Accusé de réception en préfecture 02A-200076958-20261105-0265585-DE-1-1 reçu le 23/11/26 Publié le 23/11/26

ASSEMBLEA DI CORSICA

CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLECTIVITÉ DE CORSE

DELIBERATION N° 26/141 CP DE LA COMMISSION PERMANENTE ATTRIBUANT UNE SUBVENTION DANS LE CADRE DE L'OPÉRATION "A QUERCETTA" POUR LA CRÉATION DE 31 LOGEMENTS LOCATIFS À PORTIVECHJU (16 LLS ET 15 LOGEMENTS COMMUNAUX)
CHÌ ATTRIBUISCE UNA SUBVENZIONE NANT'A L'OPERAZIONE "A QUERCETTA" PER A CREAZIONE DI 31 ALLOGHJI SUCIALI IN PORTIVECHJU (16 LLS È 15 ALLOGHJI CUMUNALI)

REUNION DU 5 NOVEMBRE 2026

L'an deux mille vingt-six, le cinq novembre, la Commission Permanente, convoquée le 27 octobre 2026, s'est réunie sous la présidence de M. Hyacinthe VANNI, Vice-président de l'Assemblée de Corse.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

Véronique ARRIGHI, Paul-Félix BENEDETTI, Paul-Joseph CAITUCOLI, Françoise CAMPANA, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, Romain COLONNA, Saveriu LUCIANI, Nadine NIVAGGIONI, Charlotte TERRIGHI, Hyacinthe VANNI

ETAIT ABSENTE ET AVAIT DONNE POUVOIR :

Mme Marie-Antoinette MAUPERTUIS à M. Hyacinthe VANNI

ETAIENT ABSENTS : Mmes et MM.

Cathy COGNETTI-TURCHINI, Josepha GIACOMETTI-PIREDDA, Pierre GUIDONI, Jean-Martin MONDOLONI

LA COMMISSION PERMANENTE

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, Titre II, Livre IV, IV^{ème} partie,

VU la délibération n° 21/124 AC de l'Assemblée de Corse du 22 juillet 2021 approuvant le renouvellement de la délégation de l'Assemblée de Corse à sa Commission Permanente,

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° 25/034 AC de l'Assemblée de Corse du 27 mars 2025

Accusé de réception en préfecture 02A-200076958-20261105-0265585-DE-1-1 reçu le 23/11/26 Publié le 23/11/26

approuvant le Schéma de Développement Urbain Durable de la Corse : une approche nouvelle et territorialisée des politiques urbaines,

VU la délibération n° 25/206 AC de l'Assemblée de Corse du 18 décembre 2026 portant adoption du budget primitif de la Collectivité de Corse pour l'exercice 2026,

VU la délibération n° 26/023 AC de l'Assemblée de Corse du 21 avril 2026 approuvant le règlement modifié des aides au logement et à l'habitat de la Collectivité de Corse « Una casa per tutti, una casa per ognunu » 2026,

VU la délibération n° 26/090 AC de l'Assemblée de Corse du 1er octobre 2026 portant approbation du budget supplémentaire de la Collectivité de Corse pour l'exercice 2026,

VU la délibération n° 22/001 CP de la Commission Permanente du 26 janvier 2022 portant adoption du cadre général d'organisation et de déroulement des réunions de la Commission Permanente, modifiée,

VU la demande de la commune de Portivechju du 7 août 2024 sollicitant l'octroi d'une subvention pour l'opération d'acquisition/réhabilitation du bien « A Quercetta » en vue de la création de 31 logements abordables,

VU la convention de portage signée le 9 décembre 2022 entre l'Office Foncier de la Corse et la commune de Portivechju,

SUR rapport du Président du Conseil exécutif de Corse,

APRES avis de la Commission du Développement Economique, du Numérique, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement,

SUR rapport de la Commission des Finances et de la Fiscalité,

APRES EN AVOIR DELIBERE

À l'unanimité,

Ont voté POUR (11) : Mmes et MM.

Véronique ARRIGHI, Paul-Félix BENEDETTI, Paul-Joseph CAITUCOLI, Françoise CAMPANA, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, Romain COLONNA, Saveriu LUCIANI, Marie-Antoinette MAUPERTUIS, Nadine NIVAGGIONI, Charlotte TERRIGHI, Hyacinthe VANNI

ARTICLE PREMIER :

APPROUVE l'attribution d'une subvention à la commune de Portivechju dans le cadre de l'opération « A Quercetta », situé lieu-dit Vetta, 20 137 Portivechju, ayant pour objet la création de 31 logements, dont 16 logements locatifs sociaux et 15 logements communaux.

Accusé de réception en préfecture 02A-200076958-20261105-0265585-DE-1-1 reçu le 23/11/26 Publié le 23/11/26

ARTICLE 2 :

DECIDE d'attribuer à la commune de Portivechju une subvention d'un montant de 544 750 € destinée à l'acquisition du bien dénommé, A Quercetta, cadastré AP 106, lieu-dit Vetta à Portivechju :

ORIGINE : B.P 2026
PROGRAMME : 3151

AP 2026 - MONTANT DISPONIBLE : 5 365 641 Euros

MONTANT AFFECTE : 544 750 Euros

Individualisation dans le cadre du soutien au logement communal :

- **PORTIVECHJU : .....**544 750 Euros

DISPONIBLE A NOUVEAU : 4 820 891 Euros

ARTICLE 3 :

AUTORISE le Président du Conseil exécutif de Corse à signer l'arrêté allouant la subvention d'investissement au bénéfice de la commune de Portivechju pour l'opération et le montant mentionné à l'article 2 de la présente délibération.

ARTICLE 4 :

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

Aiacciu, le 5 novembre 2026

La Présidente de l'Assemblée de Corse,



Marie-Antoinette MAUPERTUIS

COLLECTIVITE DE CORSE

RAPPORT
N° 2026/256/CP

COMMISSION PERMANENTE

REUNION DU 5 NOVEMBRE 2026

RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

OPERAZIONE A QUERCETTA DI CREAZIONE DI 31 ALLOGHJI SUCIALI IN PORTIVECHJU (16 LLS È 15 ALLOGHJI CUMUNALI)
OPÉRATION A QUERCETTA DE CRÉATION DE 31 LOGEMENTS LOCATIFS À PORTIVECHJU (16 LLS ET 15 LOGEMENTS COMMUNAUX)

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

CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLECTIVITÉ DE CORSE

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

Contexte

La situation du logement en Corse demeure particulièrement préoccupante. La progression continue des prix du foncier et de l'immobilier, la faiblesse de l'offre locative accessible aux ménages modestes, ainsi que l'augmentation constante des demandes de logement social, rendent nécessaire une mobilisation de l'ensemble des acteurs intervenant dans le champ de l'habitat.

Face à ce constat, la Collectivité de Corse considère que la production de logements sociaux et très sociaux constitue un enjeu majeur d'aménagement du territoire, de cohésion sociale et de maintien des populations résidentes.

Les besoins sont particulièrement importants dans les principales agglomérations de l'île, notamment dans les secteurs de Bastia et d'Aiacciu, où la pression immobilière est la plus forte.
Dans ces territoires urbains, le coût élevé du foncier, les exigences réglementaires croissantes et l'augmentation des coûts de construction fragilisent l'équilibre économique des opérations de logements sociaux.
Les programmes intégrant une part significative de logements PLAI et PLUS présentent des besoins de financement particulièrement élevés afin de garantir des niveaux de loyers compatibles avec les revenus des ménages concernés.

Des opérations telles que le programme du Cézanne à Bastia illustrent cette nécessité d'un accompagnement renforcé des bailleurs sociaux afin de permettre la réalisation de logements accessibles dans des secteurs où les prix du marché rendent les équilibres financiers particulièrement difficiles à atteindre.

Toutefois, les besoins ne se limitent pas aux seules zones urbaines.

Dans de nombreuses communes, le manque d'offre locative constitue un frein au maintien des populations, à l'accueil de nouveaux habitants, au développement économique local et à la pérennité des services publics.
L'absence d'une offre adaptée contraint de nombreux ménages, jeunes actifs ou personnes âgées, à quitter leur commune de résidence. Aussi, les projets portés par le bloc communal peuvent venir compléter l'offre en logements abordables.

Dans ces territoires, les opérations de logements sociaux représentent souvent des programmes de taille modeste mais dont le coût unitaire est élevé en raison de l'absence d'économies d'échelle, des contraintes techniques propres aux petites opérations et des difficultés d'accès aux financements.

Pourtant, leur impact territorial est particulièrement important puisqu'elles participent directement à la revitalisation des communes rurales, à la lutte contre la désertification et au maintien de l'équilibre démographique de l'intérieur de l'île.

Le projet « A QUERCETTA »

La commune de Portivechju a sollicité l'Office Foncier de la Corse (OFC) pour l'acquisition d'un ensemble immobilier de 7 bâtiments dans le cadre d'un projet intégrant une partie en démolition-reconstruction et une autre en réhabilitation.
Cela permettra la mise sur le marché locatif de 31 logements, dont 16 LLS et 15 logements communaux à loyers encadrés.
La CdC est sollicitée uniquement sur l'opération sous maîtrise d'ouvrage communale.

La convention de portage avec l'OFC a été signée le 9 décembre 2022 pour une durée de 5 ans. Le coût d'acquisition par l'OFC a été financé par le biais du PEI, et ce pour un montant de 2,6M€.
La rétrocession du bien à la commune bénéficiera d'une décote telle que statutairement fixée par l'OFC (de l'ordre de 20%), applicable à une opération dont l'objet est le logement social.

Dès 2023, la commune a engagé une concertation autour de cette opération avec les partenaires institutionnels concernés : OFC, Etat, CdC notamment, ainsi que les bailleurs sociaux susceptibles d'intervenir sur le territoire.
Cette opération représente un investissement global prévisionnel de 11,4 M€, charge foncière incluse.

A la suite des échanges issus de cette concertation, et au vu des différentes contraintes liées à la parcelle (enjeu de préservation de la qualité paysagère, document d'urbanisme limitant la hauteur des constructions, impacts économiques de l'opération…), un montage sous portage communal a été arrêté à l'été 2024 incluant un partenariat avec la SA HLM ERILIA.
Le bailleur social a déclaré son intérêt pour l'acquisition en VEFA de 16 logements locatifs sociaux sur ce projet.

Après avis des différents financeurs, dont la CdC, sur la maquette financière délibérée par la commune en juillet 2024, un plan de financement modificatif a été arrêté en conseil municipal par délibération du 14 octobre 2024, tel qu'il figure en annexe. Pour rappel, les montants prévisionnels de subventions attendues qui y figurent avaient été établis sur la base du règlement des aides de la CdC en vigueur à cette date.

Dans la mesure où l'ensemble des financements serait validés, la commune souhaite anticiper la rétrocession de la parcelle en vue du démarrage de l'opération au plus tôt, compte tenu notamment des règles de caducité des aides de l'Etat.

L'arrêté Fonds Vert (recyclage foncier) a été signé le 4 octobre 2024 pour un montant de 2 080 127,66 €.

Les recettes prévisionnelles liées à la revente des 16 LLS à ERILIA s'élèvent à 2 350 000 €.

La part communale TTC sur l'ensemble de l'opération s'élève à 4 583 210 €.

Aussi, la présente proposition d'individualisation tient compte notamment de la maturité du projet, de la complexité du montage financier et technique de l'opération et de la volonté de la Collectivité de Corse de ne pas compromettre les équilibres financiers, et en conséquence, la réalisation de ce projet.

Les crédits d'investissement qui sont proposés en individualisation, à titre exceptionnel, dans le présent rapport représentent un montant total de subvention de 544 750 € correspondant à la phase d'acquisition sur le volet sous maitrise d'ouvrage communale.

Considérant qu'il s'agit d'un dossier exemplaire dans une zone extrêmement tendue en matière d'accession à la propriété, mais aussi d'accès au logement locatif, la CdC soutient le projet d'acquisition à hauteur de 544 750 € correspondant au montant sollicité par la commune.
La partie travaux pourrait dans un second temps, après examen du dossier de demande de subvention, soutenue à hauteur de 360 000 € correspondant au montant plafond permis par le règlement d'aides, soit un soutien de 904 750 € au total.

Il est rappelé que la modification du règlement des aides au Logement et à l'Habitat intervenue le 21 avril 2026 a introduit un plafonnement des aides dans le cadre notamment des projets communaux d'acquisition, de réhabilitation ou de construction de logements communaux.

Les crédits nécessaires à ces interventions ont été inscrits au programme 3151, soit 17,5 M€ au titre du BP+BS 2026 et un montant disponible à ce jour de 5 365 641 €.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Annexe rapport : plan de financement prévisionnel

Coût d'opération et financement prévisionnel établi le 14 octobre 2024 :

- Montant total de l'investissement : 10 409 270 € HT (11,4 M€ TTC)
- Coût détaillé de l'opération :
  - *Acquisition* : 2 145 983 € HT
  - *Etudes* : 1 240 648 € HT
  - *Travaux* : 7 022 639 € HT, dont :
    - Démolition/reconstruction : 5 950 861 €
    - Réhabilitation : 1 071 861 €
  - TOTAL : 10 409 270 € HT
- *Subventions attendues* :
  - ETAT (Fonds Vert-Recyclage foncier) : 2 393 500 €
  - FEDER (AUE-Rénovation énergétique) : 504 203 €
  - CdC (subvention prévisionnelle) : 1 348 750 €, dont :
    - *Acquisition :* *544 750 € (soit 25% de la dépense éligible)*
    - *Travaux* : 804 000 €

  Total des aides publiques : 4 246 453 €