

Affaire suivie par : Hélène PARIS
Tél : 04 20 61 96 47
helene.paris@developpement-durable.gouv.fr

Ajaccio, le 26 février 2026

Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) de Corse
Financement du logement locatif social – Fonds National des Aides à la Pierre - BOP 135
Perspectives de programmation de logements locatifs sociaux 2026
Pour avis du CRHH

Annexe : 1

1. Cadrage national du Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP) 2026

Cf. délibération du conseil d'administration du FNAP du 19 février 2026 diffusée le 25 février 2026 jointe en annexe.

Par délibération du 19 février 2026, le conseil d'administration (CA) du FNAP a arrêté la programmation des nouvelles opérations et des actions annexes à financer en 2026 :

- En cohérence avec les tendances de production récente, au niveau national, un objectif de 100 000 logements locatifs sociaux (LLS) - hors DOM, hors ANRU - dont 32 000 PLAI (32 %) et des sous-objectifs : 2000 PLAI pensions de familles, 4780 PLAI résidences sociales, 3000 PLAI adaptés (dont 1600 logements structures et 1400 logements ordinaires) et 9700 logements étudiants ;
- Reconduction en 2026 des montants moyens de subvention 2025 appliqués aux PLAI ;
- Reconduction et fusion des bonus « recyclage foncier et immobilier » (RFI) et « transformation des bureaux en logements » (TBL) afin de renforcer la prise en compte de l'exigence de sobriété foncière dans la programmation ;
- Reconduction du bonus « résidences sociales et pensions de famille » et de l'enveloppe « PLAI adaptés » afin de soutenir la mise en œuvre du plan Logement d'abord 2 ;
- Reconduction de l'enveloppe spécifique dédiée prioritairement à soutenir l'exercice du droit de préemption urbain (DPU) par les préfets de département dans les communes carencées SRU ;

Possibilité de mobilisation, en fonction des contextes locaux, pour soutenir d'autres modes d'intervention concourant au rattrapage SRU (en 2026, gestion déléguée au niveau régional) ; possibilité de crédits d'études mis à disposition au fil de l'eau en fonction des projets par le niveau central (enveloppe nationale de 150 000€).

Priorités à prendre en compte dans le cadre de la programmation régionale :

- orienter 50 % de la programmation vers des petites typologies T1/T2, principalement sur des logements PLAI et logements à destination des jeunes et étudiants, compte tenu du décalage entre la composition des ménages et l'offre disponible dans le parc social ;
- accompagner l'effort de production dans les communes déficitaires SRU pour satisfaire à l'objectif de mixité sociale ;
- encourager le recyclage foncier et immobilier dans l'offre nouvelle de LLS et la transformation de bureaux en logements pour satisfaire à l'exigence de sobriété foncière ; flécher les bonifications vers des opérations entraînant des surcoûts pour les opérateurs ;
- soutenir le plan quinquennal pour le Logement d'abord 2 incluant les pensions de familles (PF), les résidences sociales (RS) et les logements très sociaux en PLAI adaptés (PLAI-A en logements ordinaires : a minima 4 % de la programmation de chaque bailleur en nombre de logements) ; possibilité de mobiliser l'enveloppe PLAI-A pour financer des opérations d'intermédiation locative dans les communes carencées SRU dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, et dans les délibérations du CA du FNAP 2016 et 2017 ;
- soutenir les logements destinés aux étudiants à financer en PLS (PLUS en région Île de France).

2. Cadrage du FNAP pour la Corse - objectifs et dotations 2026

Pour la Corse, les objectifs et les dotations initiales correspondantes fixés par le CA du FNAP sont les suivantes :

2.1. Aides à la pierre classiques « offre nouvelle » :

Objectifs : **564** logements (dont 348 PLAI, 189 PLUS et 27 PLS) dont sous-objectifs de 18 PLAI pensions de famille (PF) et 125 PLAI résidences sociales (RS) ;

L'objectif global de l'année 2026 est fixé sur la base d'une enquête réalisée par les DDT auprès des bailleurs sociaux en janvier 2026, avec ajustements du CA du FNAP.

A date, les perspectives actualisées sont de 549 logements dont 389 PLAI, 141 PLUS et 19 PLS) avec 25 PLAI PF et 201 PLAI RS.

- Dotation initiale : **6 204 223€** dont 5 740 211€ de subvention principale » et 464 012€ de bonus national PF/RS ;
- Dotation bonus national « recyclage foncier et immobilier et transformation des bureaux en logements » qui ne pourra pas faire l'objet d'un abondement en cours d'année : **325 921€**.

2.2. Offre de logement très social (LTS) « PLAI adaptés » et « Intermédiation locative en communes carencées » :

- Objectifs : **29** logements PLAI adaptés dont 10 logements ordinaires et 19 en PF/RS ;
- Dotation : **324 640€** (Subvention forfaitaire cumulable avec les subventions forfaitaires PLAI logement ordinaire et logement structure précitées : 20 000€ par logement ordinaire PLAI adapté et 6 560€ par logement structure PLAI adapté).

Selon les directives nationales, le Préfet de Corse invite chaque bailleur à s'engager sur l'intégration d'une part de PLAI adaptés en logement ordinaire dans sa programmation 2026 (référence : 4 % de la programmation de chaque bailleur en nombre de logements). Cette enveloppe pourra également être mobilisée pour financer des opérations d'intermédiation locative dans la commune carencée de Biguglia.

2.3. Financement des actions d'accompagnement et d'ingénierie sociale dans le cadre de la maîtrise d'œuvre d'utilité sociale (MOUS) : dotation de **160 000€**.

2.4. Financement du soutien aux stratégies de rattrapage SRU mises en œuvre par les préfets de département dans les communes carencées : dotation de **100 000€**.

3. Proposition du Préfet de Corse relative aux perspectives de programmation de LLS 2026, pour avis du CRHH de Corse

En complément des éléments de cadrage nationaux, dans le cadre de l'appréciation à porter au niveau local, les propositions du Préfet de Corse sont les suivantes :

Rappel des modalités de gestion des dotations :

compte tenu de la taille du territoire (deux départements) et de l'absence de collectivités délégataires des aides à la pierre, la dotation n'est pas répartie entre départements en début d'année afin d'en optimiser l'utilisation. Elle est gérée à l'opération, sur la base de priorités communes, en fonction de l'avancement des projets envisagés. De la même façon, l'enveloppe régionale « recyclage foncier et immobilier et transformation des bureaux en logements » ne fait pas l'objet d'une répartition initiale et il n'est pas établi de modalités locales d'utilisation de cette dotation.

3.1. Orientations locales portées par le Préfet de Corse :

- Répondre au besoin de création de nouveaux logements locatifs sociaux en Corse, évalué à 580 par an, alors que le parc locatif social en Corse représente au 1^{er} janvier 2024 seulement 10,3 % des résidences principales, contre 17,4 % au niveau national ;
- Favoriser la réalisation d'opérations dans les quatre communes déficitaires SRU (Ajaccio, Alata en Corse-du-Sud et Furiani, Biguglia en Haute-Corse) ;
- Poursuivre la réduction de la tension sur le parc* qui est, au 1^{er} janvier 2024, de 8,9 (vs 6,7 au niveau national, et en particulier sur les petits logements : (*Évaluation du niveau de tension : Stock de demandes enregistrées au 31 décembre/nombre attributions réalisées au cours de l'année écoulée).*) ;
- Répondre aux besoins spécifiques : production de logements structures (pensions de famille, résidences sociales) et PLAI adaptés pour les populations en grande difficulté dans le cadre du plan Logement d'abord 2 et de logements étudiants ;
- Prendre en compte l'exigence de sobriété foncière.

3.2. Modalités de financement :

Dans la continuité des objectifs ambitieux portés par le CA du FNAP et eu égard à la nécessité de reconduire un bonus régional T1/T2 pour assurer l'adéquation de l'offre à la demande des ménages corses et une majoration pour les logements foyers visant les publics en grande difficulté, il est proposé le maintien des modalités de financement définies en CRHH 2025, à savoir :

3.2.1. Financement des aides à la pierre classiques « offre nouvelle »

<p>➤ Dans la limite de la dotation initiale (6 204 223€) :</p> <p>- Pour les logements ordinaires :</p> <ul style="list-style-type: none">• Subvention forfaitaire de 15 900€ par PLAI (hors bonus petits logements),• Bonus régional de 3000€ pour chaque logement T1/T2 PLAI/PLUS, pour les opérations comprenant au moins 35 % de T1/T2 PLAI PLUS, <u>pour les dossiers déposés complets avant le 15 septembre 2026.</u> <p>- Pour les logements en structures (pensions de famille et résidences sociales), avec une appréciation des besoins au cas par cas :</p> <ul style="list-style-type: none">• Subvention forfaitaire de 17 000€ par PLAI (pas de bonus petits logements). <p>Nota : fongibilité autorisée de l'enveloppe régionale « bonus pensions de famille/résidences sociales » au bénéfice du bonus T1/T2 logements ordinaires.</p>
--

<p>➤ Dans la limite de la dotation initiale (325 921€) <u>qui ne pourra pas faire l'objet d'un abondement en cours d'année.</u></p> <p>- <u>Pour les logements ordinaires et structures répondant à l'exigence de sobriété foncière</u> (opérations n'entraînant pas d'artificialisation des sols), Bonus national en faveur du recyclage foncier et immobilier (RFI) dans l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux et de la transformation des bureaux en logements (TBL) :</p> <ul style="list-style-type: none">• Subvention forfaitaire de 3000€ par logement PLAI ou PLUS

3.2.2. Financement de l'offre de logement très social (LTS) « PLAI adaptés » et « Intermédiation locative en communes carencées »

<p>➤ dans la limite de la dotation initiale (324 640€) :</p> <p>➤ Subvention forfaitaire cumulable avec les subventions forfaitaires PLAI logement ordinaire et logement structure précitées : 20 000€ par logement ordinaire PLAI adapté et 6 560€ par logement structure PLAI adaptés.</p> <p><i>Selon les directives nationales, le Préfet de Corse invite chaque bailleur à s'engager sur l'intégration d'une part de PLAI adaptés en logement ordinaire dans sa programmation 2026 (référence : 4 % de la programmation de chaque bailleur en nombre de logements).</i></p> <p><i>Cette enveloppe pourra également être mobilisée pour financer des opérations d'intermédiation locative dans la commune carencée de Biguglia.</i></p>

3.2.3. Financement des actions d'accompagnement et d'ingénierie sociale dans le cadre de la maîtrise d'œuvre d'utilité sociale (MOUS)

- la dotation initiale de **160 000€** est destinée aux opérations de relogement des ménages lors des travaux du Cézanne à Bastia, opération Erilia agréée en 2025 (instruction DDT de Haute-Corse)

3.2.4. Financement du soutien aux stratégies de rattrapage SRU mises en œuvre par les préfets de département dans les communes carencées :

- Selon les directives nationales, la dotation initiale de **100 000€** a vocation à soutenir prioritairement l'exercice du droit de préemption urbain (DPU) par le préfet de Haute-Corse dans la commune de Biguglia, seule commune carencée de Corse au titre de l'article 55 de la loi SRU. Elle peut également être mobilisée, en fonction des contextes locaux, pour soutenir d'autres modes d'intervention concourant au rattrapage SRU dans cette commune (instruction DDT de Haute-Corse si besoin).

Après utilisation de la dotation déléguée, un complément de dotation sera demandé au Conseil d'administration du FNAP pour tous les projets à financer si nécessaire. Dans l'éventualité où cet abondement ne serait pas accordé, des priorisations seront faites en fin de gestion, en fonction du solde de dotation disponible, au bénéfice des communes déficitaires SRU.

Enfin, en raison des contraintes de fin de gestion comptable, il est demandé aux opérateurs de déposer leurs dossiers complets auprès des DDT via le SIAP **avant le 15 octobre 2026 au plus tard** pour faciliter la fin de gestion dans les services instructeurs.

Les dossiers déposés hors délai ou incomplets pourront être reportés en 2027 sur décision des DDT.

L'avis des membres du comité régional de l'habitat et de l'hébergement de Corse est sollicité sur la proposition du préfet de Corse relative aux perspectives de programmation de logements locatifs sociaux 2026 (paragraphe 3).