

# RAPPORT D'ACTIVITE 2019



**SEPTEMBRE 2020**

**OPH DE LA CAPA**

## EDITO DU PRESIDENT



**Basiliu Moretti**

Président de l'OPH de la CAPA

A l'heure où le nombre des demandeurs de logements sociaux ne cesse d'augmenter, je mesure pleinement le rôle nouveau qui m'incombe et les responsabilités qui seront les miennes.

Le logement est devenu une préoccupation majeure pour tous. Les élus locaux sont souvent les premiers interpellés par leurs administrés qui cherchent à maîtriser leur dépense de logement ou à accéder à un logement qui correspond à leurs besoins.

Cette demande est une demande immédiate qui s'exprime aussi bien dans les zones urbaines que dans les zones rurales du territoire de la Corse-du-Sud et qui trop souvent ne peut souffrir l'attente.

C'est pourquoi au quotidien, l'OPH de la CAPA sera le partenaire de ses locataires, des collectivités locales et de l'Etat pour y répondre.

*Je remercie mon prédécesseur, Monsieur Laurent Marcangeli*

*Basiliu Moretti*

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>4</b>
<b>LE CONSEIL D'ADMINISTRATION.....</b>	<b>5</b>
<b>LES INSTANCES DE L'OFFICE.....</b>	<b>6</b>
<b>LES RESSOURCES HUMAINES.....</b>	<b>7</b>
<b>L'ORGANIGRAMME.....</b>	<b>11</b>
<b>LE PATRIMOINE.....</b>	<b>12</b>
<b>LE PLAN STRATEGIQUE PATRIMONIAL.....</b>	<b>14</b>
<b>LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES – ACQUISITIONS AMELIORATIONS ET BAUX     REHABILITATION.....</b>	<b>18</b>
<b>LES REHABILITATIONS.....</b>	<b>19</b>
<b>LES LOGEMENTS VACANTS.....</b>	<b>22</b>
<b>LES RESIDENTIALISATIONS.....</b>	<b>24</b>
<b>LE FUTUR SIEGE.....</b>	<b>25</b>
<b>LA GESTION LOCATIVE.....</b>	<b>26</b>
<b>LA STRUCTURE DES MENAGES DEMANDEURS.....</b>	<b>29</b>
<b>LES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS (CAL).....</b>	<b>29</b>
<b>LA STRUCTURE DES MENAGES LOCATAIRES.....</b>	<b>31</b>
<b>LES CHARGES.....</b>	<b>32</b>
<b>LES IMPAYES.....</b>	<b>32</b>
<b>LES DONNEES FINANCIERES DE L'OPH DE LA CAPA.....</b>	<b>32</b>

## PREAMBULE

L'Office Public de l'Habitat, seul opérateur public ayant son siège dans le département de la Corse-du-Sud a été rattaché par arrêté préfectoral en date du 10 novembre 2017 à la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien.

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, le patrimoine de l'OPH de la CAPA comprend 2356 logements et 30 logements foyers.**

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.

L'enjeu principal a été ces dernières années de répondre aux besoins importants de logements sociaux qui reste à satisfaire sur l'ensemble du département 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.

Au total l'Office est présent dans 23 communes avec 57 résidences de logements familiaux, un EHPAD et un centre d'hébergement et de réinsertion sociale.

L'engagement à un niveau sans précédent de nouveaux programmes de logements, notamment par le biais de la VEFA ainsi que d'opérations de réhabilitation, actés au Plan Stratégique de Patrimoine dont il s'est doté, à la convention d'objectifs signée avec l'ancien département et à la convention d'utilité sociale signée avec ses partenaires institutionnels, ont constitué sur la période écoulée l'orientation majeure de politique générale arrêtée par le Conseil d'Administration de l'Office.

S'agissant du développement, c'est 680 logements, principalement situés sur AJACCIO (ALZO DI LEVA1, ALZO DI LEVA2, ALBERT 1er, STILETTO) et PORTO-VECCHIO (SAN BATTISTU, SAN RAFAELLU, CASA ARUTOLI) sur SARROLA (Terrasses du Parc C,D,E) mais aussi sur le secteur rural (SARTENE, COZZANO, TOLLA, LEVIE, GUAGNO, SARI D'ORCINO, SERRA DI SCOPAMENE, EVISA) qui auront été livrés depuis 2012. Ce qui représente une augmentation de 41% du parc. Soit une moyenne de près de 100 logements mis en service par an sur les exercices 2012-2018. Parallèlement le parc réhabilité sur la même période représente 40% du patrimoine initial. Compte tenu des besoins encore à satisfaire l'Office entendait poursuivre sa politique de développement et de réhabilitation à un rythme élevé dans les années à venir.

Installé en début d'année 2018, le nouveau 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. Une politique qui a été réaffirmée par le président du conseil d'administration à la faveur des visites que celui-ci a effectuées sur l'ensemble du territoire d'intervention de l'Office, tant auprès des maires des communes situées hors CAPA que des locataires.

Ainsi plusieurs programmes de réhabilitation ont été engagés pour la période 2019-2024 : Pietralba 1, Casone, Salines, Villette, Propriano, Pianottoli, Pifano 1, Figari, Les Pins, etc.

Ce rapport retrace l'activité de l'Office au cours de l'exercice 2019.

## LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration, renouvelé en 2018, s'est réuni à 6 reprises en 2019 sous la présidence de M. Laurent MARCANGELI.

COLLECTIVITE DE  
RATTACHEMENT, LA  
COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION  
DU PAYS AJACCIEN  
DESIGNE 6 ELUS  
COMMUNAUTAIRES

### ELUS COMMUNAUTAIRES

M. Laurent MARCANGELI **PRESIDENT**  
Mme Caroline CORTICCHIATO  
M. Etienne FERRANDI  
Mme. Nicole OTTAVY  
M. Stéphane VANUCCI  
M. Alexandre SARROLA

### ELUS D'UN EPCI

Mme Valérie BOZZI, maire de Porticcio  
M. Georges MELA, maire de Porto-Vecchio  
M. François COLONNA, maire de VICO

### PERSONNALITES QUALIFIEES

Mme Frederic NOEL, Directeur Régionale  
CDC  
Mme Dominique CORTICCHIATO, Assistante  
sociale  
Mme Katia MAIBORODA, CAUE 2A  
M. José SANTONI, Fédération BTP  
M. David FRAU, CNL 2A  
M. François PERNIN, Association de lutte  
contre l'exclusion

### REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES

Mme. Lucienne DUGAS  
Mme. Audrey ZBERRO  
M. Christian SERINELLII  
M. André LY

### REPRÉSENTANT DES ASSOCIATIONS À VOCATION D'INSERTION OU LOGEMENT PERSONNES DÉFAVORISÉES

Mme Stéphanie DE CICCO, Croix Rouge  
Mme Christelle BELLINA, Fraternité du  
Partage

### REPRÉSENTANT DES ORGANISATIONS SYNDICALES LES PLUS REPRÉSENTATIVES

M. Jean-Toussaint POLI, STC  
M. Patrice BOSSART, CGT

### REPRÉSENTANT DE LA CAF DE CORSE DU SUD

Mme Louisa MAULU, CAF

### REPRÉSENTANT DE L'UNION DÉPARTEMENTALE DES ASSOCIATIONS FAMILIALES DE CORSE DU SUD

M. Cyril PACOUT, UDAF

### REPRESENTANT ACTION LOGEMENT

M. Serge SANTUNIONE

## LES INSTANCES DE L'OFFICE

En 2019 :

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION S'EST REUNI A 6 REPRISES.

LE BUREAU S'EST REUNI A 5 REPRISES.

LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES S'EST REUNIE 5 FOIS.

LA COMMISSION DES MARCHES A PROCEDURE ADAPTEE S'EST REUNIE 1 FOIS.

LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS DE LA CAPA S'EST REUNIE 8 FOIS.

LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS HORS CAPA S'EST REUNIE 6 FOIS.

## LES RESSOURCES HUMAINES

L'Office a poursuivi les efforts engagés, dans la mise en place de conditions favorables au développement professionnel et personnel de ses collaborateurs, ceci afin qu'ils puissent mener à bien les missions qui leur sont confiées.

L'année 2019 est marquée par la poursuite d'un dialogue social constructif entre la Direction Générale et les organisations syndicales représentatives, illustré par la prorogation de l'accord collectif relatif à la mise en place d'une politique de rémunération pour le personnel sous contrat OPH et l'ouverture de la négociation annuelle obligatoire.

### UN DIALOGUE SOCIAL AU CŒUR DE NOTRE POLITIQUE RH

- Signature de la prolongation de l'accord relatif à la politique de rémunération des agents sous contrat OPH

Compte tenu du départ prochain du Directeur Général et afin de ne pas pénaliser les agents, il a été décidé de prolonger d'une année l'accord relatif à la politique de rémunération des salariés sous contrat OPH. La prolongation de cet accord a conservé les modalités de l'accord initial.

Ainsi, à compter du 1er janvier 2019:

- Les agents OPH de catégorie I ont bénéficié d'une augmentation de rémunération de 0.92% ;
- Les agents OPH de catégorie II ont bénéficié d'une augmentation de rémunération de 1.12% ;
- Les agents OPH des catégories III et IV ont bénéficié d'une augmentation de rémunération de 1.36%.

- Ouverture de la négociation annuelle obligatoire (NAO)

Conformément à la réglementation en vigueur, l'ouverture de la NAO a été lancée au mois de février 2019. Elle porte notamment sur les deux axes suivants:

- La rémunération, le temps de travail et le partage de la valeur ajoutée ;
- L'égalité professionnelle et la qualité de vie au travail.

## **POURSUITE DE LA GESTION PREVISIONNELLE DES EMPLOIS ET DES COMPETENCES (GPEC)**

La mise en œuvre de ce projet s'appuie sur le contexte actuel de l'Office.

En effet, la structure de la pyramide des âges fait apparaître, à court terme, de nombreux départs en retraite au sein des équipes.

Aussi, afin de continuer à se développer, l'organisme se doit d'anticiper ces évolutions et d'accompagner les changements en mettant en œuvre une GPEC.

Par ce projet, la Direction souhaite répondre aux enjeux suivants:

- Avoir une approche projective de son organisation en mettant en correspondance la situation actuelle des ressources humaines et les besoins de demain, en fonction de ses perspectives d'évolution ;
- Anticiper les compétences-clés qu'il s'agit de conserver, développer, acquérir à moyen terme ;
- Optimiser la gestion prévisionnelle des ressources humaines en réduisant les difficultés de recrutement, en optimisant le dispositif de formation et en développant les modalités professionnelles du personnel ce qui permettra de valoriser leurs compétences et de favoriser leur implication.

Ainsi, à chaque départ en retraite de salarié, une étude en terme de GPEC est lancée afin d'optimiser la décision en intégrant les besoins en terme d'organisation de l'établissement.

Il convient de signaler, qu'en 2019, trois agents ont fait valoir leur droit à la retraite et qu'un agent a quitté les effectifs pour cause de démission.

## **L'OFFICE EN CHIFFRES**

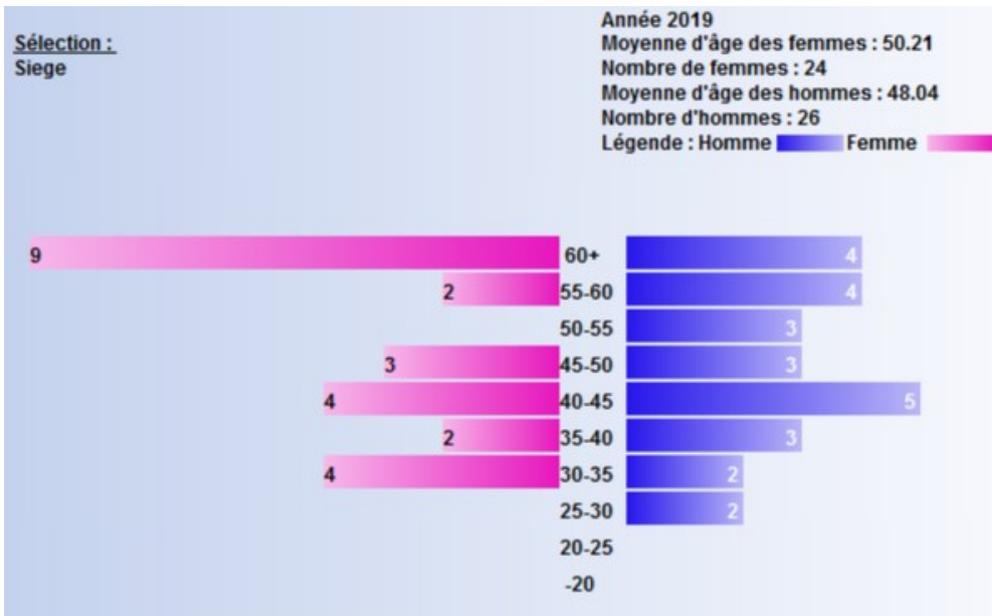
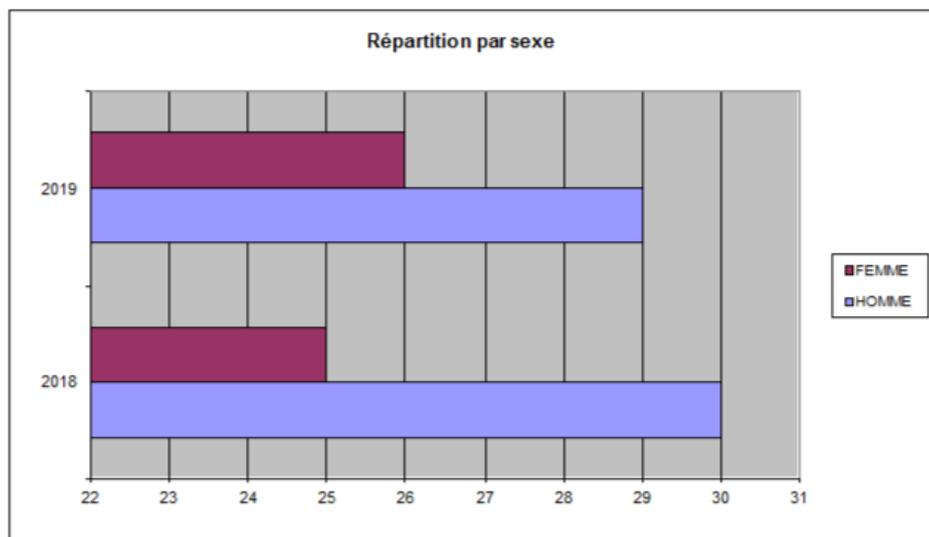
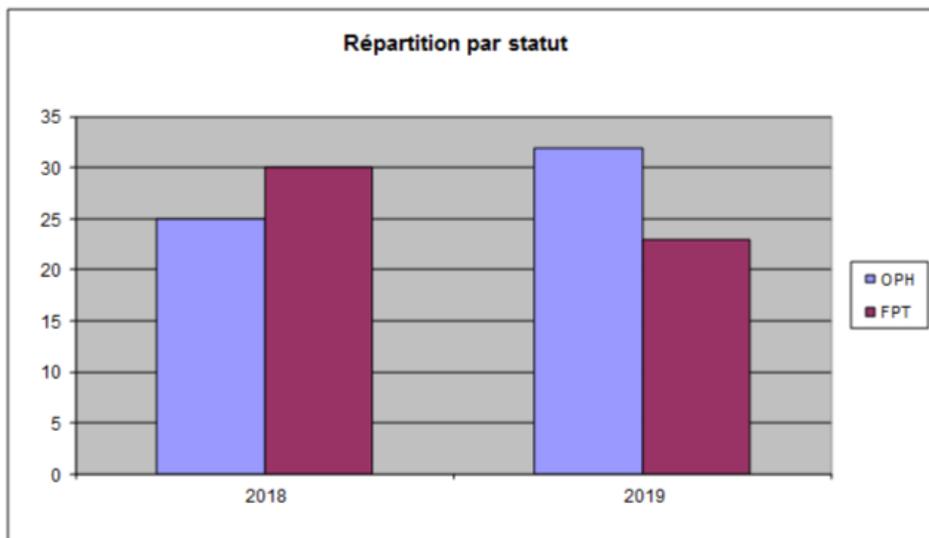
### ➤ Effectif par statut, sexe et âge

En 2019, l'effectif est composé pour 42% d'agents publics et pour 58% d'agents sous contrat OPH.

Il est à noter qu'en 2019, le nombre de fonctionnaire a encore diminué alors que le nombre d'agent OPH a augmenté. Cela marque la poursuite de l'évolution de la structure de l'effectif de l'Office.

En effet, la part des agents publics étant vieillissante et compte tenu des départs en retraite, on note une baisse de cette population.

Aussi, les nouveaux recrutements devant obligatoirement relever du secteur privé, le nombre d'agents sous contrat OPH tendra à s'accroître progressivement par rapport au nombre d'agents relevant de la Fonction Publique Territoriale.

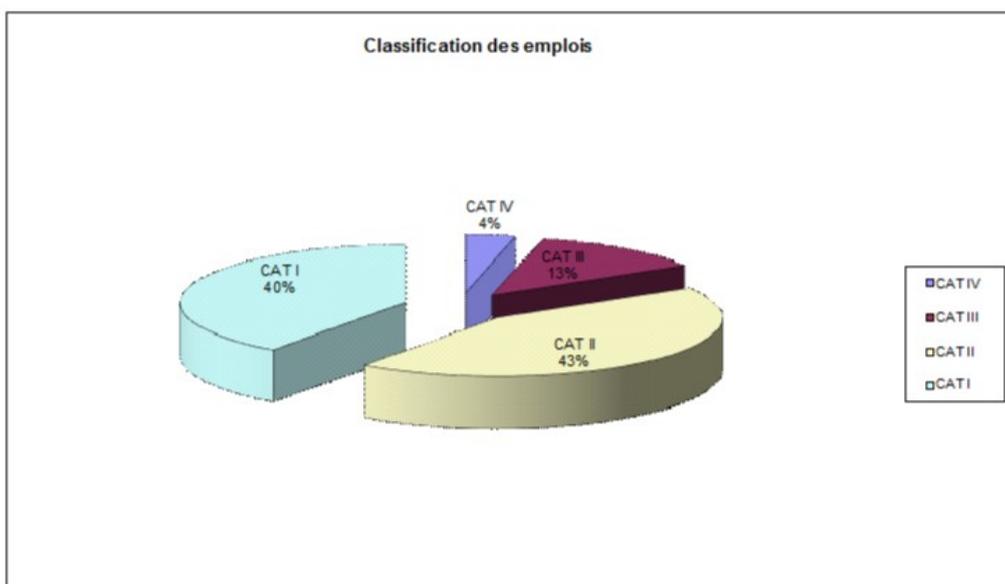


➤ Répartition par catégorie d'emploi

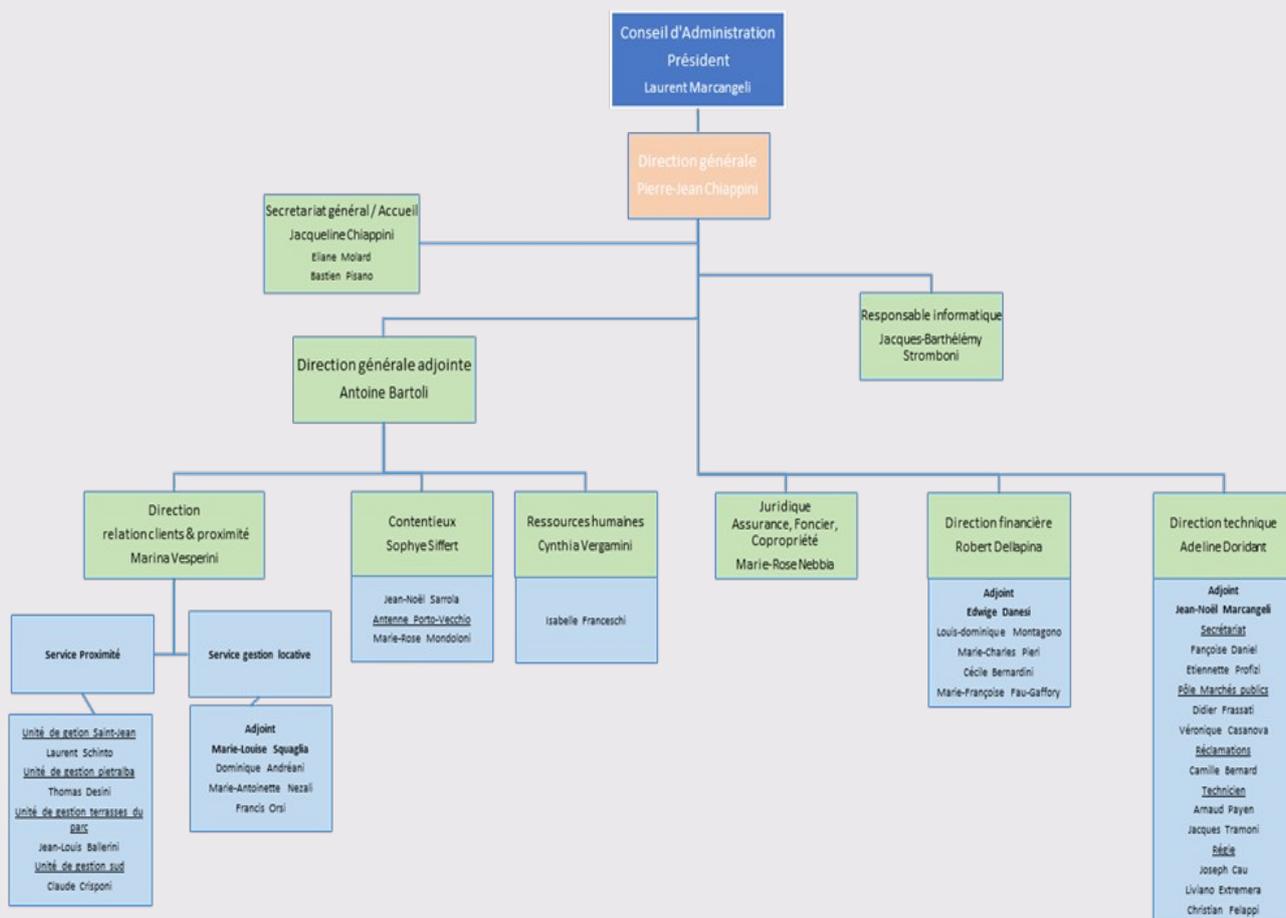
Cette tendance a également un impact sur la structure des emplois.

En effet, elle a pour conséquence une prédominance moins forte des emplois de catégorie I au profit des emplois de catégorie II. On peut en observer les effets, puisqu'en 2019 la catégorie I a perdu 2% de son effectif alors que la catégorie II a gagné 4%.

Cela entraîne un renforcement des managers de 1<sup>er</sup> niveau.



## L'ORGANIGRAMME



## LE PATRIMOINE

Le patrimoine de l'OPH est réparti sur les bassins de vie suivants :

	AJACCIO	EXTREME SUD	SARTENAIS	TOTAL	FPA et résidence sociale (eq logt)
AJACCIO	1157			1157	5
BONIFACIO		63		63	
CAURO	20			20	
COGGIA	10			10	
CONCA		30		30	
COZZANO			11	11	
CUTTOLI	19			19	
FIGARI		86		86	
LEVIE		12		12	25
OLMETO			24	24	
PIANOTTOLI		35		35	
PORTO-VECCHIO		419		419	
EVISA	6			6	
PROPRIANO			18	18	
SERRA DI SCOPAMENE			4	4	
SARROLA	281			281	
SARTENE			115	115	
GUAGNO	6			6	
SARI D'ORCINO	5			5	
TOLLA	12			12	
VICO	22			22	
ZIGLIARA			1	1	
<b>TOTAL</b>	<b>1538</b>	<b>645</b>	<b>173</b>	<b>2356</b>	<b>30</b>

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, le patrimoine de l'OPH de la CAPA est composé de :

- 2356 logements familiaux ;
- 1 résidence sociale (CHRS) de 15 places sur Ajaccio (soit 5 équivalents logements) ;
- 1 EHPAD sur la commune de Levie dans le Sud du département.

Le parc se concentre essentiellement sur AJACCIO (1157 logements), PORTO-VECCHIO (419 logements), SARROLA-CARCOPINO (281 logements), SARTENE (115 logements), FIGARI (86 logements), BONIFACIO (63 logements). Le reste est réparti sur 13 communes du département.

-29 % des logements, soit 680 sur 2356 ont été livrés entre 2012 et 2018.

Sur la commune d'AJACCIO : les 1147 logements sont répartis sur 21 unités.

Trois quartiers classés anciennement en zones urbaines sensibles (ZUS) accueillent à eux seuls près de 65 % de ces logements (ST JEAN : 315 logements, PIETRALBA : 333 logements, LES CANNES : 102 logements, SALINES: 45 logements). 40 Logements ont été livrés en 2018 (STILETTO)

Un certain nombre de petites opérations sont par ailleurs disséminées dans le centre-ville et bien intégrées (106 logements sur 10 unités soit une moyenne de 11 logements par opération).

L'ensemble du parc composé exclusivement d'immeubles collectifs, est situé dans le périmètre de la ville.

Sur la commune de PORTO-VECCHIO : l'Office est propriétaire de 419 logements, répartis entre la Marine (48 logements), le quartier de PIFANO (229 logements) nouveau quartier prioritaire de la politique de la ville, et les programmes récemment livrés : San Battistu (39 logements), San Rafaellu (43 logements), Casa Arutoli (60 logements).

60% du patrimoine est situé sur le territoire de la CAPA.

## LE PLAN STRATEGIQUE PATRIMONIAL

L'Office a essentiellement centré son action sur la production, tant en maîtrise d'ouvrage directe qu'en VEFA, de logements locatifs sociaux, PLUS et PLAI, correspondant aux besoins les plus nombreux et à la demande enregistrée ainsi qu'au profil de ses locataires. L'Office n'exclut pas toutefois de produire du PLS et éventuellement d'intervenir si les circonstances l'exigent dans tout le champ d'activité qu'autorise la réglementation, comme cela a pu être le cas dans le domaine de l'hébergement d'urgence (CHRS FALEP).

### LES TERRITOIRES D'INTERVENTION

#### - La communauté d'agglomération du pays ajaccien (CAPA) :

Territoire couvert par un programme local de l'habitat (PLH), la CAPA est l'agglomération la plus peuplée du département, là où quantitativement les besoins en logement sont les plus importants.

L'Office y poursuit le développement du logement locatif - PLAI et PLUS essentiellement - de manière soutenue. Ainsi 126 logements (ALZO DI LEVA1) ont été mis en service en 2013 et 2014, 134 en 2015 (ALZO DI LEVA2 et ALBERT 1er sur AJACCIO, Terrasses du Parc C sur SARROLA-CARCOPINO, 82 logements (Terrasses du Parc D) en 2016 et 82 (Terrasses du Parc E) en 2017 ont été livrés sur le même site de la commune de SARROLA-CARCOPINO, 40 logements (STILETTO 1) en 2018 sur Ajaccio.

#### - Le secteur rural :

L'engagement de réaliser sur l'ensemble du département en secteur rural 10 logements par an a été pris par l'Office dans le cadre de la convention d'objectifs signée avec le département de la Corse du Sud et inscrit dans le plan stratégique de patrimoine et la Convention d'utilité Sociale. Depuis 2012, 50 logements ont été mis en service à TOLLA, LEVIE, COZZANO, EVISA, GUAGNO, SARI D'ORCINO, SERRA DI SCOPAMENE. 2 opérations d'acquisition-amélioration ont été engagées sur BASTELICA (5 logements) et ZICAVO (8 logements).

#### - Le bassin de Sartène :

Le bassin d'habitat y est essentiellement constitué de deux agglomérations d'environ 3000 habitants chacune, SARTENE et PROPRIANO au sein d'un territoire rural. L'Office est récemment intervenu sur ce territoire (Acquisition de 24 logements en VEFA à Sartène (Résidence ALCANTARA).

#### - Le grand sud :

Quantitativement le grand sud avec notamment l'agglomération de Porto-Vecchio est après celui de la CAPA le territoire sur lequel les besoins en logement sont les plus importants. La plus grande partie du parc HLM y est la propriété de l'Office (419 logements au 1er janvier 2019) ; 82 logements ont été livrés en 2012 et 2014 à Porto-Vecchio, 60 en 2015. A LEVIE, 12 logements ainsi que les travaux d'extension de l'EHPAD ont été achevés en 2015.

## LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

Dans le cadre de la convention d'utilité sociale signée avec l'Etat et le Département de la Corse du Sud, l'Office s'était engagé sur un niveau de production de 50 logements par an en secteur urbain et de 10 en secteur rural.

L'objectif est aujourd'hui largement dépassé. Sur la période 2012-2018 près de 100 logements par an en moyenne ont été mis en service.

C'est principalement grâce à cet effort de production de nouveaux logements sur la période précédente que l'Office souhaite désormais axer son développement pour la période 2019-2024 sur la réhabilitation du bâti existant. Ainsi, sur la période concernée, 824 logements feront l'objet d'une réhabilitation thermique et/ou commerciale, ce qui représente 35% du parc immobilier de l'Office.

**Les partenariats financiers :** L'ex-Département dans le cadre de la convention - la CdC - La CAPA - L'Etat - La Caisse des Dépôts, La CCI, collecteur 1%-ADEME-PRODEME-FEDER-EDF.

Le 26 mars 2010, le Conseil d'administration de l'Office de l'Habitat a validé le Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) qui a servi à contractualiser les objectifs de l'Office de l'Habitat dans le cadre de la première Convention d'Utilité Sociale (CUS) qui couvrait la période 2010-2016. La loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a prorogé cette dernière jusqu'au 31/12/2017 et fait obligation aux organismes HLM de transmettre un projet de nouvelle convention avant le 31/12/2017, établi sur la base d'un plan stratégique de patrimoine validé depuis moins de 3 ans. Le 20 novembre 2017 ; un « flash » émanant de la DGALN demandait aux préfets de « ne pas exiger le dépôt des projets de CUS avant le 1er janvier 2018, mais avant le 1er janvier 2019 » compte tenu des évolutions économiques introduites par l'article 52 du projet de loi de finance. Finalement, la loi ELAN, dans son article 104 dispose que les projets de CUS devront, dans le cas général, être transmis, non pas au 1<sup>er</sup> janvier 2019, mais au 30 juin 2019. C'est pourquoi, L'Office de l'Habitat de la CAPA a procédé, en 2017, à une première actualisation de son PSP dans les termes lui permettant de répondre aux exigences du décret n° 2017-922 du 9 mai 2017, puis au premier trimestre 2019 pour intégrer l'impact financier de la Réduction de Loyer Solidarité, ainsi que la stratégie de sa nouvelle gouvernance et la traduction de ses relations avec la nouvelle Collectivité de Corse.

L'actualisation du Plan Stratégique du Patrimoine en 2019 a confirmé les besoins importants concernant la remise en état du parc et la maintenance en règle générale.

Pour ce faire un programme de travaux cohérent daté et chiffré classé par typologie de travaux (couverture, ravalement, menuiserie extérieure ou intérieure, peinture, serrurerie, sols collés ou scellés, gros œuvre, électricité, plomberie-chauffage – VMC, ascenseurs, divers à ventiler) et par composant (gros entretien, structures, étanchéité, chaudières individuelles, chauffages collectifs, menuiserie, ravalement) a été défini.

Ce programme de travaux comprend tant des réhabilitations d'ensemble que des interventions diffuses plus ponctuelles portant sur certains postes de travaux. Sont notamment programmées pour les années à venir :

MARINE 1 et 2 – Porto-Vecchio - 48 logements : la première phase des travaux est en cours d'achèvement et concerne l'enveloppe extérieure des bâtiments. La deuxième phase des travaux, qui concerne l'intérieur des bâtiments (parties communes et privatives) devrait débiter au dernier trimestre 2020 et se terminer en décembre 2021.

LA VILLETTE – Ajaccio - 12 logements : les diagnostics (énergétique, social et technique) sont achevés et le programme a été réalisé. Le lancement des études de Maîtrise d'œuvre est prévu en octobre 2020. Livraison prévue en 2022.

PIANOTTOLI – 35 logements : les diagnostics (énergétique, social et technique) sont achevés et le programme a été réalisé. Le lancement des études de Maîtrise d'œuvre est prévu en mars 2021. Livraison prévue en 2023.

PRUNO CERVONE – Propriano – 18 logements : les diagnostics (énergétique, social et technique) sont achevés et le programme a été réalisé. Le lancement des études de Maîtrise d'œuvre est prévu en mars 2021. Livraison prévue en 2023.

CASONE – Ajaccio – 22 logements : les travaux électriques ont été réalisés, l'opération comprendra 2 phases. La phase 1 incluant la réception TV, le remplacement de l'isolation et de l'étanchéité de la toiture, et le remplacement des menuiseries extérieures, a débuté fin 2019 et est en cours de réalisation. Pour la phase 2, le lancement des études de Maîtrise d'œuvre est prévu en mai 2020. Livraison prévue en 2022.

PIETRALBA 1 – Ajaccio – 253 logements : le marché de conception-réalisation a été attribué. Le lancement des études de Maîtrise d'œuvre est prévu en mai 2020. Le début des travaux est prévu en octobre 2020. Livraison prévue en 2022.

SALINES – Ajaccio – 45 logements : les diagnostics (énergétique, social et technique) sont achevés. Le lancement des études de Maîtrise d'œuvre est prévu en janvier 2021. Livraison prévue en 2023.

PIFANO 1 – Porto-Vecchio – 140 logements : le marché de conception-réalisation est en cours d'attribution. Le lancement des études de Maîtrise d'œuvre est prévu en septembre 2020. Le début des travaux est prévu en janvier 2021. Livraison prévue en 2022. Cette réhabilitation est inscrite au projet de convention de renouvellement urbain d'intérêt régional de la Commune de Porto-Vecchio.

LES PINS – Mezzavia – 38 logements : les marchés de travaux ont été attribués. Le début des travaux est prévu en septembre 2020. Livraison prévue en 2021.

FIGARI 1 et 2 : 86 logements : les marchés de travaux sont en cours d'attribution. Le début des travaux est prévu en octobre 2020. Livraison prévue en 2022.

Les opérations suivantes suivront jusqu'en 2024 : PARC SAINTE-LUCIE/LA GRIMPETTE – Ajaccio - 6 logements, FUNTANA – Sartène - 34 logements, LES EUCALYPTUS - 28 logements, DIANE DE CUTTOLI – Cuttoli - 9 logements, TEGUIA – Cauro - 20 logements, AJA DI SANTO – Conca - 30 logements.

A noter qu'ont été réalisés en 2019 les travaux suivants à la Résidence PIETRINA : réfection de la toiture (remplacement des tuiles et mise en place d'un isolant, et reprise des chéneaux), et remplacement des radiateurs des 27 logements.

## LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES – ACQUISITIONS AMELIORATIONS ET BAUX REHABILITATION

L'année 2019 a été nulle en production de nouveaux logements.

### ACQUISITIONS-AMELIORATION

Sont notamment prévus pour les années à venir les deux opérations suivantes :

- BASTELICA : 4 logements en cours de réalisation ;
- ZICAVO : 8 logements.

#### EXEMPLE : BASTELICA - Bail emphytéotique

Le bâtiment est un ancien presbytère datant de 1930 (cadastré AC 447) de niveau R+3 (combles). Le projet comprend l'aménagement de 4 logements : 2 type 2 et 2 type 3 (dont 1 duplex).

Le coût de l'opération est fixé à 806 910,00 € TTC.

Le chantier a débuté le 04 Mars 2019.

La date prévisionnelle de réception est arrêtée au 2ème trimestre 2021.

A noter que le bâtiment étant situé dans le champ de visibilité des monuments historiques, il devra répondre aux exigences formulées par l'Architecte des Bâtiments de France. Il devra à ce titre s'intégrer parfaitement à l'architecture du village et les logements devront répondre aux critères de fonctionnalité aussi bien réglementaires que de confort et d'adaptation à la clientèle. En outre, les contraintes liées au logement social devront être parfaitement identifiées.

#### Travaux en cours :



## LES REHABILITATIONS

### LES NOUVEAUX ENJEUX DE LA REHABILITATION

Entre 2012 et 2018, ont été réalisées les réhabilitations de 670 logements : Saint-Jean 1, Saint Jean 2, Saint Paul, Pifano 2, Pietralba 2, Olmeto, l'EHPAD de LEVIE et Canale, pour laquelle une démarche globale de requalification du bâti a été entreprise après la réalisation des diagnostics « technique, énergétique et social » afin de cibler au mieux les travaux à réaliser. Ainsi, les opérations se sont attachées à prendre en compte tous les facteurs essentiels à savoir les facteurs humains (satisfaction des locataires), environnementaux (diminuer notre impact énergétique) et techniques (obligations réglementaires).

En 2019, 48 logements sont en cours de réhabilitation (Marine 1 et 2) et 649 logements sont en phase d'études plus ou moins avancées :

- **Les Salines** - 45 logements ;
- **La Vilette** - 12 logements ;
- **Pianottoli** - 35 logements ;
- **Pruno Cervone** - 18 logements ;
- **Le Casone** - 22 logements ;
- **Pifano 1** - 140 logements ;
- **Pietralba 1** - 253 logements ;
- **Les Pins** - 38 logements ;
- **Figari 1 et 2** - 86 logements.

### LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

A partir des résultats des Diagnostics de performances énergétiques, une étude a été réalisée en interne autour de préoccupations majeures d'économie d'énergie. Il a pu être constaté que les cités les plus énergivores étaient celles ayant des travaux prévus aux PSP.

Ainsi, le planning prévisionnel des travaux a été optimisé en intégrant le volet énergétique. Le PSP intègre donc des objectifs d'amélioration de la performance énergétique.

La réalisation d'un diagnostic énergétique complémentaire aux diagnostics « technique et social » est devenue la règle.

Certaines opérations sont financées par le PRODEME ou ITI CAPA comme Serra-di-Scopamene, Guagno, Bastelica, ou les Pins.

Concernant les nouveaux projets, l'Office affiche des objectifs plus ambitieux en tentant d'obtenir la labellisation. Ainsi, pour chaque opération, est étudiée la possibilité d'atteindre le niveau BBC rénovation (niveau RT 2012) ou au moins le niveau BBC compatible (60% d'économie). Pour ce faire, un Assistant à Maitrise d'Ouvrage « labellisation » viendra en appui du service technique jusqu'à l'obtention de celle-ci. Pour la réhabilitation des Marines 1 et 2, Figari 2, Pifano 1, Bastelica, les Salines,

et le Casone, l'objectif à atteindre est le niveau BBC Rénovation, et pour Figari 1 l'objectif est le niveau BBC compatible.

## LES PARTENARIATS

Le département a contractualisé sa participation par une convention d'objectifs. Cette convention engage désormais la Collectivité de Corse

- L'Etat ;
- La CdC ;
- La Caisse des Dépôts ;
- Le PRODEME (CdC – ADEME – FEDER) et EDF accordent des subventions concernant les études énergétiques, les travaux d'économies d'énergies ou de mise en place d'énergies renouvelables ;
- La CAPA.

Concernant les opérations diffuses, des conventions ont été signées pour le rachat des certificats d'économie d'énergie par EDF.

## L'AMIANTE

La problématique de l'amiante est devenue un enjeu majeur.

Ainsi, des diagnostics amiante visuels (DAPP-DTA) ont été réalisés sur l'ensemble des bâtiments (parties communes et privatives). L'OPH est donc à jour de ses obligations réglementaires.

Pour chaque intervention sur le bâti, l'OPH fait réaliser des diagnostics amiante avant travaux (avec prélèvements) établis selon la norme NFX 46-020 d'août 2017 et conformément au programme des travaux. Si la présence d'amiante est détectée, l'Office s'adjoit les services d'un AMO pour « la maîtrise des risques liés à l'amiante » dans le but de s'assurer de la non mise en danger des locataires ainsi que des intervenants sur le chantier. Celui-ci doit être force de propositions pour la mise en place des méthodes d'intervention, et doit également valider les propositions du maître d'œuvre et des entreprises de travaux.

Deux opérations de ce type sont actuellement en cours : il s'agit des Marines et de Figari.

## EXEMPLES DE REHABILITATIONS ENCOURS EN 2019

### L'opération de Marines à Porto-Vecchio

#### **Le contexte – Les besoins**

L'Office de l'Habitat de la CAPA loue 48 logements à Porto-Vecchio datant des années 70.

Au cours du temps les bâtiments se sont dégradés.

Ainsi, les problèmes les plus récurrents constatés sont les suivants :

- Défaut d'isolation thermique de l'enveloppe du bâtiment ;
- Défaut d'isolation des menuiseries extérieures ;
- Défaut de performance des appareils électriques ;
- Défauts électriques ;
- Renouvellement d'air insuffisant ;
- Revêtements de sols dans toutes les pièces à reprendre ;
- Appareils sanitaires à remplacer.

La réhabilitation était donc devenue nécessaire. Le programme a été réalisé en interne et une équipe de Maîtrise d'œuvre a été désignée, à savoir le cabinet Milon en groupement avec les bureaux d'études FG Ingénierie et Solertia.

L'objectif de la rénovation est de pallier aux désordres constatés tout en améliorant le confort rendu aux usagers.

L'objectif étant d'atteindre le niveau **BBC rénovation avec certification**, l'Office s'est adjoint les services d'un AMO (Assistant à Maitrise d'Ouvrage) spécialisé dans ce domaine.

Un AMO « amiante » a également été désigné.



## LES LOGEMENTS VACANTS

La vacance technique a augmenté ces dernières années en raison du coût de remise en état des logements libérés par des locataires indélébiles.

Afin d'effectuer des économies d'échelle et de maîtriser les travaux, l'Office avait décidé en 2004 de confier à une maîtrise d'œuvre le montage d'un programme de réhabilitation des logements vacants très dégradés.

Le programme ventilé qui portait dans un premier temps sur la réhabilitation de 23 logements vacants répartis sur la Corse du Sud, essentiellement sur les communes d'Ajaccio et de Porto-Vecchio, s'est achevé en 2015 pour un montant de 737 506,95€ HT.

Une deuxième tranche comprenant 38 logements vacants réhabilités a été réceptionnée en Juillet 2017 pour un montant de 1 266 112€ HT soit environ 33 300€ HT par logement.

Ces deux programmes n'ont pas permis de réduire de manière très significative le nombre des logements vacants.

Afin d'améliorer la maîtrise de ce risque locatif un technicien de patrimoine a d'abord été recruté et le principe de mise en place et d'animation d'un réel suivi a été acté comme suit :

**- Mise en place d'un comité de suivi des vacants (gestion locative, gestion technique et finances) se réunissant avec une fréquence au moins bimensuelle, qui sera en charge :**

- De la définition des objectifs à la réception de chaque congé ;
- Du suivi périodique de l'atteinte des objectifs ;
- De la définition des actions correctives en tant que de besoin.

**- Définition d'un juste niveau d'intervention :**

- Plan d'anticipation sur les réhabilitations projetées ;
- Définition de 3 niveaux d'objectifs associé à la stratégie de peuplement ;
- Organisation d'un rendez-vous résidentiel, un an après l'emménagement du locataire.

**- Réduction des coûts pour l'OPH :**

- Récupérer des logements en moins mauvais état : organisation de visites conseil et pré-chiffrage des travaux à réaliser

- Contrôle des prestations à réaliser : définition des interventions à réaliser par l'agent en charge de l'état des lieux.

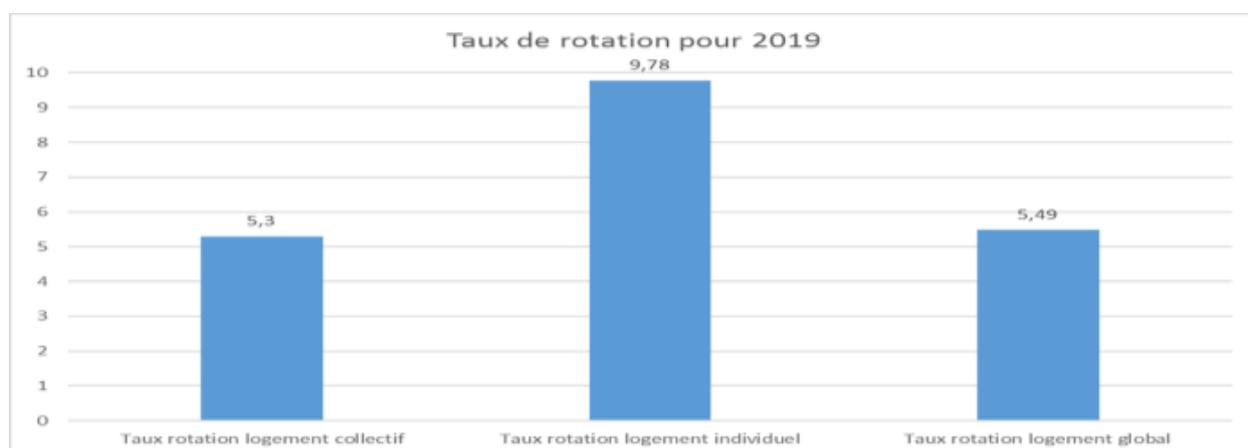
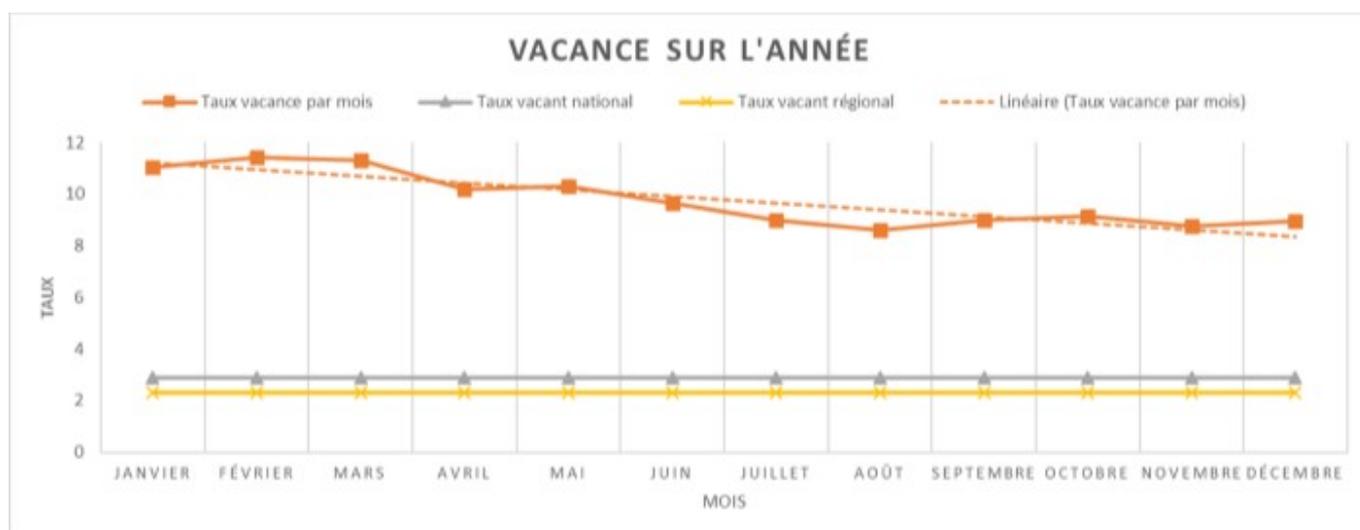
La nouvelle organisation des services engagée en fin d'année 2018, avec la création d'une direction de la relation clientèle et de la proximité devait contribuer à l'atteinte de nos objectifs de réduction de la vacance.

**Malgré les efforts engagés pour résorber la vacance, le taux demeure encore très élevé ; atteignant près de 9% au 31 décembre 2019 par rapport à la moyenne nationale qui s'élève à 3%.**

Un programme pluriannuel devra être mis en place à court terme à partir d'un diagnostic précis établi par un maître d'œuvre, et qui permettra de définir des priorités.

Le maître d'œuvre assistera l'OPH pour la consultation des entreprises et dirigera l'exécution des travaux de remise en état des logements préalablement identifiés.

La maîtrise des coûts de remise en service et les critères de décence et de mise en sécurité des logements devront bien évidemment prévaloir dans tous les choix ultérieurs.



## LES RESIDENTIALISATIONS

Le plan stratégique du patrimoine prévoit un volet résidentialisation concernant les cités disposant d'espaces extérieurs dégradés et/ou nécessitant une mise en sécurité.

Les cités suivantes ont bénéficié de ce type de travaux :

- Saint Jean 1 (réceptionnée en 2013) ;
- Pifano 1 et 2 (réceptionnées en 2013) ;
- Brancuccio (réceptionnée en 2015) ;
- Pietralba 2 (réceptionnée en 2014).

Les cités suivantes vont aussi bénéficier dans les années à venir de ce type de travaux intégrés à la réhabilitation :

- **Pifano 1 et 2 (voirie et stationnement, réseau EP, ajout de plantations et de mobilier urbain) ;**
- **Pianottoli ;**
- **Pietralba 1 ;**
- **Les Pins ;**
- **Figari 2 (hors réhabilitation).**

## LE FUTUR SIEGE

Les bureaux actuels de l'OPH n'étant plus adaptés aux besoins de l'organisme, l'Office a fait l'acquisition le 24 octobre 2017, d'un immeuble d'une surface plancher de 1.535 m<sup>2</sup> destiné à accueillir son nouveau siège.

Le bâtiment s'inscrit dans un site en expansion, situé lieudit « Stiletto » à proximité du nouvel hôpital sur lequel l'OPH a acquis, en état futur d'achèvement, une première tranche de 40 logements sociaux d'un programme immobilier mixte « accession /locatif social ».

Chaque plateau/bureau « Open Space » représente environ 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces locaux permettront de se conformer aux normes recommandées par l'AFNOR pour la santé et le bien être des salariés (surfaces minimales, aménagement et équipements souhaitables), mais aussi de répondre aux exigences réglementaires en termes d'accessibilité et de sécurité ainsi qu'aux revendications des salariés (mise à disposition d'un local de restauration meublé et aménagé, places de stationnement).

Ce projet d'un coût global estimé à 4.828.608 € a été subventionné à hauteur de 50% par la collectivité de rattachement de l'Office (Département de la Corse du Sud).

Un maître d'œuvre a été désigné en mars 2019.

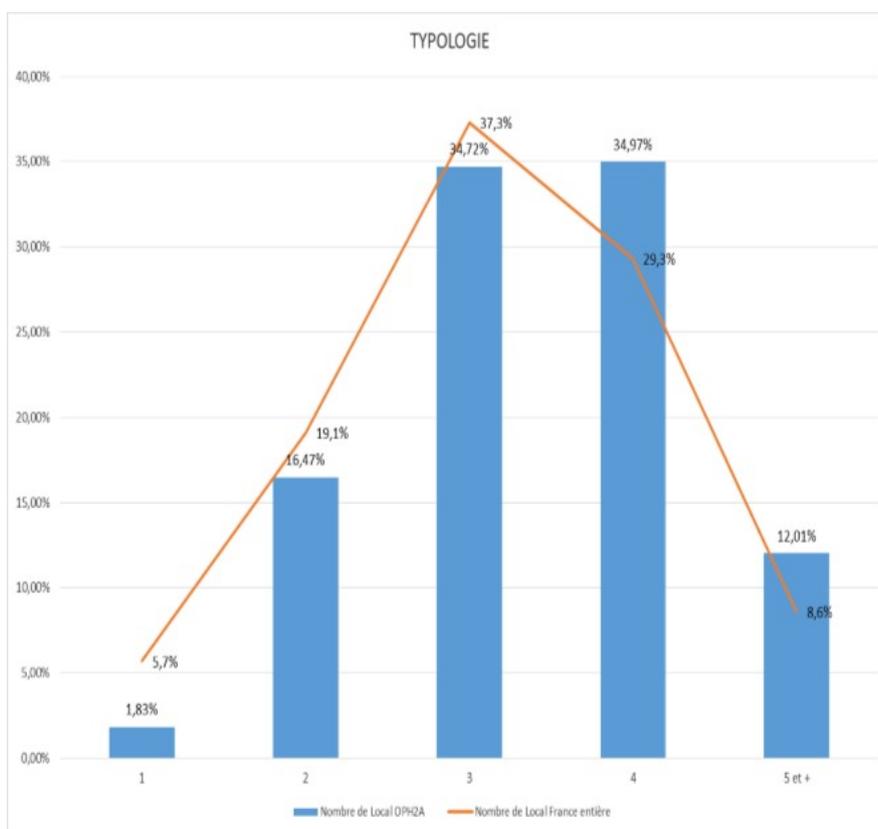
Les marchés de travaux sont en cours d'attribution.

Le chantier devrait démarrer au dernier trimestre 2020 pour une durée de 4 mois (hors déménagement).

## LA GESTION LOCATIVE

### LA TYPOLOGIE DU PARC DE L'OFFICE

Le parc de logement de l'OPH de la CAPA est représentatif du parc de logements sociaux sur le département. Il se caractérise par une forte représentation de grands logements (46.99% de T4-T5/T6) et un faible nombre de de petits logements (18.29% de T1/T2). Des chiffres qui sont à mettre en relation avec la typologie demandée (41% de T1/T2, 21% de T4-T5/T6) et qui amènent à orienter le développement afin de mieux répondre aux nouveaux besoins des ménages.



### UNE NOUVELLE DIRECTION « RELATIONS CLIENTS ET PROXIMITE » CREEE EN FEVRIER 2019

Son but est de gérer et d'accompagner les locataires, depuis l'instruction de leur dossier jusqu'à la sortie du logement. Tout acte de gestion survenant durant cette période est pris en charge par cette direction organisée en deux services complémentaires et à relations transversales :

- Le service gestion locative;
- Le service proximité.

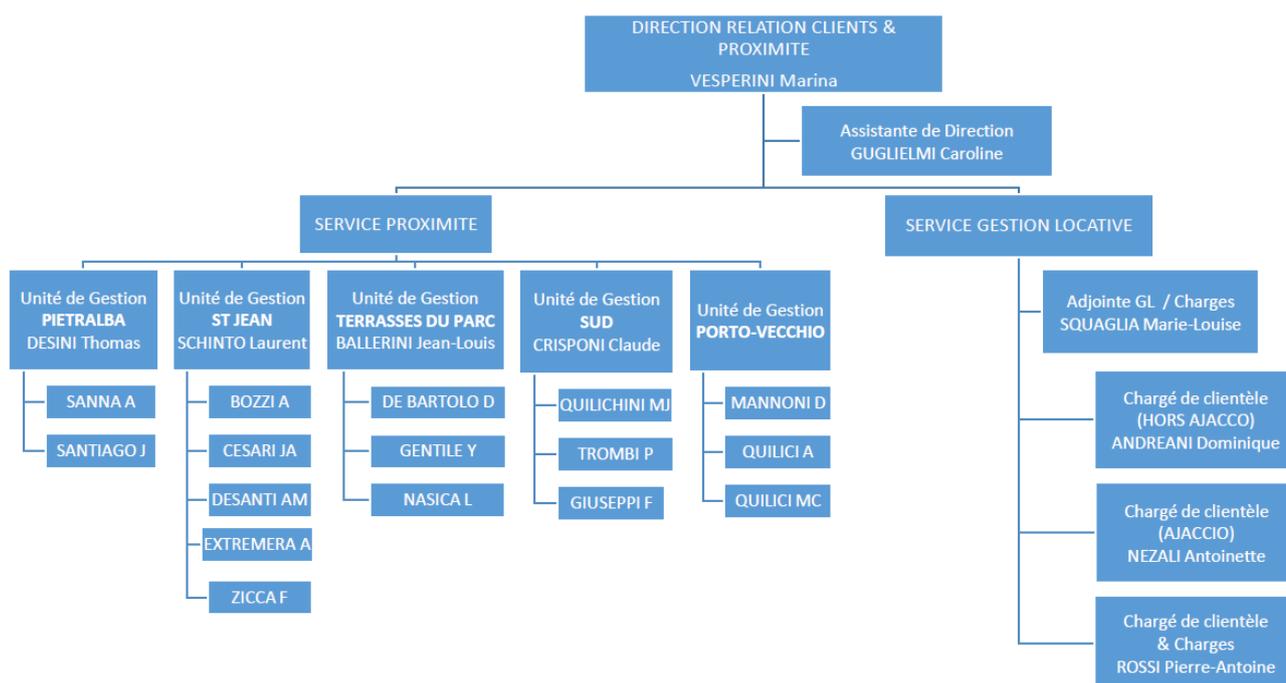
1. Le service gestion locative gère la préparation et les commissions d'attributions des logements, les baux, les avenants et les charges.

2. Le service proximité gère les employés d'entretien, l'entretien des cités, les réclamations des locataires, les états des lieux entrants et sortants, le suivi des contrats d'entretien, le suivi de la sécurité des cités.

Cinq unités de gestion ont été créées :

- Unité de Gestion Saint Jean ;
- Unité de Gestion Pietralba ;
- Unité de Gestion Terrasses du Parc ;
- Unité de Gestion SUD ;
- Unité de Gestion Porto-Vecchio, en cours de finalisation.

Quatre gestionnaires d'unités ont été nommés en mai 2019 et confirmés en novembre 2019.



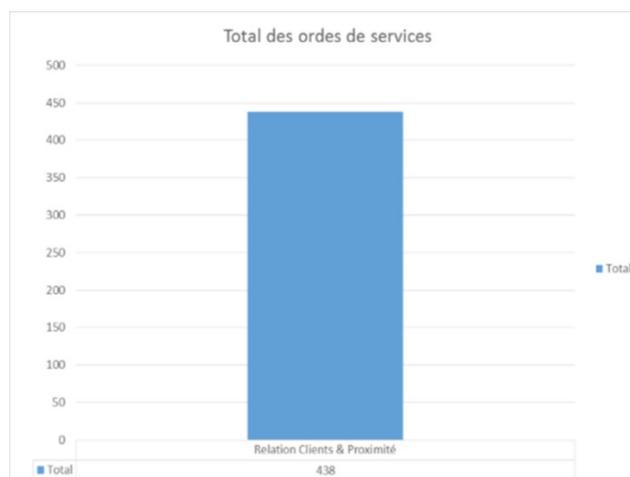
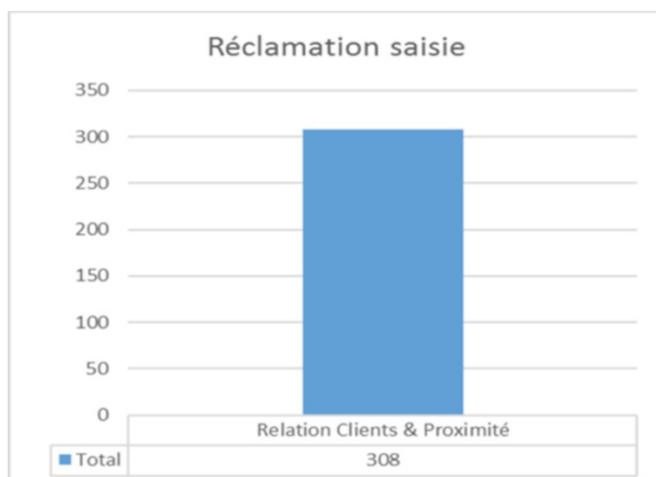
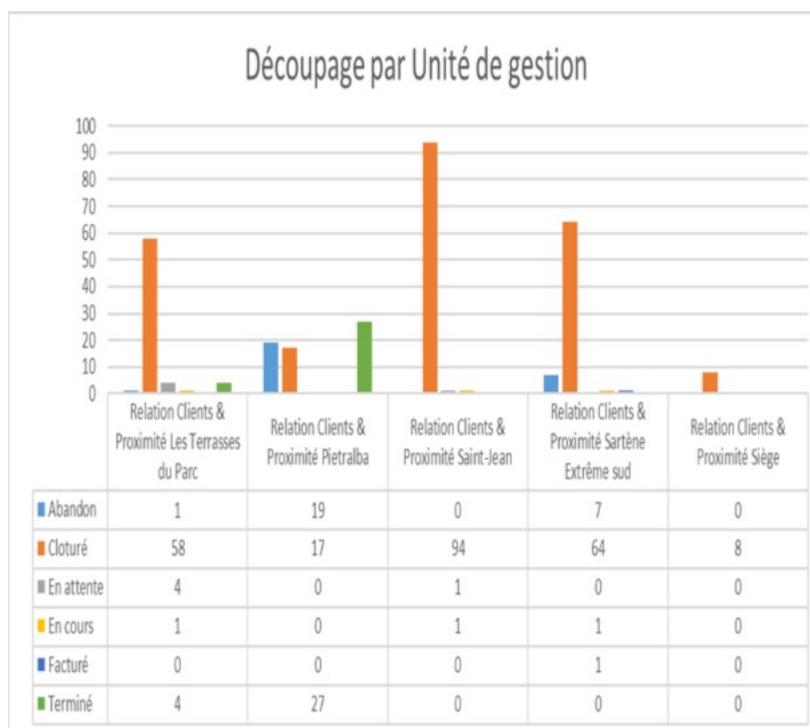
Le service proximité regroupe 21 personnes réparties sur Ajaccio, Sarrola-Carcopino, Sartène, Figari, Pianottoli-Caldarello et Porto-Vecchio.

Chaque unité de gestion comprend un gestionnaire référent pour l'ensemble de son patrimoine et qui a en charge le management du personnel de terrain.

Entre le 1er juin et le 31 décembre 2019, ce sont 308 réclamations de locataires (hors Porto-Vecchio) qui ont été traitées par les quatre unités de gestion opérationnelles.

Par ailleurs, ces réclamations ainsi que la gestion et l'entretien des cités, a généré 438 bons de commande à diverses entreprises.

Ce volume important sur sept mois d'activité, confirme le rôle essentiel des gestionnaires dans cette organisation.



## LA STRUCTURE DES MENAGES DEMANDEURS

Sur le territoire, le taux de familles ayant des ressources éligibles à un PLAI avoisine les 60 %.

Niveau des ressources	Taux
Inférieurs à 60 % des plafonds PLUS	78%
Dont inférieurs à 40 % des plafonds PLUS	57%
Situés entre les plafonds PLUS et 60 % des plafonds.	19%
Supérieurs aux plafonds PLUS	5%

### Les conséquences de la loi 2017- 86 relative à l'égalité et la citoyenneté

Depuis janvier 2017, la loi fait l'obligation aux organismes HLM d'accueillir au moins 25% des ménages en dessous du premier quartile des ressources des demandeurs dans le cadre de ses attributions hors quartier prioritaire. Celui-ci s'établissait en 2018 à 8796 euros sur le territoire de la CAPA.

Sur le territoire, on observe que **45% des ménages logés ne disposent pas de ressources supérieures au 1er quartile des demandeurs CAPA.**

## LES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS (CAL)

En 2019 :

- La commission d'attribution des logements du territoire de la CAPA s'est réunie huit fois.
- La commission d'attribution des logements hors CAPA s'est réunie six fois.

14 commissions d'attribution des logements se sont tenues durant l'année 2019.

Le nombre de dossiers étudiés et présentés en commission d'attribution des logements en 2019 s'élève à :

- 450 sur le territoire de la CAPA ;
- 275 pour les autres communes.

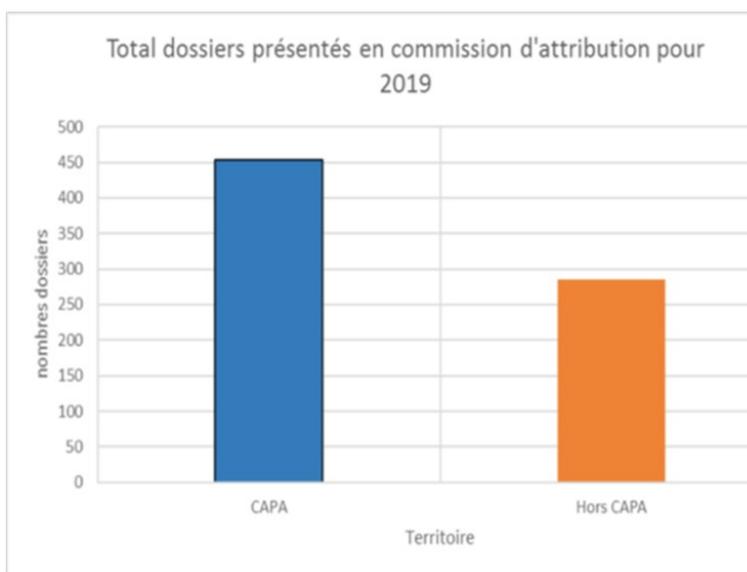
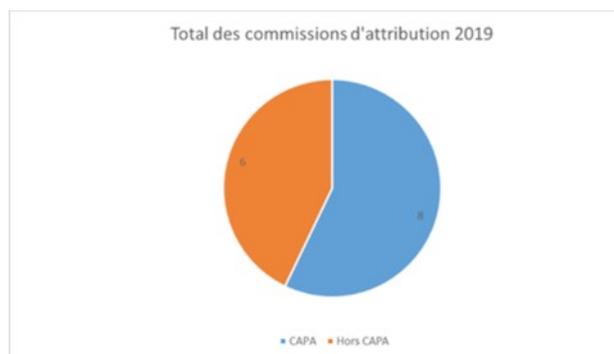
**Soit un total de 725 demandeurs présentés en CAL durant l'année 2019.**

Le stock de demandes en cours au 31 décembre 2019 dans le SNE s'élève à 3430.

Ce sont donc plus de 21 % des demandes en cours sur le département qui ont été étudiées.

Sur l'année 2019, l'OPH de la CAPA a attribué 207 logements.

Sur ces 207 attributions, 188 sont effectives.



## LA STRUCTURE DES MENAGES LOCATAIRES

### L'OCCUPATION DU PATRIMOINE

On observe une forte proportion d'inactifs, cela se traduit par de faibles revenus puisque 70% des ménages disposent de moins de 60% de plafonds de ressources contre 54% en Ile de France.

À l'inverse, la moyenne des actifs stables ne représente que 31% des occupants lorsqu'elle en représente 46% en Ile de France.

### UNE POPULATION VIEILLISSANTE

La population occupante est âgée, le 1/3 des titulaires de baux a plus de 65 ans.

Plus d'un tiers des ménages occupent leur logement depuis plus de 25 ans.

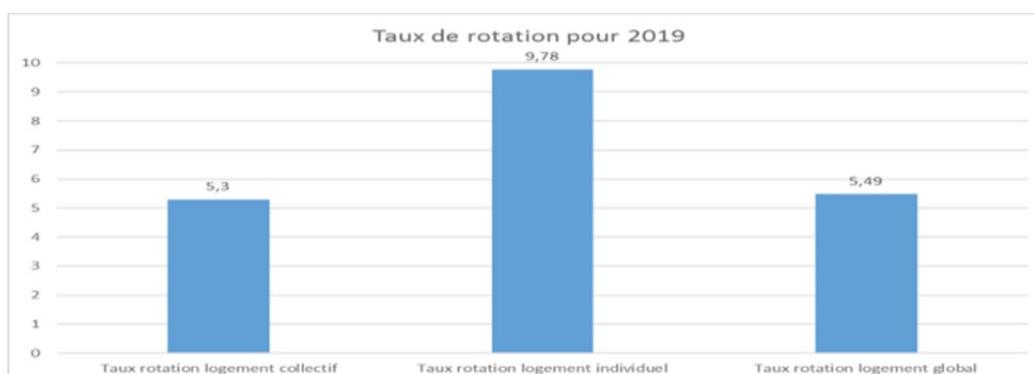
Cette situation a pour conséquence de générer un phénomène de sous-occupation.

39 % des ménages sont composés de personnes isolées sans enfant, ce chiffre est supérieur à celui de la région Ile de France (32%).

Les familles avec enfants représentent 32% du parc, la moyenne en Ile de France se situant autour de 42 %.

### UN TAUX DE ROTATION TRES FAIBLE

Le prix des loyers très élevé dans le parc privé, une offre encore insuffisante de logements sociaux, sont parmi les principales causes de l'absence de rotation sur le parc de l'Office. Peu de logements se libèrent chaque année, surtout sur les groupes les plus attractifs.



### UNE TRES FORTE DEMANDE EN LOGEMENTS LOCATIFS

Plus de 3000 demandes étaient enregistrées au 1<sup>er</sup> janvier 2019 sur le nouveau serveur national d'enregistrement du département.

## LES CHARGES

Lors du déversement des charges de 2018, en novembre 2019, 49 dossiers de charges étaient débiteurs et 11 créditeurs.

Le nouveau travail engagé a permis un réajustement des provisions de charges au bénéfice de l'Office.

## LES IMPAYES

En 2019, le taux des impayés s'élevait à 5,57% contre 6,5% en 2018.

En volume financier, le niveau des impayés représente près de **570 000 €** de perte de recette sur l'exercice 2019.

## LES DONNEES FINANCIERES DE L'OPH DE LA CAPA

Le résultat d'exploitation sur l'exercice 2019 est de **120 617.72€**.

La mutualisation mise en place en 2014 et maintenue en 2015 profitable à l'Office en raison de sa politique de développement et de réhabilitation ainsi que les dégrèvements de TFPB en raison des travaux d'économies d'énergie dans les opérations de réhabilitation contribuent à ce résultat.

La capacité d'autofinancement de l'exercice est de **3 371 074 €** et l'autofinancement disponible après remboursement de l'ensemble des emprunts de **377 035.13 €**.

Le fonds de roulement est de 8 015 002.01€ à la fin 2019.

Les fonds propres disponibles (potentiel financier) au 31 décembre 2019 pour financer en complément des emprunts et subventions l'ensemble des opérations prévues en programmation et au plan stratégique de patrimoine s'élèvent à **7 004 450.10 €**.

Avec la provision pour gros entretien de **570.000 €** l'Office dispose au total de ressources propres de **7 574 450.10 €** au 31 décembre 2019.