



Uffiziu Fundariu di a Corsica

2025 > 2029

Prugramma Pluriannuale d'Intervenzione

Programme Pluriannuel d'Intervention

En application des dispositions de l'Article L 4424-26-3
du Code Général des Collectivités Territoriales

CULLETTIVITÀ DI **CORSICA**
COLLECTIVITÉ DE **CORSE**

Uffiziu Fundariu
di a Corsica
Office Foncier
de la Corse





Sommaire

Preambulu	5
Préambule	7
1. Contexte et ambitions.	8
1.1. Contexte.	10
1.2. Ambitions.	12
2. Le bilan de l'action de l'Office Foncier de la Corse sur la période 2019-2024.	14
2.1. Une montée en puissance de l'OFC rapide en nombre d'actifs puis en volume d'actifs portés.	16
2.2. Une intervention qui bénéficie à une part croissante du territoire.	18
2.3. Une intervention qui permet de répondre aux enjeux du territoire.	22
2.4. Une intervention qui participe au développement équilibré du territoire et qui vise prioritairement à la production de logements abordables.	24
2.5. Un outil de développement qui participe à la sobriété foncière du territoire.	26
2.6. Une prorogation des dates de rétrocession qui pénalise le budget d'investissement de l'OFC.	27
3. Les orientations stratégiques pour le PPI 2025-2029.	28
3.1. Les orientations prioritaires.	30
3.1.1. Axe 1. Soutenir la création de logements sociaux et communaux à loyers encadrés.	31
3.1.2. Axe 2. S'engager activement dans la création de logements en accession à la propriété.	34
3.1.3. Axe 3. Accroître le rôle de l'Office Foncier comme acteur complet au service des territoires à travers une offre d'ingénierie technique, stratégique et financière.	37
3.2. Les orientations complémentaires liées aux statuts de l'OFC.	40
3.2.1. Axe 4. Créer les conditions du développement économique et de la revitalisation commerciale.	40
3.2.2. Axe 5. Soutenir les politiques publiques en matière de protection du patrimoine et de prévention des risques.	42
3.3. Focus sur les perspectives de ressources financières pour la période 2025-2029 : des moyens à la hauteur d'une ambition renforcée.	44
4. Une évolution du règlement et des modalités d'intervention.	50
4.1. Un approfondissement de l'évaluation des dossiers de candidature en amont de la signature de la Convention de portage.	53
4.1.1. En amont du portage.	54
4.1.2. Pendant le portage.	55
4.1.3. À l'issue du portage.	55
4.2. Une opposabilité de la Convention de portage.	56
4.3. Une optimisation des modalités de paiement.	57
5. Conclusion.	58
Notes.	62



Preambulu

L'Uffiziu Fundariu di a Corsica presenta oghje u so terzu Programma Pluriannuale d'Intervenzione.

**Issu documentu ùn hè micca un quadru d'azzione :
ghjè a sprissione d'un'ambizione forte è d'un'esigenza
spartuta. Quella di parmette à i Corsi di campà,
di travaglià è di custruisce u so avvene.**

**Dapoi a so creazione in u 2014, l'Uffiziu Fundariu hè divintatu
un arnese strategicu à u sirvizi di u intaressu generale.** À l'hà
fatta à dimostrà, cù risultati cuncreti, a so capacità ad intervene cun
efficacità nant'à l'inseme di u territoriu, per accumpagnà e cummune,
ammaistrà u fundariu è risponde à a prissione spiculatoria. Per via
d'ellu, sò spuntate parechje cuntinnee di lughjamenti accessibili, hè
stata creata un'attrazzera publica, è si sò sviluppate unepoche d'attività.

**U PPI novu 2025-2029 si scrive in a cuntinuità di quella dinamica,
ma incalca dinò una tappa nova.** Palesa una vulintà chjara : rinfurzà
a nostra suveranità fundaria da luttà contr'à u spussessu, prutege
l'equilibrii territoriali, è garantisce u drittu à u lughjamentu per tutti,
in particolare per i nostri giovani, e nostre famiglie è i nostri anziani.

E priurità sò assunte : produzione di lughjamenti suciali è cummunali,
sustegnu di l'accessu à a pruprietà, offerta d'ingegneria tecnica à prò di
e cullettività. L'Uffiziu sarà dinò attente assai à l'inghjochi di subrietà
fundaria rispettu à l'oghjettivi definiti da a lege « Climat et Résilience ».

In u cuntestu isulanu, marcatu da a scarsia di e risorse,
u costu di u fundariu è l'attese crisciente di i cittadini, ci tocca
ad esse vulintarosi, ad innuvà, ma dinò ad esse rigurosi in
l'adopru di i nostri mezi. Ghjè per quessa chì issu PPI integra
partenarii rinnuvellati è arnesi ghjuridichi rinfurzati.

**Di più cà mai, l'Uffiziu Fundariu ghjè un mutore à u sirvizi
di un isviluppu armuniosu, solidariu ed ammaistratu.**

Rapresenta a nostra vulintà pulitica di custruisce una Corsica chì
ogn'unu ci possi stà, campà è trasmette cù dignità è libertà.

**Issu PPI novu ghjè una bussola. Tocca à noi, tutti
inseme, eletti, tecnici, cittadini, à fallu campà à
prò di l'intaressu cullettivu di a Corsica.**





Préambule

L'Office Foncier de la Corse présente aujourd'hui son troisième Programme Pluriannuel d'Intervention.

**Ce document n'est pas qu'un cadre d'action :
il est l'expression d'une ambition forte et
d'une exigence partagée. Celle de permettre aux Corses
de vivre, de travailler, et de construire leur avenir.**

Depuis sa création en 2014, l'Office Foncier est devenu un outil stratégique au service de l'intérêt général. Il a su démontrer, par ses résultats concrets, sa capacité à intervenir avec efficacité sur l'ensemble du territoire, pour accompagner les communes, maîtriser le foncier, et répondre à la pression spéculative. Grâce à lui, plusieurs centaines de logements accessibles ont pu voir le jour, des équipements publics ont été réalisés, et des activités ont pu être développées.

Le nouveau PPI 2025-2029 s'inscrit dans la continuité de cette dynamique, mais marque aussi une étape nouvelle.

Il traduit une volonté claire : renforcer notre souveraineté foncière pour lutter contre la dépossession, protéger les équilibres territoriaux, et garantir le droit au logement pour tous, notamment pour nos jeunes, nos familles, et nos aînés.

Les priorités sont assumées : production de logements sociaux et communaux, soutien à l'accession à la propriété, offre d'ingénierie technique au bénéfice des collectivités. L'Office portera également une vigilance accrue aux enjeux de sobriété foncière, dans le respect des objectifs fixés par la loi Climat et Résilience.

Dans un contexte insulaire marqué par la rareté des ressources,

le coût du foncier et les attentes croissantes des citoyens, nous devons faire preuve de volontarisme, d'innovation, mais aussi de rigueur dans l'usage de nos moyens. C'est pourquoi ce PPI intègre des partenariats renouvelés et des outils juridiques renforcés.

Plus que jamais, l'Office Foncier est un levier au service d'un développement harmonieux, solidaire et maîtrisé.

Il incarne notre volonté politique de bâtir une Corse où chacun puisse habiter, vivre et transmettre, dignement et librement.

Ce nouveau PPI est une boussole. C'est à nous tous, ensemble, élus, techniciens, citoyens, de le faire vivre, au service de l'intérêt collectif de la Corse.







1.

Cuntestu & ambizione

Contexte
& ambitions

1.1.

Cuntestu**Contexte**

L'Uffiziu Fundariu di a Corsica (UFC) hè statu creatu in 2014 da a vulintà di a cullettività di Corsica di dutassi d'un arnese di maistria fundaria. Piglia a forma statutaria d'un EPIC (Stabilimentu Publicu di carratare Industriale è Cummirciale) è face parte di l'ottu stabilimenti publichi di a cullettività di Corsica chì sò tanti arnesi à u serviziu di u sviluppu di l'isula.

L'Office Foncier de la Corse (OFC) a été créé en 2014 de la volonté de la Collectivité de Corse de se doter d'un outil de maîtrise foncière. Il prend la forme statutaire d'un EPIC (Établissement Public à caractère Industriel et Commercial) et fait partie des huit établissements publics de la Collectivité de Corse qui sont autant d'outils au service de développement de l'île.

Le rôle de l'Office Foncier de la Corse est essentiel notamment pour :

- Livrer aux collectivités locales la matière première foncière nécessaire à la mise en œuvre de projets d'aménagement ;
- Les inciter à renforcer leur stratégie foncière en faveur d'une production diversifiée de logements locatifs sociaux et communaux, et en accession ;
- Fluidifier le fonctionnement du marché en recyclant le foncier mobilisable et le céder prêt à l'emploi ;
- Contribuer, par ses interventions, à la lutte contre la spéculation foncière et immobilière dans les secteurs tendus.

Régi par l'article L. 4424-26-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales (CGCT), l'Office Foncier de la Corse intervient en priorité en faveur de la réalisation de logements, notamment sociaux et communaux. Il contribue également, à titre secondaire, au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à la préservation du patrimoine.

Sur l'ensemble de la région, l'OFC assiste les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et les communes sur les volets fonciers de leurs projets, en matière d'ingénierie, d'acquisition et de portage foncier ainsi que de travaux de requalification foncière, au profit d'opérations d'aménagement, et notamment de logements.

Le Programme Pluriannuel d'Intervention est un document de cadrage stratégique, formalisant les enjeux, les critères d'intervention et les moyens de l'OFC dans le cadre de ses missions d'accompagnement et de portage foncier.

Par l'expertise acquise au fil de ses dix années d'activité, l'objectif poursuivi de ce PPI est d'accroître l'accompagnement des collectivités par le développement d'une ingénierie de stratégie foncière.

Dans le contexte de pression foncière et immobilière que connaît la Corse - phénomène qui s'est amplifié ces dernières décennies - la période qui s'engage pour l'Office Foncier doit permettre de maintenir et de consolider ses actions afin de contribuer davantage à enrayer la dépossession et de permettre l'accès au logement des Corses, mais aussi de se projeter sur de nouvelles missions.

Face aux difficultés structurelles qui pèsent sur le développement de l'offre de logement en Corse alors que les besoins sont grandissants, l'Office Foncier de la Corse axe avec volontarisme son action dans ce domaine qui constitue une priorité première.

L'Office Foncier de la Corse va renforcer sa politique foncière à travers notamment la révision de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2025-2029.

Le PPI 2025-2029 est la **troisième édition de ce document** : le premier PPI (2015-2019) avait permis de poser les premiers principes d'intervention de l'OFC tandis que le deuxième (2019-2024) avait offert l'occasion de réorienter la stratégie avec la réalité opérationnelle dans un contexte d'intensification des sollicitations venues des communes.

De ces 10 ans d'exercice, on retient une montée en puissance de l'OFC en nombre d'actifs fonciers portés et en volume financier.

Les principaux objectifs inscrits dans le dernier PPI (2019-2024) ont été atteints en matière de production foncière à destination de logements abordables, de surfaces d'activités et de services et d'équipements.

Cette nouvelle édition doit tenir compte d'un contexte financier contraint et proposer des solutions adaptées.

En effet, depuis 2022 les sommes issues du Programme Exceptionnel d'Investissement (PEI) pour la Corse ont été engagées en totalité. Seul reste le PEI dit « recyclé » amené à s'éteindre progressivement au rythme des acquisitions et rétrocessions avec décotes allouées aux opérations de logements locatifs sociaux éligibles. Par ailleurs, la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) est perçue et allouée au fonctionnement de l'Office et à toutes les acquisitions autre que le logement social. Elle a été valorisée en février 2025 sur décision du Conseil d'Administration après approbation de l'Assemblée de Corse, passant ainsi de 9 à 15 € par habitant.

De plus, de nouveaux enjeux sont imposés par la Loi Climat et Résilience en 2021 qui introduit l'objectif de Zéro Artificialisation Nette en 2050 (ZAN). Cet objectif doit être atteint en réduisant progressivement la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'OFC sera impliqué au premier plan pour accompagner les collectivités locales vers plus de sobriété foncière conformément à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme « les Etablissements Publics Foncier mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser (...) la lutte contre l'étalement urbain ».

1.2.

Ambizione**Ambitions**

In un cuntestu di prissione fundaria ed immobiliare strutturale, in crescita long'à l'ultimi dicennii ed in cuerenza cù l'urientazione strategiche di a Cullettività di Corsica in fatti di lotta contr'à a spiculazione è di garanzia di u drittu à u lughjamentu, l'Uffiziu Fundariu di a Corsica tocca à una fasi determinante di u so sviluppu.

Dans un contexte de pression foncière et immobilière structurelle, accentuée au fil des dernières décennies, et en cohérence avec les orientations stratégiques de la Collectivité de Corse en matière de lutte contre la spéculation et de garantie du droit au logement, **l'Office Foncier de la Corse aborde une phase déterminante de son développement.**

Cette nouvelle étape doit permettre de renforcer les dispositifs existants en faveur de la maîtrise foncière et de l'accès des Corses au logement, tout en affirmant une capacité d'innovation et d'adaptation pour élargir ses missions face aux nouveaux enjeux économiques, sociaux et environnementaux du territoire.

L'acquisition foncière en vue de la production de logements abordables, au bénéfice des communes, a constitué le principal axe d'investissement de l'Office Foncier de la Corse durant les précédents PPI. Cette mission, directement issue des objectifs portés par la loi ALUR de 2014 en faveur du droit au logement et d'un urbanisme rénové, a fondé la création même de l'établissement.

Dans un contexte de pression foncière et immobilière croissante, marqué par la spéculation et la raréfaction du foncier disponible, **l'Office Foncier de la Corse entend, à travers ce nouveau PPI, réaffirmer et renforcer son rôle de régulateur. Il réitère ainsi son engagement à lutter contre la dépossession et à garantir l'accès des Corses résidant à l'année à un logement abordable.**

Conformément à cette ambition, l'OFC a élaboré un règlement anti-spéculation encadrant la création de lotissements sur les terrains portés.

Ce dispositif s'appuie sur un cahier des charges juridiquement sécurisé, imposé à l'ensemble des collectivités et opérateurs partenaires, et visant à favoriser prioritairement la production de résidences principales.

Le présent PPI prévoit également une intensification de l'action de l'OFC dans les secteurs urbains à forts enjeux, caractérisés par une tension accrue sur le marché du logement et un déficit de logements sociaux. L'Office ambitionne d'y renforcer son accompagnement des collectivités,

tant en amont (acquisition foncière stratégique)
qu'en aval (appui à la réalisation des projets).

En parallèle, un renforcement de son champ d'intervention est prévu vers les territoires ruraux, afin d'y soutenir la production de logements communaux à loyer encadré, en lien étroit avec les dynamiques locales.

Fort de l'expérience acquise depuis sa création, l'Office entend également développer une offre d'ingénierie foncière, financière et technique à destination des collectivités. Il s'agit de les accompagner dans l'élaboration de stratégies foncières adaptées, à la recherche de financements, et à la maturation de leurs projets, afin de favoriser une mise en œuvre plus rapide des opérations et d'améliorer la rotation des actifs. Ce levier permettra à l'OFC de mobiliser à nouveau ses capacités d'investissement au service des territoires.

Issu PPI marca una tappa di maturità per l'Uffiziu Fundariu di a Corsica. Palesa a so vulintà di divintà un attore fundariu in tuttu, capace ad intervenere à tutte e tappe : da a definizione strategica ad a messa in opara uperaziunale.

Ce PPI marque une étape de maturité pour l'Office foncier de la Corse. Il traduit sa volonté de devenir un acteur foncier complet, capable d'intervenir à toutes les étapes : de la définition stratégique à la mise en œuvre opérationnelle.

Il affirme également une évolution de méthode, en intégrant des outils de prospective financière, en optimisant les procédures internes, et en adaptant notamment les durées de portage foncier aux spécificités de chaque projet, aux besoins des collectivités et à leurs capacités financières.







2.

***Bilanciu
di l'azzione
di l'Uffiziu Fundariu
di a Corsica***

Bilan de l'action
de l'Office Foncier de la Corse

**Période
2019 > 2024**

U bilanci

L'eserciziu 2019-2024 hè un periodu uttimizatu in tuttu è marcatu da una realizzazione fattiva di i prughjetti.

Da u 2016 à u 2024 l'Uffiziu Fundariu di a Corsica presenta un volumu d'acquisti di 61,9 milioni d'euri scumpartuti in 85 uperazione, ciò chì testimunieghja di a so azione forte è di u so impattu long'à l'ultimi dece anni.

Le bilan

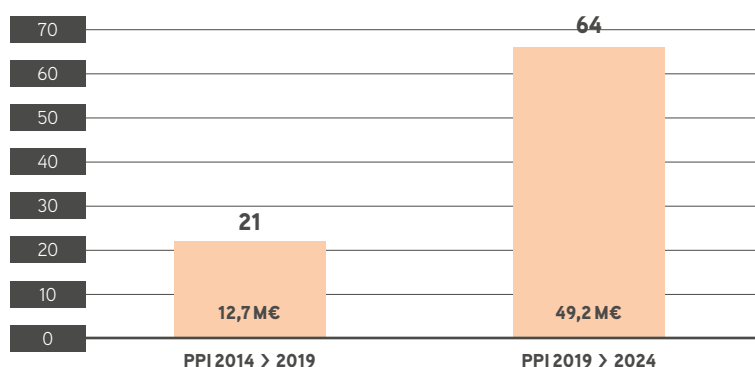
L'exercice 2019-2024 est une période pleinement optimisée et marquée par une réalisation soutenue des projets.

De 2016 à 2024 l'Office Foncier de la Corse affiche un volume total d'acquisition de 61,9 millions d'euros réparti en 85 opérations, ce qui témoigne du caractère conséquent de son action et de son impact au cours des dix dernières années.

2.1.

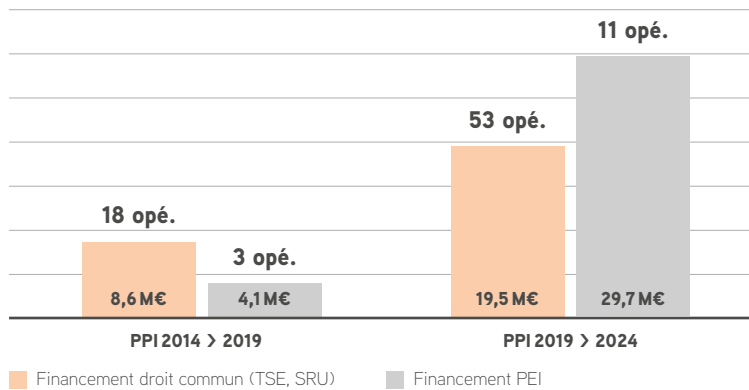
Une montée en puissance de l'OFC rapide en nombre d'actifs puis en volume d'actifs portés

Nombre d'opérations et investissements en Corse entre 2014 et 2024



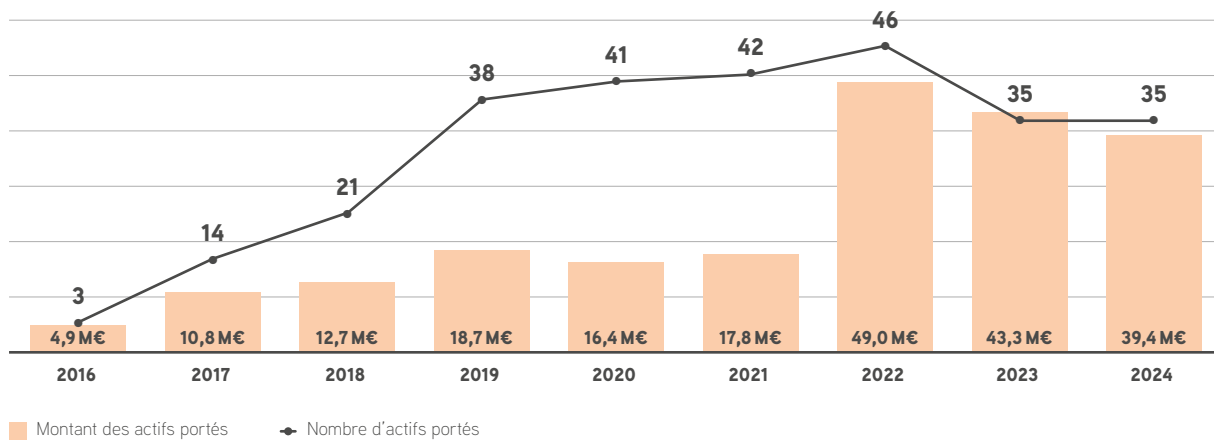
→ Suite à la création de l'Office Foncier en 2014, lors du premier Programme Pluriannuel d'Intervention de 2015 à 2019, 21 opérations furent réalisées pour environ 13 millions d'euros d'investissement. De 2019 à 2024, **64 opérations furent réalisées pour 49,2 millions d'euros.**

Répartition opérations par nature de financement



→ La PPI 2019-2024 a été marquée par la consommation de la plus grande partie de l'enveloppe PEI. Cela a permis de réaliser des opérations importantes et notamment le Cézanne à Bastia pour 21,5 M€. Cela montre **la capacité pour l'OFC de pouvoir traiter l'ensemble des complexités et contextes auxquels il est confronté : depuis l'acquisition à quelques dizaines de milliers d'euros, jusqu'à plus dizaine de millions.**

Évolution des portages de l'OFC



L'Office Foncier acquiert un nombre croissant d'actifs depuis 2016. Depuis 2019, un niveau important d'interventions se maintient avec environ **40 à 50 actifs portés en simultané.**

À partir de 2022, la montée en puissance se fait sur le volume financier des actifs portés avec notamment l'opération immobilière « Le Cézanne » à Bastia.

2.2.

Une intervention qui bénéficie à une part croissante du territoire

En Haute-Corse, **33,7 millions d'euros investis** et **40 opérations** ont permis la création de **305 logements et 37 équipements**.

En Corse-du-Sud, **15,5 millions d'euros investis** et **24 opérations** ont permis la création de **329 logements et 12 équipements**.

Il convient de rappeler que l'Office Foncier de la Corse n'intervient que sur sollicitation des collectivités territoriales et ne peut, en aucun cas, s'autosaisir des projets.

Synthèse des opérations de l'Office Foncier Corse à l'échelle de la Haute-Corse et de la Corse-du-Sud 2029 > 2024.

Haute-Corse

Nombre d'opérations	40
Montant investi	33,7 M€
Nombre de logement créés	305
Nombre d'équipement créés	37

Corse-du-Sud

Nombre d'opérations	24
Montant investi	15,5 M€
Nombre de logement créés	329
Nombre d'équipement créés	12



Corse-du-Sud

Spelunca-Liamone

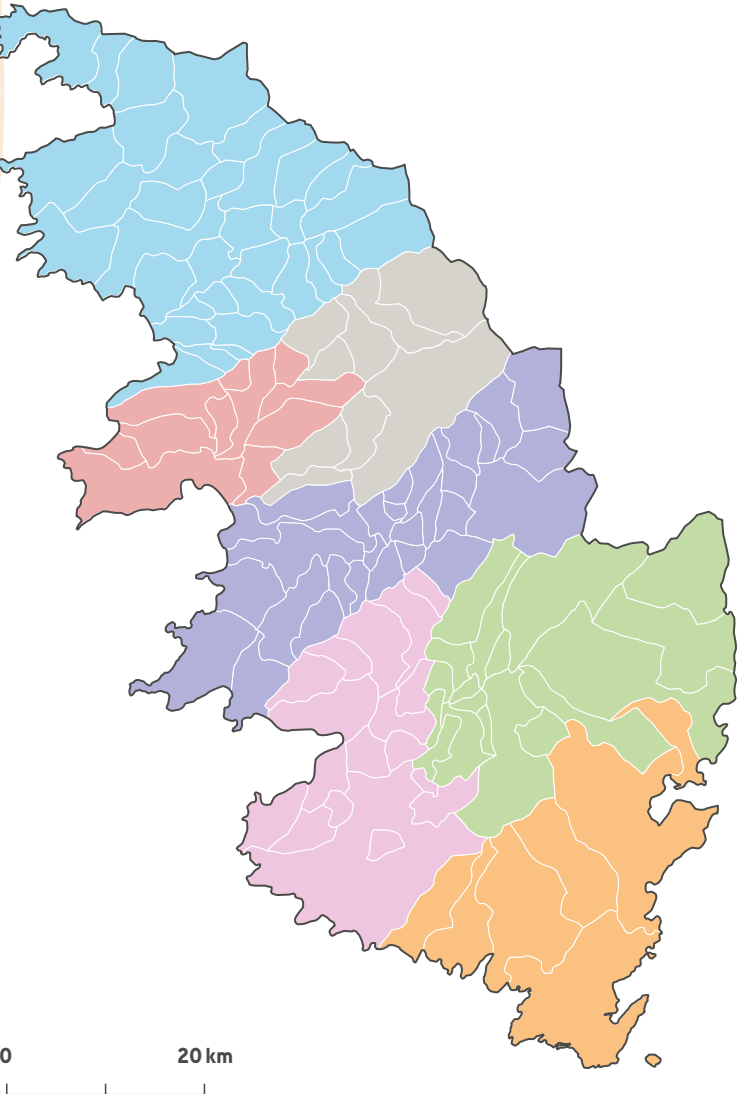
Nombre d'opérations	2
Montant investi	179,5k€
Nombre de logement créés	2
Nombre d'équipement créés	2

Celavu-Prunelli

Nombre d'opérations	3
Montant investi	885,7k€
Nombre de logement créés	5
Nombre d'équipement créés	4

Pays Ajaccien

Nombre d'opérations	2
Montant investi	4,8 M€
Nombre de logement créés	59
Nombre d'équipement créés	0



Piève de l'Ornano

Nombre d'opérations	4
Montant investi	253,9k€
Nombre de logement créés	5
Nombre d'équipement créés	2

Sartonais Valinco Taravo

Nombre d'opérations	3
Montant investi	1 M€
Nombre de logement créés	9
Nombre d'équipement créés	1

Alta Rocca

Nombre d'opérations	4
Montant investi	1,2 M€
Nombre de logement créés	16
Nombre d'équipement créés	3

Sud Corse

Nombre d'opérations	6
Montant investi	7,2 M€
Nombre de logement créés	233
Nombre d'équipement créés	0

Haute-Corse

Cap Corse

Nombre d'opérations	3
Montant investi	1,1M€
Nombre de logement créés	2
Nombre d'équipement créés	3

Nebbiu Concra d'Oru

Nombre d'opérations	1
Montant investi	120 k€
Nombre de logement créés	1
Nombre d'équipement créés	1

Bastia

Nombre d'opérations	4
Montant investi	22,7M€
Nombre de logement créés	173
Nombre d'équipement créés	3

Marana-Golo

Nombre d'opérations	2
Montant investi	802 M€
Nombre de logement créés	40
Nombre d'équipement créés	2

Ile-Rousse / Balagne

Nombre d'opérations	9
Montant investi	1,6 M€
Nombre de logement créés	14
Nombre d'équipement créés	5

Calvi / Balagne

Nombre d'opérations	2
Montant investi	855 k€
Nombre de logement créés	4
Nombre d'équipement créés	2

Pasquale Paoli

Nombre d'opérations	3
Montant investi	726,4 k€
Nombre de logement créés	3
Nombre d'équipement créés	2

Castagniccia-Casinca

Nombre d'opérations	1
Montant investi	180 k€
Nombre de logement créés	0
Nombre d'équipement créés	2

Centre Corse

Nombre d'opérations	1
Montant investi	99 k€
Nombre de logement créés	0
Nombre d'équipement créés	2

Costa Verde

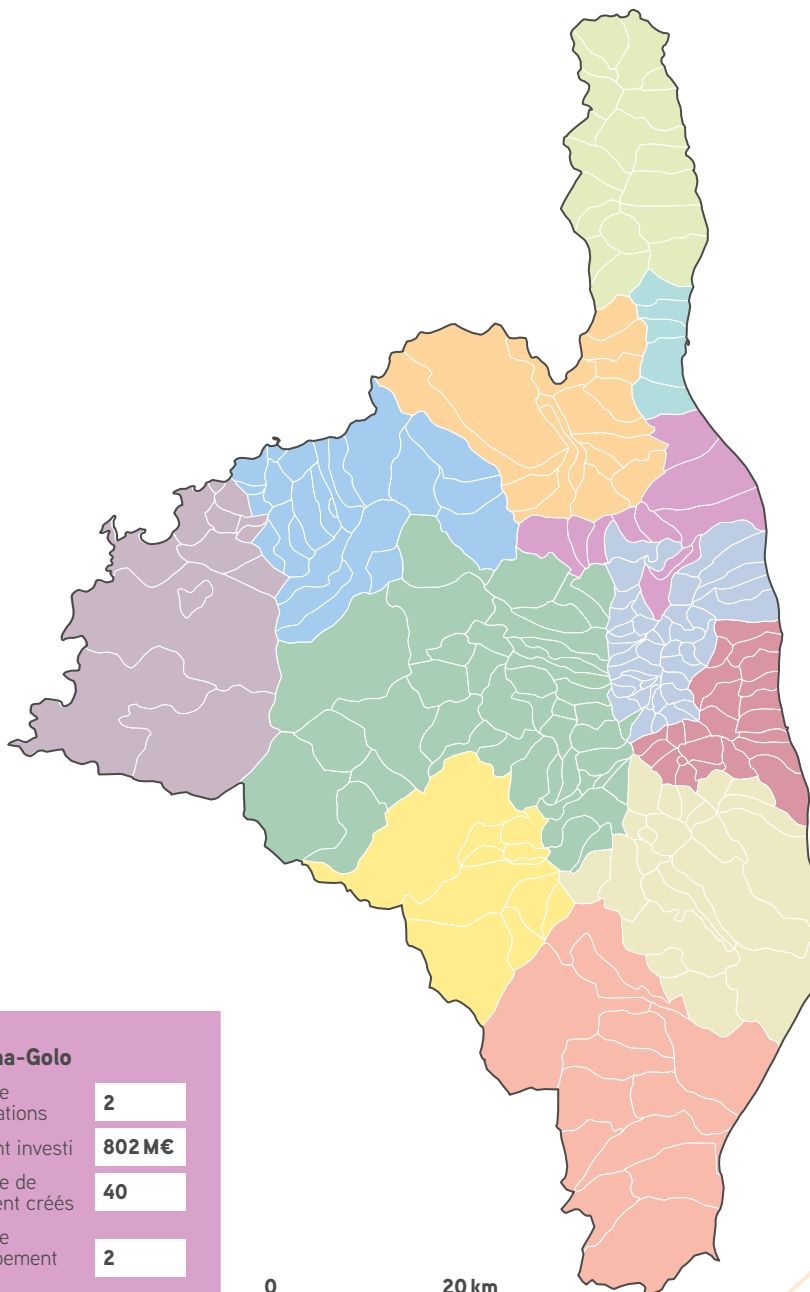
Nombre d'opérations	1
Montant investi	600 k€
Nombre de logement créés	0
Nombre d'équipement créés	1

Fium'Orbu Castellu

Nombre d'opérations	6
Montant investi	2,6M€
Nombre de logement créés	42
Nombre d'équipement créés	0

Oriente

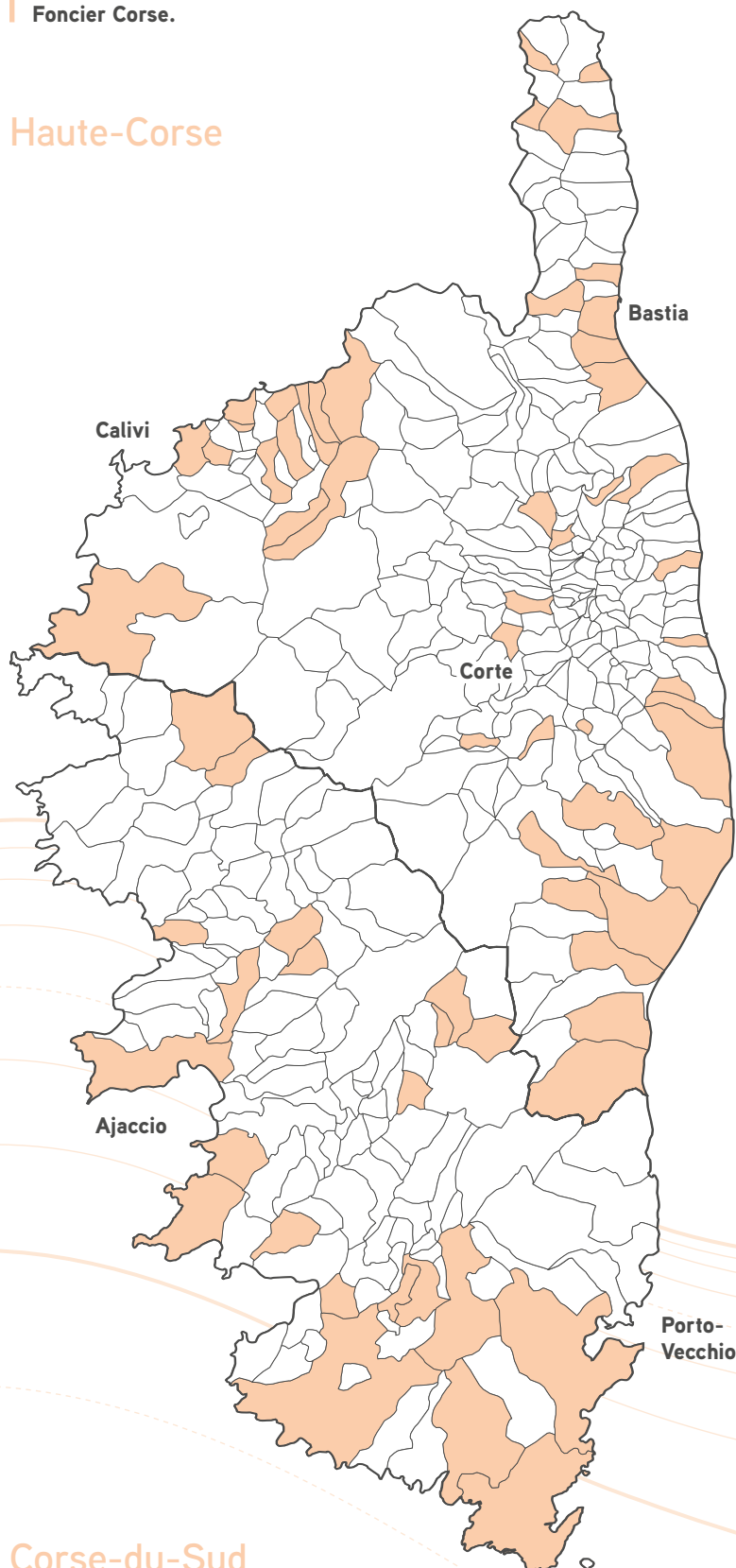
Nombre d'opérations	6
Montant investi	1,7M€
Nombre de logement créés	26
Nombre d'équipement créés	5



0 20 km

Territoire
d'intervention
de l'Office
Foncier Corse.

Haute-Corse



Corse-du-Sud

0 20 km

→ En 2024, l'Office Foncier de la Corse est intervenu **sur 100 % des 19 intercommunalités de Corse, 100 % des villes de plus de 10 000 habitants** et 57 % des villes de plus de 5 000 habitants.

De 2015 à 2024, près de **20 % des communes représentant plus de 57 % de la population de la Corse** ont bénéficié de l'intervention de l'OFC.

Sources : **Algoé**
consultants

2.3.

Une intervention qui permet de répondre aux enjeux du territoire

En cohérence avec les zones de tensions sur le marché du logement et en réponse aux besoins prioritaires en logements abordables, les demandes d'interventions se sont concentrées sur les zones littorales et dans les zones de tension foncière identifiées dans le PADDUC.

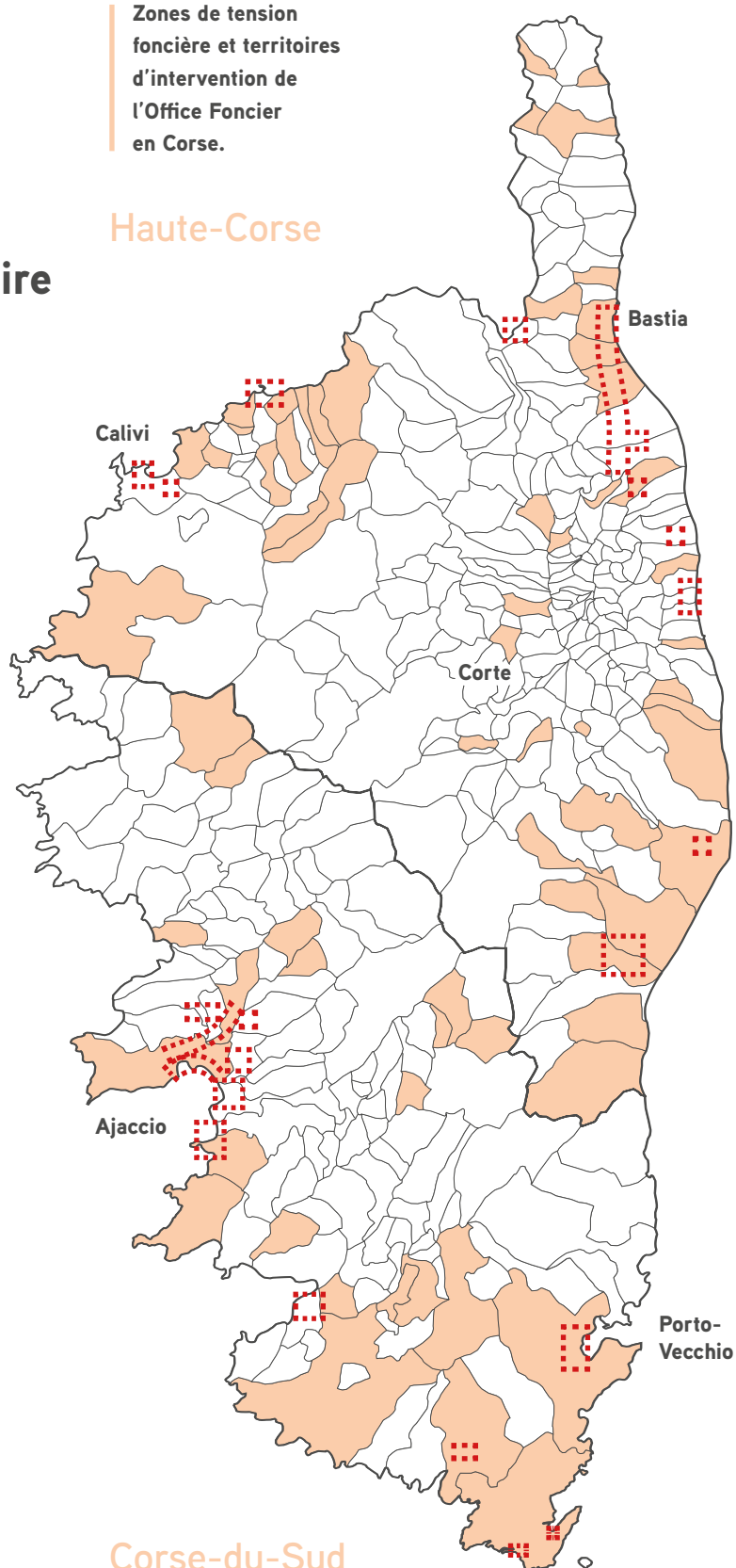
Les deux cartes ci-après montrent bien une cohérence de l'action de l'OFC avec les zones identifiées comme particulièrement à enjeux, que ce soit de manière macro dans le PADDUC, ou dans le cadre des communes bénéficiant d'une décote foncière au regard de la tension sur le marché du logement et du déficit de logements sociaux (communes soumises aux obligations de la loi SRU).

Ainsi ces interventions se sont principalement focalisées sur les zones les plus exposées à la spéculation foncière et immobilière, démontrant ainsi la pertinence de l'action de l'OFC dans ces secteurs.

Par ailleurs, l'élargissement des interventions en matière de logement communal à loyer encadré vise à poursuivre l'objectif de production de logements abordables dans les secteurs ruraux et moins tendus.

Zones de tension foncière et territoires d'intervention de l'Office Foncier en Corse.

Haute-Corse



Corse-du-Sud

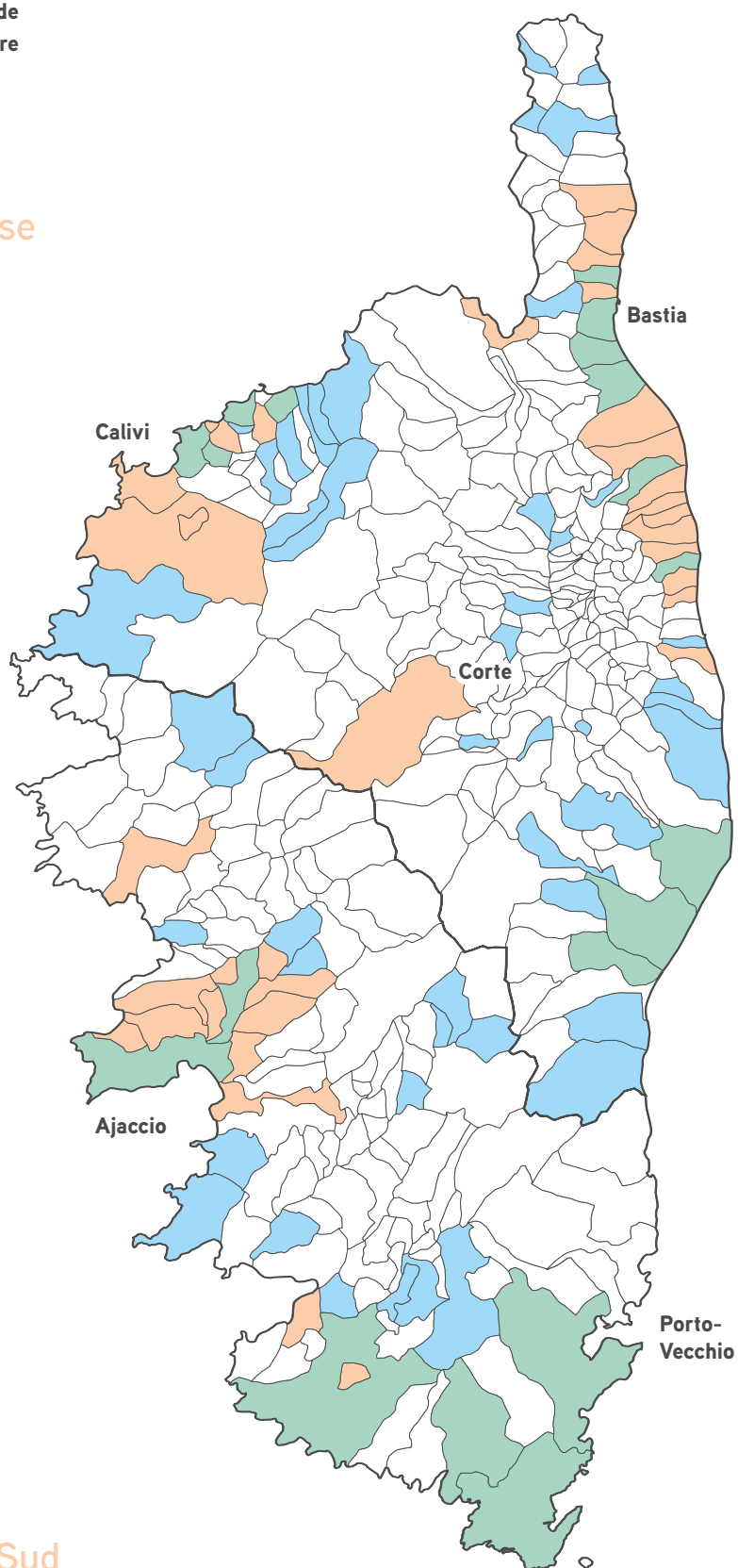
- Territoires d'intervention de l'Office Foncier Corse.
- Secteurs d'Enjeux Régionaux devant faire l'objet d'un projet d'ensemble d'après le PADDUC.

0 20 km

Sources : **Algoé**
consultants

Mise en œuvre de
la décote foncière
dans le cadre
du PEI.

Haute-Corse



Corse-du-Sud

- Communes ayant bénéficié d'une décote dans le cadre de l'intervention de l'OFC.
- Communes éligibles à une décote.
- Autres communes ayant bénéficié de l'intervention de l'OFC.

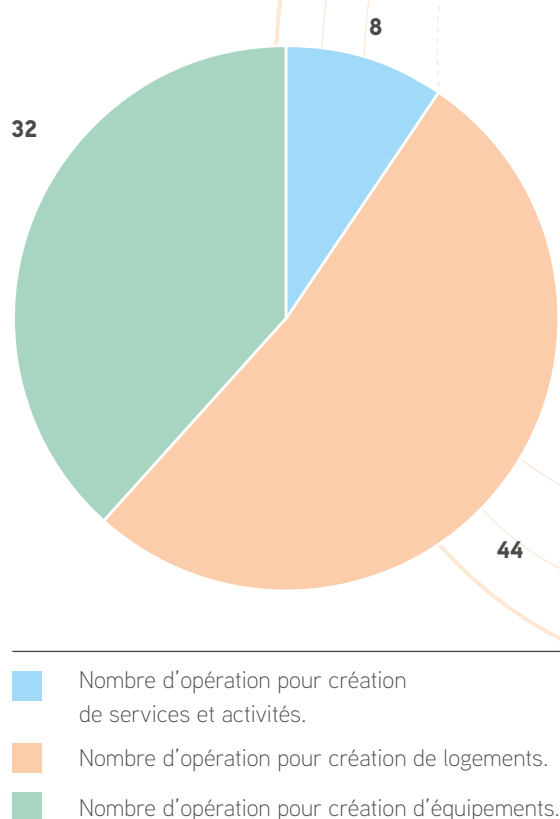
0 20 km

Sources : **Algoé**
consultants

2.4.

Une intervention qui participe au développement équilibré du territoire et qui vise prioritairement à la production de logements abordables

Répartition des opérations
2029 > 2024



- L'analyse de la répartition des acquisitions révèle que l'Office Foncier de la Corse a pleinement engagé ses ressources pour atteindre l'ensemble des objectifs fixés dans le cadre du dernier PPI.

L'action de l'Office Foncier s'est concentrée sur la réalisation des trois objectifs stratégiques établis dans le PPI 2019-2024 :

- Soutenir prioritairement la création de logement, et en particulier de logement social ;
- Créer les conditions du développement économique et de la revitalisation commerciale ;
- Soutenir les politiques publiques en matière de préservation et de protection en agissant dans les domaines du patrimoine et de la protection des populations face aux risques.

De 2019 à 2024, l'accompagnement stratégique de l'Office a permis la **réalisation de 49 équipements, de 634¹ logements ainsi que l'implantation d'au moins 13 locaux d'activités et de services sur le territoire².**

Les 84 opérations menées entre 2019 et 2024 témoignent de l'engagement fort de l'Office en faveur du logement abordable, ainsi que dans la création d'équipements publics, de services et d'activités contribuant au développement économique.

¹ Le nombre de logements est un minimum dans une logique prudentielle : les programmations finales à l'issue du portage ne sont en effet pas toujours stabilisées pour les portages engagés en 2023 et 2024.

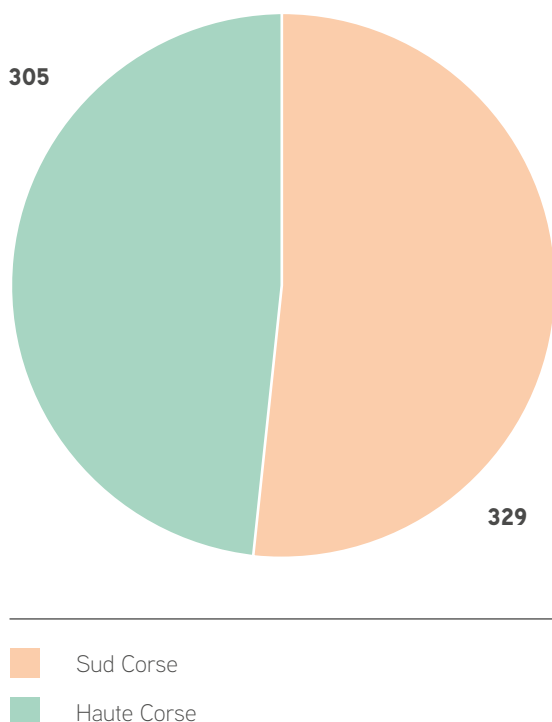
² Sur les 72 opérations uniques de la PPI 2019-2024, un certain nombre ont fait l'objet de projet mixte incluant au moins 2 des 3 types de destination finale.

Production de logements abordables

Le volume significatif de logements réalisés souligne la priorité majeure accordée par l'Office foncier de la Corse à la création de logements abordables. L'Office a ainsi orienté ses efforts vers des projets résidentiels, en cohérence avec les objectifs fixés dans chacun des PPI successifs.

Répartition par département des logements produits à l'issue des portages réalisés par l'OFC

Logements créés
2019 > 2024



Création d'équipements publics

L'accompagnement des communes a, par ailleurs, permis la création de **49 équipements publics** depuis 2019, notamment des **espaces de stationnements, bâtiments publics dédiés à la santé ou à la cohésion sociale**.

La multiplicité et la diversité de ces projets révèlent la capacité de l'Office Foncier de la Corse à répondre aux nombreuses et diverses demandes de la part des communes. Ces actions facilitent ainsi la réalisation de projets essentiels pour le bon développement des communes et l'apport des services de proximité nécessaires à leur bon fonctionnement.

Création de locaux d'activités et de services

De 2019 à 2024, **13 opérations incluent la création de locaux d'activités et de services**. Celles-ci permirent la réalisation de **6 134 m²** de locaux en faveur du développement économique. La réalisation de projets de natures diverses permet d'offrir une réponse complète aux besoins variés de la population locale, de valoriser différentes productions et savoir-faire.



2.5.

Un outil de développement qui participe à la sobriété foncière du territoire

L'action de l'Office Foncier se concentre majoritairement sur des terrains déjà urbanisés pour la réalisation des projets et contribue ainsi à faciliter la sortie d'opération sans participer à l'artificialisation des sols.

Depuis 2019, 60 % des opérations menées par l'Office ont été réalisées sur des sites déjà bâtis, contribuant ainsi à la lutte contre l'étalement urbain et à la préservation du foncier naturel.

Cette stratégie permet de répondre aux besoins croissants de logements et d'équipements tout en respectant les objectifs nationaux en matière d'aménagement du territoire et de développement durable (trajectoire ZAN notamment).

Les collectivités locales de toutes strates et de toutes tailles, les bailleurs sociaux, les aménageurs, l'État, la Collectivité de Corse **s'appuient désormais sur l'Office Foncier de la Corse et reconnaissent la valeur de l'expertise qu'il leur apporte.**



2.6.

Une prorogation des dates de rétrocession qui pénalise le budget d'investissement de l'OFC

L'analyse des durées de portage a mis en évidence, de façon exceptionnelle mais non négligeable, des prorogations au-delà des échéances contractuelles initiales. Ces prolongations ont des répercussions significatives sur les capacités financières d'intervention de l'Office, en mobilisant durablement des ressources qui ne peuvent être réinvesties sur de nouveaux projets. Elles entraînent également une augmentation des charges de portage (frais financiers, entretien, taxes), réduisant d'autant la capacité de l'établissement à accompagner d'autres opérations.

Dans ce contexte, une meilleure anticipation des calendriers de rétrocession, une contractualisation plus stricte des délais, ainsi qu'un suivi renforcé des engagements des collectivités partenaires apparaissent comme des leviers indispensables pour optimiser la rotation des actifs et préserver la soutenabilité budgétaire de l'OFC.



3.

***L'orientazione
strategiche***
*per u Prugramma
Pluriannuale d'Intervenzione*

Les orientations stratégiques
pour le Programme
Pluriannuel d'Intervention

2019 > 2024

3.1.

**L'orientazione
prioritaria****Les orientations prioritaires**

Issu Programma Pluriannuale d'Intervenzione (PPI) definisce e grande priorità di l'Uffiziu Fundariu di a Corsica per l'anni à vene.

Si scrive in a cuntinuità di e missione fundatrice è statutarie di u stabilimentu, allarghendu dinò u so campu d'azione da risponde megliu à l'inghjochi attuali di u tarritoriu.

Le présent Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) définit les grandes priorités de l'Office Foncier de la Corse pour les années à venir.

Il s'inscrit dans la continuité des missions fondatrices et statutaires de l'établissement, tout en élargissant son périmètre d'action pour mieux répondre aux enjeux actuels du territoire.

Trois axes structurent ce nouveau PPI :

- Le renforcement du soutien à la production de logements sociaux et communaux à loyers encadrés ;
- L'engagement de l'Office en faveur de l'accession à la propriété pour les résidents permanents ;
- Le développement d'une fonction d'ingénierie territoriale permettant à l'OFC d'accompagner les collectivités de manière plus globale, depuis la stratégie foncière jusqu'à la mise en œuvre opérationnelle.

Ces orientations traduisent la volonté de l'Office de consolider son rôle de levier foncier public au service d'un aménagement équilibré, solidaire et maîtrisé du territoire insulaire.



3.1.1.

Assu 1.

***Sustene a creazione
di lughjamenti suciali
è cummunali cù
pighjò inquadrati***

Axe 1.

**Soutenir la création de logements
sociaux et communaux
à loyers encadrés**

L'Office Foncier de la Corse mène avec volontarisme son action dans le domaine du logement, dont il fait sa grande priorité en dédiant les financements issus du Plan Exceptionnel d'Investissement pour la Corse (PEI) et les amendes SRU perçues.

En dépit d'un effort de construction qui atteint en Corse des niveaux historiques, l'île présente une offre insuffisante de logement abordable : en

quantité pour répondre à la demande, et en qualité pour répondre à la diversité des parcours résidentiels et au défi d'une urbanité plus intense, à travers le rapprochement de l'habitat, des emplois et des services. L'enjeu est donc de poursuivre l'accompagnement des actions foncières permettant de répondre aux besoins des

communes en matière de logements abordables, notamment celles confrontées à la spéculation foncière et immobilière.

L'action de l'Office Foncier sur la question du logement, et plus particulièrement du logement social, tient compte de la géographie prioritaire identifiée à travers les secteurs à enjeux régionaux du PADDUC, et la géographie des zones tendues au titre de l'article R304-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Cette action permet d'activer des dispositifs de décote favorisant la production de biens immobiliers à des prix inférieurs aux prix du marché.

Dans les territoires ruraux, la réponse aux besoins en logements abordables se concrétisent plus facilement à travers la production de logements communaux.

L'inghjocu per u PPI 2025-2029 hè dunque di cresce u sustegnu à i lughjamenti cummunali inquadrati di a listessa manera chè a produzione di lughjamenti suciali in particolare per via di a mubilizazione di i dispositivi di minurazione fundaria ch'è esistenu.

L'enjeu pour le PPI 2025-2029 est donc d'accroître le soutien aux logements communaux encadrés au même titre que le soutien à la production de logement social notamment à travers la mobilisation des dispositifs de minoration foncière existants.

Action 1.

Poursuivre la mobilisation du dispositif de minoration foncière dédié aux logements locatifs sociaux dans les secteurs en tension

Un dispositif de décote existe afin de promouvoir la réalisation de logements sociaux avec l'intervention d'un bailleur social. Dans ce cas, l'Office Foncier rétrocède le bien au bailleur social désigné par la commune et une décote est appliquée sur le prix total du bien, il s'agit du dispositif de minoration foncière. Le taux maximal de décote peut atteindre 50 % du prix d'acquisition du bien par l'OFC.

Le dispositif de minoration foncière appliqué par l'OFC s'appuie sur les financements du Programme Exceptionnel d'Investissement (PEI). La convention cadre d'application du PEI prévoit en effet un dispositif de décote sur le prix de vente des biens acquis par l'OFC à travers les fonds du PEI.

La minoration foncière sera donc appliquée par l'OFC dans les secteurs en tension jusqu'à la liquidation totale de l'enveloppe du PEI « recyclé »³.

Ce dispositif ayant incité les opérateurs privés à acquérir des biens portés par l'OFC pour produire des LLS sur le précédent PPI, l'OFC souhaite poursuivre la mobilisation de ce dispositif sur le prochain PPI sur les secteurs en tension soit : les communes déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU, les communes situées en zones tendues A et B1, et enfin les communes « pôles urbains secondaires » au sens du PADDUC relevant du classement B2.



Action 2.

L'extension du dispositif de minoration foncière aux logements communaux à loyers encadrés (convention APL), financée par le PEI recyclée

Le dispositif de minoration foncière pourra être appliqué également à la production de logements communaux à loyers encadrés. Cela permettra en effet de répondre aux besoins spécifiques des territoires plus ruraux qui bénéficient peu de l'intervention d'opérateurs.

À la fin de l'année 2022, l'enveloppe initiale de 22 millions d'€ du PEI a été entièrement engagée. Il convient donc d'ouvrir une nouvelle phase de mobilisation du dispositif pour les années à venir. Ce PEI recyclé sera également utilisé pour favoriser la création des logements locatifs communaux à prix encadrés et répondre ainsi à un besoin existant.

³ L'enveloppe initiale du PEI de 22 M€ a été totalement consommée en 2022

Action 3.

Mobilisation des acteurs publics foncier pour la réalisation des projets (AUE, CAUE, CROA, aménageurs bailleurs...)

Dans un contexte tendu sur les marchés immobiliers et fonciers, le montage des opérations peut s'avérer complexe. Pour autant, **le territoire corse bénéficie d'un riche écosystème d'acteurs qui peuvent – de par leurs compétences spécifiques – faciliter le montage des opérations.** Dans l'objectif d'engager l'OFC sur des opérations les plus matures possible afin d'en faciliter leur réalisation, les expertises des acteurs publics du territoire pourront être mobilisées en amont de l'acquisition définitive du bien par l'OFC :

- Maîtrise des règlements d'urbanisme (AUE);
- Connaissance des dynamiques démographiques locales et du marché du logement afin d'adapter la programmation (taux de vacance, typologies manquantes etc.) (AUE);
- Réalisation d'études pré-opérationnelles et de capacité (CAUE, aménageurs);
- Réalisation d'études de faisabilité (CROA, CAUE, aménageurs);
- Prise en compte des contraintes réglementaires HLM ainsi que des modalités de subvention (ANRU, FNAP etc.) si le bien porté a vocation à produire des LLS (bailleurs sociaux).

Ce pôle d'acteurs fonciers publics pourra être sollicité dans tout le processus d'achat, de portage et de rétrocession.

Action 4.

Accompagner les communes passant le seuil des 3 500 habitants et nouvellement soumis aux obligations de la loi SRU

L'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite loi SRU, impose l'obligation pour certaines communes d'avoir un minimum de logements sociaux.

Une sanction est prévue par l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation. En effet les communes qui ne remplissent par leur obligation de production de logement social au sens de l'article L. 302-5 sont sanctionnées par un prélèvement annuel sur les ressources fiscales.

L'article L. 302-7 prévoit en son huitième alinéa, depuis la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 (n° 2017-86), que le montant de ces prélèvements soit versé « en Corse, à l'Office Foncier de la Corse mentionné à l'article L. 4424-26-1 du CGCT ».

Le passage au seuil des 3 500 habitants marque une étape structurante pour une commune, la rendant désormais soumise aux obligations de production de logements sociaux fixées par la loi SRU.

Ce changement nécessite un **accompagnement adapté**, pour faciliter la compréhension du dispositif et aider à sa mise en œuvre.

Il s'agit d'abord de **sensibiliser les élus** sur les finalités de la loi SRU : mixité sociale, équilibre territorial, accès au logement pour tous. Cette pédagogie doit être doublée d'un **soutien technique et stratégique**, mobilisant les outils de planification, les partenaires du logement social, et les leviers financiers disponibles.

Enfin, il est crucial d'**anticiper le basculement** : identifier les communes en croissance démographique, engager un dialogue en amont, et les préparer progressivement à ces nouvelles obligations pour éviter les blocages et inscrire ces enjeux dans une vision de long terme.

3.1.2.

Assu 2.

***Indiassi di modu
attivu in a creazione
di lughjamenti per
l'accessu à a pruprietà***

Axe 2.

**S'engager activement dans
la création de logements en
accession à la propriété**

Dans un contexte de forte tension sur le marché immobilier, l'accès à la propriété devient un enjeu majeur pour les ménages aux revenus modestes ou intermédiaires. Cet axe vise à structurer une politique publique volontariste en faveur de l'accession à la propriété à prix maîtrisés, en s'appuyant sur des outils opérationnels et juridiques adaptés.

Il s'agit de soutenir le portage de projets en accession, de garantir la pérennité de l'accessibilité financière des logements via un **cahier des charges anti-spéculation**, et de promouvoir des dispositifs innovants comme **le Bail Réel Solidaire (BRS)**, appuyé par une politique foncière incitative.

Action 1.

**Favoriser le portage de projet
de logements en accession**

La Corse fait face à des défis majeurs en matière d'accès à la propriété. Au 1er janvier 2024, le parc locatif social de la Corse représente seulement 10,3 % des résidences principales, soit le taux le plus bas des régions métropolitaines, où la moyenne s'établit à 17,4 %.

Face à cette situation, **le portage foncier apparaît comme un levier stratégique pour faciliter la création de logements en accession à la propriété.**

Ce mécanisme permet aux collectivités locales de maîtriser le foncier en amont, en l'acquérant temporairement via des structures dédiées, telles que l'Office Foncier de la Corse (OFC).

Pour renforcer l'efficacité de ce dispositif, il est essentiel de :

- **Identifier les zones prioritaires** : cibler les communes où la tension immobilière est la plus forte et où les besoins en logements accessibles sont les plus criants.
- **Mobiliser les partenaires** : travailler en étroite collaboration avec les établissements publics fonciers, les bailleurs sociaux et les promoteurs immobiliers pour coordonner les actions.
- **Sensibiliser les élus locaux** : former et informer les décideurs locaux sur les avantages du portage foncier et les modalités de sa mise en œuvre.

En favorisant le portage de projets de logements en accession, la Corse peut ainsi répondre aux besoins de sa population en matière de logement, tout en préservant l'équilibre de son marché immobilier.





Action 2.

Appliquer le Cahier des Charges anti-spéculation pour favoriser l'accès à la propriété des primo-accédants à des prix abordables

Dans le cadre du nouveau PPI, **l'Office Foncier va rendre opérationnel un règlement anti-spéculation** pour encadrer la création des lotissements communaux ou les opérations de réhabilitation/revente portées par les collectivités en soumettant un cahier des charges juridiquement sécurisé et applicable aux collectivités et aux opérateurs qui réaliseront des projets sur l'ensemble du territoire insulaire, afin de privilégier l'accession à la propriété des jeunes ménages.

Dans le cadre des biens portés par l'Office Foncier pour le compte des collectivités l'application du règlement d'attribution des logements en primo-accession sera obligatoire.

Le porteur de projet, l'Office Foncier de la Corse et la Collectivité de Corse entendent ainsi contribuer à favoriser l'acquisition de résidence principale.

Seules les personnes physiques ayant un projet de résidence principale seront donc admissibles.

Plusieurs critères sont définis et pondérés et l'attribution des biens sera effectuée en fonction du nombre de points obtenus.

→ Critère 1

Aider à l'acquisition de la résidence principale des personnes en primo accession

c'est-à-dire souhaitant acquérir leur résidence principale pour la première fois. Pour un ménage il sera obligatoire que les deux conjoints remplissent cette condition ;

→ Critère 2

Favoriser l'acquisition pour les jeunes familles

(en ménage, avec des enfants présents ou annoncés) ;

→ Critère 3

Aider les personnes aux revenus modestes

ou aux opportunités personnelles insuffisantes d'acquérir un bien au prix du marché libre, cependant suffisants pour pouvoir financer l'acquisition du terrain objet de la candidature, et la construction du logement ;

→ Critère 4

Favoriser les personnes en lien avec la Commune, l'intercommunalité

ou le territoire, c'est-à-dire résidant et/ou travaillant sur le territoire ou aux environs, et renforcer les liens intergénérationnels ;

De plus, pour éviter toute spéculation, le porteur de projet, la Collectivité de Corse et l'Office Foncier de la Corse ont décidé d'établir des clauses anti-spéculatives qui seront incluses dans chaque acte notarié.

Action 3.

Encourager les opérations de Baux Réels Solidaires (BRS) à travers l'application du règlement de minoration foncière

L'OFC pourra acquérir et porter du foncier pour les collectivités volontaires souhaitant initier des opérations d'accession sociale à la propriété.

Le portage foncier pourra être orienté vers un dispositif spécifique : le Bail Réel Solidaire (BRS).

Le Bail Réel Solidaire (BRS) porté par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) constitue un outil permettant de répondre à la problématique du coût élevé du foncier. Le BRS permet à des ménages modestes d'acquérir un logement neuf situé en zone tendue à un prix abordable.

En 2024, un arrêté complétant l'arrêté relatif à la mise en œuvre d'un dispositif de décote à la revente des biens acquis par l'Office Foncier de la Corse avec contribution des fonds du programme exceptionnel d'investissement pour la Corse, complète le dispositif de décote en l'étendant aux projets d'accession sociale à la propriété type Bail Réel Solidaire (BRS).

Désormais, une minoration financière pourra être appliquée par l'Office Foncier sur le prix de vente du bien si celui-ci a vocation à accueillir des primo-accédants aux revenus modestes, dans le cadre d'un BRS.

L'objectif est d'inciter un Organisme de Foncier Solidaire (organisme HLM; etc.) à acquérir le foncier sur lequel les primo-accédants viendront acheter un des logements bâtis.

Organisme de foncier solidaire et bail réel solidaire

La mise en place du dispositif au service de l'accession sociale à la propriété qu'est l'organisme de foncier solidaire et le bail réel solidaire permet également de répondre à la problématique des zones tendues connaissant une flambée des prix du foncier, comme à celle des zones détendues à revaloriser.

Ce dispositif repose sur le principe simple que la propriété du foncier et celle du bâti sont dissociées et les prix de vente des logements sont encadrés sur la très longue durée.

Une opération d'accession sociale en bail réel solidaire peut être comprise en 5 étapes :

1. L'organisme de foncier solidaire (OFS) acquiert le terrain pour le conserver dans la durée. L'OFS est organisme agréé par le préfet de région.
2. Un bail réel solidaire (BRS) est alors conclu entre l'OFS acquéreur et l'opérateur immobilier sur un programme résidentiel neuf abordable. Le bail réel peut en l'occurrence être consenti à un opérateur qui construit ou réhabilite et qui

s'engage à céder les droits réels à des ménages éligibles, à un bailleur HLM, une coopérative HLM, un investisseur locatif, à un particulier sous conditions de ressources, qui occupe le logement, une société civile coopérative de construction ou une société d'habitat participatif.

3. Des ménages agréés par l'OFS, se portent acquéreurs des logements construits : les droits réels attachés aux logements sont cédés au prix de cession encadrés par l'OFS. Le bail réel solidaire conclut avec l'opérateur est partiellement cédé avec chaque logement vendu et sa durée est prorogée pour le nouveau titulaire du bail, propriétaire du logement. Progressivement, l'opérateur constructeurs sort du dispositif.
4. Les ménages payent une redevance qui s'ajoute au coût d'acquisition des droits réels, aux charges d'entretiens, et aux taxes locatives.
5. En cas de revente, l'OFS contrôle l'éligibilité du preneur et le respect du plafond de prix de cession (plus-value limitée).

3.1.3.

Assu 3.

Cresce u rolu di l'Uffiziu Fundariu cum'è attore tutale à u sirviziù di i tarritorii per via d'una offerta d'ingenieria tecnica, strategica è finanziaria

Axe 3.

Accroître le rôle de l'Office Foncier comme acteur complet au service des territoires à travers une offre d'ingénierie technique, stratégique et financière

L'Office Foncier de la Corse a vocation à **devenir un partenaire de référence pour les collectivités dans la mise en œuvre de politiques publiques foncières cohérentes** et adaptées aux réalités territoriales.

Cet axe vise à renforcer son rôle d'appui global en proposant une ingénierie territoriale complète, allant de la définition stratégique des enjeux fonciers à l'accompagnement opérationnel des projets.

Grâce à une approche partenariale, notamment avec le GIRTEC, l'OFC entend aider les communes à sécuriser leurs opérations, anticiper les besoins en foncier aménageable et réfléchir à la création d'outils d'aménagement publics. **Cette montée en compétence permettra de mieux maîtriser le foncier, d'accélérer la concrétisation des projets locaux, et de répondre aux besoins d'habitat, d'activité et d'équipements publics sur l'ensemble du territoire corse.**

Action 1.

Apporter aux collectivités – en maillage notamment avec le GIRTEC – une ingénierie permettant la définition de stratégies foncières

Afin d'anticiper les différentes sollicitations, il importe aujourd'hui que les territoires, notamment intercommunaux, puissent s'inscrire dans une approche de projet et non plus agir au « coup par coup » en fonction des opportunités.

L'Office Foncier de la Corse va renforcer sa politique dans ce domaine à travers notamment la révision de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2025-2029 **afin de soutenir les intercommunalités dans l'élaboration d'une stratégie foncière.**

Le diagnostic foncier doit permettre à la collectivité de connaître les disponibilités foncières de son territoire, sa dureté foncière, ses facilités d'intervention immédiate, mais également de se construire une logique d'intervention.

Il pose ainsi une photographie du foncier à un temps T, fait émerger des secteurs à enjeux et assure la faisabilité du projet.

L'identification du foncier disponible permettra à l'intercommunalité d'anticiper les demandes d'acquisition par l'Office Foncier, de se projeter sur un **accord-cadre sur 5 ans sous la forme de convention stratégique**, de permettre également aux partenaires (Collectivité de Corse, État...) d'anticiper les volumes financiers.

Action 2.

Accompagner les collectivités dans le cadrage de leurs opérations foncières et immobilières afin d'en sécuriser la réalisation

Sur l'ensemble du territoire corse, de nombreuses collectivités expriment des volontés fortes en matière d'aménagement, de production de logements, de revitalisation de centres-bourgs ou encore de développement d'activités économiques. Pourtant, une part significative de ces projets peine à voir le jour, faute d'une définition claire des objectifs fonciers en amont, d'un cadrage juridique solide ou d'une anticipation des contraintes techniques, financières et administratives.

Dans ce contexte, l'Office Foncier de la Corse entend jouer un rôle accru en matière d'accompagnement stratégique et opérationnel. Il s'agit de soutenir les communes et les intercommunalités dans la **phase amont des opérations**, souvent décisive pour la bonne conduite des projets.

Les collectivités doivent donc :

- **Structurer le besoin :** clarification des objectifs poursuivis (logement, activité, équipement, mixité), identification des partenaires et des leviers d'action foncière à mobiliser.
- **Analyser la faisabilité foncière :** étude des régimes de propriété, du statut juridique des parcelles, des éventuels blocages (indivisions, absence de titre, etc.), en lien étroit avec le GIRTEC lorsque nécessaire.
- **Établir une stratégie de maîtrise foncière :** choix des outils adaptés (acquisitions amiables, préemptions, ZAD, emprises publiques, etc.) et planification des étapes de sécurisation.
- **Évaluer les coûts et montages :** chiffrage des dépenses foncières, recherche de financements, simulation de scénarios de portage et d'aménagement, coordination avec les dispositifs régionaux et nationaux de soutien (ANCT, Banque des Territoires, ADEME, etc.).
- **Se mettre en relation avec les opérateurs :** bailleurs, aménageurs, promoteurs, structures d'insertion ou d'économie sociale et solidaire selon la nature du projet.

Cet accompagnement vise un double objectif :

- Réduire les incertitudes et les délais souvent responsables de l'échec ou du gel de projets locaux.
- Garantir la faisabilité économique, juridique et foncière des opérations, en assurant une maîtrise étroite des risques.

Action 3.

Favoriser la création de fonciers prêts à l'emploi pour accélérer la réalisation des projets

La mobilisation du foncier, en particulier dans les secteurs déjà urbanisés, est l'une des pierres angulaires pour augmenter l'offre de logement (mais pas que), pour construire plus, mieux et moins cher, tout en luttant contre l'étalement urbain.

Le rôle de l'Office Foncier de la Corse est essentiel **pour fluidifier le fonctionnement du marché en recyclant le foncier mobilisable** et le céder prêt à l'emploi et pour contribuer, par ses interventions, à la régulation du coût du foncier dans les secteurs tendus.

Sans être aménageur, l'Office Foncier peut mener des opérations de proto-aménagement.

Le proto-aménagement désigne l'ensemble des actions menées *en amont de l'acte d'aménager proprement dit*, pour lever les incertitudes et sécuriser un terrain afin qu'il soit immédiatement mobilisable dans l'attente d'un projet finalisé. Il s'agit d'une approche proactive du foncier, d'une étape intermédiaire qui vise à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur du bien.

L'Office Foncier pour mener ces opérations fera appel à une assistance à maîtrise d'ouvrage et répercutera le coût du proto-aménagement sur le prix de rétrocession.

Action 4.

Étudier l'opportunité de création d'un opérateur public d'aménagement

L'OFC souhaite **étudier l'opportunité de la création d'un opérateur public régional d'aménagement :**

- Quelles sont les formes juridiques possibles (SEM, SPL etc.) ?
- Quel modèle économique privilégier ?
- Quel modèle organisationnel choisir ?
- Quelles complémentarités envisageables avec les institutions corses existantes de l'aménagement du territoire (OFC, AUE, CAUE, SAFER, CROA etc.) ?

Celui-ci pourrait intervenir lorsqu'aucun opérateur privé de l'aménagement et de la construction ne se positionnerait pas pour répondre au besoin d'une collectivité.

Durant cette étude d'opportunité, l'OFC identifiera la pertinence stratégique et opérationnelle d'un tel outil. Elle définira, par ailleurs, le périmètre d'action de l'opérateur sur la chaîne de construction. L'enjeu sera d'estimer si la création d'un opérateur public d'aménagement permettra de pallier les besoins en production de logements dans les cas évoqués ci-dessus.

3.2.

L'urientazione cumplimentarie liate à i statuti di l'UFC

Les orientations complémentaires
liées aux statuts de l'OFC

Assu 4.

Creà e cundizione di sviluppu economicu è di rivitalizazione cummircale

Axe 4.

**Créer les conditions du
développement économique et de
la revitalisation commerciale**

Le dynamisme économique
des territoires corses repose
en grande partie sur
**la capacité à mobiliser un
foncier adapté, disponible
et attractif pour accueillir
des activités productives,
commerciales ou touristiques.**

Dans un contexte de rareté foncière et de
concurrence entre usages, l'Office Foncier de la
Corse entend contribuer à la structuration d'une
offre foncière et immobilière qualitative, au service
des stratégies locales de développement.

Cet axe vise à soutenir les projets économiques
portés par les collectivités ou les opérateurs, en
identifiant les emprises mobilisables et en facilitant
leur mise en œuvre à travers un travail partenarial
étroit avec l'ADEC, l'ATC, les intercommunalités et
les autres acteurs du développement territorial.

Action 1.

**Encourager le
développement d'une
offre foncière et
immobilière qualitative
et attractive**

La rareté du foncier disponible et la faible
adéquation entre l'offre existante et les besoins
des acteurs économiques freinent aujourd'hui
l'implantation et la pérennisation d'activités en
Corse. L'Office Foncier souhaite prioriser les
acquisitions et portage de foncier bâti ou non bâti
attractif et adapté aux activités productives.

**L'économie de proximité constitue en Corse un
enjeu clé de l'équilibre territorial.** Aussi, dans un
contexte de vieillissement des espaces économiques
et de pénurie de locaux, **l'Office Foncier de la Corse
avec ses partenaires doit participer à la mobilisation
des fonciers pertinents pour l'accueil d'activités
économiques à court, moyen et long terme**
notamment en participant à des études caractérisant
la demande liée au développement d'activités
économiques et en contribuant à une veille foncière
pour assurer le parcours immobilier des entreprises.





L'Office Foncier de la Corse souhaite encourager ainsi à la constitution d'une offre foncière et immobilière de qualité à la fois :

- **Techniquement adaptée :** accessibilité, viabilisation, modularité, tènements de taille suffisamment importante pour permettre l'accueil des activités productives souhaitant s'installer ou s'étendre sur le territoire.
- **Stratégiquement localisée :** proximité des bassins d'emploi, correctement connecté aux infrastructures de transports routiers, ferroviaires et portuaires, en cohérence avec les documents de planification notamment une vigilance et une attention particulières seront accordées aux espaces stratégiques proches d'infrastructures structurantes, en cohérence avec les Secteurs à Enjeux Régionaux (SER) du PADDUC.

Action 2.

Identifier avec les intercommunalités, l'ADEC, l'ATC ou tout autre opérateur, le foncier qui pourra être dédié au développement économique

L'Office Foncier œuvre pour la coopération des acteurs économiques publics afin d'identifier et de mobiliser du foncier pour le développement économique.

L'Office Foncier de la Corse, en partenariat avec les acteurs en charge du développement économique, participe à la mobilisation des fonciers pertinents pour l'accueil d'activités économiques en participant à la réalisation d'études caractérisant la demande liée au développement d'activités économiques et en alimentant une veille foncière, pour assurer le parcours immobilier des entreprises.

Cet objectif est renforcé par les nouvelles contraintes et obligations de la loi climat et résilience du 22 août 2021 et de la Zéro Artificialisation Nette.

Dans ce contexte, les friches commerciales et industrielles représentent un potentiel foncier qu'il sera important d'identifier.

Également la création d'une foncière touristique constituerait une réponse stratégique aux enjeux de maîtrise du foncier et de diversification de l'offre touristique sur le territoire. **En permettant l'acquisition, l'aménagement et la mise à disposition d'actifs touristiques à vocation durable, elle favorise le développement d'une économie locale mieux répartie dans le temps et dans l'espace.** Elle peut également contribuer à freiner la spéculation, à accompagner des porteurs de projets locaux et à garantir une offre accessible et de qualité.

3.2.1.

Assu 5.

***Sustene e pulitiche publiche
in fatti di pruttezzione
di u patrimoniu è di a
prevenzione di i risichi***

Axe 5.

**Soutenir les politiques publiques en
matière de protection du patrimoine
et de prévention des risques**

La préservation des équilibres territoriaux en Corse passe par une meilleure protection des espaces naturels, du littoral, du patrimoine bâti remarquable ainsi que par une anticipation accrue des risques (érosion, incendies, submersion, etc.). À ce titre, l'Office Foncier de la Corse entend mobiliser ses outils pour soutenir les politiques publiques de préservation, en lien étroit avec les acteurs institutionnels et les territoires.

**Cet axe vise à favoriser
une approche intégrée du
foncier, qui tienne compte des
enjeux environnementaux,
patrimoniaux et de
sécurité, à travers des
partenariats renforcés et
des interventions ciblées.**

Action 1.

**Accompagner dans leurs
politiques de préservation
des espaces naturels et
littoraux les acteurs du secteur**

L'Office peut statutairement intervenir dans le domaine de la **protection des populations face aux risques naturels, en particulier le risque inondation et incendie**. L'Office Foncier peut être sollicité pour acquérir et porter du foncier afin préserver les espaces naturels remarquables, littoraux ou terrestres

Il pourra **acquérir les terrains nécessaires à la construction d'ouvrages de protection**, ou encore réaliser des opérations de gel foncier pour préserver de l'urbanisation certaines parcelles stratégiques en matière de lutte contre les risques naturels, sur la base d'études confirmant cette opportunité.

L'intervention de l'OFC pourra prendre la forme d'un portage foncier temporaire, pour sécuriser des emprises en attente de classement, de travaux de restauration ou de transfert à un opérateur gestionnaire.





Dans le cas des espaces littoraux, il s'agira d'accompagner la Collectivité de Corse ainsi que le Conservatoire du Littoral dans leur politique de préservation sous forme de convention.

L'action de l'Office Foncier portera également sur les espaces faisant l'objet d'un classement (ZNIEFF, Natura 2000, ...) et susceptibles d'être soumis à un risque de dégradation irréversible sous la pression du développement urbain ou de la fréquentation incontrôlée du public.

Cette action vise à accompagner les démarches de préservation, de restauration ou de maîtrise foncière sur des sites naturels sensibles ou à forte valeur écologique, notamment en zone littorale de la Collectivité de Corse, de ses agences et offices, des intercommunalités, des communes ; en lien étroit avec les partenaires compétents : Conservatoire du littoral, Conservatoire des Espaces Naturels de Corse, PNR de Corse, SAFER, ONF, etc.

Action 2.

Accompagner la protection du patrimoine bâti remarquable sous conditions

L'Office Foncier de la Corse peut être sollicité par les collectivités qui souhaitent réaliser des **projets d'acquisitions foncières pour préserver le patrimoine historique bâti et permettre son accès au public** face aux projets risquant de le faire disparaître ou d'en priver l'accès au public.

Ces interventions seront précisément encadrées par le respect des conditions suivantes :

- L'existence d'un document d'urbanisme qui inventorie les biens concernés et encadre leur sauvegarde, voire un plan de sauvegarde et de mise en valeur sur un secteur sauvegardé (PSMV) ;
- Un solide projet de préservation et de valorisation étayé par un financement précis ;
- Une destination à terme permettant l'accès du public aux biens sauvegardés.

3.3.

Focus sur les perspectives de ressources financières pour la période 2025-2029 : des moyens à la hauteur d'une ambition renforcée

Après sept années de plein exercice, l'Office Foncier de la Corse a constitué un volume significatif de réserves foncières. Les rétrocessions engagées permettent aujourd'hui de libérer des marges d'action nouvelles et de relancer des cycles d'investissement.

La capacité de l'Office à intervenir efficacement pour le compte des collectivités repose toutefois sur un socle financier solide. Dans un contexte insulaire marqué par une pression foncière et immobilière croissante, il est essentiel de consolider les ressources de l'établissement pour répondre aux attentes grandissantes des territoires.

2025-2029 sera une période charnière dans le financement de l'action de l'Office qui dispose actuellement de plusieurs sources financières d'interventions :

- a. L'enveloppe du PEI dans sa partie dédiée uniquement aux opérations foncières liées à la construction de logement sociaux ;
- b. Le produit de la taxe spéciale d'équipement arrêtée dans les conditions prévues à l'article 1607 bis du code général des impôts et Taxes ;
- c. La perception des amendes prévues à l'article 55 de la loi SRU ;
- d. Le produit des rétrocessions ;
- e. Le taux d'actualisation ;
- f. Les frais de gestion des biens occupés ;
- g. L'emprunt.



a.

Le « recyclage » du Programme Exceptionnel d'Investissement (PEI)

La troisième convention d'application du Plan Exceptionnel d'Investissement pour la Corse comprend une « Sous-mesure 2.2.2 – Outil foncier à vocation sociale » destinée au financement des activités de l'Office Foncier de la Corse.

Une convention cadre d'application du programme exceptionnel d'investissement (PEI) relative au financement de l'Office Foncier de la Corse signée en 2015 précisait les modalités selon lesquelles l'État d'une part et la Collectivité Territoriale de Corse d'autre part, s'accordent afin de mobiliser les financements à savoir 22 millions d'€ destinés à la mise en œuvre, par l'Office Foncier, de son programme prévisionnel d'intervention (PPI), et plus précisément du volet appui à la production de logements sociaux et intermédiaires.

L'Office Foncier de la Corse disposait, jusqu'à la fin de l'année 2022, pour justifier de l'utilisation de ces fonds.

L'ensemble de l'enveloppe PEI ayant été consommée, les prix de rétrocession des projets ayant été portés par le financement PEI viennent réabonder ce fond renommé PEI « recyclé » afin de réaliser de nouvelles acquisitions et de nouveaux portages de projets de logements sociaux locatifs ou en accession.

La diminution de cette ressource constitue un enjeu majeur car elle aura, à moyen terme, nécessairement un impact sur la nature des portages qui pourront être réalisés.

Il conviendra durant la période du PPI de réaliser un bilan d'intervention et construire, avec la Collectivité de Corse et l'État, un nouveau dispositif.



b.

Le produit de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE)

L'article L. 4424-26-5 du code général des collectivités territoriales dispose que «les recettes de l'Office comprennent notamment : 1°/ Le produit de la taxe spéciale d'équipement arrêtee dans les conditions prévues à l'article 1607 bis de code général des impôts; [...]».

Il s'agit donc d'une taxe spécifique réservée au financement des établissements publics fonciers – dont l'Office Foncier de la Corse.

La TSE constitue une ressource à l'abri des aléas conjoncturels des budgets publics, sans laquelle il serait vain de prétendre conduire une politique foncière sur la durée. Soulignons que tous les EPF d'État précédents ont eu recours à cette ressource.

L'intérêt de la TSE est double : elle assure une capacité d'intervention efficace à l'OFC, et réduit le coût de portage pour les collectivités.

Elle doit également être comprise comme une fiscalité d'amorçage : une efficacité rapide de l'OFC implique des financements lourds les premières années pendant lesquelles les dépenses d'acquisition sont fortes.

En effet, l'Office ayant vocation à acquérir pour le compte des collectivités, puis à le revendre, il pourra à terme, disposer du produit de ces ventes pour financer les investissements futurs.

En matière d'impact sur les contribuables, la TSE n'étant pas prélevée par habitants mais par redevables des différentes taxes, son impact dépend à la fois des revenus, mais également des bases locatives des biens mobiliers et immobiliers. Il est donc difficile d'estimer l'impact réel de la TSE au regard de la multitude des cas existants.

Toutefois au regard de ses modalités de prélèvement, la TSE est également acquittée par des personnes non-résidentes permanentes, et préserve le contribuable déjà exonérés de l'acquittement des taxes sur lesquelles elle est assise.

Depuis 2017, l'Office Foncier de la Corse a maintenu le montant de la Taxe Spéciale d'Équipement à 9 € par habitant.

Le montant de la TSE a été valorisé à 15 € par habitant depuis mars 2025, permettant d'augmenter les ressources fiscales annuelles de l'Office de 3,4 M€ à environ 5,4 M€.

C.

Le produit des rétrocessions

Le produit des rétrocessions désigne les recettes générées par la revente, par l'Office Foncier de la Corse (OFC), de biens immobiliers initialement acquis en portage foncier.

Ces rétrocessions interviennent principalement au profit de collectivités territoriales, d'organismes de logement social ou de ménages, dans le cadre de projets encadrés (accession sociale à la propriété, logements en bail réel solidaire, équipements publics, etc.).

Ce produit constitue une ressource essentielle pour l'OFC. En effet, contrairement à une logique de subvention, l'intervention de l'Office repose sur un mécanisme de portage temporaire des terrains ou des immeubles, avec l'objectif d'en assurer ultérieurement la rétrocession selon des conditions maîtrisées.

La récupération de ces fonds permet de reconstituer la capacité d'investissement de l'Office, sans dépendre de subventions ou de dotations extérieures.

L'enjeu majeur pour l'Office Foncier de la Corse est donc d'assurer un roulement régulier des actifs : les terrains ou immeubles portés doivent faire l'objet, dans des délais raisonnables, d'une rétrocession conforme aux objectifs de l'établissement.

Ce cycle vertueux est indispensable pour pouvoir réinvestir sur le territoire, lancer de nouvelles opérations et répondre aux besoins croissants en matière de



foncier maîtrisé, notamment dans les zones tendues où la pression immobilière est forte.

Le produit des rétrocessions reflète donc non seulement l'efficacité de l'action foncière de l'OFC, mais aussi sa capacité à maintenir un levier d'action durable et renouvelable au service du territoire corse.

d.

Les amendes SRU

L'article 55 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, dite loi SRU, impose l'obligation pour certaines communes d'avoir un minimum de logements sociaux.

Une sanction est prévue par l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation. En effet les communes qui ne remplissent par leur obligation de production de logement social au sens de l'article L. 302-5 sont sanctionnées par un prélèvement annuel sur les ressources fiscales. L'article L. 302-7 prévoit en son huitième alinéa, depuis la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 (n° 2017-86), que le montant de ces prélèvements soit versé « en Corse, à l'Office Foncier de la Corse mentionné à l'article L. 4424-26-1 du CGCT ».

Il est désormais offert la possibilité aux communes redevables, de verser le montant du prélèvement dû à un opérateur social intervenant sur leurs communes. En 2024, les villes d'Ajaccio, Biguglia et Furiani ont fait ce choix diminuant des factos les recettes de l'Office Foncier à ce titre.



e.

Le taux d'actualisation

Le bien acquis par l'Office Foncier de la Corse pour le compte de la commune **fait l'objet d'un taux d'actualisation fixé à 1 % hors taxes appliqué uniquement sur le montant d'acquisition.**

En cas de prorogation exceptionnelle de la durée de portage votée par le Conseil d'Administration de l'OFC, un taux de portage égal à 5 % par année supplémentaire du prix d'achat du bien est appliqué.

À la fin du portage, les frais liés au taux d'actualisation constituent un élément identifié du prix de rétrocession.

f.

Les frais de gestion des biens occupés

Dans le cadre des portages qu'il réalise pour le compte des collectivités, l'Office Foncier de la Corse (OFC) peut être amené à gérer des biens occupés – logements, locaux commerciaux ou fonciers exploités – pendant toute la durée de portage. Cette gestion s'opère à travers la signature de baux ou de conventions d'occupation précaire, et suppose un suivi administratif, juridique, financier et technique régulier.

Cette mission représente une charge significative pour l'Office. Elle mobilise les agents sur des tâches complexes : gestion des contrats, perception des loyers, traitement des litiges, entretien courant, relations avec les occupants, etc. Elle s'appuie également sur une expertise que l'OFC a développée progressivement, au fil des opérations, et qui constitue aujourd'hui une véritable valeur ajoutée pour les communes partenaires.





Ce système présente de nombreux avantages :

- **Pour les communes**, il s'agit d'un service à forte valeur ajoutée qui évite que les biens portés ne restent inoccupés, donc inutiles, pendant plusieurs années.
- **Pour l'OFC**, il s'agit de consolider un modèle économique basé sur l'efficacité et la qualité du service public rendu.
- **Pour le territoire**, cela garantit une mobilisation rapide et utile du foncier, en attendant la mise en œuvre des projets structurants.

—
g.

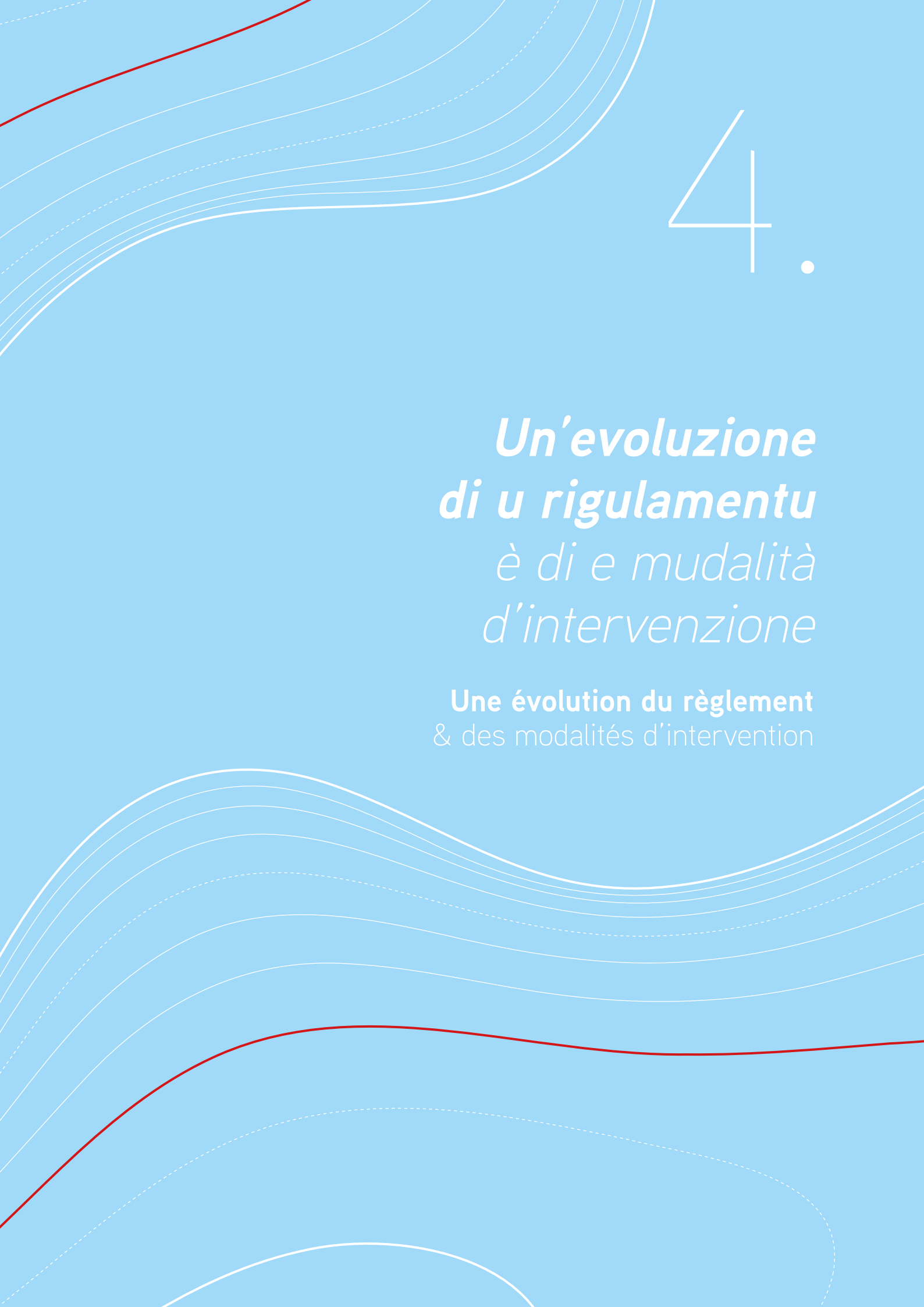
L'emprunt

L'Office Foncier pourra faire appel à l'emprunt en fonction des projets stratégiques d'envergure qui seront votés par le Conseil d'Administration.

La demande est forte de la part des communes, conscientes de l'intérêt de disposer d'un outil de portage performant, souple et capable de valoriser temporairement des biens dans l'attente de leur mutation. **La perception de ces frais de gestion constitue donc une reconnaissance légitime du service apporté par l'Office, tout en restant cohérente avec la vocation non lucrative de l'établissement.**

Les frais de gestion sont fixés par le conseil d'administration de l'OFC pour la période 2025-2029 à 3 % des recettes encaissées par l'Office.





4.

***Un'evoluzione
di u regolamentu
è di e mudalità
d'intervenzione***

**Une évolution du règlement
& des modalités d'intervention**

Evoluzione & mudalità

Évolution & modalités

L'Uffiziu Fundariu di a Corsica intervene per u contu di e cullettività per u più per via d'acquisti amichevuli, l'utilizazione di i dritti di preanzione delegati o, s'ella accorre, per via di a sprupiazione.

L'Office Foncier de la Corse intervient pour le compte des collectivités principalement via des acquisitions amiables, l'exercice de droits de préemption délégués ou, le cas échéant, par voie d'expropriation.

Pour répondre aux objectifs ambitieux fixés pour la période 2025-2029, les modalités d'intervention définies dans le Règlement de l'OFC devront s'adapter. **La croissance des sollicitations, la montée des prix fonciers et la complexité accrue des projets impliquent une nécessaire évolution des pratiques opérationnelles.**

Dans ce cadre, il sera essentiel d'optimiser les procédures existantes et d'en instaurer de nouvelles, notamment en ajustant la durée de portage des biens en fonction des spécificités de chaque projet, des attentes des collectivités et de leurs capacités financières, avec une marge de flexibilité accordée par le Conseil d'Administration.

Par ailleurs, **la mise en place d'un système de paiement échelonné contribuera à récupérer progressivement les fonds investis, renforçant ainsi la capacité d'action de l'Office et limitant les risques financiers liés à la durée du portage.**

Avec une meilleure maîtrise de son action foncière sur le territoire, l'OFC vise à **développer davantage son rôle d'ingénierie foncière, apportant un appui stratégique et technique aux communes.** L'objectif est de saisir plus efficacement les opportunités d'acquisition, de sécuriser les interventions, de cibler les actifs portés et de faciliter la sortie des opérations afin d'assurer un renouvellement dynamique du patrimoine foncier, amplifiant ainsi l'impact de ses interventions.

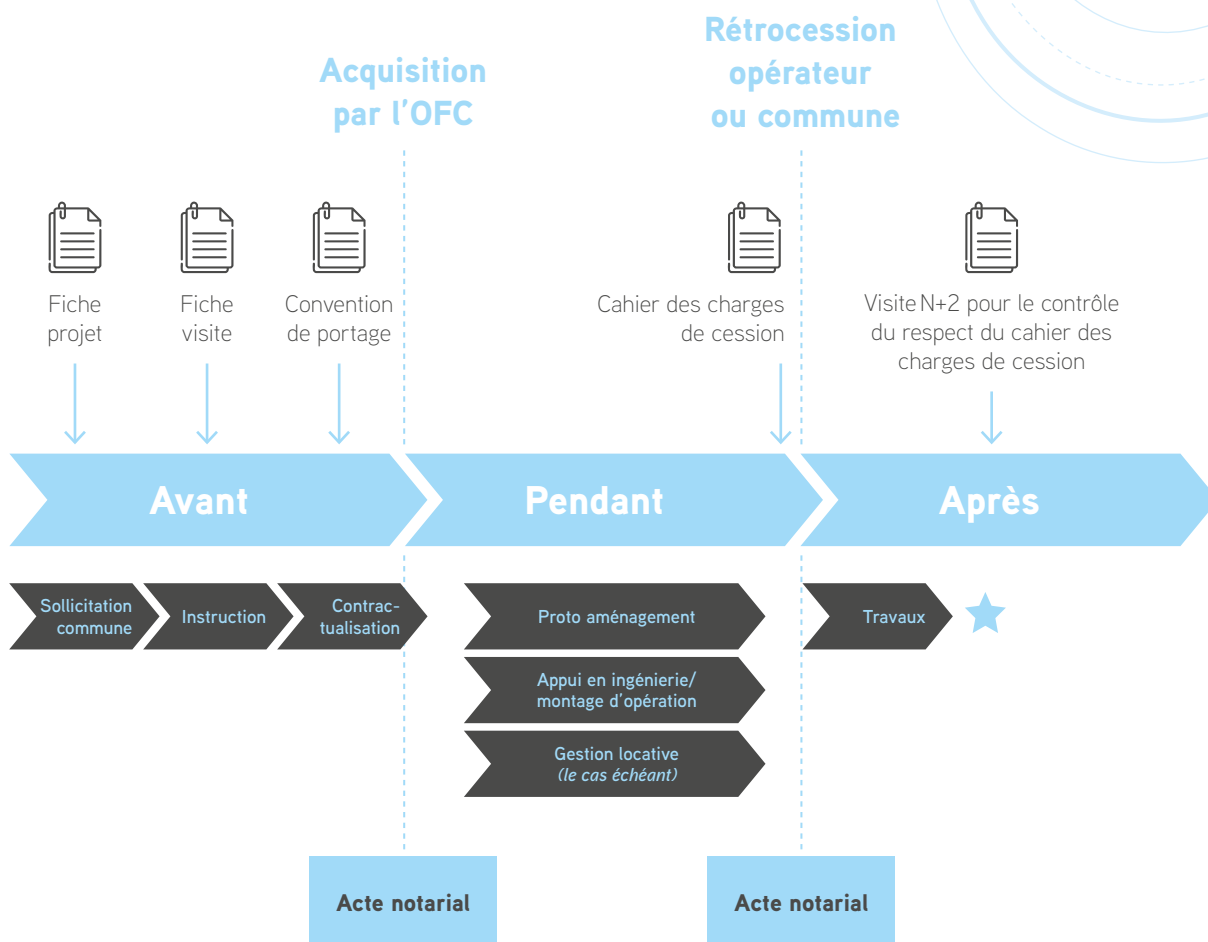
Dans le cadre de la révision du Programme Pluriannuel d'Intervention, l'Office Foncier de la Corse va concentrer ses efforts **Avant, Pendant et Après** le portage des biens.

4.1.

Un approfondimentu di a valutazione di i cartulari di candidatura capunanzu à a signatura di a Cunvenzione di purtera

Un approfondissement de l'évaluation des dossiers de candidature en amont de la signature de la Convention de portage

Dans le cadre de ce nouveau PPI, l'Office Foncier de la Corse améliore et renforce les procédures d'acquisition et de portage afin de fiabiliser les sorties d'opérations.



4.1.1.

En amont du portage

La sécurisation de la phase amont se traduit par l'approfondissement du dossier étudié avant le passage en Commission Permanente et en Conseil d'Administration de l'OFC.

Une fiche-projet renforcée

Lors de leur sollicitation, les collectivités devront tout d'abord **compléter une nouvelle fiche-projet** précisant notamment :

- Le projet détaillé ;
- Le montage opérationnel envisagé ;
- Le montage financier ;
- Les échéances connues.

De nouveaux documents seront exigés pour l'étude du dossier :

- L'offre d'achat de la commune ;
- Les études pré-opérationnelles réalisées par la collectivité : études de faisabilité ; études de capacité ; études de préprogrammation, étude d'opportunité... ;
- Les éléments financiers : devis, bilan d'opération prévisionnel, financements (demande de subvention, emprunt...), identification de partenaires...

Présence de l'OFC sur site

L'Office Foncier de la Corse organise une rencontre sur le territoire l'ayant sollicité afin d'effectuer une visite du bien à acquérir et à porter et évaluer son état, sa situation etc...

À cette occasion, une réunion de travail se tiendra afin de recueillir et échanger sur l'ensemble des éléments relatifs au projet. Les partenaires du pôle foncier pourront être associés.

Présentation du dossier aux instances

Les services de l'Office Foncier rédigent un rapport opérationnel pour présentation en Commission Permanente et en Conseil d'administration.

Après avis favorable des instances, une convention de portage sera signée entre l'Office et la commune, l'EPCI, la Collectivité de Corse, l'État ou leurs établissements publics et le cas échéant un opérateur poursuivant une mission d'intérêt public identifié.

L'Office Foncier procède à l'acquisition du bien chez le notaire. Il devient propriétaire du bien pendant la durée de portage.

4.1.2.

Pendant le portage

Durant le portage, l'OFC assure un lien régulier avec les collectivités et les acteurs du foncier :

- Suivi régulier de l'état d'avancement des projets et l'établissement de son montage opérationnel ;
- Accompagnement de la collectivité dans le choix des opérateurs publics ;
- Agit en tant que **conseil** des collectivités pour la valorisation des biens ;
- Assure la **gestion locative** des biens occupés sous conditions ;
- Soutien dans la recherche des **financements complémentaires** afin de sécuriser le projet et la durée de portage ;
- Accompagne exceptionnellement des opérations de **proto-aménagement** pour préparer le foncier après son acquisition en vue d'une opération d'aménagement.

4.1.3.

À l'issue du portage

L'acte de rétrocession devra comporter une clause spécifique relative au suivi post-portage, destinée à garantir la conformité de l'affectation des terrains ou bâtis avec les objectifs initiaux du projet, par le bénéficiaire final, qu'il s'agisse d'une collectivité publique ou d'un opérateur à vocation sociale.

Pendant les deux années suivant la rétrocession, l'Office Foncier assurera un suivi afin de vérifier la bonne mise en œuvre du projet initial.

Un compte rendu annuel sera présenté aux membres du conseil d'administration.

Ce suivi permettra également de valoriser l'action conjointe des collectivités et de l'OFC, tout en mesurant l'impact réel de l'intervention de l'établissement.



4.2.

**Un'uppunibilità di a
Cunvenzione di purtera****Une opposabilité de la
Convention de portage**

*In u quadru di u PPI novu
2025-2029, l'Uffiziu Fundariu
di a Corsica s'hè impegnatu
in una valutazione maiò
di a so pulitica di purtera
fundaria rinfurzendu a
purtata ghjuridica di a
Cunvenzione di purtera.*

Dans le cadre du nouveau PPI 2025-2029, l'Office Foncier de la Corse a engagé une évolution majeure de sa politique de portage foncier en renforçant la portée juridique de la convention de portage.

Désormais, il s'agit de rendre la convention juridiquement **opposable**, afin de garantir le respect des échéances prévues et de sécuriser le prix de rétrocession attendu au terme du portage.

Ce renforcement vise un double objectif :

- **Assurer à l'OFC un retour effectif des recettes de rétrocession**, essentielles pour maintenir sa capacité d'action et réinvestir dans de nouvelles opérations foncières ;
- **Encadrer plus rigoureusement les cas de retard ou de défaut de rétrocession**.

Les nouvelles conventions de portage, ainsi que les actes de rétrocession qui en découlent, intégreront désormais les éléments suivants :

- Un engagement précis sur les **modalités de paiement**, tant pendant la durée du portage qu'à son terme ;
- Les **conditions d'émission d'un titre exécutoire** : les conventions de portage, et le cas échéant leurs avenants, devront prévoir l'exigibilité immédiate des sommes dues ainsi que la possibilité d'émettre un titre exécutoire en cas de non-respect de la durée de portage initiale ou prorogée ;
- La désignation de la commune comme tiers restituant dans la promesse de vente, **lorsqu'un opérateur est mandaté par la collectivité**.

Ce nouvel encadrement vise à professionnaliser et fiabiliser encore davantage le dispositif de portage foncier, au bénéfice de l'ensemble des partenaires publics, et dans un souci constant de bonne gestion des fonds publics mobilisés par l'OFC.



4.3.

Un'ottimizzazione di e modalità di pagamento

Une optimisation des modalités de paiement

*In u quadru di a revisione di u PPI, sò **stabilite nove modalità di pagamentu di e spese duvute à l'UFC.** L'ughjettivu principale di quelle evoluzioni hè di sicurizà e risorse finanziarie di l'UFC da priservà a so capacità à turnà ad investisce.*

Dans le cadre de la révision du PPI, il est **instauré de nouvelles modalités de paiement des frais dus à l'OFC.** L'objectif principal de ces évolutions est de sécuriser les ressources financières de l'OFC afin de préserver sa capacité de réinvestissement.

Un dispositif de paiement annualisé est ainsi instauré pour assurer un remboursement régulier des frais, notamment :

- Les frais liés au portage (taxe foncière, éventuels travaux, frais notariés...);
- Le taux d'actualisation;
- Les frais de gestion.

Ces frais seront désormais acquittés chaque année à la date anniversaire de l'acquisition du bien, et ce jusqu'à sa revente. Le remboursement débute l'année suivant la signature de l'acte d'acquisition.

Concernant le remboursement du capital, plusieurs modalités sont prévues en fonction de la nature de l'opération :

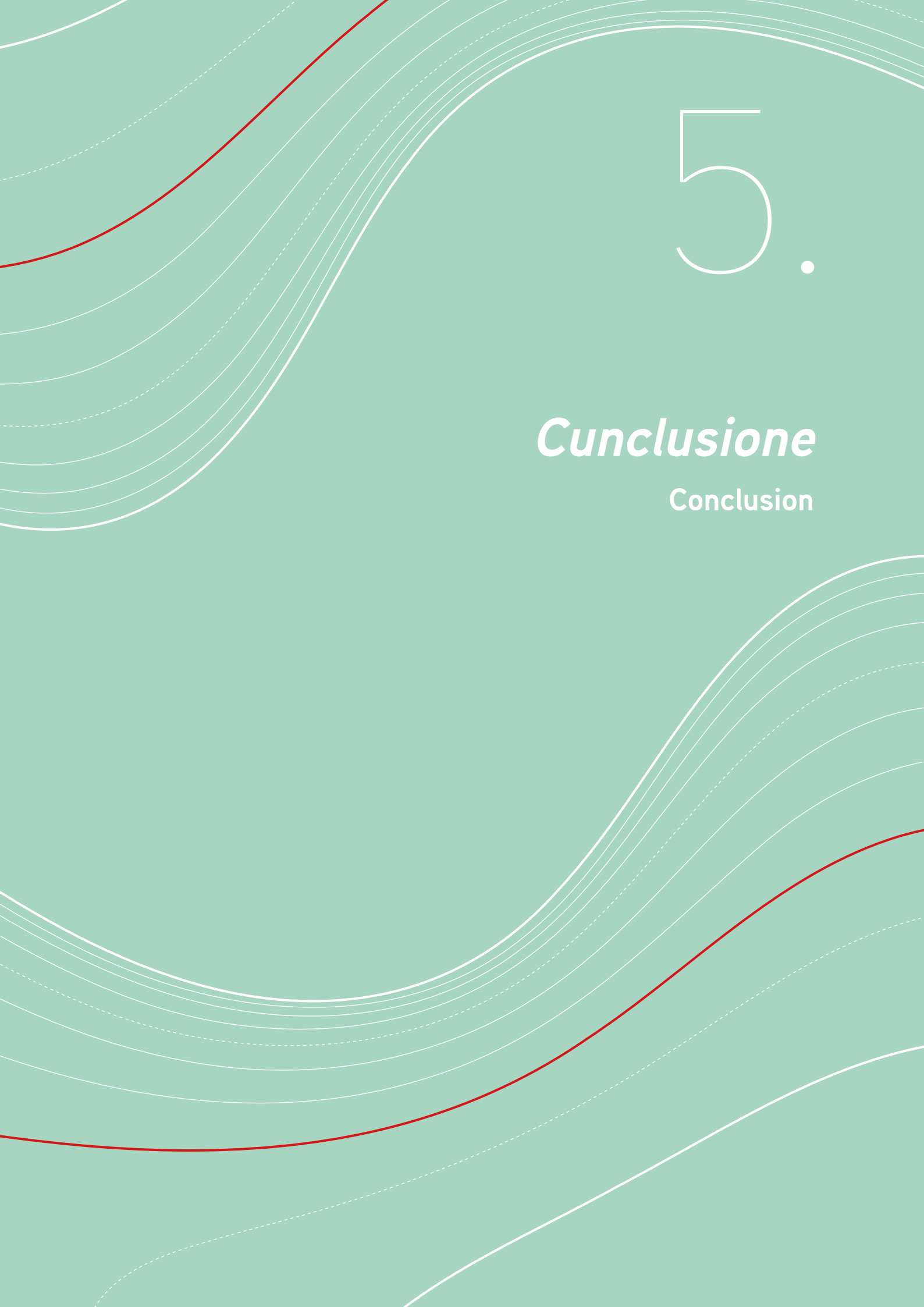
- Pour toutes les opérations, un remboursement anticipé intégral reste possible. Il peut s'effectuer sous forme d'annuités constantes, à l'image des autres frais, offrant ainsi une meilleure lisibilité budgétaire.
- Le remboursement à terme de l'intégralité du capital est autorisé uniquement pour les opérations dont le coût est inférieur à 300 000,00 €.
- Pour les acquisitions dépassant ce seuil, le paiement à tempérament est obligatoire. Dans ce cadre, 30 % du montant devra être remboursé avant la dernière année de portage. Un échéancier de remboursement sera formalisé lors de la signature de la convention de portage.
- Dans le cas de ventes directes à des opérateurs, le remboursement à terme est également prévu afin d'éviter que la commune finance un bien destiné à devenir la propriété d'un opérateur privé.

En cas de prorogation des délais de portage, un nouvel échéancier pourra être établi. Cette mise à jour conditionnera la prolongation à une sécurisation financière de l'opération.

Ce tableau synthétise les modalités de paiement mis en place.

	Acquisition < 300 k€ pour rétrocession à la collectivité	Acquisition > 300 k€ pour rétrocession à la collectivité	Vente directe à un opérateur
Frais de portage	Paiement annualisé obligatoire	Paiement annualisé obligatoire	Paiement à la fin de la durée de portage / à la rétrocession
Capital	Paiement à tempérament ou à la fin de la durée de portage / à la rétrocession	Paiement à tempérament	Paiement à la fin de la durée de portage / à la rétrocession





5.

Conclusione

Conclusion

5.

*Dapoi a so creazione in u 2014, l'Uffiziu Fundariu di a Corsica à l'hà fatta ad imponesi cum'è **un attore indispensabile di u sviluppu territoriale in Corsica** accompagnendu e cullettività in a maistria di u fundariu, a lotta contr'à a spiculazione è a produzione di lughjamenti accessibili.*

Depuis sa création en 2014, l'Office Foncier de la Corse a su s'imposer comme **un acteur incontournable du développement territorial corse** en accompagnant les collectivités dans la maîtrise du foncier, la lutte contre la spéculation et la production de logements accessibles.

Le bilan de la période 2019-2024 atteste **d'une montée en puissance soutenue**, tant en nombre qu'en volume d'actifs portés, avec des opérations significatives qui ont permis de répondre aux attentes des territoires, de produire des logements sociaux et communaux, de soutenir l'économie locale et de préserver les équilibres fonciers.

À travers ce troisième Programme Pluriannuel d'Intervention, **l'OFC franchit une nouvelle étape dans son développement**. Les ambitions portées pour la période 2025-2029 sont à la hauteur des enjeux du territoire corse. L'Office entend renforcer son **rôle de levier stratégique** en matière de production de logements abordables, soutenir l'accession à la propriété à prix maîtrisés, et développer une ingénierie foncière complète au service des collectivités. Il s'agit également de mieux accompagner les dynamiques locales dans une logique d'aménagement sobre, résilient et durable, conforme aux objectifs de sobriété foncière.

En s'appuyant sur des outils consolidés, un partenariat renforcé avec les acteurs publics, et un modèle économique fondé sur la réversibilité des investissements, l'Office Foncier de la Corse affirme sa volonté de demeurer un opérateur public fiable, agile et engagé.

Ce PPI 2025-2029 est ainsi conçu comme un cadre stratégique mais également opérationnel, au service d'une action foncière utile, lisible et soutenable.

Dans un contexte insulaire marqué par des tensions fortes et des mutations rapides, l'OFC se positionne plus que jamais comme un catalyseur d'opérations d'intérêt général, contribuant activement à un aménagement équilibré, solidaire et au bénéfice de l'ensemble des Corses.

In un cuntestu isulanu marcatu da tinsione forte è mutazione rapide, l'UFC si pusiziu neghja di più chè mai cum'è un catalizzatore d'operazione d'intaressu generale, cuntribuiscendu di modu attivu à un acconciu equilibratu, solidariu è à prò di tutti i Corsi.

[illegible]

Date de publication : novembre 2025

Rédaction : Office Foncier de la Corse

© Photos : AdobeStock, OFC et DR

Création et mise en page : Perspectives Conseil

Imprimé sur papier Novatech Digital Silk



Uffiziu Fundariu di a Corsica

22, cours Napoléon
20 000 Ajaccio

Tél. **04 95 24 66 30**
Courriel **accueil@ofc.corsica**

CULLETTIVITÀ DI **CORSICA**
COLLECTIVITÉ DE **CORSE**

Uffiziu Fundariu
di a Corsica
Office Foncier
de la Corse

