

COMMISSION PERMANENTE

REUNION DU 15 MAI 2020

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

**CUNVINZIONI DI SCOPI E DI MEZI TRA A CULLITTIVITÀ
DI CORSICA E L'UFFIZIU PUBLICU DI L'ABITATU DI A
CULLITTIVITÀ DI CORSICA**

**CONVENTION D'OBJECTIFS ET DE MOYENS ENTRE LA
COLLECTIVITE DE CORSE ET L'OFFICE PUBLIC DE
L'HABITAT DE LA COLLECTIVITE DE CORSE**

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

La Collectivité de Corse a défini trois enjeux majeurs pour lesquels elle s'engage à apporter des réponses politiques fortes :

- La lutte contre la spéculation et la dépossession foncière et l'accès au foncier et au logement ;
- La lutte contre la paupérisation d'une part importante des insulaires ;
- La résorption des inégalités territoriales importantes entre le littoral et l'intérieur de l'île.

La question du logement est essentielle pour répondre à ces enjeux. C'est une préoccupation majeure pour les citoyens qui lui consacrent en moyenne 20 % de leurs revenus, qu'ils soient locataires ou propriétaires, ce pourcentage pouvant atteindre 40% lorsqu'il s'agit des revenus les plus modestes.

Le taux de pauvreté est élevé engendre une aggravation des inégalités et de l'exclusion sociale, y compris en matière de logement.

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. Cette évolution démographique entrainera une forte augmentation de la construction de nouveaux logements. La DREAL a conclu à la nécessité de construire entre 9 000 et 11 000 nouveaux logements locatifs sociaux en compléments des 2 000 logements à réhabiliter.

Le logement social est donc un axe prioritaire de la Collectivité de Corse pour répondre à la précarité sociale et améliorer le bien-être de ses citoyens.

Le règlement des aides en faveur du logement et de l'habitat « Una casa per tutti, una casa per ognunu », adopté par délibération n° 19/340 AC de l'Assemblée de Corse du 27 septembre 2019, propose un renforcement qualitatif et quantitatif du financement pour la construction et la réhabilitation du logement locatif social.

Le financement du logement social repose sur trois dispositifs :

- Maintien du système d'aide généralisé dit de « droit commun » au bénéfice de tous les bailleurs sociaux en vue de la création et de la réhabilitation de logements ;
- Maintien des engagements contractuels antérieurs à 2018 avec l'Office Public de l'Habitat (OPH) de la CAPA ;
- Création d'un dispositif de partenariat avec l'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse (OPH2C).

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.

L'OPH2C est un partenaire indispensable pour mettre en œuvre les orientations stratégiques de la Collectivité de Corse en matière de politique de logement social.

La Collectivité de Corse entend apporter son soutien afin de lui permettre d'exercer ses missions, à savoir : construire, entretenir, louer.

L'OPH2C est le second bailleur du Cismonte (présent dans 28 communes), et même de Corse avec un Parc de 3 188 logements, 80 agents. Ces logements sont situés en Quartiers prioritaires de la ville (QPV) pour une part de 53 % et en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR) pour une part de 15 %.

L'Office est le premier bailleur à répondre aux besoins des plus démunis : 50 % des attributions sont faites aux ménages relevant du 1^{er} quartile (exigence de la Loi Egalité et Citoyenneté : 25 %). L'essentiel de ses locataires relève de minimas sociaux (ce qui entraîne des situations d'impayés), et les loyers appliqués sont parmi les plus bas de France.

La gouvernance actuelle de l'OPH œuvre à moderniser son fonctionnement et à l'adapter aux enjeux stratégiques susmentionnés. Elle peut s'appuyer sur un audit diligenté par la Collectivité de Corse pour parfaire le diagnostic ainsi que sur un dispositif d'audit d'organisation et d'accompagnement au changement mis à disposition par la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat.

Le rôle social de l'OPH2C est donc essentiel et doit être pris en compte par la Collectivité qui a fait de la lutte contre la précarité et la pauvreté une priorité.

Son PSP (Plan Stratégique de Patrimoine) a été révisé, et sa CUS (Convention d'Utilité Sociale) est en cours de finition pour adhérer pleinement aux orientations stratégiques de la Collectivité de Corse, adoptées dans le cadre du rapport sur le nouveau règlement d'aides au logement « Una Casa per tutti, una Casa per Ognunu », le 27 septembre 2019.

La moitié des immeubles (49 %) de son Parc a besoin d'être réhabilité (12 %, 35 % à l'étude, 2 % en difficulté lourde), sachant que, complémentirement, un important effort d'entretien-amélioration est indispensable pour résorber le vieillissement du parc insuffisamment renouvelé par le passé (âge moyen : 41 ans).

L'OPH2C s'est donc naturellement tourné vers sa Collectivité de rattachement pour bénéficier d'un soutien en investissement lui permettant d'accélérer son programme de réhabilitation, mais aussi de continuer à produire du logement.

Le soutien de la Collectivité de Corse est indispensable pour lui permettre de relever le défi de la résorption de son retard d'entretien et de reprise de l'investissement, d'autant qu'il est également engagé dans le 2^{ème} plan de rénovation urbaine de la ville de Bastia (programme ANRU 2) d'une part, et qu'il est d'autre part appelé à avoir un rayonnement territorial (prise en gestion de 118 logements à Castellucciu).

La convention de moyens et d'objectifs 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 2020-2025.

L'effort financier prévisionnel de la Collectivité de Corse au titre de la présente convention s'élèverait à 20 623 250 euros sur la période 2020-2025.

Ce soutien est renforcé par le financement des programmes ANRU s'élevant à 7 936 108 euros.

Cet engagement pourrait être porté à 30 millions d'euros sur l'ensemble de ces dispositifs si l'Office est en capacité de justifier de nouvelles opérations.

Le BP2020 de la Collectivité prévoit 12 M€ d'AP sur le programme 3151.

La présente convention 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.

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

- **Développement patrimonial s'entendant :**
- **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), amélioration du cadre aménagement des parties extérieures
- **Développement et diversification de l'offre de logements neufs** dans un souci d'équilibre social et territorial vis-à-vis du rural (acquisition-amélioration) ;
- **Etudes stratégiques ;**
- **Poursuite du plan de gestion et de performance de l'Office.**

Ce partenariat de la Collectivité de Corse avec l'OPH2C, qui a statut d'EPIC, est d'autant plus important face aux conséquences économiques et sociales prévisibles de la crise sanitaire du COVID-19.

La Collectivité de Corse s'y prépare notamment avec son plan « Vince contr'à u Covid19 », conçu pour répondre aux besoins quotidiens et cruciaux de la Corse et de son peuple.

L'OPH2C a anticipé sur certaines difficultés, c'est un outil qui va être essentiel dans les prochains mois pour amortir ces conséquences sociales.

L'actuelle convention prend à cet égard une dimension d'autant plus forte.

Cette crise sanitaire va affecter l'économie de l'île, et aggraver la paupérisation de l'île. Le logement social doit être la priorité pour répondre aux besoins des personnes les plus fragiles, mais également pour participer à la relance du secteur des travaux publics.

En conséquence, il vous est proposé :

- d'approuver la convention d'objectifs et de moyens entre la Collectivité de Corse et l'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse (OPH2C),
- d'autoriser le Président du Conseil Exécutif de Corse à signer cette convention,
- d'autoriser le Président du Conseil Exécutif de Corse à constituer le comité de suivi,
- d'autoriser le Président du Conseil Exécutif de Corse à signer toutes les différentes pièces réglementaires (arrêté, conventions d'application, avenant....) relatives à la mise en œuvre de la convention.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.