

COMITÉ RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT
Compte rendu de la séance du 15 décembre 2025

Membres du CRHH (titulaires/suppléants)	
Éric JALON	Préfet de Corse
Julien PAOLINI	Coprésident du CRHH – Conseiller exécutif / Collectivité de Corse, représente le Président du conseil exécutif de Corse
Jean-Louis MATHERON	ARHLM / ERILIA
Antoine ORTOLI	FNAIM
Bernadette CESARI	Conseil régional des notaires de Corse
Corinne BERNARDINI	Fédération BTP de Corse-du-Sud
Paule CASANOVA	Fédération BTP de Corse-du-Sud
Sylvia GHIPPONI	Conseil régional de l'ordre des architectes de Corse
Sophie HARDOUIN	Caisse des dépôts - Banque des Territoires
Pascal GILSON	Banques – La Banque Postale
Nathalie CACCIAGUERRA	CAF de Haute-Corse
Jean-Michel SIMON	FALEP de Corse-du-Sud
Pierre CALASSA	Association ALIS
Sandra ROSSI	Croix Rouge de Corse-du-Sud
Christine GIANNESINI	Croix Rouge de Corse-du-Sud
Christine MALAFRONTÉ	CRHS Foyer de Furiani
Serge RISTERUCCI	CHRS Maria Stella
Michel VERMILLAC	CFDT
Jean-Pierre ROGER	MEDEF
Lucienne GERONIMI	ADIL de Corse
Angélique PAOLETTI	ADIL de Corse
Services de l'État	
Jean-François BOYER	DREAL de Corse
Samisa MEFTAH	DREAL de Corse
Hélène PARIS	DREAL de Corse
Dominique MENUSIER	DREAL de Corse
Isabelle COQUELLE	DREAL de Corse
Muriel POCZERNIN	DREAL de Corse
Isabel DE MOURA	DREETS de Corse
Emilie FOURDRINIER	DREETS de Corse
Myriam HAMADOU	DREETS de Corse
Marie-Pierre TISSOT-POLI	DDT 2A
Laetitia MARCHAL	DDT 2B
Éric SINIGAGLIA	DDT 2B
Myriam SAVIO	DDETSPP 2A
Laura ABRANI	DDETSPP 2B
Franck ELBAZ	DDETSPP 2B
Françoise ROMANI	DDETSPP 2B

Invités	
Jean-Philippe ROSSI	Collectivité de Corse
Christian ZUCCARELLI	Collectivité de Corse
Claire CHAVIGNIER	GIRTEC
Robin HAMADI	ARHLM PACA & Corse
Marie-Dominique PAOLI	AUE
Benjamin GILORMINI	AUE
Thomas LANIESSE	AUE
Lucas RODRIGUEZ	CEREMA
Redwann MOUIHI	CEREMA
Derek LEONETTI	CC Celavu Prunelli
Anne-Laure NESI	CC Celavu Prunelli

Pièces jointes en annexes :

- Supports de présentation
- Charte DOFLU soumise à la signature

Le préfet de Corse, M. Eric JALON, ouvre la séance en remerciant M. Julien PAOLINI, coprésident, pour sa participation et sa représentation du président du conseil exécutif. Constatant que le quorum n'est pas atteint, il propose de maintenir la séance de travail, aucun vote n'étant prévu ce jour.

Il rappelle que l'accès au logement constitue un droit fondamental lié à la dignité humaine et souligne l'actualité législative, notamment les mesures de simplification du droit de l'urbanisme et de l'aménagement introduites par la loi Huwart, susceptibles de relancer la production de logements.

Il mentionne également un projet de loi relatif au statut de bailleur privé soumis à l'Assemblée nationale. Le préfet introduit ensuite l'ordre du jour qui porte sur le plan territorialisé de relance de la production de logements (PTRPL) en Corse. Différentes présentations, de la démarche aux premières actions engagées, marqueront cette séance de travail.

Un point sur la programmation des aides de l'Anah et des aides à la pierre en faveur du logement locatif social clôturera la séance.

Il encourage la mobilisation collective, insistant sur l'importance de la convergence des acteurs et partenaires pour atteindre les objectifs de relance du logement, de production de logements adaptée aux besoins spécifiques du territoire, et la coordination efficace entre l'État, les collectivités locales et les opérateurs afin d'assurer une politique logement claire, lisible et adaptée aux réalités territoriales.

M. Julien PAOLINI, coprésident du CRHH et conseiller exécutif, représentant le président du conseil exécutif de Corse, ouvre son intervention en remerciant les participants et en exprimant sa satisfaction de coprésider le CRHH.

Il présente les grandes évolutions en matière d'accès au logement, de réhabilitation et d'accession à la propriété, en rappelant la priorité politique du conseil exécutif : rééquilibrer les zones littorales touristiques, où les prix s'envolent, et les villages de l'intérieur désertés, en soutenant les pôles urbains et de montagne. Il évoque le règlement d'aides de la Collectivité qui a consacré 60 M€ aux actions en faveur de l'habitat depuis 2020, la convergence des dispositifs avec l'Anah pour soutenir les ménages modestes, le financement de logements communaux (500 logements créés sur 5 ans), le soutien aux bailleurs sociaux et privés, ainsi que les aides à la primo-accession et à la réhabilitation en complément des aides de l'Anah.

Il évoque la révision du règlement d'aides au logement, visant à rendre les critères, plafonds et taux plus lisibles, efficaces et adaptés au territoire. Le projet de règlement sera prochainement soumis au vote de l'Assemblée de Corse et le document validé pourrait être présenté lors d'un prochain CRHH. Il pourra être évolutif en concertation avec les acteurs dans le cadre privilégié de ce comité. Il évoque la signature de la convention sur la convergence des dispositifs d'accompagnement pour les particuliers entre la Collectivité de Corse, l'AUE, l'État et l'Anah, avec une procédure unique. Enfin, il souligne l'importance de la mise en place du dispositif régional d'observation du foncier, du logement et de l'urbanisme (DOFLU), indispensable pour définir les orientations de la politique du logement et se félicite de la convention tripartite signée entre Action Logement, l'AUE et la Banque des Territoires pour le lancement d'une étude relative au logement des travailleurs saisonniers.

Après ces éléments introductifs, M. le Préfet de Corse propose aux membres de poursuivre la séance.

Approbation du compte-rendu de la séance du 24 mars 2025

(Cf. compte-rendu diffusé aux membres).

Approbation à l'unanimité du compte-rendu de la séance du CRHH du 24 mars 2025

Plan territorialisé de relance de la production de logements en Corse

(Cf. support de présentation annexé au compte rendu)

Mme Samisa MEFTAH (DREAL) présente le plan territorialisé de relance de la production de logements (PTRPL), dont les actions avaient déjà été initiées dans le cadre d'un comité technique sur le logement piloté par la DREAL. Le plan, issu d'une commande ministérielle a ainsi été remonté à Paris en juin 2025. Une première version, élaborée par les services de l'État, en lien étroit avec les techniciens des principales instances partenariales et de deux EPCI pilotes, a été transmise à la ministre le 30 juin 2025. Ce PTRPL vise à répondre à la crise de la production de logements, particulièrement marquée dans les territoires sous tension comme la Corse.

Le plan repose sur un diagnostic partagé mettant en évidence :

- la faiblesse structurelle de la production de logements,
- les contraintes foncières et réglementaires,
- les difficultés économiques pesant sur les opérateurs,
- et l'augmentation soutenue de la demande, tant sociale que privée.

À l'été 2025, l'exécutif de la collectivité de Corse a été sollicité par le préfet de Corse pour s'inscrire officiellement dans la démarche et participer à l'élaboration d'une nouvelle version intégrant l'ensemble des partenaires du territoire (collectivités, opérateurs, EPCI, acteurs du logement et du foncier) afin d'aboutir à un document partagé et opérationnel. La collectivité de Corse a donné son accord en indiquant que cette démarche s'intègre dans le cadre plus global de l'élaboration de sa stratégie foncière, en particulier en matière d'habitat dans le cadre de la révision du PADDuC prévue avant fin 2027. La mobilisation territoriale repose sur une répartition des tâches – les services de l'État (DREAL) assurent le contact des partenaires en Corse-du-Sud, la Collectivité de Corse en Haute-Corse, entendu que l'animation et le pilotage de la mobilisation se feront collégialement.

À ce stade, l'engagement formalisé de la collectivité de Corse dans le PTRPL reste à préciser, celle-ci a mené en parallèle un travail approfondi sur la révision de son règlement des aides au logement.

Après la présentation de la révision du règlement des aides de la collectivité de Corse, un focus sur la mise en œuvre de certaines actions du plan sera réalisé.

Révision du règlement des aides de la collectivité de Corse

(Cf. support de présentation CdC annexé au compte rendu)

M. Jean-Philippe ROSSI (Collectivité de Corse) indique que la Collectivité a engagé une révision approfondie de son règlement des aides au logement, la dernière version datant de 2021. Cette action vise à adapter les dispositifs d'intervention aux réalités actuelles du territoire, en poursuivant plusieurs objectifs structurants :

- réduction des fractures territoriales, notamment entre littoral et intérieur ;
- lutte contre la spéculation foncière et la dépossession ;
- prise en compte du taux de pauvreté élevé et des besoins des ménages les plus modestes ;
- meilleure efficacité de la dépense publique dans un contexte de contraintes budgétaires accrues ;
- amélioration de la lisibilité et de l'accessibilité des aides.

Les actions concrètes engagées portent sur :

- le maintien et le renforcement du soutien aux bailleurs sociaux, via des conventions (OPH 2C, OPH CAPA) ; mais une interrogation sur le maintien du financement du PLUS est à l'étude ;
- le maintien des garanties d'emprunt ;
- le maintien des conditions de revenus ;
- le maintien du dispositif pour le logement étudiant ;
- le maintien des aides à la rénovation énergétique et à l'accession à la propriété pour les jeunes ménages et primo-accédants ;
- le renforcement de l'accompagnement des logements communaux, notamment en zones de montagne et à fortes contraintes ;
- la mise en place d'appels à projets (AAP) annuels dédiés afin de piloter les enveloppes financières et de privilégier des opérations structurantes ;
- l'introduction de conditions de priorisation (taille des opérations, typologies de logements, consommation préalable des crédits). En effet, le nombre de dossiers peu structurants sera limité et conditionné à la consommation des crédits en cours avant de solliciter une nouvelle aide. Une conditionnalité des aides est introduite sur les opérations supérieures à 10 logements communaux, avec une obligation de passer par un bailleur social ou une agence immobilière à vocation sociale. L'aide à la création de lotissements communaux pour les primo-accédants sera maintenue via un AAP (exemple de l'opération de Moncale avec des prix de vente très attractifs).

L'enveloppe globale mobilisée de 2020 à 2025 s'élève à 80 M€, soit environ 12 M€ par an en moyenne.

Ce nouveau règlement met en avant le soutien au bloc communal sur la construction neuve et la réhabilitation de logements communaux (maintien des volumes budgétaires de 4M€). Il sera recherché plus de simplicité dans sa mise en œuvre, un plafonnement des interventions/crédits via un AAP annuel dédié pour piloter les enveloppes budgétaires de plus en plus contraintes. Cela imposera donc de privilégier des opérations plus structurantes.

(Cf. support de présentation annexé au compte rendu)

M. Robin HAMADI (ARHLM PACA & Corse) présente la contribution de l'ARHLM aux travaux engagés dans le cadre du PTRPL. L'ARHLM est pleinement associée à la démarche et contribue à l'animation des actions relatives au logement locatif social.

La présentation s'appuie sur différentes études mettant en évidence la crise immobilière qui affecte fortement le territoire corse. L'accès au logement y est particulièrement difficile, avec une tension croissante entre l'offre et la demande : le taux d'attribution diminue tandis que la demande de logement social progresse à un rythme plus soutenu (taux de tension de 9,2).

Il rappelle que la transformation des agréments en livraisons effectives demeure un enjeu majeur. Depuis 2010, l'accroissement de la population, combiné au desserrement des ménages, contribue à une augmentation structurelle de la demande en logements. À ce jour, 68 % des demandeurs de logement social sont éligibles au PLAI, soulignant l'ampleur des besoins des ménages les plus modestes et la nécessité de lier les politiques de logement aux dynamiques de développement économique.

Une projection à l'horizon 2035 est présentée. À partir d'un stock estimé à environ 16 000 logements sociaux, les besoins futurs sont évalués à plus de 22 000 logements pour répondre à l'ensemble des demandes, hors mutation interne au parc social.

Dans cette perspective, les 450 à 500 logements agréés et les 250 à 300 logements livrés annuellement apparaissent insuffisants ; un volume annuel d'environ 800 agréments et de 600 logements livrés serait nécessaire pour répondre à la demande ; compte tenu de la tendance au desserrement des ménages, un objectif de 1 000 agréments annuels permettrait de sécuriser une production effective de l'ordre de 800 logements par an jusqu'en 2035. Il souligne que la production actuelle permet essentiellement de répondre aux situations d'urgence, sans couvrir l'ensemble des besoins structurels.

L'ARHLM identifie cinq axes principaux d'animation et de travail, en lien avec les partenaires du PTRPL :

- Stratégie foncière et aménagement : articulation des politiques foncières avec les projets d'aménagement et développement de produits immobiliers mixtes.
- Développement de l'accession sociale : au-delà des dispositifs classiques, élaboration d'une offre adaptée favorisant l'inclusion et répondant aux besoins des publics prioritaires (DALO, relogement social, etc.).
- Valorisation et modernisation du patrimoine existant : réhabilitation et adaptation du parc HLM, notamment dans le cadre de la politique de la ville.
- Prise en compte du vieillissement de la population : développement de solutions favorisant le maintien à domicile, l'adaptation des logements et la gestion de la perte d'autonomie.
- Réforme des attributions et accompagnement social : réflexion sur les dispositifs de cotation, l'accompagnement social renforcé et la prise en compte des problématiques de santé mentale.

Mme Lucienne GERONIMI (ADIL) interroge sur les difficiles mutations inter-bailleurs au sein du parc social.

M. Robin HAMADI (ARHLM PACA & Corse) indique que, dans un contexte de très forte tension, la priorité est donnée aux ménages dépourvus de logement, sauf situations spécifiques telles que les violences intrafamiliales. Il rappelle que la réforme de la gestion en flux a limité les possibilités de mutation inter-bailleurs. Il évoque l'intérêt de créer un flux complémentaire dédié aux mutations inter-bailleurs, via la mise en place d'une bourse d'échange de logements, outil déjà opérationnel dans d'autres territoires qui devrait être déployé en PACA en 2026. Les enseignements de cette expérience pourront être utiles pour le territoire corse.

Enfin, il indique que l'ARHLM souhaite être associée à la réactivation du CEREC, afin de mener une étude visant à démontrer les effets positifs de la création de logements sociaux sur l'économie locale, le développement des communes et l'activité économique du territoire. Cette approche vise à renforcer l'acceptabilité du logement social et à conforter son rôle structurant dans les politiques de développement territorial.

Focus Action du PTRPL : présentation du guide d'accompagnement des collectivités pour mobiliser l'habitat privé vacant et dégradé

(Cf. support de présentation annexé au compte rendu)

Mme Samisa MEFTAH (DREAL) indique que la DREAL a engagé l'élaboration d'un guide opérationnel à destination des collectivités locales, visant à outiller les élus sur les leviers juridiques, fiscaux et opérationnels ; faciliter la mobilisation de logements vacants ou dégradés et renforcer les capacités d'ingénierie locale. La publication de ce guide est prévue au premier trimestre 2026.

Focus Action du PTRPL : présentation de l'étude du CEREMA relative à l'analyse de la mise en œuvre des servitudes de mixité sociale (SMS) en Corse.

(Cf. support de présentation annexé au compte rendu)

MM. Redwann MOUIHI et Lucas RODRIGUEZ (CEREMA) présentent les premiers résultats de l'étude portant sur l'analyse de la mise en œuvre des SMS en Corse et leur efficacité en tant qu'outil de production de logement locatif social.

L'étude met en évidence une faible couverture du territoire corse par des documents d'urbanisme opposables, et notamment par des plans locaux d'urbanisme (PLU), limitant de fait le recours aux SMS comme levier de production de logement social. Dans ce contexte, les SMS apparaissent comme un outil potentiellement mobilisable, mais dont l'efficacité reste conditionnée à de nombreux facteurs locaux.

L'analyse repose sur l'exploitation des outils de simulation développés par le CEREMA (UrbanSimul), un examen qualitatif et quantitatif des documents d'urbanisme et une analyse comparative des communes disposant d'un PLU intégrant des SMS. L'étude porte plus spécifiquement sur les 13 communes corses dotées d'un PLU intégrant des SMS et disponible au format numérique, permettant d'identifier différentes typologies de situations communales. Les premiers résultats montrent qu'à ce stade, les SMS jouent un rôle de catalyseur essentiellement à Ajaccio et à Furiani, et dans une moindre mesure à Bastia.

L'analyse distingue plusieurs profils de communes :

- **Communes de grande taille, soumises à l'article 55 de la loi SRU, dotées d'un programme local de l'habitat et d'un contrat de mixité sociale**

Il s'agit principalement de Bastia, Furiani et Ajaccio, où les SMS s'inscrivent dans une stratégie plus globale de rattrapage du logement social.

Dans ces territoires, les SMS constituent un outil parmi d'autres, mais peuvent contribuer à la production de logements sociaux lorsqu'elles sont bien intégrées aux documents de planification.

- **Communes de petite taille disposant de PLU antérieurs à 2018**

Dans ces communes, les SMS sont souvent de petite ampleur, avec des règles peu prescriptives. Elles n'ont pas permis d'atteindre des pourcentages significatifs de logements sociaux, en raison de prescriptions trop générales et d'un manque de précision sur les typologies et les tailles de logements attendues.

- **Communes de petite taille dotées d'un PLU récent (Appietto)**

Dans ces cas, le PLU présente des SMS plus détaillées, traduisant une volonté affirmée de produire du logement social. Les règles sont plus précises, notamment sur la typologie et la taille des logements, ce qui favorise une meilleure opérationnalité.

- **Communes de taille moyenne non soumises à la loi SRU disposant d'un PLU récent (Propriano, Calvi)**

Ces communes développent une approche plus stratégique, articulant les SMS avec d'autres outils de planification, notamment les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), sur des secteurs identifiés comme stratégiques pour de futurs projets. À Calvi, par exemple, les SMS sont mobilisées principalement dans le cadre d'opérations d'accession, avec une attention portée aux typologies et à la taille des logements.

L'étude conclut à une forte hétérogénéité des situations, liée à la taille des communes, à l'ancienneté des PLU et au degré de maturité des stratégies locales en matière de logement. Il ressort que la servitude de mixité sociale, prise isolément, ne suffit pas à générer une dynamique significative de production de logement social en dehors des communes SRU. En outre, les logements visés par les SMS ne sont pas seulement des logements locatifs sociaux. L'efficacité de la servitude dépend étroitement de son inscription dans une politique locale globale et cohérente.

Plusieurs freins à la mise en œuvre effective des SMS ont été identifiés :

- un foncier qui n'est pas nécessairement rare, mais difficile à mobiliser (dureté foncière, indivisions, successions complexes) ;
- un manque d'opérateurs et d'entreprises induisant des surcoûts de production ;
- un manque de moyens financiers des collectivités et des opérateurs ;
- une image parfois dégradée du logement social et de nombreux recours contentieux ;
- des besoins croissants en compétences techniques, les opérations devenant de plus en plus complexes.

L'étude met en avant plusieurs leviers d'action :

- le développement des compétences techniques et la mobilisation des opérateurs ;
- le recours accru aux dispositifs de contractualisation (contrats de mixité sociale, contrats de ville, etc.) ;
- une meilleure articulation des SMS avec les autres documents de planification (PADDuC, PLU, PLH, plans logement, OAP) ;
- l'action foncière (portage foncier, dissociation foncier-bâti, droit de préemption urbain) ;
- l'association en amont des opérateurs du logement.

Le CEREMA recommande enfin l'élaboration d'un guide méthodologique à destination des collectivités, afin d'harmoniser les pratiques et d'améliorer l'efficacité des servitudes de mixité sociale en Corse.

Focus Action du PTRPL : présentation de la convention partenariale de stratégie foncière conclue entre la communauté de communes du Celavu-Prunelli (CCCP), l'office foncier de Corse (OFC) et le groupement d'intérêt public pour la reconstitution des titres de propriétés (GIRTEC)

(Cf. support de présentation annexé au compte rendu)

M. Derek LEONETTI, Mme Anne-Laure NESI (CCCP) et Mme Claire CHAVIGNIER (GIRTEC) présentent la convention partenariale de stratégie foncière et immobilière conclue entre la CCCP, l'OFC, le GIRTEC. Elle constitue une action structurante pour le territoire, situé en couronne périurbaine, confronté à des perspectives de développement importantes tout en devant préserver ses espaces, son cadre de vie et son mode de développement.

Il est rappelé que les politiques foncières et d'aménagement ont jusqu'à présent été menées de manière ponctuelle, au cas par cas, sans vision d'ensemble à l'échelle intercommunale. Le territoire présente des situations contrastées, avec deux vallées confrontées à des problématiques similaires, tandis que d'autres communes connaissent des enjeux distincts, notamment en matière de pression foncière, de maintien de l'habitat permanent et de développement économique.

La communauté de communes a engagé un changement de paradigme, en passant d'une logique opportuniste à une approche stratégique et planifiée, reposant sur des outils et une méthodologie partagée. Cette démarche s'inscrit dans un contexte de convergence des politiques publiques, marqué notamment par le lancement du premier plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Corse. Le foncier est identifié comme un élément central des réflexions, tant pour la production de logements que pour le développement économique et la préservation des équilibres territoriaux.

La stratégie foncière vise également à lever des freins structurels, en particulier ceux liés aux successions complexes, aux indivisions et aux situations de désordre foncier.

Les principaux enjeux identifiés sont :

- la sécurisation du foncier en amont des projets ;
- l'anticipation des besoins en logements et en équipements ;
- le soutien au développement économique local ;
- la maîtrise de l'urbanisation et la protection des espaces et du cadre de vie.

La convention précise les rôles de chacun des partenaires :

- la CCCP assure le pilotage de la démarche, la coordination des acteurs et la définition des priorités stratégiques ;
- l'OFC joue un rôle majeur dans le portage financier planifié, la mise en œuvre d'une politique d'acquisition foncière, l'identification des parcelles stratégiques et l'anticipation des besoins futurs ;
- le GIRTEC intervient sur les volets de faisabilité technique et de sécurisation juridique des opérations.

Il s'agit de la première convention de ce type conclue en Corse, appelée à servir de référence. La démarche repose sur une méthodologie structurée comprenant la réalisation d'analyses foncières approfondies ; l'identification d'un vivier de biens sans maître, de biens en indivision et de situations de désordre foncier ; la mise en évidence de potentialités foncières mobilisables pour des projets communaux et intercommunaux.

Cette convention s'inscrit dans la continuité des analyses foncières déjà engagées. La présente démarche constitue la cinquième analyse foncière menée à l'échelle régionale.

L'objectif est de faire émerger des projets communaux concrets à partir de cette stratégie foncière, en s'appuyant sur un outil de facilitation mis à disposition des collectivités. Cette approche a vocation à être dupliquée à terme dans l'ensemble des 19 intercommunalités de Corse, afin de généraliser une gestion anticipée et stratégique du foncier au service des politiques de logement et de développement territorial.

M. le préfet de Corse souligne le travail réalisé tant du point de vue quantitatif que qualitatif pour apporter des réponses au désordre foncier sous toutes ses formes et favoriser les projets de développement.

Focus Action du PTRPL : présentation de la campagne de promotion de l'intermédiation locative dans le parc privé

(Cf. support de présentation annexé au compte rendu)

Mme Émilie FOURDRINIER (DREETS) présente la campagne de promotion de l'intermédiation locative (IML), visant à mobiliser le parc privé au service du logement social, en complément des dispositifs classiques de logement locatif social. L'objectif de la campagne est de capter des logements du parc privé afin de proposer une offre locative à destination des ménages modestes ou en difficulté, par le biais de dispositifs sécurisés pour les propriétaires. La promotion de l'intermédiation locative est portée par la DREETS et la DREAL, qui ont assuré la réalisation des supports de communication et le déploiement d'une vaste campagne d'information, notamment via des messages SMS et des encarts presse. Le volet d'accompagnement social est assuré par la DIHAL, en lien avec les associations gestionnaires.

Mme Lucienne GERONIMI (ADIL) présente les premiers résultats de la campagne :

- l'ADIL a été identifiée comme guichet d'entrée pour les propriétaires intéressés, notamment à la suite d'un encart publié dans Corse Matin ;
- deux rendez-vous ont été organisés avec la Croix-Rouge, permettant la captation d'un logement de type T3 ;
- plusieurs propriétaires reçus ont toutefois exprimé des craintes relatives aux nuisances et à l'occupation des logements, soulevant des problématiques d'acceptabilité du dispositif ,
- 80 000 euros ont été mobilisés pour un résultat jugé peu concluant.

Des projets sont en cours d'examen, notamment la mobilisation de gîtes appartenant à la communauté de communes Pasquale Paoli ; la captation progressive d'un immeuble, conditionnée au départ des locataires actuellement en place.

M. Pierre CALASSA (association ALIS) indique rencontrer des difficultés importantes dans la mise en œuvre de l'intermédiation locative. La plupart des propriétaires bailleurs ne souhaitent pas les glissements de baux qui entraînent la perte de certains avantages fiscaux. Certains renoncent au dispositif jugé insuffisamment rémunérateur au regard des contraintes opérationnelles. Compte tenu des résultats observés, il est envisagé de réduire le périmètre d'intervention, tout en conservant une enveloppe adaptée aux besoins réels du territoire.

M. Jean-Michel SIMON, représentant la FALEP exprime son soutien de principe au dispositif, tout en soulignant des difficultés majeures de mise en œuvre sur certains territoires. Il indique notamment :

- la nécessité d'un arbitrage des services de la préfecture pour ouvrir le dispositif au parc social ;

- l'impossibilité de capter des logements privés vacants, y compris à Sartène, malgré l'existence d'appartements inoccupés ;
- l'absence de glissement de bail : il n'est pas souhaité par les locataires qui s'appuient sur l'accompagnement de la FALEP et par les propriétaires bailleurs qui privilégient la garantie du paiement des loyers et le maintien en bon état du logement ;
- dans l'extrême sud de la Corse, la captation du parc privé apparaît quasi impossible, ne laissant comme solution que le logement locatif social, auquel certains ménages ne peuvent prétendre.

En réponse, M. le Préfet de Corse rappelle que l'intermédiation locative constitue un dispositif complémentaire au logement social, il est un moyen de capter du logement social dans le parc privé. Aucune dérogation n'est envisageable sur ce point.

M. Pierre CALASSA (association ALIS), en tant que structure porteuse du service intégré de l'accueil et de l'orientation (SIAO), lit une déclaration en séance afin de partager deux points d'attention issus de l'observation des parcours accompagnés sur le terrain.

En premier lieu, il demande l'état d'avancement des plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) dont l'élaboration est toujours en cours. Il souligne l'importance de ces documents en tant que cadre structurant pour l'action des acteurs de l'hébergement et du logement.

En second lieu, il met en évidence la montée en puissance des problématiques de santé mentale qui pèsent fortement sur l'accès et le maintien dans l'hébergement et le logement. Il appelle à une meilleure prise en compte de ces enjeux dans les PDALHPD afin de renforcer l'articulation entre politiques du logement, de l'hébergement et réponses sanitaires et médico-sociales.

Il attire également l'attention sur les outils de connaissance mobilisés pour le pilotage. Si le système d'information (SI) du SIAO constitue un socle régulièrement actualisé, il ne permet pas, à lui seul, de rendre compte de l'ensemble des besoins et des tensions observées. Il préconise une double saisine des données, combinant les remontées du SI SIAO à des tableaux de suivi complémentaires, quantitatifs et qualitatifs, afin de disposer d'une lecture plus fine des situations et d'éclairer les décisions stratégiques au plus près des réalités de terrain.

Mme Émilie Fourdrinier (DREETS) rappelle que les PDALHPD sont caducs et la spécificité du territoire composé d'une collectivité unique avec deux départements.

Elle propose d'engager une réflexion sur la réalisation d'un bilan ou diagnostic partagé, débouchant sur de grandes orientations, puis sur l'élaboration de documents programmatiques territorialisés à l'échelle des départements. Ce travail pourrait être conduit en lien avec l'ARS et les contrats pluriannuels d'objectifs et de moyens (CPOM), notamment à travers l'élaboration de fiches-actions intégrant la dimension de la santé mentale.

Concernant le dispositif d'accompagnement IML, elle précise qu'il est entièrement financé par l'État à hauteur de presque 800 000 euros. La captation de logements qui doit être réalisée dans le parc privé est difficile. Elle a souvent été réalisée à tort dans le parc public jusqu'en 2023 pour atteindre environ 60 % des places IML. Le parc public IML actuel est donc surdimensionné et les résultats de la campagne de communication sont le reflet des possibilités du territoire. Elle indique qu'il faut prévoir une diminution du montant des crédits IML dans les deux prochaines années en raison d'une sortie des logements IML captés dans le parc social. Pour autant, une enveloppe sera toujours dédiée à la captation de logements.

Focus Action du PTRPL : présentation de la convention tripartite Banque des Territoires, Action Logement et Agence d'urbanisme et d'énergie (AUE) de la Corse en faveur du logement des saisonniers

(Cf. support de présentation annexé au compte rendu)

M. Benjamin GILORMINI (AUE) présente la convention tripartite conclue entre la Banque des Territoires, Action Logement et l'AUE, visant à structurer une démarche partenariale en faveur du logement des travailleurs saisonniers.

Il rappelle que cette initiative émane d'une proposition d'Action Logement, dans un contexte de fortes tensions sur le logement des actifs saisonniers, impactant directement l'attractivité économique des territoires et le fonctionnement de secteurs clés.

L'objectif de la convention est de définir clairement les rôles et contributions respectives des partenaires ; faire progresser la connaissance des besoins en logement des saisonniers ; identifier des solutions opérationnelles adaptées aux spécificités territoriales.

Deux premières études ont été conduites : une étude portant sur le sud de la Corse ; une étude menée à l'échelle de la communauté d'agglomération du pays Ajaccien (CAPA).

Il précise que, malgré l'existence d'une obligation de conventionnement entre l'État et les EPCI, aucune convention n'a à ce stade été formalisée.

Afin d'approfondir et d'élargir le diagnostic, il est décidé d'étendre le périmètre d'étude à de nouveaux territoires, notamment : la Balagne ; le bassin bastiais ; la Costa Verde / Moriani. Ces nouvelles études vont démarrer prochainement et s'appuieront sur des rencontres avec les travailleurs saisonniers, ainsi que sur l'identification de solutions locales existantes ou émergentes.

La convention tripartite a été signée à Furiani. Elle prévoit :

- un rôle de pilotage assuré par l'AUE, notamment en matière de coordination et de mise en œuvre opérationnelle ;
- un groupement de commandes AUE – Action Logement permettant de mutualiser les démarches d'étude et d'ingénierie avec participation financière de la Banque des Territoires .

Elle vise à créer un cadre structurant pour l'élaboration de solutions pérennes et reproductibles en matière de logement des saisonniers. Au-delà des secteurs déjà étudiés, il est indiqué que la démarche pourra être étendue à d'autres champs d'activité fortement concernés par la saisonnalité, notamment le secteur hospitalier, confronté à des difficultés accrues de logement pour ses personnels temporaires.

Focus Action du PTRPL : présentation de la mise en œuvre du dispositif régional d'observation du foncier, du logement et de l'urbanisme (DOFLU)

(Cf. support de présentation annexé au compte rendu)

La séance se poursuit avec la présentation par **M. Thomas LANIESSE (AUE)** de la mise en œuvre du DOFLU, conçu par l'AUE et la DREAL comme un outil structurant de connaissance et d'aide à la décision à l'échelle régionale.

Il rappelle la nécessité de créer un dispositif d'observation régional au regard : de la pression croissante sur le logement ; des enjeux fonciers et urbains spécifiques au territoire ; du besoin d'améliorer la connaissance partagée, tant en matière de données que d'analyses, de méthodes et de prospective.

Le DOFLU a vocation à constituer un socle commun d'observation pour éclairer les politiques publiques du logement, du foncier et de l'aménagement.

Le dispositif porte notamment sur :

- l'observation du marché immobilier ;
- le repérage et l'analyse des logements vacants ;
- l'analyse des dynamiques foncières et urbaines ;
- la prospective sur les besoins futurs en logements, afin d'anticiper les évolutions démographiques, économiques et sociales.

Il précise que les données mobilisées dans le cadre du DOFLU demeurent la propriété des organismes producteurs et sont partagées dans le respect strict du secret statistique et des cadres réglementaires en vigueur. La diffusion des productions du DOFLU s'appuiera sur une charte graphique commune ainsi qu'une identité visuelle partagée, garantissant la lisibilité et la reconnaissance du dispositif.

Dans le cadre des échanges, **Mme. Sylvia GHIPPONI, représentant l'Ordre des architectes**, interroge la capacité des bailleurs sociaux à financer les besoins conséquents en logement social au regard de l'évolution des modèles économiques.

Elle rappelle à ce propos que la part de l'aide de l'État dans le financement du logement social est passée d'environ 16 % à 9 % ; dans le même temps, la part des fonds propres des bailleurs est passée de 5 % en 2016 à 16 % en 2024.

M. Robin HAMADI (ARHLM PACA & Corse) indique que malgré ces évolutions, la capacité de financement des bailleurs sociaux demeure globalement assurée, bien que reposant sur un nombre limité d'opérateurs. Il indique qu'Action Logement a réaffirmé sa volonté de développer l'offre et de renforcer l'effort de construction lors de sa récente tournée en Corse.

M. le Préfet de Corse précise que les perspectives pour 2026 sont encourageantes et devraient correspondre au bas de la fourchette du « rattrapage » attendu. Il souligne que le niveau de financement du logement social en Corse est très supérieur à celui observé en région PACA et se situe au deuxième rang national, derrière la région parisienne.

Parc privé – Agence nationale de l'habitat (Anah) : point d'avancement des réalisations des rénovations de l'habitat et point budgétaire ; information sur la convention régionale de coopération et de coordination et sur les pactes territoriaux

(Cf. support de présentation, annexé au compte rendu)

Mme Isabelle COQUELLE (DREAL) présente un point sur l'avancement de la programmation 2025 concernant le parc privé et sur les actualités de l'Anah sur la rénovation de l'habitat.

Pour 2025, le budget alloué s'élève à 18,5 M€, répartis comme suit : 15 M€ pour la Haute-Corse ; 3,5 M€ pour la Corse-du-Sud. Ce budget représente une amélioration par rapport à 2024 où la dotation avait été de 14 M€ malgré les fermetures et réouvertures contraintes des guichets d'aides (« stop and go »).

Mis à part sur les copropriétés dégradées dont les résultats sont plutôt attendus en fin d'année (Assemblées générales de copropriétés programmées au second semestre), les objectifs sont dépassés pour la Haute-Corse. Un déséquilibre marqué est constaté entre les deux départements. Cette situation s'explique principalement par une dynamique plus faible en Corse-du-Sud avec un nombre moins important d'opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat et dans le nombre de structures permettant l'accompagnement

des ménages.

Des difficultés sont également en effet notées dans le recrutement au sein des structures et particulièrement en Corse-du-Sud.

Une convention signée le 13 octobre dernier, entre l'État, l'Anah, la collectivité de Corse et l'AUE contient quatre axes de travail, et notamment une co-animation des guichets, une animation et un soutien auprès des professionnels, la mutualisation et le partage des données et l'accompagnement des particuliers à la rénovation énergétique. Localement, cette convention se décline au sein d'un pacte territorial. Le premier pacte territorial France Rénov' a été signé le 26 septembre dernier avec la communauté de communes de l'Ile Rousse Balagne. Les actions concerneront la mise en œuvre du service public de la rénovation de l'habitat par des missions d'information, de conseil et de dynamique territoriale.

Afin d'apporter un accompagnement dans les territoires non pourvus par un pacte territorial et afin de pallier le manque d'accompagnateurs, l'AUE devrait porter un pacte territorial dit « zones blanches ».

Parc public – Logement locatif social (BOP 135 – Fonds national des aides à la pierre (FNAP) Point sur la programmation 2025 et les perspectives 2026

(Cf. support de présentation, annexé au compte rendu)

Mme Hélène PARIS (DREAL) indique que les perspectives d'agrément 2025 s'élèvent à 357 logements avec un montant de subvention de 2,6 M€, ce qui représente un taux de réalisation de 94 % de l'objectif initial, traduisant une mobilisation significative des acteurs malgré un contexte immobilier et foncier contraint.

Concernant les priorités, les perspectives sont positives : 36 % des logements sont des PLAI ; le taux de T1/T2 PLAI PLUS éligibles au bonus régional petites typologies est de 36 % et le taux de logements en acquisition-amélioration éligibles au bonus national recyclage immobilier et foncier est de 46 %.

S'agissant de la répartition territoriale, huit opérations se situent en Corse-du-Sud pour 220 logements et deux en Haute-Corse pour 137 logements. Deux communes portent des opérations de logement social, Bonifacio et Sari-Solenzara.

Mme Hélène PARIS présente ensuite les perspectives 2026, qui s'élèvent à 557 logements dont 68 % de PLAI. Trois opérations de résidences sociales et pensions de famille sont prévues, ce qui explique le fort taux de PLAI. Ces perspectives ont été transmises au ministère en vue de la préparation du conseil d'administration de FNAP qui répartira les objectifs et dotations entre régions en 2026.

Les échanges ont souligné l'enjeu majeur de transformation des agréments en livraisons effectives, dans un contexte de tension foncière, de hausse des coûts et de besoins croissants, notamment pour les ménages éligibles au PLAI.

Signature de la charte de mise en œuvre DOFLU

(Cf. charte annexée au compte-rendu)

Avant de clore la séance, M. le Préfet de Corse et M. Julien PAOLINI signent la charte de mise en œuvre du dispositif régional d'observation du foncier, du logement et de l'urbanisme (DOFLU).

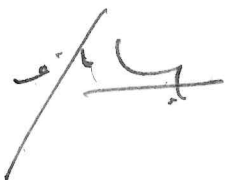
En conclusion, **M. le préfet de Corse** souligne les perspectives positives et la convergence entre les partenaires sur les actions à mener pour répondre aux enjeux du logement en Corse, un objectif majeur pour le territoire.

M. Julien PAOLINI salue le travail partenarial engagé qui est essentiel au vu des difficultés rencontrées en Corse. Il rappelle la priorité de la collectivité de Corse : mobiliser l'ensemble des acteurs et dispositifs afin de soutenir les communes, les bailleurs sociaux et les collectivités, en les accompagnant financièrement et stratégiquement.

En l'absence de questions ou d'interventions complémentaires, la séance est levée.

Le préfet,

Pour le président du conseil exécutif de Corse,
Le conseiller exécutif

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the end.

Éric JALON

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'J' and 'P' followed by a horizontal line.

Julien PAOLINI