



OFFICE PUBLIC  
DE L'HABITAT  
de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien

# RAPPORT ANNUEL 2024





**NICOLE OTTAVY**

Présidente de l'OPH de la CAPA

Depuis février 2021, j'ai l'honneur de présider l'OPH de la CAPA en collaboration de M Basiliu Moretti.

Cette année plus encore, le logement social reste confronté à de lourds enjeux :

- Inflation et augmentation du taux du Livret A, alors que la demande de logements sociaux sur la Corse-du-Sud ne cesse de croître ;
- Rareté et coût du foncier ne permettant pas d'atteindre les objectifs de production de logements neufs en zone tendue ;
- Urgence climatique qui impose la poursuite de notre action volontariste en faveur de la rénovation thermique des logements anciens, pour baisser la facture énergétique et diminuer les émissions de CO2.

Dans ce contexte aggravé par la montée des précarités, l'OPH de la CAPA soutient la nécessité de développer une offre de logements abordables, en locatif ou en accession sociale à la propriété.

Nicole OTTAVY



**BASILIU MORETTI**

Vice-Président de l'OPH de la CAPA

Président de la CAO

Président de la CALEOL Hors-CAPA et CAPA

# SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE</b> .....	<b>4</b>	Bilan des entrées et sorties 2024 par résidence, toute nature de locaux .....	22
<b>LE CONSEIL D'ADMINISTRATION</b> .....	<b>5</b>	La réforme des attributions et l'activité de guichet enregistreur .....	24
<b>LES INSTANCES DE L'OFFICE</b> .....	<b>6</b>	<b>LE SERVICE AUX LOCATAIRE ET LES RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE DE SATISFACTION</b> .....	<b>25</b>
<b>LES FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2024</b> .....	<b>6</b>	Les résultats de l'enquête de satisfaction .....	25
<b>LE PATRIMOINE</b> .....	<b>7</b>	<b>LE CONTENTIEUX ET LES IMPAYÉS</b> .....	<b>27</b>
<b>LA CUS ET LE PLAN STRATÉGIQUE PATRIMONIAL</b> .....	<b>9</b>	L'évolution des impayés en 2024 .....	27
Les territoires d'intervention .....	9	<b>LES SINISTRES ET ASSURANCES</b> .....	<b>28</b>
Les perspectives de développement.....	10	Sinistres dommages aux biens / dommage-ouvrage.....	28
Les constructions nouvelles, acquisitions amelioration, et baux rÉhabilitation....	11	Dommages aux biens, responsabilité civile, flotte automobile .....	28
Les rehabilitations.....	12	Organisation et optimisation des emplois et des compétences .....	29
Les logements vacants.....	14	Le dialogue social : moteur de la transformation .....	31
Les résidentialisations.....	17	Réorganisation et GEPP : agir sur les emplois, investir dans les parcours.....	31
Les travaux de gros entretien – grosses réparations.....	17	<b>LES DONNÉES FINANCIÈRES DE L'OPH DE LA CAPA</b> .....	<b>32</b>
<b>LA GESTION LOCATIVE</b> .....	<b>17</b>	<b>LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DANS UN CONTEXTE NATIONAL ET LOCAL EXTRÊMEMENT CONTRAINT</b> .....	<b>33</b>
La typologie du parc de l'office .....	17		
Le pôle « relations clients » .....	18		

## PRÉAMBULE

L'Office Public de l'Habitat a été rattaché par arrêté préfectoral du 10 novembre 2017 à la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien. Au 31 décembre 2024, le patrimoine de l'OPH de la CAPA comprend 2368 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.

**Au total l'Office est présent dans 23 communes avec 59 résidences de logements familiaux, un EHPAD et un centre d'hébergement et de réinsertion sociale.**

**Depuis 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.**

**Contraint par la conjoncture financière sur les dernières années, l'OPH réaffirme ses objectifs d'entretien de son parc.**

C'est donc une politique que l'OPH entend poursuivre dès l'année 2025, en prévoyant des réhabilitations sur son patrimoine le plus ancien.

**Le Conseil d'Administration, a confirmé ces orientations tout en priorisant 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 ;**
- **Poursuivant la réalisation d'opérations dans le rural pour lutter contre sa désertification ;**
- **En développant une offre d'accession en PSLA et BRS.**

A ce jour, le constat laisse apparaître un manque de création de valeur ajoutée nouvelle pour l'Office. En effet, bien que nécessaires, les opérations de réhabilitations engagées, n'ont pas été sources de création de richesses.

# LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration, renouvelé en juillet 2020 après l'installation du nouveau Conseil Communautaire de la CAPA, s'est réuni à 5 reprises en 2024 sous la présidence de Mme Nicole OTTAVY.

## ÉLUS COMMUNAUTAIRES

**NICOLE OTTAVY**

Présidente

**STÉPHANE SBRAGGIA**

**JOËLLE CIAVAGLINI**

Succédant à Stéphane VANUCCI

**ALEXANDRE SARROLA**

**PHILIPPE KERVELLA**

**DAVID FRAU**

## ÉLUS D'UNE COLLECTIVITÉ

**MICHEL GIRASCHI**

1<sup>er</sup> adjoint de Porto-Vecchio

**VALÉRIE BOZZI**

Maire de Grosseto-Prugna

**BASILIU MORETTI**

Vice-Président

## PERSONNALITÉS QUALIFIÉES

**FABIEN DUCASSE**

Directeur Régional CDC

**DOMINIQUE  
CORTICCHIATO**

Assistante sociale

**MARC MUNOZ**

Mission Locale

**ANTOINE ORTOLI**

Succédant à José SANTONI

**HÉLÈNE CHOURY**

Association de lutte contre  
l'exclusion

**NATHALIE BONELLI**

## REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES

**LUCIENNE DUGAS**

**AUDREY ZBERRO**

**CHRISTIAN SERINELLI**

**CLAUDE MASSEI**

**PASCALE DAMIA**

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

**SANDRA ROSSI**

Croix Rouge

**CHRISTELLE BELLINA**

Fraternité du Partage

## REPRÉSENTANT DES ORGANISATIONS SYNDICALES LES PLUS REPRÉSENTATIVES

**JEAN-TOUSSAINT POLI**

STC

**PATRICE BOSSART**

CGT

## REPRÉSENTANT DE LA CAF DE CORSE DU SUD

**DOMINIQUE BIANCARMARIA**

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

**LOUIS-NOËL TRIPICCHIO** succédant à M. Cyril PACOUT, UDAF

## REPRESENTANT ACTION LOGEMENT

**BAPTISTE GENOVESI**

Collectivité de rattachement, la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien désigne 6 élus communautaires

## LES INSTANCES DE L'OFFICE

*Le Conseil d'Administration s'est réuni à 5 reprises*

*Le Bureau s'est réuni 2 fois*

*La Commission d'Appel d'offres s'est réunie 6 fois*

*La Commission des Marches à procédure adaptée s'est réunie 2 fois*

*La Commission d'Attribution des logements de la CAPA s'est réunie 2 fois*

*La Commission d'Attribution des logements hors CAPA s'est réunie 2 fois*

EN 2024

## LES FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2024

L'Office a connu de nombreuses évolutions réglementaires et organisationnelles.



**CHANGEMENT DE DIRECTION EN 2024**

## LE PATRIMOINE

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

Au 31 décembre 2024, le patrimoine de l'OPH de la CAPA est composé de :

- 2368 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 (1165 logements), PORTO-VECCHIO (419 logements), SARROLA-CARCOPINO (281 logements), SARTENE (115 logements), FIGARI (86 logements), BONIFACIO (63 logements).

	AJACCIO	EXTRÊME SUD	SARTENAIS	TOTAL	FPA ET RÉSIDENCE SOCIALE (EQ LOGT)
AJACCIO	1165			1165	5
BASTELICA	4				
BONIFACIO		63		63	
CAURO	20			20	
COGGIA	10			10	
CONCA		30		30	
COZZANO			11	11	
CUTTOLI	19			19	
FIGARI		86		86	
LEVIE		12		12	
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>1150</b>	<b>645</b>	<b>173</b>	<b>2368</b>	<b>30</b>

## Sur la commune d'Ajaccio

### Les 1165 logements sont répartis sur 22 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).

Un certain nombre de petites opérations sont par ailleurs implantées dans le centre-ville et bien intégrées (114 logements sur 11 unités soit une moyenne de 10 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 d'Arutoli (60 logements).



## LA CUS ET LE PLAN STRATÉGIQUE PATRIMONIAL

La Convention d'Utilité Sociale pour la période 2019-2025, dont la procédure d'élaboration a été formellement engagée par délibération n° 17/2017 du 12 juillet 2017, a été signée avec l'État en décembre 2019.

Il s'agit du cadre de contractualisation des organismes Hlm avec l'Etat et les collectivités locales associées, après concertation avec les locataires et les partenaires sociaux, de leur mission d'intérêt général. Elle a été rendue

obligatoire par la loi « Mobilisation pour le logement et lutte contre l'Exclusion » du 29 mars 2009.

Sur la précédente CUS, les objectifs n'ont pu être atteints faute de moyens financiers et d'opportunités foncières. L'OPH mène actuellement une réflexion sur la rédaction de sa nouvelle CUS et son nouveau PSP prévus pour 2025.

### 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 entend y poursuivre le développement du logement locatif PLAI et PLUS essentiellement, tout en envisageant d'y intégrer du PLS.

2021

*L'Office a acquis l'ancien motel Dolce Eden de 12 logements à réhabiliter.*

2022

*L'Office a signé une convention de portage pour l'acquisition d'un terrain commune de Sarrola Carcopino en vue de la réalisation de 60 logements locatifs et 15 en accession.*

2023

*L'Office n'a engagé aucune nouvelle réhabilitation, aucun nouveau programme.*

2024

*L'Office n'a engagé aucune nouvelle réhabilitation, aucun nouveau programme.*

Il convient de constater que les grands programmes immobiliers permettant de l'acquisition en VEFA se raréfient. Pour atteindre les objectifs de création de logements définis dans la CUS l'Office devra développer son ingénierie interne et s'orienter davantage vers des petits programmes d'acquisition amélioration et des programmes neufs sur du foncier déjà maîtrisé.

## Le secteur rural

L'engagement de développer le logement social dans le rural reste un axe important que l'OPH souhaite maintenir. Des projets sont en phase d'étude sur les communes d'ORTO, ZICAVO et CASAGLIONE.

## Le bassin de Sartene

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.

## 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). Les travaux de réhabilitation ont été réceptionnés sur la cité PIFANO 1 : 140 logements.

## LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT

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 100 à 150 logements par an en secteur urbain et de 20 à 30 en secteur rural. L'objectif n'a pas été atteint.

Pour la rédaction de la nouvelle CUS, il sera nécessaire d'adapter les objectifs aux potentiels de développement que l'OPH sera en mesure d'honorer. Cela en tenant compte de l'ensemble des contraintes (financière, foncière, et équilibre d'occupation).

Les partenariats financiers de l'OPH de la CAPA : la CdC - La CAPA - L'Etat - La Caisse des Dépôts, La CCI, collecteur 1%-ADEME-PRODEME-FEDER-EDF.

Le travail engagé sur l'actualisation du Plan Stratégique du Patrimoine à venir 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. L'adaptation du logement en faveur des seniors figure également comme priorité.

Les réhabilitations pourront donner lieu à l'actionnement de la 3ème ligne de quittance de loyer, calculée sur les économies d'énergie permises aux foyers, que l'association régionale et la fédération nationale reprouvent.

## LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, ACQUISITIONS AMELIORATION, ET BAUX RÉHABILITATION

L'année 2024 ne compte aucune nouvelle livraison.

### Acquisitions-ameliorations

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



**AJACCIO DOLCE EDEN**  
12 LOGEMENTS

**AJACCIO FREDIANI**  
5 LOGEMENTS

**SARROLA CARCOPINO**  
75 LOGEMENTS  
(60 LOGEMENTS + 15 EN ACCESSION BRS)

**ZICAVO**  
8 LOGEMENTS

**CASAGLIONE**  
32 LOGEMENTS (DONT 8 EN ACCESSION BRS)

**ORTO**  
2 LOGEMENTS

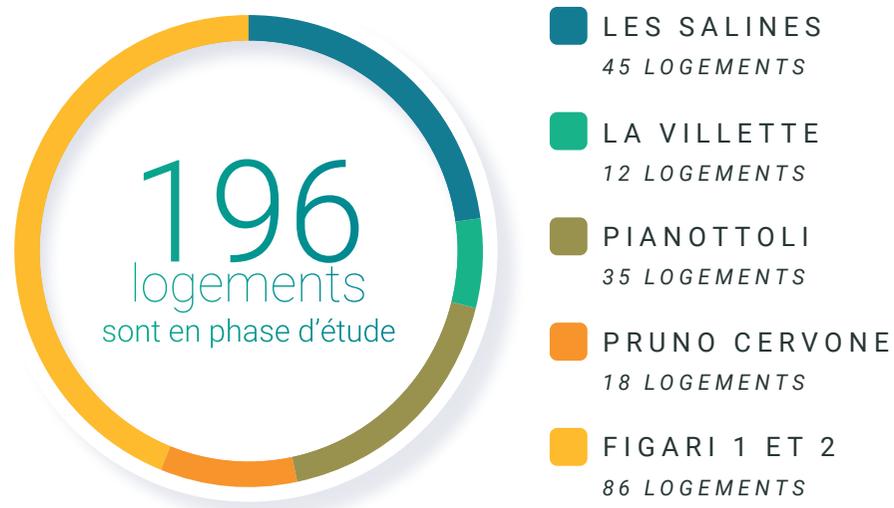
## LES REHABILITATIONS

### Les nouveaux enjeux de la réhabilitation

Les opérations de réhabilitation s'attachent 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).

Compte tenu des échéances réglementaires et de l'état de vétusté de plusieurs bâtiments, la politique de réhabilitation reste une priorité pour les années à venir, en fonction des financements qui seront obtenus.

En 2024, les 140 logements de Pifano 1 ont été réhabilités à Porto-Vecchio, et 196 logements sont en phase d'études :



### Les enjeux environnementaux

A partir des résultats des Diagnostics de performance énergétique (DPE) « collectifs » réalisés en 2024, 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 au PSP.

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

En parallèle, avec l'élaboration d'un « Plan Simplifié de Stratégie Énergétique et Décarbonation » (PSSSED), l'Office pourra définir sa stratégie de décarbonation de son patrimoine.

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 à minima le niveau BBC compatible (35% d'économie).

Ces rénovations représentent un triple gain :

- Environnemental : réduction massive des émissions
- Économique : baisse des factures énergétiques
- Social : amélioration du confort de vie

Il paraît essentiel aussi de rappeler dans ce contexte le calendrier officiel des interdictions de location par DPE des passoires thermiques :

- 1<sup>er</sup> janvier 2025 : Entrée en vigueur de l'interdiction de location des logements de classe G
- 1<sup>er</sup> janvier 2028 : Entrée en vigueur de l'interdiction de location des logements de classe F
- 1<sup>er</sup> janvier 2034 : Entrée en vigueur de l'interdiction de location des logements de classe E

Le besoin financier a été estimé à 30 millions d'euros pour éradiquer nos passoires thermiques d'ici 2034.

## Les partenariats

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

Les partenaires habituels de l'OPH pour la création de logements sociaux sont :

- 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 (CEE) 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.

Par ailleurs, le contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux contenant de l'amiante (MCA) à réaliser tous les 3 ans, a été réalisé en 2024, avec une mise à jour des DTA.

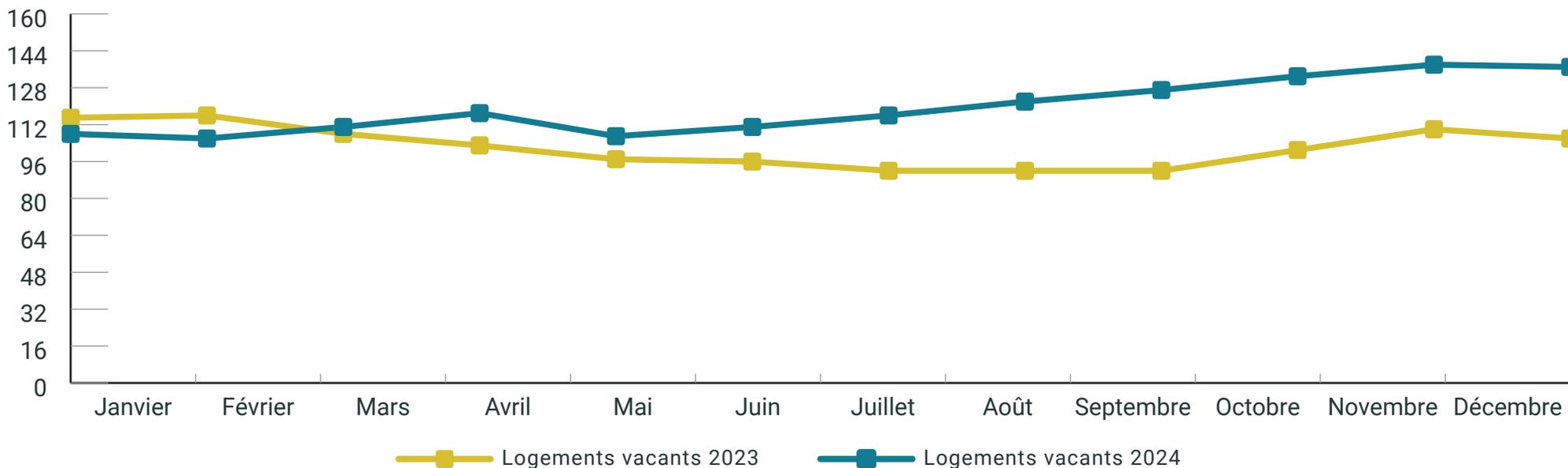
Pour finir, préalablement à chaque intervention sur le bâti, l'OPH fait réaliser des diagnostics amiante avant travaux (avec prélèvements) établis selon la norme NFX 46-020 d'août 2017 et conformément au programme des travaux.

## LES LOGEMENTS VACANTS

La vacance technique a augmenté en raison du coût de remise en état des logements libérés par des locataires indélicats. L'OPH a donc fait le choix de ralentir le traitement des logements sinistrés, en admettant ne pas les remettre temporairement à la location, lorsque le montant de l'état indemnitaire de sortie dépasse un certain niveau financier fixé à 9000.00 €. Afin d'améliorer la maîtrise de ce risque locatif, une régie a été mise en place au sein du service Exploitation et maintenance du patrimoine.

- Chaque EDL sortant donne lieu à un 1er niveau d'analyse déterminant si l'intervention en régie est suffisante :
- Travaux d'électricité de premier niveau
- Serrurerie, réglages de menuiseries petit travaux courants
- Comité de suivi des vacants (gestion locative et service technique) 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.

## ÉVOLUTION DE LA VACANCE SUR 2 ANS



	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
Logements vacants 2023	124	124	116	111	105	105	101	102	102	110	118	114
Pourcentage du Parc	5,24	5,24	4,90	4,69	4,43	4,43	4,27	4,31	4,31	4,65	4,98	4,81

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
Logements vacants 2024	108	106	111	117	107	111	116	122	127	133	138	137
Pourcentage du Parc	4,56	4,48	4,69	4,94	4,52	4,69	4,90	5,15	5,36	5,62	5,83	5,79

➔ OBJECTIF NATIONAL : 3% de vacants

## LOGEMENTS VACANTS



■ 2276 LOGEMENTS COLLECTIFS

■ 92 LOGEMENTS INDIVIDUELS

## VACANCE TECHNIQUE

- 19 Logements identifiés en réhabilitation « lourde » : nécessitant plus de 35 000 HT de Travaux
- 11 logements sur Ajaccio centre
- 1 logement sur la zone CAPA
- 8 logements hors CAPA

A ce stade, la décision a été prise de monter une opération pour la remise en location de ces 19 logements.

## VACANCE COMMERCIALE

Une vacance commerciale est clairement identifiée dans le secteur de « Sartène » notamment sur 2 résidences :

- Funtana Di Sartè : 15 vacants sur 34
- Licciola : 6 vacants sur 18

Une opération (opé 7) avait été chiffrée pour une remise en état en 2020 pour un montant HT de 735.000 €. L'opération portait sur la réfection des : Menuiseries, Sanitaires, Electrique et embellissement (Sol et Peinture). En

neutralisant la vacance commerciale, le nombre de logements vacants est ramené à 84 logements soit 3.54% du parc.

Les rotations sont essentiellement observées sur les cités suivantes :

- Terrasses du Parc
- Pietralba
- St Jean 2

## LES RÉSIDENTIALISATIONS

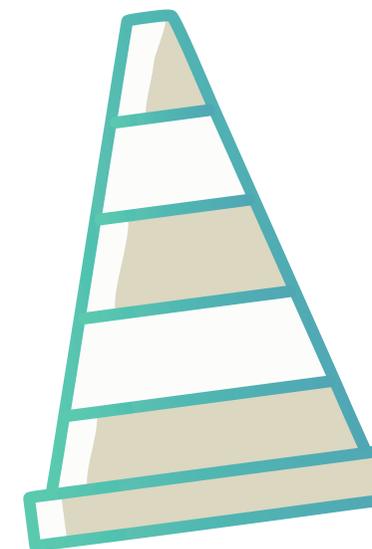
Le plan stratégique du patrimoine prévoit un volet résidentialisation concernant les cités disposant d'espaces extérieurs dégradés et/ou nécessitant une mise en sécurité. Les cités suivantes ont déjà bénéficié de ce type de travaux :

- Saint Jean 1 et 2
- Les Terrasses du parc

## LES TRAVAUX DE GROS ENTRETIEN – GROSSES RÉPARATIONS

Les travaux suivants ont été réalisés en 2024 :

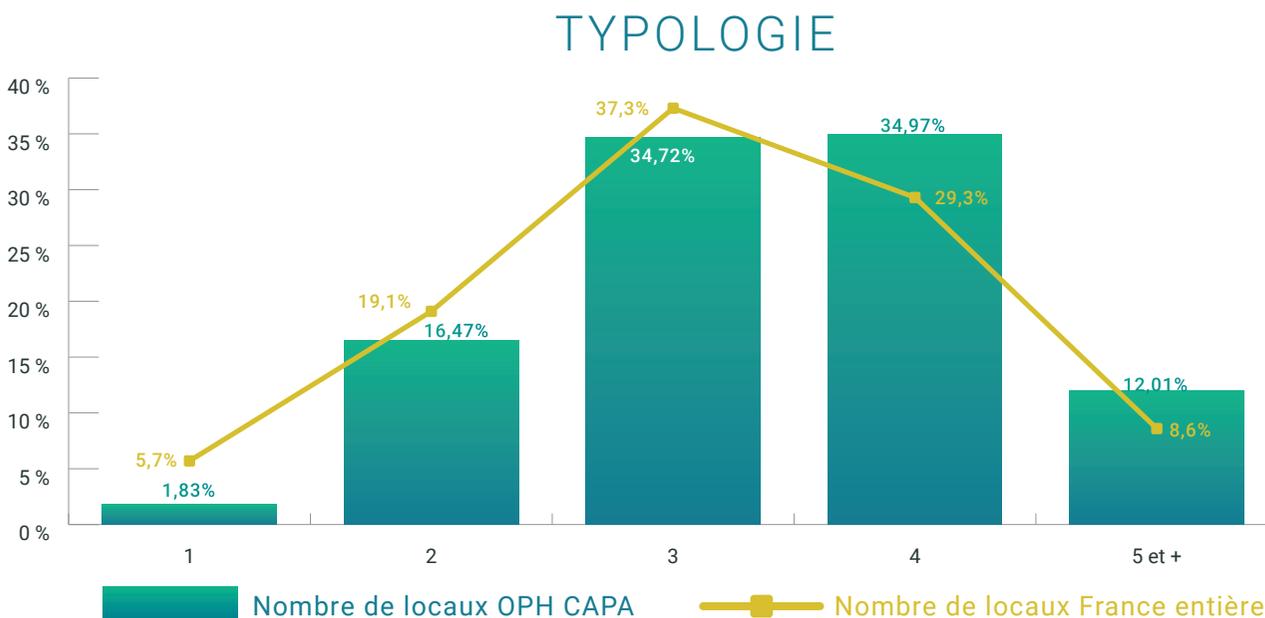
- Remplacement de l'ascenseur du bâtiment K1 à Saint Jean 2
- Modernisation de deux ascenseurs (bâtiments D1/D2) aux Terrasses du parc
- Remplacement du système de production d'eau chaude sanitaire de l'EHPAD de Levie par une PAC
- Réfection des réseaux EU/EV/EP et des pieds d'immeubles du bâtiment Q à Saint Jean 2



## 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 besoins des ménages locataires ou demandeurs.



## LE PÔLE « RELATIONS CLIENTS »

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 et proximité ;
- Le service maintenance et exploitation du patrimoine ;
- Le service accompagnement social.

**1. Le service gestion locative :** garantit le lien avec les locataires, par le biais des agents de proximité présents sur le terrain, le traitement et le suivi des réclamations. Au quotidien, les collaborateurs de l'OPH se mobilisent pour garantir le bien vivre ensemble et un contact direct avec nos locataires : la qualité du service rendu et la satisfaction client.

Il assure la préparation et les commissions d'attributions des logements, les baux, les avenants et les charges. Afin d'assurer un maillage optimal du territoire et de se situer au plus près des locataires, le service de proximité a été réorganisé ses permanences et permet d'aller à la rencontre des locataires selon un planning fixe et diffusé aux usagers.

- Permanence Saint Jean ;
- Permanence Pietralba ;
- Permanence Terrasses du Parc ;
- Permanence Alzo di Leva ;
- Unité de Gestion SUD ;
- Unité de Gestion Porto-Vecchio.

Le service proximité regroupe 22 personnes réparties sur Ajaccio, Sarrola-Carcopino, Sartène, Figari, Pianottoli-Caldareello et Porto-Vecchio.

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

Soucieux de garantir une équité d'intervention auprès de l'ensemble de ses locataires, l'OPH a choisi de développer son portail locataire, outil numérique moderne qui permet à présent aux locataires d'avoir accès à son dossier, au règlement des loyers, mais également de saisir sa réclamation afin que celle-ci soit enregistrée, prise en charge et suivie.

Des gardiens connectés : premiers interlocuteurs de nos locataires au sein de notre patrimoine, nos gardiens sont le socle de la proximité et de la relation aux locataires. L'OPH a donc prévu de les équiper d'outils innovants et adaptés à leurs différentes tâches.

L'objectif est à la fois une amélioration des conditions de travail, fluidifie les échanges avec les prestataires et accroître la qualité de service des locataires. Afin de leur permettre de réaliser leurs missions au plus près du terrain et de gagner en réactivité et en mobilité.

Equipés de tablettes qui leur permettent d'accéder en mobilité à des applications spécifiquement dédiées à leur métier (EDL, demandes d'interventions techniques, visites...)

La relation client œuvre au quotidien pour une proximité augmentée. Il faut proposer des services facilitant une prise en charge qualitative et rapide des réclamations.

## 2. Le service maintenance et exploitation du patrimoine :

se doit de pérenniser le patrimoine bâti en assurant la gestion des réparations courantes, importantes et des travaux de remplacements permettant la remise rapide à la location.

Il assure l'interface directe avec les entreprises prestataires en charge des travaux. Au cœur des missions se trouvent également, les commandes, le stockage du matériel et les équipements à prévoir pour toutes les interventions en régie. Un travail complet est aussi réalisé en amont de toute relocation grâce collaborateurs.

## 3. Le service accompagnement social :

l'accompagnement social des ménages endettés est réalisé par le pôle de prévention des impayés, constitué notamment d'un agent de prévention des impayés, chargé de recouvrement sur l'antenne de Porto-Vecchio, et d'un chef de service basé au siège.

Le service suit le parcours du locataire dès l'entrée dans son logement.

Dès le 1er mois d'impayé, le locataire est contacté, afin d'éviter de laisser la situation s'aggraver et de conduire à une potentielle expulsion.

L'essentiel est de détecter le plus rapidement possible les situations d'impayés pour proposer aux locataires des solutions adaptées afin de résorber au plus

vite et durablement la dette avant le passage en contentieux.

C'est également grâce aux partenaires locaux que les missions les plus complexes du service d'accompagnement social peuvent aboutir. Une fois la situation identifiée ainsi que son degré de gravité, viennent s'articuler des intervenants professionnels de diverses structures, telles que l'UDAF, l'AFPA...qui tiennent des permanences sur les différents sites de l'OPH, afin de développer « l'aller-vers » le locataire.

Le logement social, où vit une grande partie de la population dite « fragile », demeure un vaste espace où se mélangent différentes influences avec ses spécificités.

Autrement dit, les parcours complexes connus sont tout aussi variés que les habitants qui la composent (cas Diogène, maladies mentales, violences intra-familiales, maltraitance animale, addictions, incivilités sévères etc...).

Ensemble, les partenaires s'organisent autour d'une réflexion commune sur un objectif déterminé et motivé par la situation à démêler. Ces discussions permettent la mise en place d'une stratégie cohérente en considérant les priorités du suivi et ainsi planifier les actions de chacun.

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

*La commission d'attribution des  
logements du territoire de la CAPA  
s'est réunie fois 2 fois*

EN 2024

*La commission d'attribution des  
logements hors CAPA  
s'est réunie fois 2 fois*

**4 commissions d'attribution des logements se sont tenues durant l'année 2024,  
contre 12 commissions en 2023.**

En 2024, les CALEOL ont examiné 187 dossiers de demandeurs.

## BILAN DES BAUX SIGNES PAR COMMUNE EN 2024

51 baux ont été signés en 2024, contre 174 en 2023 sur 9 communes

Répartition 2024 des attributions par commune :



10 logements ont été attribués à des ménages prioritaires, 6 en CAPA et 4 en hors CAPA.

## BILAN DES ENTRÉES ET SORTIES 2024 PAR RÉSIDENCE, TOUTE NATURE DE LOCAUX

CITÉ	ANNÉE ENT./SOR.		JANVIER ENT./SOR.		FÉVRIER ENT./SOR.		MARS ENT./SOR.		AVRIL ENT./SOR.		MAI ENT./SOR.		JUIN ENT./SOR.		JUILLET ENT./SOR.		AOÛT ENT./SOR.		SEPT. ENT./SOR.		OCT. ENT./SOR.		NOV. ENT./SOR.		DÉC. ENT./SOR.		
LA VILLETTE					0	1							0	1													
LA CASONE											1	0															
SAINT JEAN			1	1	2	1	1	1			2	0	2	0			0	1			0	1					
LES SALINES					1	0										0	1	0	1								
PIETRALBA 1					1	1			1	1	1	0	1	2	0	1					0	1	1	0			
PIETRALBA 2					1	1	0	1			0	1	2	0							0	1					
LES PINS											1	0				0	1										
AGECO			1	0							1	0							0	1	0	1					
MASSERIA											1	0															
ALZO DI LEVA 1							0	1			1	1									0	2					
ALZO DI LEVA 2					0	1																					
STILETTO					1	0					0	1	1	0							0	1					
CANALE 1															0	1											
CANALE 2							0	1																			
FUNTANA DI SARTE			0	1					0	1																	
LICCIOLA									0	1																	
ALCANTARA											0	1															
SAN BASTIANO 1			1	0																						0	1

CITÉ	ANNÉE ENT./SOR.	JANVIER ENT./SOR.	FÉVRIER ENT./SOR.	MARS ENT./SOR.	AVRIL ENT./SOR.	MAI ENT./SOR.	JUIN ENT./SOR.	JUILLET ENT./SOR.	AOÛT ENT./SOR.	SEPT. ENT./SOR.	OCT. ENT./SOR.	NOV. ENT./SOR.	DÉC. ENT./SOR.												
SAN BASTIANO 2												0	1												
EFFRICO									0	1															
TERRASSES DU PARC		3	0		0	1	0	1	4	2	0	1	0	1											
TAVERA CUTTOLI				0	1																				
TEGHIA		1	0																						
VADINA TOLLA 1							0	1																	
COSTARELLA TOLLA 2					0	1																			
COZZANO							1	1	1	0															
GUAGNO		2	0																						
BASTELICA										0	1														
LA MARINE 2							1	0																	
PIFANO 1		0	1		0	1	1	0		0	1	1	0	1	0										
PIFANO 2													0	1											
SAN RAFAELLU		0	1										0	2											
CASA D'ARUTOLI					0	1				0	1	0	1	0	1										
FIGARI 2		3	1	1	0		0	1	1	0															
TORRICELLA-BERETTI		0	1																						
BRANCUCCIO								0	1																
AJA DI SANTO																									
TOTAL GENERAL		12	6	7	6	1	8	2	5	15	7	7	5	0	5	1	4	0	4	0	8	2	1	1	6

## 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 faible taux de rotation

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 2024 le taux de rotation du parc de l'Office s'élève à 1.52 %.**

## LA RÉFORME DES ATTRIBUTIONS ET L'ACTIVITÉ DE GUICHET ENREGISTREUR

### La cotation de la demande

Chaque EPCI ayant dans son champ d'intervention la compétence « logement », va devoir établir une grille permettant de coter chaque demande et de lui attribuer un score.

Celui-ci servira d'outil non seulement à la désignation des candidats à présenter en CALEOL, mais également au choix du candidat retenu pour l'attribution.

Cette grille est en cours d'élaboration sur le territoire, par la CAPA qui en est le chef de file.

### L'accueil du demandeur

Chaque EPCI doté d'un PLH doit créer un lieu unique d'accueil des demandeurs qui soit en capacité d'accompagner l'usager dans la saisie, l'instruction ainsi que le volet social de sa demande.

Sur le territoire de la CAPA, ce rôle a été dévolu au CIAS, le conventionnement est en cours.

En 2024, l'OPH de la CAPA a :

**Procédé à l'enregistrement de 29 dossiers de demandeurs  
Modifié ou renouvelé 52 dossiers**

# LE SERVICE AUX LOCATAIRES ET LES RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE DE SATISFACTION

## LES RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE DE SATISFACTION

L'enquête de satisfaction pour l'année 2024 a été réalisée au premier semestre 2025 (du 10 au 30 Avril). Cette enquête a été réalisée par le cabinet EVOCIME, cabinet retenu suite à une consultation lancée par l'Office. L'échantillonnage souhaité était le suivant :

- 1<sup>er</sup> Groupe sur le Territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien : 500 locataires contactés
- 2<sup>ème</sup> Groupe hors Territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien : 300 locataires contactés
- 3<sup>ème</sup> Groupe Patrimoine QPV : 80 locataires contactés
- L'étude a été menée auprès de 786 locataires. Le nombre d'enquêtes réalisées par territoires est le suivant :
- 1<sup>er</sup> Groupe sur le Territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien : 479 enquêtes réalisées (60.9%)
- 2<sup>ème</sup> Groupe hors Territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien : 239 enquêtes réalisées (30.4%)
- 3<sup>ème</sup> Groupe Patrimoine QPV : 68 enquêtes réalisées (8.7%)

### Le formulaire traite de 80 sujets regroupés en 7 thèmes :

- Qualité de vie
- Parties communes, espaces extérieurs
- Logement
- Conditions d'entrée dans les lieux
- Relations clients
- Traitement des réclamations

- Information / Communication
- Satisfaction générale

Le taux de satisfaction des nouveaux entrants 100% (données intégrées depuis l'année 2023).

Les données du rapport, en comparaison aux résultats de l'année passée, reflètent une augmentation notable du taux de satisfaction sur les points suivants :

- Équipement du quartier
- Traitement des ordures ménagères et enlèvements des encombrants
- Propreté des parties communes des bâtiments (gaines techniques, locaux communs) et espaces extérieurs
- L'enlèvement des encombrants
- Le fonctionnement de l'éclairage des parties communes
- Le fonctionnement du logement
- Le respect de la date de rdv lors d'une intervention dans le logement
- Le montant des charges

### Une baisse de la satisfaction se retrouve dans les domaines suivants :

- Le fonctionnement des accès aux stationnements (parking, garages souterrains)
- Le confort acoustique
- Les horaires d'ouverture
- Le traitement des demandes et réclamations techniques



**Le taux de satisfaction globale des locataires pour l'année 2024 est de 85.4 %**

soit 1.1 points de moins que pour l'année 2023 (Taux de satisfaction globale pour l'année 2023 : 86.5%).

*En raison de la carence en personnel, les charges n'ont pas fait l'objet d'un déversement au 31 décembre 2023.*

## Les charges

Durant les 3 derniers exercices aucune régularisation des charges locatives n'a pu être réalisée en raison de l'absence de personnel dédié à cette tâche. Cependant les charges ont été régulièrement provisionnées, afin de couvrir les dépenses liées à l'entretien des parties communes, à l'eau, au chauffage, à l'électricité ainsi qu'aux contrats de maintenance.

Cette provision a permis de maintenir une gestion financière malgré l'absence de régularisation effective. Grâce à une réorganisation des ressources et des compétences en interne l'OPH a désormais pu identifier et mobiliser le personnel dédié à la gestion et à la régularisation des charges locatives.

Cette réorganisation permettra à compter de l'exercice 2025 de reprendre les opérations de régularisation annuellement en assurant une facturation précise et conforme aux consommations réelles des locataires.

C'est ainsi que 3 exercices ont été régularisés :

- Régularisation 2021 : 80 993.49 € en faveur des locataires
- Régularisation 2022 : 83 480 € en faveur des locataires
- Régularisation 2023 : 30 000 € en faveur des locataires

Au cours de l'exercice 2024, le montant total des charges locatives quittancées récupérables s'est élevé à **1 433 479 €**, soit une moyenne de **609 €** par logement soit **51 €** par mois.

Ces charges recouvrent principalement les frais liés à l'entretien des parties communes y compris les espaces verts, à la fourniture d'eau et d'électricité des parties communes, au chauffage collectif, gaz, à la fourniture d'eau chaude, ainsi qu'aux contrats de maintenance (ascenseur, VMC etc....).



L'OPH poursuit ses efforts pour maîtriser l'évolution de ses charges en optimisant les contrats d'entretien, en favorisant les projets de réhabilitation ou d'acquisition tenant compte des futurs coûts d'exploitation ainsi que de la facilité de gestion technique des bâtiments. Cette approche vise à limiter les charges supportées par les locataires tout en assurant la pérennité du patrimoine.

# LE CONTENTIEUX ET LES IMPAYÉS

## L'ÉVOLUTION DES IMPAYÉS EN 2024

Libellés procédures	2022	2023	2024	ÉVOLUTION
Commandements de payer	109	361	38	-89.47 %
Assignations/Audiences	68	81	14	-82.72%
Ordonnances/Jugements	66	19	4	-78.95
Résiliations de bail	12	3	3	0%
Désistement d'instance	7	2	0	
Protocoles d'accord	5	8	4	-50%
Délais accordés par le juge	26	24	0	
Commandements de quitter les lieux	16	8	5	-50%
Réquisitions force publique	9	3	3	0%
Accord Force Publique	3	1	0	
Abandons/reprises de logements	16	5	20	300%



**En 2024, le taux des impayés des locataires présents et partis, s'est élevé à 4.11 %, contre 2.53 % en 2023.**

*Le tableau récapitulatif ci-dessus met en évidence l'intérêt de la procédure amiable et précontentieuse. En effet, le nombre de commandements de payer délivrés est en nette diminution.*

## LES SINISTRES ET ASSURANCES

### SINISTRES DOMMAGES AUX BIENS / DOMMAGE-OUVRAGE

Au cours de l'année 2024, 5 sinistres ont fait l'objet d'une déclaration auprès de l'assureur Dommage-Ouvrage :

- 1 sinistre a fait l'objet d'une exclusion de garantie après expertise : Albert 1<sup>er</sup> (fissuration carrelage)
- 4 dossiers sont classés :

**ALZO DI LEVA**  
CHUTE DE CRÉPI DE FAÇADE  
INDEMNISATION : 11 000 €

**LES MARINES**  
DÉFAUT D'ASSEMBLAGE DES MENUISERIES  
PAS D'INDEMNISATION – INTERVENTION  
VOLONTAIRE DE L'ENTREPRISE D'ORIGINE

**EVISA**  
DÉFAUT D'ASSEMBLAGE DES MENUISERIES  
INDEMNISATION 1 631.08 €

**SAN RAFAELU**  
INFILTRATIONS PAR FAÇADE  
INDEMNISATION 6 331.60 €



### DOMMAGES AUX BIENS, RESPONSABILITÉ CIVILE, FLOTTE AUTOMOBILE

En 2024, 24 sinistres Multirisques Habitation/DAB ont été recensés. Depuis le 1er janvier 2024, l'Office de l'Habitat de la CAPA est titulaire d'un contrat DAB auprès d'un assureur belge via le courtier SATEC. Cet assureur n'est pas signataire de la Convention IRSI. Ce qui signifie que pour l'ensemble des sinistres de type Dégâts des Eaux, sont pris en charge par l'OPH (suppression de la cause du sinistre et prise en charge des embellissements).

**L'OPH a engagé 57 520€ en auto-assurance pour la gestion des sinistres.**

L'OPH est titulaire d'un contrat Dommages aux biens avec franchise de 45 000.00 €.

Aucune déclaration n'a été effectuée auprès de notre assureur (sinistres inférieurs à 45 000 €).

En 2024, Un sinistre Auto a été déclaré auprès de notre assureur Auto-Collaborateur.

Un sinistre a été déclaré auprès de notre assureur Responsabilité Civile Générale

**464 700.27 € TTC**  
cotisation annuelle  
(GROUPE SATEC)

## Les ressources humaines

Les mutations organisationnelles liées aux réorientations stratégiques influencent beaucoup la politique Ressources Humaines de l'OPH de la CAPA.

En 2024, l'organisation interne a été repensée afin d'aligner la structure aux objectifs stratégiques de l'entreprise et renforcer l'efficacité opérationnelle tout en anticipant sur les besoins des projets futurs.

La stratégie proposée repose sur plusieurs axes prioritaires :

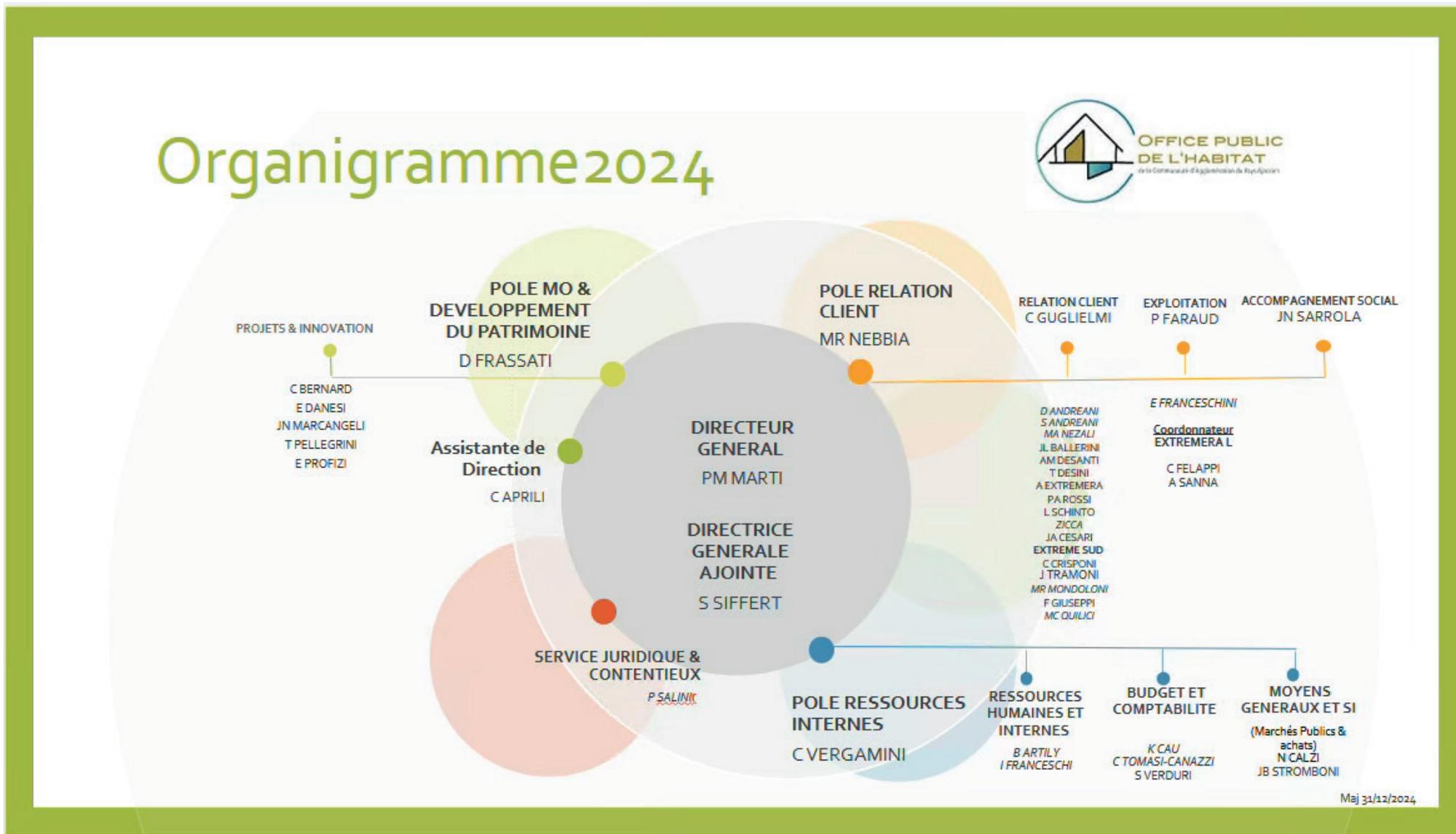
- Simplifier l'organisation pour améliorer la lisibilité des responsabilités et accélérer la prise de décision
- Initier une démarche de Contrôle Interne
- Favoriser une culture de transversalité
- Mieux mobiliser les compétences internes en accompagnant la mobilité et en valorisant les talents
- Optimiser les coûts de fonctionnement, et développer une trajectoire de la démarche qualité
- Préparer l'OPH à répondre à ses ambitions de développement du parc en développant les compétences et les outils

Le redéploiement des ressources en a été l'un des leviers principaux.

## ORGANISATION ET OPTIMISATION DES EMPLOIS ET DES COMPÉTENCES

Les principaux axes de la mutation organisationnelle sont :

- La refonte de l'organigramme, avec une clarification des rôles et un recentrage sur les activités à forte valeur ajoutée
- Regroupement ou mutualisation de certains services pour améliorer la performance collective et la coopération
- Mise en place de nouveaux processus de travail, lus collaboratifs avec les CODIR et CODIREL
- Digitalisation accrue des outils de pilotage



Dans cette réorganisation, le dialogue social est un levier fondamental.

## LE DIALOGUE SOCIAL : MOTEUR DE LA TRANSFORMATION

Les échanges sont construits autour des organisations syndicales, information/consultation, négociations collectives ou réunions, ils associent la voix des instances syndicales et des collaborateurs aux conditions d'emplois et à la trajectoire de la structure.

### Les négociation annuelles obligatoires

Conformément à la réglementation en vigueur, les Négociations Annuelles Obligatoires ont été conduites et menées à leurs termes par la signature d'un accord. Elles portent 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.

Les accords sont systématiquement présentés aux délégués syndicaux et aux membres du CSE. En 2024, les accords suivants ont été présentés et validés en CSE et NAO.

- Accord annuel de Négociation Obligatoire
- Accord Temps de travail
- Accord relatif à la classification

Un accord relatif à l'aménagement du temps de travail a été conclu au mois de décembre avec les partenaires sociaux.

Cet accord vise à répondre à la fois aux impératifs de performance opérationnelle et

aux attentes des collaborateurs en matière d'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle.

Il introduit notamment une plus grande souplesse dans l'organisation des horaires, avec la possibilité d'opter pour un aménagement du temps de travail sur 4.5 jours ou la possibilité de réduire son volume horaire. Ainsi que le recours au forfait jour pour les membres du Codir.

Enfin, il réintroduit et garantit le principe des 1607 heures.

Sa mise en œuvre, fait l'objet d'un suivi attentif avec les responsables de service et el Pole Ressources Internes. Les premiers retours qualitatifs montrent une amélioration de la satisfaction des équipes tout en maintenant un bon niveau d'efficacité collective.

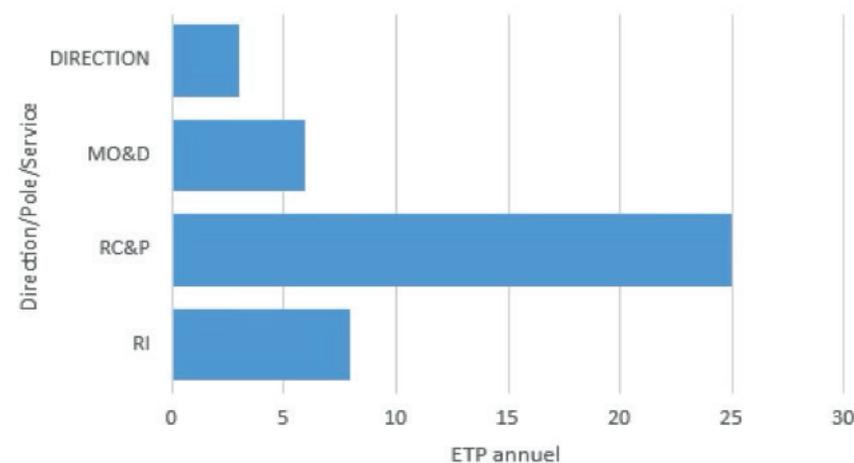
Parallèlement à cet accord, le dialogue sera ouvert sur le télétravail, le droit à la déconnexion ainsi que l'accord sur la gestion automatisée du temps de travail. La politique de dialogue social engagée en 2024 a permis de sécuriser plusieurs aspects du cadre de travail par la voie d'accords collectifs, contribuant ainsi à la réduction du risque contentieux. Ils permettent de clarifier les droits et obligations de chacun, réduisant les zones d'incertitudes susceptibles de générer des litiges.

## RÉORGANISATION ET GEPP : AGIR SUR LES EMPLOIS, INVESTIR DANS LES PARCOURS

Enfin, la conclusion de l'accord relatif à la classification a constitué un levier structurant pour moderniser la gestion des Ressources Humaines et engager une politique de Gestion Prévisionnelle des Emplois et Parcours professionnels.

La classification permet de mieux refléter les réalités actuelles des métiers, en intégrant les évolutions des compétences, des responsabilités et de l'organisation du travail.

En s'appuyant sur un référentiel d'emplois, elle offre une vision claire et partagée des fonctions exercées, garantissant l'accompagnement des parcours professionnels en optimisant les besoins des services.



## LES DONNÉES FINANCIÈRES DE L'OPH DE LA CAPA

Le résultat de l'exercice 2024 est de

**+ 327 292.00 €**

( produits exceptionnels, vente du siège et produits financiers )

contre un résultat déficitaire de

**602 833.00 €**

en 2023

La capacité d'autofinancement de l'exercice est de

**696 655.00 €**

contre

**1 993 916.00 €**

en 2023

### 4.2.4 - TABLEAU RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R. 423-9 ET R. 423-70 DU CCH)

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	699 314,79	(619 914,84)	(1 064 565,96)	<b>Moyenne des ratios des 3 derniers exercices</b>
b) Total des produits financiers (comptes 76)	0,00	0,00	81 226,43	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	12 082 940,18	12 659 105,67	13 050 456,79	
d) Charges récupérées (comptes 703)	1 630 963,79	1 848 660,42	1 999 241,48	
<b>e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM</b>	<b>10 451 976,39</b>	<b>10 810 445,25</b>	<b>11 132 441,74</b>	
<b>f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)</b>	<b>7 %</b>	<b>-6 %</b>	<b>-10 %</b>	<b>-3 %</b>

L'autofinancement net HLM se situe à -10%.

# LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DANS UN CONTEXTE NATIONAL ET LOCAL EXTRÊMEMENT CONTRAINT

## Un cadre financier et réglementaire de plus en plus exigeant

La réduction du Loyer de Solidarité (RLS) pèse durablement sur les équilibres budgétaires, avec un impact estimé à -700 000 € pour l'année 2024. Cette contrainte s'ajoute à l'inflation continue des coûts de construction, de maintenance et d'énergie, ainsi qu'à la remontée des taux d'intérêt, qui limite la capacité d'emprunt à moyen terme.

À cela s'ajoute un durcissement réglementaire, en particulier avec la **loi Climat et Résilience**, qui impose une sortie progressive des logements classés F et G, sous peine d'interdiction à la

relocation. L'exigence croissante en matière de performance énergétique impose une transformation accélérée du parc existant.

Enfin, la **loi ELAN** a modifié profondément la gouvernance des organismes HLM, encourageant les regroupements et la mutualisation des fonctions supports. Si cette dynamique a été nationale, l'OPH de la CAPA, en raison de la spécificité insulaire de la Corse, est resté hors du champ de ces restructurations, sans bénéficier d'aucune mesure de compensation.

## Un acteur de la cohésion sociale sur un territoire en tension

Dans ce contexte, l'OPH de la CAPA continue d'assumer pleinement son rôle d'acteur de l'intérêt général. Le territoire est confronté à une pression croissante sur la demande de logement social, avec une augmentation constante des demandeurs. Or, le parc actuel ne répond pas toujours aux besoins réels des ménages, notamment en matière de petites surfaces (T1, T2), de grands logements familiaux ou de logements adaptés à la perte d'autonomie.

La rareté et le coût du foncier, notamment en zone urbaine tendue, limitent les possibilités de développement. Par ailleurs,

la précarisation des publics se renforce : hausse des impayés, situations sociales complexes, besoin d'accompagnement individualisé.

Face à ces enjeux, l'OPH entend renforcer sa **présence de proximité**, développer des dispositifs de **médiation sociale**, d'**inclusion numérique** et de **prévention des expulsions**. Un **chargé de mission «Politique sociale»** prendra ses fonctions en 2025 pour structurer et piloter ces actions.

## Piloter le changement pour relever les défis du territoire

L'OPH engage une stratégie résolue autour de trois axes :

- **Maintenir un modèle économique soutenable**, en optimisant la gestion patrimoniale, en envisageant des **cessions ciblées**, et en ajustant les investissements à la réalité budgétaire.
- **Accélérer la transition énergétique**, à travers un plan pluriannuel de réhabilitations énergétiques fondé sur les diagnostics de performance, en mobilisant les financements externes (ANRU, FEDER, ADEME, CDC, CAPA...).
- **Renforcer l'ancrage territorial**, en développant un dialogue étroit avec les collectivités et en réaffirmant la qualité de service locatif, la gestion de proximité et l'innovation sociale.

## Conclusion : une stratégie affirmée pour un développement durable et inclusif

Dans ce contexte contraint mais porteur de transformations structurantes, l'OPH de la CAPA réaffirme ses priorités stratégiques. Le Conseil d'Administration a validé une nouvelle dynamique de production de logements sociaux articulée autour de :

L'OPH de la CAPA entend ainsi consolider son rôle d'acteur engagé du logement social, en combinant **locatif social** et **accession sécurisée à la propriété**, via des **baux réels solidaires (BRS)**.

À ce titre, l'Office a obtenu l'agrément en tant qu'**Office Foncier Solidaire (OFS)** par arrêté préfectoral en février 2023.

