation doit faire l'objet de l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 11 - Litiges

Les parties à la présente convention s'engagent à rechercher une issue amiable à tous litiges concernant son exécution avant, le cas échéant, toute saisine de la juridiction administrative compétente qui est le Tribunal Administratif de Bastia.

La présente convention sera signée en 2 exemplaires.

Fait à Bastia, le,

Pour la Collectivité de Corse

de Corse

Pour l'Office Public de l'Habitat
de la Collectivité

ANNEXE 2 : MODALITES DE FINANCEMENT DE LA COLLECTIVITE DE CORSE

▪ Modalités de dépôt d'une demande d'aide

Toute demande doit être adressée par courrier électronique à l'adresse suivante :
territorii@isula.corsica

Elle doit être adressée à :

Monsieur le Président du Conseil exécutif de Corse
Direction des dynamiques territoriales et du logement
Gran Palazzu di a Cullettività di Corsica
22, Corsu Grandval BP 215
20187 AIACCIU Cedex 01

Toute demande peut également être adressée par voie postale à l'adresse ci-dessus.

La Collectivité de Corse en accuse réception par la transmission d'un courrier qui précise la date de réception, le service instructeur et les coordonnées de la personne en charge de son suivi. Celui-ci indique également si le dossier est complet ou non. Dans le cas d'un dossier incomplet, l'accusé de réception mentionne les pièces manquantes à produire dans un délai de **2 mois maximum**. Une fois les pièces transmises, un accusé de réception dossier complet vous sera envoyé dans un délai de 2 mois.

Seuls les dossiers complets pourront être soumis à la décision du Conseil exécutif de Corse. Cependant, la complétude des dossiers n'entraîne pas une présentation systématique en Conseil exécutif de Corse et ne vaut en aucun cas engagement de financement par la CdC.

▪ Recevabilité de l'aide

Les aides de la Collectivité de Corse sont attribués sous forme de subventions soumises à condition de réalisation, pour des opérations imputables à la section d'investissement.

Afin de garantir l'effet incitatif de l'aide, les demandes doivent être adressées avant tout commencement d'exécution de l'opération. L'aide financière doit donc impérativement être sollicitée préalablement au démarrage de l'opération.

Tout dossier déposé après le commencement d'exécution de l'opération entraîne de fait l'inéligibilité totale des dépenses relatives à l'opération considérée et entraîne la perte de l'aide accordée.

Le commencement d'exécution est constitué par le premier acte juridique passé pour la réalisation de l'opération à savoir : bon de commande, ordre de service, devis signé, marché de travaux, décision d'affermissement d'une tranche conditionnelle de travaux, la délibération de l'assemblée délibérante retenant une entreprise de travaux, etc...

▪ **Modalités d'engagement des subventions**

L'engagement des crédits de la Collectivité de Corse interviendra, après examen en Conseil Exécutif, par voie d'arrêté attributif de subvention, sur présentation par l'Office, pour chaque opération, d'un dossier de subvention composé comme suit :

- Lettre d'intention, délibération (ou extrait) du Conseil d'Administration ou de l'organe délibérant décidant de l'opération et adoptant son plan de financement,
- Fiches projets réactualisés et définitives,
- Note de présentation de l'opération, prix de revient prévisionnel,
- Devis descriptifs et estimatifs de l'opération HT et TTC,
- Plan de financement détaillé,

Pour les opérations relatives à la création de logements,

- Copie du contrat de VEFA ou de la promesse de vente,
- Copie du permis de construire ou de la demande de permis de construire,
- Série de plans (plan de masse, plan de situation, plans en coupe, plans façades),
- Tableau des surfaces habitables,
- Tableau des loyers,
- Décision de subvention de l'Etat (arrêté attributif de subvention) ou à défaut lettre d'engagement ou d'agrément,
- Décision de subvention d'autres sources de financement y compris fonds européens ou à défaut lettre d'engagement,
- Accords de financement des autres partenaires (arrêté attributif de subvention ou à défaut lettre d'engagement),
- Dossier de Consultation des Entreprises,
- R.I.B.,
- SIRET.

▪ **Modalités de versement de la subvention**

Les modalités de versements ainsi que les règles de caducité seront précisées dans chaque arrêté attributif de subvention.

Par ailleurs, en vertu de la règle du prorata, les opérations qui n'atteignent pas la totalité des dépenses prévisionnelles éligibles ne peuvent bénéficier de la totalité de l'aide attribuée.

▪ **Contrôle des subventions attribuées**

Le versement de la participation financière de la Collectivité de Corse est conditionné à un contrôle préalable. Ce dernier sera opéré en fonction des dispositions prévues dans l'arrêté attributif de l'aide.

Sur saisine du service instructeur, au moment de la production des pièces justificatives de la situation de l'opération, le contrôleur procède à l'instruction des documents fournis et se rend sur site afin de procéder au constat visuel de la réalisation, partielle ou totale, de l'opération subventionnée. Le contrôleur atteste de l'avancée ou de la réalisation complète de l'opération et établit le certificat de contrôle dans lequel il émet un avis, favorable ou défavorable, sur la demande formulée et propose le montant à verser.

▪ **Reversement de l'aide**

Les pièces justificatives de versement devront être transmises dans les délais précisés dans les arrêtés attributifs de subventions, faute de quoi le versement de l'acompte payé initialement sera réclamé. Dans l'hypothèse où le coût définitif des travaux serait inférieur au devis initial, le montant de la subvention sera revu à la baisse au prorata des dépenses effectivement réalisées.

Dans l'hypothèse d'un dépassement de la dépense initiale, les versements cesseront, lorsque, compte tenu de l'acompte déjà versé, le montant de la subvention attribué sera atteint.

Si une opération est complètement ou en partie abandonnée, le montant de la subvention définitive sera calculé au prorata des dépenses effectivement réalisées et donnera lieu le cas échéant au reversement du trop perçu par la collectivité bénéficiaire.

Dans le cas où une opération ne serait pas réalisée dans des conditions conformes au projet subventionné ou en cas de non-respect des obligations prévues par le maître d'ouvrage, la Collectivité de Corse pourra demander le reversement de tout ou partie de la subvention accordée.

Toute modification d'opération doit faire l'objet d'une information systématique au service instructeur via une note explicative détaillée et circonstanciée, avant toute demande versement de l'aide. La subvention ne peut être versée qu'après examen par le service instructeur de l'adéquation entre le projet subventionné et celui effectivement réalisé.

Indicateurs de suivi de la COM 2026/2031	
--	--

Constructions neuves / acquisition-amélioration

		Typologie										
Commune	Nombre total de logements	T1	T2	T3	T4	T5	T6	Type commune	Zone	Montant prévu	COM	%
TOTAL	175		70	70	35					31 500 000	9 832 000	31%

Réhabilitations

		Typologie										
Commune	Nombre total de logements	T1	T2	T3	T4	T5	T6	Type commune	Zone	Montant prévu	COM	%
Bastia - Saint-Antoine	174	3	27	64	61	19	0	Urbain	Littoral	17 500 000	1 445 000	8%
Vivariu	18	0	5	9	3	1	0	Rural	Intérieur	2 600 000	416 800	16%
Lumio	20	0	4	10	6	0	0	Rural	Littoral	2 000 000	294 800	15%
Corte	16	0	0	12	4	0	0	Urbain	Intérieur	1 440 000	212 200	15%
TOTAL	228	3	36	95	74	20	0			23 540 000	2 368 800	10%

Nombre de logements Urbain	190
Nombre de logements Rural	38
Total	228
Ratio Urbain	83%
Ratio Rural	17%

Nombre de logements Littoral	194
Nombre de logements Intérieur	34
Total	228
<i>Ratio Littoral</i>	<i>85%</i>
<i>Ratio Intérieur</i>	<i>15%</i>

Remplacements de composants

		Typologie										
Commune	Nombre total de logements	T1	T2	T3	T4	T5	T6	Type commune	Zone	Montant prévu	COM	%
Aleria	42	0	3	14	21	4	0	Urbain	Littoral	405 000	202 500	50%
Aregno	25	0	2	3	15	4	1	Rural	Littoral	137 500	68 750	50%
Bastia	837	0	68	362	324	83	0	Urbain	Littoral	1 420 000	710 000	50%
Bassanese	112	0	16	40	40	16	0				0	
Cité des Arbres	326	0	12	152	135	27	0				0	
Cité des Lacs	54	0	0	28	18	8	0				0	
Cité des Monts	345	0	40	142	131	32	0				0	
Cité Aurore verrières											0	
Belgodere	15	0	1	6	6	2	0	Rural	Intérieur	200 000	100 000	50%
Calenzana	40	0	2	15	18	5	0	Urbain	Littoral	212 000	106 000	50%
Calvi	187	0	20	77	72	18	0	Urbain	Littoral	599 896	299 948	50%
Castellucciu	118	27	34	42	15	0	0	Urbain	Littoral	780 000	390 000	50%
Cateri	20	2	7	6	5	0	0	Rural	Littoral	96 000	48 000	50%
Cervione	30	0	0	7	14	9	0	Rural	Littoral	50 000	25 000	50%
Ile Rousse	40	0	4	13	17	6	0	Urbain	Littoral	500 000	250 000	50%
Ponte Leccia	40	0	4	16	17	3	0	Rural	Intérieur	196 000	98 000	50%
Olmi Capella	20	0	0	12	8	0	0	Rural	Intérieur	225 000	112 500	50%
Penta di Casinca	40	0	1	21	16	2	0	Urbain	Littoral	320 000	160 000	50%
Prunelli di Fiumorbo	49	0	0	16	21	12	0	Urbain	Littoral	105 000	52 500	50%
Santa Reparata	29	0	4	10	11	3	1	Rural	Littoral	35 000	17 500	50%
Saint Florent	40	1	3	18	11	7	0	Rural	Littoral	220 000	110 000	50%
TOTAL	1572	30	153	638	591	158	2			5 501 396	2 750 698	50%

Nombre de logements Urbain	1353
Nombre de logements Rural	219
Total	1572
Ratio Urbain	86%
Ratio Rural	14%

Nombre de logements Littoral	1497
Nombre de logements Intérieur	75
Total	1572
<i>Ratio Littoral</i>	95%
<i>Ratio Intérieur</i>	5%

Rénovation logements vacants

		Typologie										
Commune	Nombre total de logements	T1	T2	T3	T4	T5	T6	Type commune	Zone	Montant prévu	COM	%
	550		55	220	220	55				6 600 000	2 640 000	40%

Diagnostics

		Typologie										
Commune	Nombre total de logements	T1	T2	T3	T4	T5	T6	Type commune	Zone	Montant prévu	COM	%
										200 000	160 000	80%

Complément requalification NPNRU

		Typologie										
	Nombre total de logements	T1	T2	T3	T4	T5	T6	Type commune	Zone	Montant prévu	COM	%
TOTAL	469		45	155	216	53				5 087 500 €	2 035 000	40%

TOTAL COM		19 786 498
-----------	--	------------

2018/2025										COM 2026/2031					
Indicateurs OPH CAPA 2018/2030	Unités	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Production de logements neufs															
Logements livrés	Nombre	64	0	4	0	0	8	0	0	0	2	8	0	6	18
Part PLAI dans la production	%	34,4%	0,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	50,0%	25,0%	0,0%	33,3%	33,3%
Part T1/T2 dans la production	%	57,8%	0,0%	50,0%	0,0%	0,0%	87,5%	0,0%	0,0%	0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	33,3%	33,3%
Production en communes SRU déficitaires	Nombre	40	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0
Réhabilitation et gestion patrimoniale															
Logements réhabilités	Nombre	36	0	0	0	86	259	140	0	0	0	53	175	0	0
Logements rénovés énergétiquement	Nombre	36	0	0	0	86	6	140	0	0	0	53	175	0	0
Consommation énergétique moyenne	KWh/m²/an	125,65	0,00	0,00	0,00	82,39	67,98	74,76	0,00	0,00	0,00	239,66	140,21	0,00	0,00
Taux de vacance globale	%	7,8%	9,0%	8,7%											
Taux de vacance > 3 mois	%	3,0%	4,7%	3,9%											
Adaptation handicap/vieillessement	Nombre			9					4						
Gestion sociale et attributions															
Attributions totales	Nombre	88	282	135	170	216	203	65							
Délai moyen attribution	Mois	6	7	10	10	10	10	10							
Délai moyen attribution/entrée dans les lieux	Mois														
Taux de rotation	%	4,9%	5,1%	5,3%	5,3%	6,4%	5,2%	3,5%	4,0%						
Part attribution aux publics prioritaires	%							25,0%	51,0%						
Respect des droits réservataires (écart max)	% (+/- 5%)	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	-38,0%							
Logements présentés avec <3 candidats	%							1,0%							
Examens triennaux réalisés	% parc concerné														
Analyse annuelle d'occupation produite	Oui/Non	oui	non	oui	non	oui	non	oui							
Indicateurs financiers															
Investissements totaux	€	0 €	0 €	19 025 667 €	4 031 350 €	0 €	1 062 067 €	892 865 €	0 €	6 919 023 €	5 379 474 €	1 533 864 €	1 415 331 €	4 261 346 €	0 €
Subventions collectivité mobilisées	€	0 €	0 €	2 114 144 €	614 122 €	0 €	162 302 €	714 292 €	0 €	1 796 960 €	1 662 317 €	814 674 €	610 571 €	1 838 334 €	0 €
Effet levier (It/Subvention)	Ratio														
Autofinancement net	€	480 100 €	1 004 233 €	1 689 105 €	6 033 252 €	780 490 €	-619 915 €	-1 064 566 €							
Capacité de désendettement	Années														
Résultat net	€	182 957,5 €	120 617,7 €	468 435,3 €	372 789,4 €	2 580 322,0 €	-602 833,0 €	367 181,6 €							
Taux d'impayés	%	6,5%	5,6%	6,7%											
Gouvernance et pilotage															
CALEOLS tenues	Nombre	2	14	10	8	8	6	2	2						
Bilan R.441-5-1 transmis	Oui/Non														
Rapport annuels transmis dans les délais	Oui/Non							oui	oui						
Comité de suivi réuni	Nombre/an > 1	0	0	0	0	0	0	0	0						

TOTAL
44 520 987 €
10 327 716 €

au 01/01/2017

Maquette financière - Nouvelle COM à compter de 2026 - Pour 6 ans											
FINANCEMENT										Date OS	Date
CDC-AUE											
			CDC -fonds propre		Rénovation énergétique (FEDER, Cadre territorial de compensation,etc...		Autres (ETAT ALS, CAB,etc)	OPH2C		Travaux	solde
<u>Développement patrimonial</u> Opérations de développement <i>Divers programmes PLAI / PLUS / PLS / BRS, ou logements locatifs non conventionnés mais aux loyers plafonnés (niveau PLS max)</i>		Nb logements	Coût retenu TTC	Montant €	%	montant €		Montant €	%	juin-26	déc-30
		175	31 500 000 €	9 832 000 €	31%		2 495 700 €	19 172 300 €	61%		
		175	31 500 000 €	9 832 000 €			2 495 700 €	19 172 300 €			
<u>Réhabilitations</u> <i>Saint-Antoine</i> <i>Vivariu</i> <i>Lumio</i> <i>Corte Cynros</i>	14 400 1180							6 025 000 € 940 000 € 700 000 € 476 000 €	34% 36% 35% 33%	nov-27 déc-29 déc-30 déc-31	avr-31 déc-31 déc-32 déc-33
		174	17 500 000 €	1 445 000 €	8%	10 030 000					
		18	2 600 000 €	416 800 €	16%	1 243 200					
		20	2 000 000 €	294 800 €	15%	1 005 200					
		16	1 440 000 €	212 200 €	15%	751 800					
						0					
		228	23 540 000 €	2 368 800 €		13 030 200		8 141 000 €			
<u>Rénovation logements vacants</u> <u>Remplacements de composants</u>		550	6 600 000 €	2 640 000 €	40%			3 960 000 €	60%	juin-26	déc-31
		1572	5 501 396 €	2 750 698 €	50%			2 750 698 €	50%	juin-26	déc-31
			12 101 396 €	5 390 698 €				6 710 698 €			
<i>Sous-total (1)</i>			67 141 396 €	17 591 498 €				34 023 998 €			
<u>Diagnostics</u> <i>Diagnostics immobiliers et divers</i>								40 000 €	20%	juin-26	déc-31
			200 000 €	160 000 €	80%						
<i>Sous-total (2)</i>			200 000 €	160 000 €				40 000 €			
TOTAL (1) + (2)			67 341 396 €	17 751 498 €				34 063 998 €			
<u>Complément requalification NPNRU</u>		469	5 087 500 €	2 035 000 €	40%			3 052 500 €	60%	mars-28	juin-32
<i>Sous-total (3)</i>			5 087 500 €	2 035 000 €				3 052 500 €			
TOTAL COM 2026 HORS REPORT (1) + (2) + (3)			72 428 896 €	19 786 498 €	27%			37 116 498 €	51%		
<u>Remplacements de composants (Report ancienne COM)</u> <i>Cité des Lacs, Arbres et Monts + Mantinum</i> <i>Remplacements de composants</i>		360	7 628 934 €	3 946 136 €	52%			3 682 798 €	48%		
			5 497 778 €	2 774 000 €	50%			2 723 778 €	50%		
			2 131 157 €	1 172 136 €	55%			959 020 €	45%		
<u>Rénovation logements vacants (Report ancienne COM)</u>			657 778 €	236 800 €	36%			420 978 €	64%		
<i>Sous-total (4)</i>			8 286 712 €	4 182 936 €				4 103 776 €			
ANRU/NPNRU											
requalification - 7 batiments		278	4 245 225 €	2 642 450 €			636 783 €	965 991 €	20%		
résidentialisation - 6 unités			10 462 418 €	3 768 392 €			5 952 617	821 910 €	9%		
immobilier à vocation économique - locaux à usage économique			925 750 €	268 625 €			186 825	389 800 €	32%		
<i>sous-total (5)</i>			15 633 393 €	6 679 467 €			6 776 225	2 177 701 €			
TOTAL GENERAL (1) + (2) + (3) + (4)		3632	96 349 001 €	30 648 901 €	32%	13 030 200	9 271 925	43 397 975 €	45%		

PROGRAMMATION DES INVESTISSEMENTS 2026-2030

OPERATIONS PRELIMAIRES				MAJ	12/06/2026	PF Prévisionnel TTC			Subventions publiques et valorisation des CEE										%
PROGRAMME	Nbre Lgts tous dispostifs	Avancement	Date de MES	Fonds Propres	Emprunt		ETAT	CAPA RA	CAPA EC	Commune	FEDER / AUE	EDF	Subvention arrêté notifié Ex CtC et CD2A	Subvention CDC	CARSAT	total sub ts financeurs			
AA ZICAVO	8	ACT	01/07/2028	1 210 731 €	60 537 €	330 407 €	59 800 €				329 900 €	- €		430 087 €		819 787 €	67,71%		
AA ORTO	2	APD	31/10/2027	308 279 €	75 610 €	- €	24 900 €				66 308 €	- €		141 461 €		232 669 €	75,47%		
CN CASAGLIONE Tranche 1	6	faisabilité	01/10/2030	1 415 331 €	70 767 €	702 193 €	31 800 €				- €	- €		610 571 €		642 371 €	45,39%		
CN CASAGLIONE Tranche 2	18	faisabilité	31/03/2031	4 261 346 €	213 067 €	2 114 545 €	95 400 €				- €	- €		1 838 334 €		1 933 734 €	45,38%		
REHA FIGARI 1 ET 2	86	ACT	31/01/2029	6 610 744 €	330 537 €	1 514 484 €	- €				2 500 039 €		610 185 €	1 655 499 €		4 765 723 €	72,09%		
REHA partielle PIFANO 2	89	programme	31/01/2029	1 533 864 €	76 693 €	520 864 €	- €				- €	121 633 €		814 674 €		936 307 €	61,04%		
REHA PIANOTTOLI	35	APS	31/10/2028	2 298 982 €	114 949 €	734 324 €	- €				616 004 €	- €		833 705 €		1 449 709 €	63,06%		
REHA PRUNO CERVONE	18	APS	01/10/2028	1 869 761 €	93 488 €	553 348 €	- €				824 400 €	- €		398 525 €		1 222 925 €	65,41%		
Lgts Sociaux PRODUCTION	34			TOTAL	19 509 038 €	1 035 648 €	6 470 165 €	211 900 €	-00 €	-00 €	-00 €	4 336 651 €	121 633 €	610 185 €	6 722 856 €	-00 €	12 003 225 €		
Lgts Sociaux REHABILITATION	228					5,31%	33,16%	1,09%	0,00%	0,00%	0,00%	22,23%	0,62%	3,13%	34,46%	0,00%	61,53%		
								-00 €											

1 106 438 €

1 106 438 €

		Reliquat au 31/12/2025
Montant initial COM	20 623 250 €	8 540 963,77 €

Nbre d'opérations financées	17
dont Hors-ANRU	15
dont ANRU	2

Nbre total de logements	1273
dont CREATION	207
dont REHAB	1036
dont reconstitution ANRU	30

			taux de réalisation/COM
Total AP affectés	COM	12 082 286,23	58,59%
	ANRU	2 967 568,00	
	RDA	2 073 000,00	
Total cumulé		17 122 854,23	

			taux de réalisation/affecté
Total CP mandatés	COM	7 989 834,54	66,13%
	ANRU	411 507,60	
	RDA	983 408,39	
Total cumulé		9 384 750,53	

Détails des opérations financées sur la COM 2020-2025

Opération	Commune(s)	nbre logts	Date demande	Montant du projet	Montant affecté
Travaux de rénovation de 780 logements vacants		780	03/05/2019	5 460 000	1 747 200
Travaux de remplacement de composants			03/05/2019	3 600 000	1 620 000
Travaux de réhabilitation de 171 logements résidence Les Pléiades à Bastia	BASTIA	171	27/04/2021	8 813 498	2 295 000
OPH 2C Mission diagnostic toitures parc immobilier			21/10/2020	140 280	112 224
Construction de 25 logements en VEFA rue du Colle à BASTIA	BASTIA	25	30/09/2022	4 431 542	221 704
Construction 33 logements (Letteron 1 et 2, 2 rue des mulets et 4 rue du Puntettu)	BASTIA	33	27/04/2021	5 447 141	1 083 400
Construction 21 logements résidence Catalina à Biguglia	BIGUGLIA	21	28/04/2021	3 880 492	440 000
Acquisition/amélioration de 4 logements 11 rue des mulets à Bastia	BASTIA	4	27/04/2021	668 673	260 000
Acquisition en VEFA de 32 logements résidence les terrasses du centre à A VENZULASCA	A VENZULASCA	32	18/12/2023	5 178 128	800 000
Acquisition en VEFA de 40 logements, résidence Santa Ghjulia à U VISCUVATU	U VISCUVATU	40	17/06/2024	5 881 910	1 358 296
Acquisition en VEFA de 10 logements résidence San Francescu à Biguglia	BIGUGLIA	10	08/10/2024	1 694 986	207 750
Travaux de restructuration et de réhabilitation thermique des 18 logements HLM de Canari	CANARI	18	08/10/2024	1 927 128	293 507
Travaux de réhabilitation de 18 logements résidence Piscina à Lucciana	LUCCIANA	18	08/10/2024	2 053 115	405 705
Travaux de reconstitution de 30 logements Hors QPV, terrain Raffalli, lieu-dit Paese Novu à BASTIA (ANRU)	BASTIA	30	01/03/2024	5 490 410	1 371 692
Acquisition en vefa de 42 logements lieu-dit Paternu à FURIANI (ANRU)	FURIANI	42	23/05/2025	6 928 858	1 595 876

Travaux de réhabilitation de 30 logements résidences A Stalla et Sainte Croix à OLETTA	OLETTA	30	14/10/2025	1 599 000	675 000
Travaux de réhabilitation de 19 logements résidences San Roccu, Santa Rita, Santa Maria et I Campi à OLMETA DI TUDA	OLMETA DI TUDA	19	14/10/2025	1 336 200	562 500
total logements		1273			

		Reliquat au 31/12/2025
Montant initial COM prorogée 2021-2022	8 122 773 €	6 636 878,58 €

Nbre d'opérations financées	8
-----------------------------	---

Nbre total de logements (COM)		162	taux de réalisation opération
	dont CREATION	8	
	Aiacciu	8	100%
	dont REHAB	154	
	Vicu, Sarrola, Livia et Coghja	14	100%
	Figari, Pianottoli et Conca	30	100%
	Portivechju	34	100%
	Ulmetu et Sartè	30	30%
	Aiacciu	46	100%

		taux de réalisation/COM
Total AP affectés	COM	1 485 894,42
	RDA	433 768,22
Total cumulé		1 919 662,64

		taux de réalisation/affecté
Total CP mandatés	COM	1 409 548,92
	RDA	382 871,22
Total cumulé		1 792 420,14

Détails des opérations financées sur la prorogation 2021-2022

Opération	Commune(s)	nbre lgts	Date demande	Montant du projet	Montant affecté
Travaux réhabilitation 14 lgts à Vicu, Sarrola, Livia et Coghja (Convention)	Vicu, Sarrola, Livia et Coghja	14	12/02/2021	385 000,00	57 750,00
Travaux réhabilitation 30 lgts à Figari, Pianottoli et Conca (Convention)	Figari, Pianottoli et Conca	30	12/02/2021	813 450,00	122 018,00
Travaux de réhabilitation de 34 lgts à Portivechju (Convention)	Portivechju	34	12/02/2021	767 250,00	115 088,00
Travaux de réhabilitation de 30 lgts à Ulmetu et Sarté (Convention)	Ulmetu et Sarté	30	12/02/2021	727 100,00	109 065,00
Travaux de réhabilitation de 40 lgts à Aiacciu (Convention)	Aiacciu	40	12/02/2021	1 032 900,00	154 935,00
Travaux rénovation 6 lgts immeuble 17 bd Maglioli au titre de la convention	Aiacciu	6	26/02/2021	368 440,00	55 266,00
Acquisition 8 logements 52-54 rue Fesch à AIACCIU <u>Acquisition foncière de</u>	Aiacciu	8	21/12/2022	1 082 015,00	162 302,00
3 parcelles à CASAGLIONE	Casaglione	foncier	18/10/2024	1 000 000,00	800 000,00