

RAPPORT D'ACTIVITE 2020



JUIN 2021

OPH DE LA CAPA

EDITO DE LA PRESIDENTE



Nicole OTTAVY

Présidente de l'OPH de la CAPA

Je remercie l'ensemble des membres du conseil d'administration pour la confiance qui m'a été accordée en février 2021.

J'ai la lourde tâche de succéder à mon ami Basiliu Moretti qui n'a pu se maintenir à la présidence de l'Office en raison des dispositions règlementaires.

Ma démarche s'inscrit pleinement dans celle de mon prédécesseur, c'est à dire dans une vision globale du territoire couvert par l'OPH de la CAPA.

En effet, les effets prolongés de la crise économique ne font que renforcer l'utilité de l'OPH de la CAPA face à une demande qui s'exprime aussi bien dans les zones urbaines que dans les plus petites villes et les zones rurales du territoire régional.

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, elle ne peut souffrir l'attente.

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

C'est une responsabilité que l'OPH de la CAPA assume en poursuivant ses objectifs ambitieux de réhabilitation du patrimoine bâti et de production de nouveaux logements.

Je remercie mon prédécesseur, Monsieur Basiliu Moretti

Nicole OTTAVY

EDITO DE LA PRESIDENTE	2
PREAMBULE.....	4
LE CONSEIL D'ADMINISTRATION	6
LES INSTANCES DE L'OFFICE.....	8
LES RESSOURCES HUMAINES.....	9
L'ORGANIGRAMME	13
LE PATRIMOINE	15
LE PLAN STRATEGIQUE PATRIMONIAL	17
LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES – ACQUISITIONS AMELIORATIONS ET BAUX REHABILITATION.....	21
LES REHABILITATIONS.....	22
LES LOGEMENTS VACANTS	27
LES RESIDENTIALISATIONS.....	29
LE FUTUR SIEGE.....	30
LA GESTION LOCATIVE.....	31
LA STRUCTURE DES MENAGES DEMANDEURS	33
LES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS (CAL)	33
LA STRUCTURE DES MENAGES LOCATAIRES.....	36
LES IMPAYES	36
LES DONNEES FINANCIERES DE L'OPH DE LA CAPA	37
LES RESULTATS DE L'ENQUETE DE SATISFACTION	38

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^{er} janvier 2020, 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 restent 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.

En 2018, le 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.

Le nouveau conseil d'administration, installé en juillet 2020, a confirmé ces orientations tout en développant une nouvelle stratégie de création des logements en :

- Réalisant des acquisitions améliorations en centre urbain au plus proche des besoins de ses locataires les plus fragiles ;
- Conduisant des opérations de grande taille en maîtrise d'ouvrage directe ;
- Assurant la réalisation d'opérations dans le rural pour lutter contre sa désertification.

Ainsi, plusieurs programmes de réhabilitation ont été engagés pour la période 2020-2024 : Pietralba 1, Casone, Salines, Vilette, Propriano, Pifano 1, Figari, Les Pins, etc.

En fin d'année 2020, l'Office a engagé un grand programme de réhabilitation de ses logements vacants historiques, pour près de 4 000 000 €.

En 2020, l'Office a également signé les conventions d'acquisition avec l'Office Foncier de la Corse pour la création de logements en centre urbain de la ville d'Ajaccio.

Ce rapport retrace l'activité de l'Office au cours de l'exercice 2020.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration, renouvelé en 2018 puis en juillet 2020 après l'installation du nouveau conseil communautaire de la CAPA, s'est réuni à 6 reprises en 2020 sous la présidence de M. Laurent MARCANGELI puis de M. Basiliu MORETTI.

Du 1^{er} janvier 2020 au 28 juillet 2020

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'UNE COLLECTIVITE

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

REPRESENTANTS DES LOCATAIRES

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

REPRESENTANT DES ASSOCIATIONS A VOCATION D'INSERTION OU LOGEMENT PERSONNES DEFAVORISEES

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

REPRESENTANT DES ORGANISATIONS SYNDICALES LES PLUS REPRESENTATIVES

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

REPRESENTANT DE LA CAF DE CORSE DU SUD

Mme Louisa MAULU, CAF

REPRESENTANT DE L'UNION DEPARTEMENTALE DES ASSOCIATIONS FAMILIALES DE CORSE DU SUD

M. Cyril PACOUT, UDAF

REPRESENTANT ACTION LOGEMENT

M. Serge SANTUNIONE

Du 28 juillet 2020 au 31 décembre 2020

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

ELUS COMMUNAUTAIRES

M. Laurent MARCANGELI
Mme. Nicole OTTAVY
M. Stéphane VANUCCI
M. Alexandre SARROLA
M. Philippe KERVELLA
M. David FRAU

ELUS D'UNE COLLECTIVITE

M. Basiliu MORETTI - **PRESIDENT**
Mme Valérie BOZZI, maire de Porticcio
M. J C ANGELINI, maire de Porto-Vecchio

PERSONNALITES QUALIFIEES

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

REPRESENTANTS DES LOCATAIRES

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

**REPRESENTANT DES ASSOCIATIONS A
VOCATION D'INSERTION OU LOGEMENT
PERSONNES DEFAVORISEES**

M J M BISGAMBIGLIA, Croix Rouge
Mme Christelle BELLINA, Fraternité du
Partage

**REPRESENTANT DES ORGANISATIONS
SYNDICALES LES PLUS REPRESENTATIVES**

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

REPRESENTANT DE LA CAF DE CORSE DU SUD

Mme Louisa MAULU, CAF

**REPRESENTANT DE L'UNION DEPARTEMENTALE
DES ASSOCIATIONS FAMILIALES DE CORSE DU
SUD**

M. Cyril PACOUT, UDAF

REPRESENTANT ACTION LOGEMENT

M. Serge SANTUNIONE

LES INSTANCES DE L'OFFICE

En 2020:

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

LE BUREAU S'EST REUNI A 3 REPRISES.

LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES S'EST REUNIE 3 FOIS.

LA COMMISSION DES MARCHES A PROCEDURE ADAPTEE S'EST REUNIE 4 FOIS.

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

LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS HORS CAPA S'EST REUNIE 5 FOIS.

En 2020, en raison de l'épidémie de COVID-19, à l'exception d'un conseil d'administration exceptionnel, les instances ne se sont pas réunies entre les mois de février et juin.

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 2020 est marquée par la poursuite d'un dialogue social constructif entre la Direction Générale et les organisations syndicales représentatives, illustrée 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

Dans l'attente d'un nouvel accord basé sur une équité de traitement avec les agents relevant du régime public, 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, en 2020 :

- 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. 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.

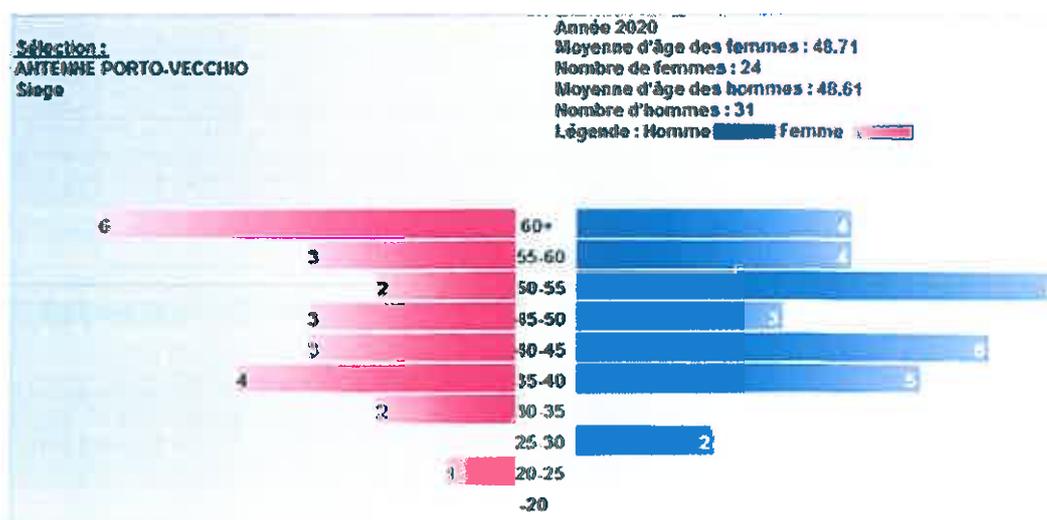
Ainsi, à chaque départ en retraite de salarié, une étude en terme de GPEC est lancée afin d'optimiser la décision en intégrant les besoins en terme d'organisation de l'établissement.

Il convient de signaler, qu'en 2020, 2 agents (dont le directeur général) ont fait valoir leur droit à la retraite, 2 agents ont quitté les effectifs pour cause de licenciement pour inaptitude, 1 agent a démissionné et un agent a bénéficié d'une mutation au sein de la CAPA.

L'OFFICE EN CHIFFRES

➤ Effectif par statut, sexe et âge

Au 1^{er} janvier 2020, l'effectif de l'Office est de 55 agents.



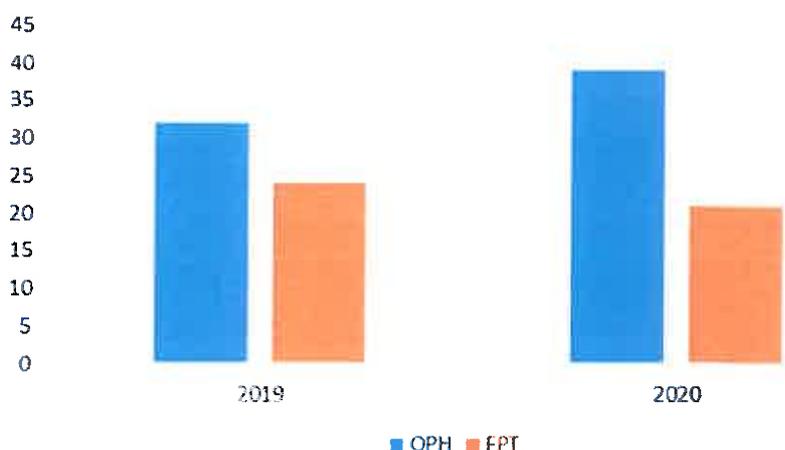
Cet effectif est composé pour 40% d'agents publics et pour 60% d'agents sous contrat OPH.

Il est à noter qu'en 2020, le nombre de fonctionnaires a encore diminué alors que le nombre d'agent OPH a augmenté. Cela marque la poursuite de l'évolution de la structure de l'Office.

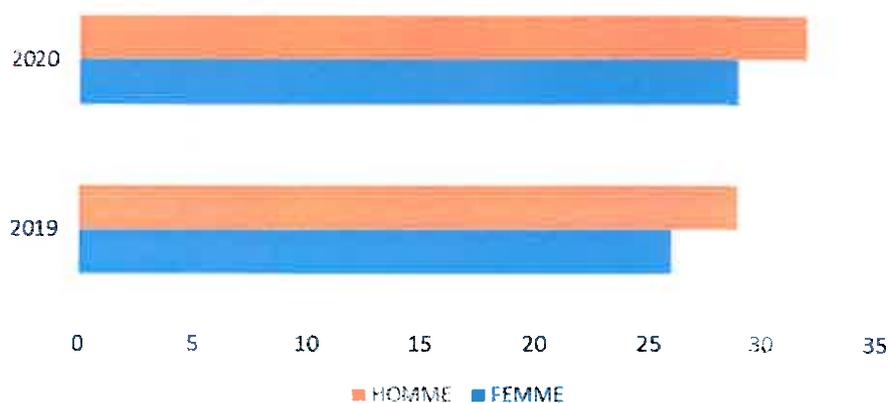
En effet, la part des agents publics étant vieillissante et compte tenu des départs en retraite, on note une baisse de cette population.

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 statut



Répartition par sexe



➤ Répartition par catégorie d'emploi

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

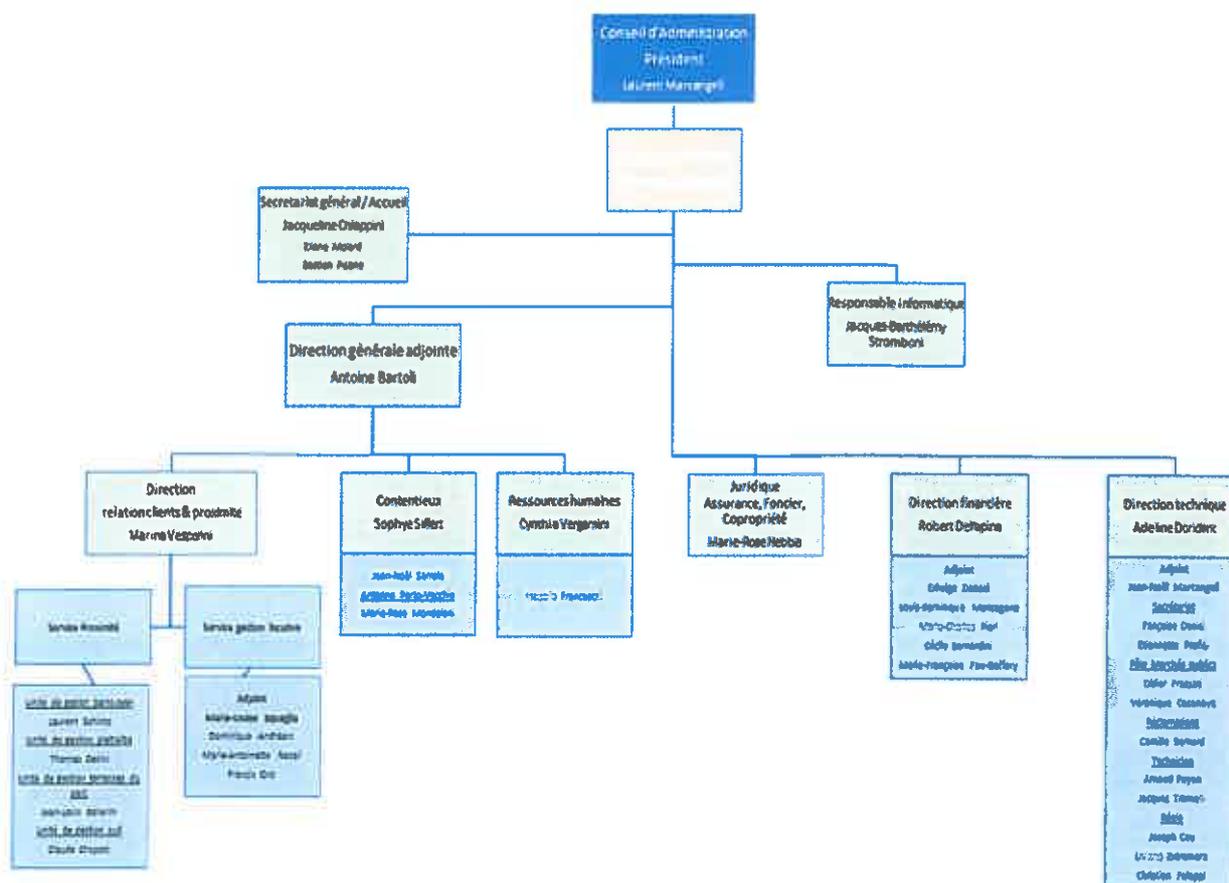
En effet, elle a pour conséquence une prédominance moins forte des emplois de catégorie I au profit des emplois de catégorie II.

Cela entraîne un renforcement des managers de 1^{er} niveau.

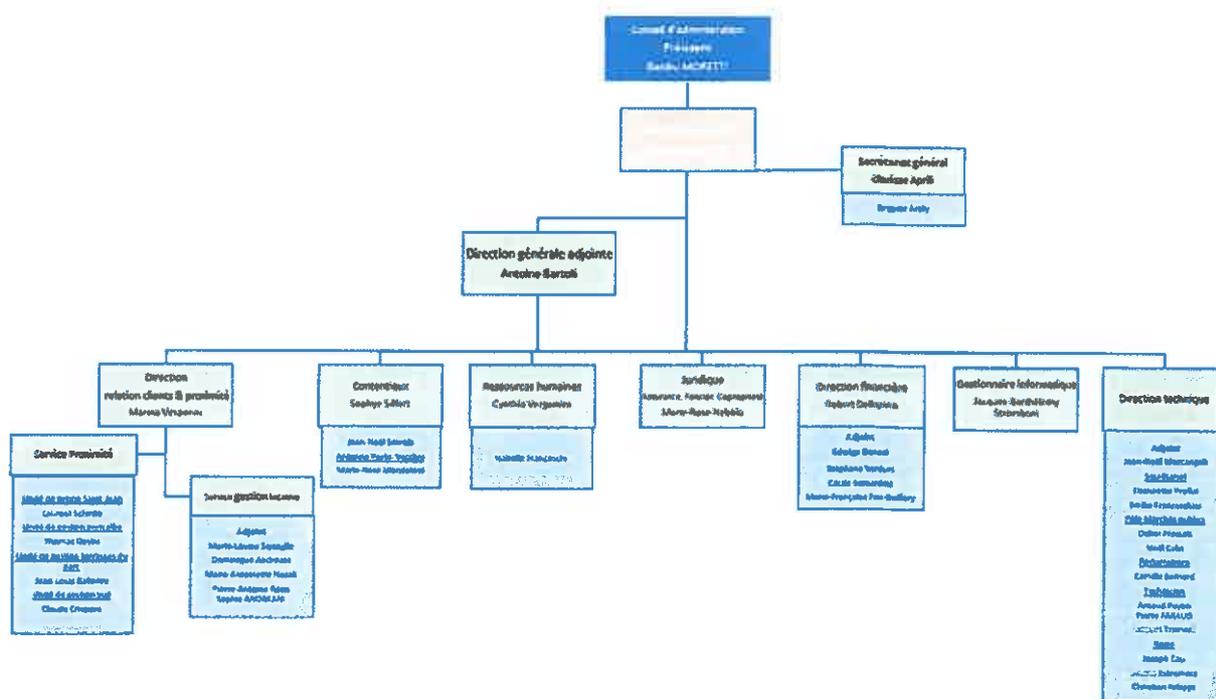


L'ORGANIGRAMME

Du 1^{er} janvier au 30 juin 2020 :



Du 1^{er} juillet au 31 décembre 2020 :



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	
TOTAL	1538	645	173	2356	30

Au 1^{er} janvier 2020, 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.

En 2020, l'Office a délibéré pour l'acquisition de 72 logements en VEFA lieu-dit Confina 2. Deux conventions ont été signées avec l'Office Foncier de la Corse pour la création de nouveaux logements par des acquisitions améliorations en centre urbain de la commune d'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 programme de Bastelica sera livré en fin d'année 2021.

- 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 LÉVIE, 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 1er 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) a été engagée en 2020.

LA VILLETTE – Ajaccio - 12 logements : les diagnostics (énergétique, social et technique) sont achevés et le programme a été réalisé. Les études de Maîtrise d'œuvre ont été finalisées en 2020. Les travaux seront lancés en 2021.

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 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 2021. Livraison prévue en 2023.

CASONE – Ajaccio – 22 logements : les travaux électriques ont été réalisés, l'opération comprend 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 été achevée en 2020. Pour la phase 2, les études de Maîtrise d'œuvre ont été lancées en 2020. Livraison prévue en 2022.

PIETRALBA 1 – Ajaccio – 253 logements : le marché de conception-réalisation a été attribué en 2020. Les travaux ont été engagés en novembre 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 2021. Livraison prévue en 2023.

PIFANO 1 – Porto-Vecchio – 140 logements : le marché de conception-réalisation a été attribué en 2020. Le début des travaux est prévu en 2021. Livraison prévue en 2022/2023. 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 intervenu en fin d'année 2020.

FIGARI 1 et 2 : 86 logements : les marchés de travaux sont en cours d'attribution. Le début des travaux est prévu en octobre 2021. Livraison prévue en 2023.

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.

REHABILITATION DES VACANTS HISTORIQUES : en fin d'année 2020 l'Office a délibéré pour la réhabilitation de 196 logements vacants historiques. Ceux-ci sont dispersés sur l'ensemble des citées du territoire. L'Office s'est fixé un objectif de résorption de la vacance historique sous 24 mois.

LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES – ACQUISITIONS AMELIORATIONS ET BAUX REHABILITATION

L'année 2020 a été nulle en production de nouveaux logements.

L'absence de production résulte du désengagement des opérations Carré Bodiccione et Pietrosella.

ACQUISITIONS-AMELIORATION

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

- BASTELICA : 4 logements en cours de réalisation ;
- AJACCIO SOLLACARO : 12 logements
- AJACCIO FREDIANI : 5 logements
- AJACCIO CONFINA 2 : 72 logements
- SARROLA CARCOPINO : 47 logements
- SAINTE-LUCIE DE TALLANO : 6 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 2020, 501 logements sont en cours de réhabilitation :

- **Les Marines** - 48 logements ;
- **Le Casone** - 22 logements ;
- **Pifano 1** - 140 logements (phase conception du marché de conception réalisation) ;
- **Pietralba 1** - 253 logements ;
- **Les Pins** - 38 logements ;

et 196 logements sont en phase d'études plus ou moins avancées :

- **Les Salines** - 45 logements ;
- **La Villette** - 12 logements ;
- **Pianottoli** - 35 logements ;
- **Pruno Cervone** - 18 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 privées). 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'adjoint 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 2020

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 Maîtrise d'Ouvrage) spécialisé dans ce domaine.

Un AMO « amiante » a également été désigné.



L'opération de Pietralba à Ajaccio

Les programme des travaux débutés en 2020 porte sur les parties communes et les parties privatives.



PARTIES COMMUNES :

Restructuration complète des halls d'entrée d'immeubles :

Les toitures seront sécurisées : L'ensemble de l'étanchéité et de l'isolation des toitures des bâtiments A1/A2/A3 sera refaite, avec l'installation de garde toit en aluminium sur toutes les périphéries des acrotères pour l'ensemble des bâtiments de la Résidence. Les moteurs de VMC seront également remplacés en toitures.

Un environnement amélioré et sécurisé :

- Création de 6 places de stationnement PMR (Personnes à Mobilité Réduite).
- Création de stationnements 2 roues supplémentaires.
- Mise en place de barrières automatiques levantes avec télécommandes.
- Mise en service du contrôle d'accès des portes des halls d'entrée d'immeubles.
- Réfections ponctuelles de voirie et marquage au sol des places de parking.
- Réfection complète du parking aérien face à la boulangerie.

- Amélioration de l'éclairage des parkings de la résidence.
- Création de nouveaux locaux poubelles.
- Mise aux normes des équipements de protection contre l'incendie.
- Mise en sécurité électricité et gaz des parties communes.

PARTIES PRIVATIVES :

Aménagement intérieur des appartements :

- Remplacement des sols dans tous les appartements.
- Remplacement des menuiseries extérieures : Fenêtres et porte-fenêtre en PVC.
- Mise en place de nouvelles portes palières finition bois.
- Mise en place de nouveaux gardes corps en aluminium.
- Mise en sécurité Gaz - Plomberie – VMC.
- Mise en sécurité Electricité.

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 indécents.

Afin d'effectuer des économies d'échelle et de maîtriser les travaux, l'Office avait décidé 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 en 2020 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, 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.

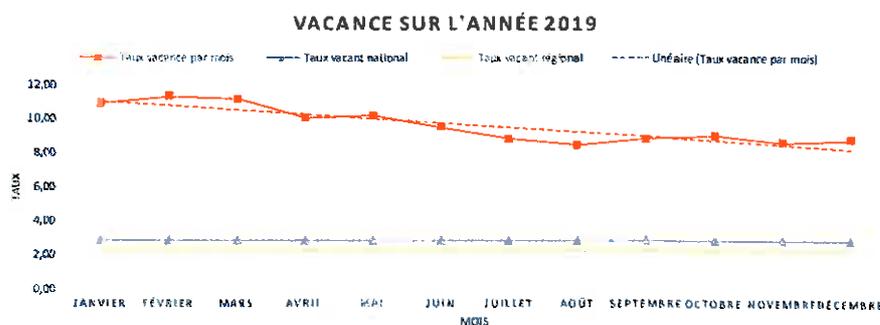
- Contrôle des prestations à réaliser : définition des interventions à réaliser par l'agent en charge de l'état des lieux.

La nouvelle organisation de la direction de la relation clientèle et de la proximité a également contribué à l'atteinte de nos objectifs de réduction de la vacance.

Mois	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	septembre	octobre	novembre	décembre
Nombre lgt vacant	257	266	263	237	240	225	209	200	209	213	204	208
Taux vacance par mois	10,91	11,29	11,16	10,06	10,19	9,55	8,87	8,49	8,87	9,04	8,66	8,83
Taux vacant national	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9
Taux vacant régional	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3

moyenne annuelle
228
9,66
2,9
2,3

Nombre total logement
2356



Mois	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	septembre	octobre	novembre	décembre
Nombre lgt vacant	197	200	201	194	196	201	195	198	204	206	198	186
Taux vacance par mois	8,36	8,49	8,53	8,23	8,32	8,53	8,28	8,40	8,66	8,66	8,40	7,89
Taux vacant national	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8
Taux vacant régional	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3

moyenne annuelle
199
8,46
2,8
2,3

Nombre total logement
2356



Par le biais de la mise en place de la nouvelle organisation et des efforts engagés par l'Office à compter de septembre 2020, le taux de vacance moyen annuel est passé de 9,66% en 2019 à 8,46% en 2020.

Ceci s'est également traduit par une hausse des produits d'activité de 332 406 € en 2020.

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 déjà 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 travaux de résidentialisation sont en cours sur les cités suivantes :

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

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 m2 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 m2 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 5 308 139 € a été subventionné à hauteur de près 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.

Le chantier a débuté en 2020.

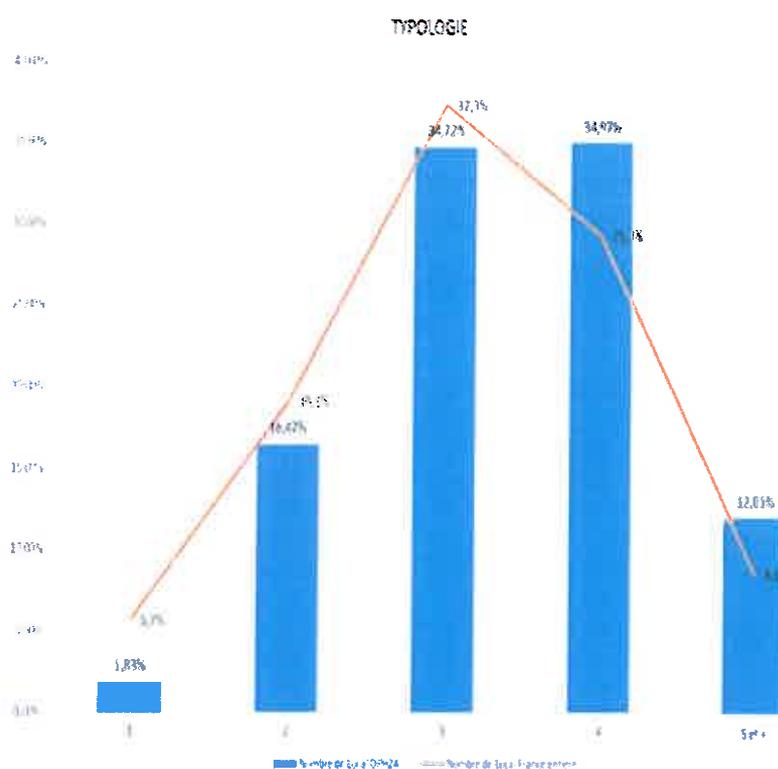
Les agents intégreront le nouveau siège de l'Office au mois d'août 2021.



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 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.



LA DIRECTION « RELATIONS CLIENTS ET PROXIMITE »

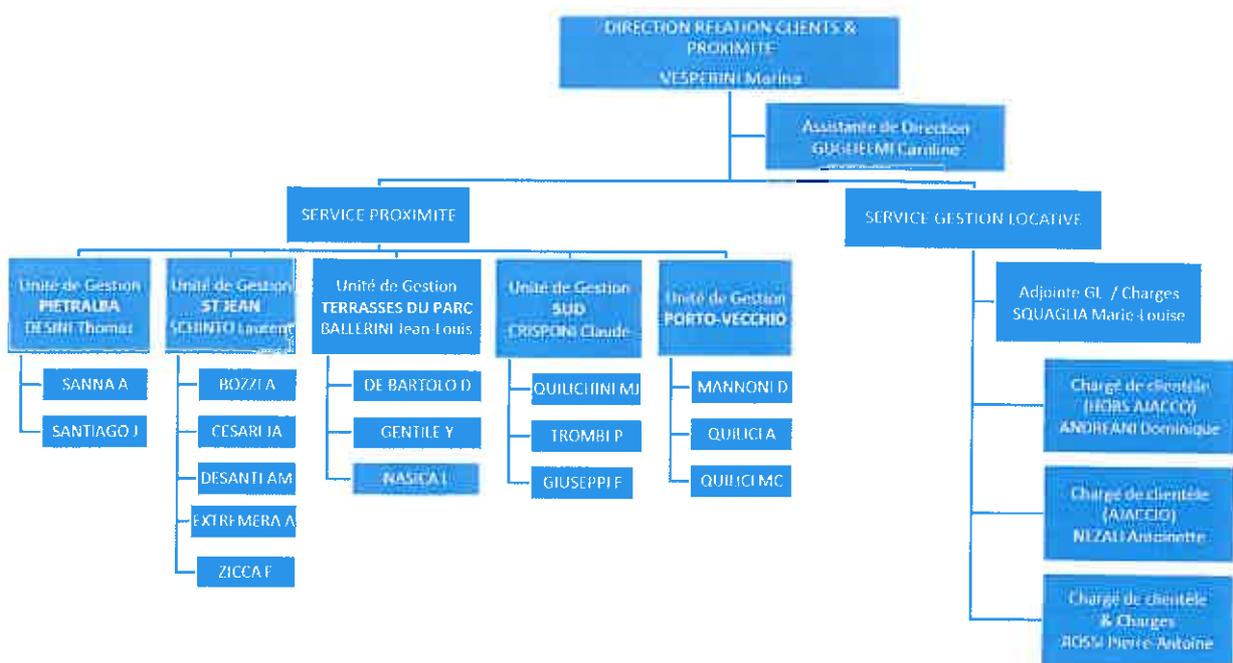
Son but est de gérer et d'accompagner les locataires, depuis l'instruction de leur dossier jusqu'à la sortie du logement. Tout acte de gestion survenant durant cette période est pris en charge par cette direction organisée en deux services complémentaires et à relations transversales :

- 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.

Il existe 5 unités de gestion :

- Unité de Gestion Saint Jean ;
- Unité de Gestion Pietralba ;
- Unité de Gestion Terrasses du Parc ;
- Unité de Gestion SUD ;
- Unité de Gestion Porto-Vecchio.



Le service proximité regroupe 22 personnes réparties sur Ajaccio, Sarrola-Carcopino, Sartène, Figari, Pianottoli-Caldarellu 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 2020, ce sont 652 réclamations de locataires qui ont été traitées par les cinq unités de gestion opérationnelles.

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 2020 :

- La commission d'attribution des logements du territoire de la CAPA s'est réunie 6 fois.
- La commission d'attribution des logements hors CAPA s'est réunie 5 fois.

11 commissions d'attribution des logements se sont tenues durant l'année 2020.

Sur l'année 2020, l'OPH de la CAPA a attribué 138 logements dont 23 (30,7%) à des ménages DALO.

BILAN DES ATTRIBUTIONS PAR COMMUNE EN 2020

COMMUNES	NOMBRE DE LOGEMENTS
AJACCIO	48
PORTO-VECCHIO	31
SARROLA-CARCOPINO	21
SARTENE	9
BONIFACIO	4
EVISA	4
VICO	4
FIGARI	3
OLMETO	3
CONCA	2
CUTTOLI-CORTICCHIATO	2
SERRA DI SCOPAMENE	2
TOLLA	2
COGGIA	1
COZZANO	1
PROPRIANO	1

138 logements attribués au total en 2020, sur 16 communes.

BILAN DES ATTRIBUTIONS PAR RESERVATAIRE EN 2020

RESERVATAIRES	NOMBRE DE LOGEMENTS	TYPE DE LOGEMENTS				
		T1	T2	T3	T4	T5
COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE	25	2	6	10	7	
PREFET PRIORITAIRE	16	1	1	5	8	1
PREFET FONCTIONNAIRE	12		2	6	4	
ACTION LOGEMENT	8		4	2	2	
COMMUNE DE SARTENE	1				1	
CEPLOS	1			1		
OPH DE LA CAPA	75	1	15	27	20	12
Dont 23 demandeurs DALO, soit 30.7% des attributions de notre contingent						
	138	4	28	51	42	13

Le stock de demandes en cours au 31 décembre 2020 dans le SNE s'élève à 3155 contre 3430 en 2019.

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.

En 2020 le taux de rotation du parc de l'Office s'élève à 5,5%

LES IMPAYES

En 2020, le taux des impayés s'est élevé à **6,72%** contre 5,57% en 2019.

En volume financier, le niveau des impayés représente **1 017 793,45 €** de perte de recette sur l'exercice 2020.

LES DONNEES FINANCIERES DE L'OPH DE LA CAPA

Le résultat d'exploitation sur l'exercice 2020 est de **468 435,29€** contre 120 617,7€ en 2019.

L'augmentation de 332 406 € en 2020 des produits d'activité figurant au chapitre 70 contribue à ce résultat.

La capacité d'autofinancement de l'exercice est de **4 043 319,48 €**.

L'autofinancement net HLM se situe à 16,72%, permettant d'atteindre un taux moyen de 10,70% pour les 3 derniers exercices (taux à comparer au taux de référence national de 3%).

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (Tableau CAF- Annexe XIII) (1)	578 719	1 004 233	1 689 105	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	0	0	0	
c) Total des produits d'activité (compte 70)	11 487 172	11 697 166	12 029 572	
d) Charges récupérées (comptes 703)	1 212 497	1 398 934	1 924 977	
e) (b+ c - d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	10 274 675	10 298 232	10 104 595	
a/e : Ratio d'autofinancement net HLM en (%)	5,63	9,75	16,72	10,70

LES RESULTATS DE L'ENQUETE DE SATISFACTION

Au premier semestre 2021, l'Office a fait réaliser une enquête de satisfaction visant à évaluer l'impact de sa nouvelle organisation :

Le taux de satisfaction global est de 85,9%

Les résultats de l'étude menée par un cabinet extérieur auprès de 612 locataires sont les suivants :

	Evolution 2021-2019	2021	2019	2018	2015
Satisfaction globale	↗	85,9%	80,4%	79,6%	85,4%
Recommandation	→	79,5%	78,4%	82,7%	81,6%
La qualité des espaces et services public dans le quartier	↗	59,2%	62,6%	62,7%	
La qualité des équipements du quartier	→	55,4%	63,0%	59,4%	
Le traitement des ordures ménagères	↘	69,6%	78,0%	68,0%	
L'enlèvement des encombrants	↘	56,9%	75,0%	63,4%	
La propreté des espaces	→	67,5%	68,6%	59,4%	
La qualité de vie dans le quartier	↘	83,6%	88,6%	83,6%	77,9%
La propreté générale des espaces extérieurs	→	65,3%	67,7%	60,9%	59,7%
La propreté des voiries	↘	64,1%	70,7%	68,5%	
La propreté des parking	↘	51,8%	65,8%	66,3%	
La propreté des espaces verts	→	62,2%	59,7%	63,9%	
La propreté des abris containers	→	64,1%	66,9%	56,5%	
La propreté des locaux encombrants	↘	65,9%	71,1%	56,0%	
La propreté générale des parties communes	→	65,9%	66,3%	57,6%	51,7%
La propreté du hall d'entrée	→	64,4%	66,6%	60,6%	
La propreté de la cage d'escalier	→	63,9%	62,0%	57,8%	
La propreté du palier d'étage	→	66,7%	64,8%	56,8%	
La propreté de l'ascenseur	↘	57,9%	66,4%	57,2%	
La propreté du parking souterrain	→	64,5%	63,8%	58,0%	
La propreté du local à poubelles	↘	64,0%	68,4%	48,7%	
La propreté du vide ordure	→	60,5%	70,1%	68,4%	
La propreté des locaux communs	↘	67,3%	73,7%	61,3%	
La propreté des gaines techniques	↘	68,8%	76,8%	82,4%	

	Evolution 2021-2019	2021	2019	2018	2015
Le fonctionnement des différents équipements des parties communes et des espaces extérieurs	↗	75,1%	70,2%	66,8%	63,6%
La porte d'entrée de l'immeuble	↗	69,9%	59,0%	60,4%	
Le digicode, interphone	↗	68,6%	61,3%	60,7%	
L'ascenseur	↘	66,8%	74,7%	73,8%	
L'éclairage des parties communes	↘	76,0%	79,5%	75,4%	
Le vide ordure	↗	85,0%	73,3%	73,5%	
La porte du garage, du parking	↗	75,1%	67,8%	60,3%	
L'éclairage des espaces extérieurs	→	77,7%	78,7%	73,1%	
Les jeux	↘	61,5%	73,1%	69,4%	
Les interventions suite à des pannes ou des dégradations dans les parties communes et les espaces extérieurs	↗	71,3%	54,1%	55,4%	54,7%
Les interventions suite à des pannes ou des dégradations dans l'ascenseur	→	72,1%	71,9%	72,8%	
Le fonctionnement des équipements du logement	→	81,9%	80,0%	75,5%	72,3%
La plomberie, la robinetterie	→	82,1%	80,2%	78,8%	
Les éléments sanitaires	→	83,2%	81,0%	79,6%	
L'électricité	→	85,7%	86,8%	84,0%	
Le chauffage	→	83,1%	84,3%	81,0%	
Le chauffe-eau	↘	85,2%	90,0%	87,8%	
La ventilation	→	85,8%	87,1%	83,2%	
La télévision	→	89,6%	87,0%	85,8%	
Les menuiseries	↗	83,6%	78,5%	66,7%	
Les revêtements de sols	→	76,5%	74,6%	65,4%	
Les espaces de rangements	↗	84,9%	73,9%	65,0%	
La taille des pièces	→	89,4%	80,7%	89,1%	

	Evolution 2021-2019	2021	2019	2018	2015
Les annexes	↗	87,3%	83,2%	78,8%	
Le confort acoustique	→	69,3%	68,6%	60,2%	
L'absence d'humidité	→	75,0%	78,5%	78,0%	
Les interventions suite à des pannes ou des dysfonctionnements dans le logement	↗	75,4%	62,9%	60,9%	73,1%
Leur qualité	→	74,9%	76,5%	72,7%	76,7%
Leur rapidité	↗	73,0%	63,9%	60,9%	69,0%
Le respect de la date de rendez-vous	↘	76,4%	82,4%	75,4%	79,7%
Le montant du loyer	→	87,0%	87,2%	85,3%	84,5%
Le montant des charges	→	64,3%	64,5%	67,7%	61,7%
Les conditions d'entrée dans le nouveau logement	→	81,6%	81,0%	92,7%	88,6%
Les informations sur le contrat de location, l'assurance, l'APL	→	100,0%	88,4%	89,4%	
Les informations sur les charges	→	97,2%	88,1%	97,1%	
Les informations sur le fonctionnement du logement et de l'immeuble	→	100,0%	90,7%	95,6%	
Les personnes à contacter en cas de besoin	→	94,6%	85,7%	87,0%	
Les contrats d'entretien	→	91,7%	83,3%	93,9%	
Le livret d'accueil	→	97,3%	89,7%	96,9%	
L'état des lieux d'entrée	→	83,8%	88,1%	92,8%	
L'état de propreté du logement	→	83,8%	92,9%	94,3%	
Son état général	→	83,8%	92,7%	95,7%	
La qualité et la rapidité de réalisation des travaux	→	89,2%	83,8%	87,5%	
L'accueil lors des contacts avec l'organisme	↗	85,5%	78,4%	78,5%	76,5%
Les modes de contacts	↗	82,6%	75,4%	77,0%	
La rapidité de réaction	↗	77,6%	70,2%	64,4%	

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
ARRIVÉE
- 2 JUL. 2021



La Directrice Générale
Michèle ORLANDI