

## OFFICE DE L'HABITAT DE LA CORSE DU SUD

### CONVENTION D'OBJECTIFS 2012-2015

Le Département de la Corse-du-Sud représenté par Monsieur **Jean-Jacques PANUNZI** Président du Conseil Général, autorisé à signer la présente convention par délibération du Conseil général en date du 03/12/2012 d'une part,

L'Office de l'habitat de la Corse-du-Sud, représenté par son directeur général, Monsieur **Claude CENDRES**, d'autre part,

**VU** la loi n°2000-321 du 12 avril 2000, relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations et notamment l'article 21 ;

**VU** le décret n° 2008-566 du 18/06/2008 relatif à l'administration des offices publics de l'habitat

**VU** l'ordonnance n°2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007 relative aux offices publics de l'habitat;

**VU** la loi n°2007-290 du 05 mars 2007 instituant un droit au logement opposable (dite loi DALO) qui crée la possibilité d'un recours dans l'exercice du droit au logement et à l'hébergement ;

**VU** le Code de la construction et de l'habitation ;

**VU** le Code général des collectivités territoriales ;

**VU** la délibération n°2009-600 du Conseil Général en date du 23/11/2009 devenue exécutoire le 30/11/2009, adoptant le Schéma départemental en faveur de l'habitat et du logement en Corse-du-Sud modifié;

**VU** la délibération n°2012-602 du Conseil Général en date du 03/12/2012 autorisant le Président à signer la convention d'Objectifs 2012 -2015

**VU** l'autorisation de programme ouverte au Budget départemental au titre des exercices 2012-2015

Il a été convenu ce qui suit :

#### **ARTICLE 1 : Objet et durée de la convention**

La présente convention conclue pour une durée de trois ans ( 2012-2015), a pour objet de définir les conditions de réalisation des actions conduites par l'office public de l'habitat de la Corse du sud en partenariat avec le département de la Corse du sud.

## **ARTICLE 2 : Engagements de l'Office public de l'habitat de la Corse du sud**

L'Office public de l'habitat s'engage sur les deux axes d'intervention suivants :

- Le développement de la construction neuve :

Constructions neuves en zone urbaine :

L'objectif est par an de 50 logements

Constructions neuves en zone rurale :

L'objectif est par an de 10 logements

- La réhabilitation et la maintenance lourde

L'Office de l'habitat s'attachera dans ses réhabilitations et constructions neuves à optimiser la consommation énergétique de son parc dans la mesure de ses moyens en vue d'augmenter le confort de ses usagers.

## **ARTICLE 3 : Aide du département : montant et taux d'intervention**

Pour sa part, le département s'engage, sous réserve de l'inscription des crédits nécessaires, à soutenir financièrement la réalisation de l'objectif visé à l'article 2.

- Montant global de l'aide : 9700000

L'aide du département représente **3.500.000 €** sur trois ans.

- Taux d'intervention en zone urbaine :

- Constructions neuves en zone urbaine :

Taux d'intervention : 11% d'une dépense TTC

- Réhabilitation et maintenance lourde en zone urbaine :

Taux d'intervention : 5% d'une dépense TTC

- Taux d'intervention en zone rurale :

- Constructions neuves en zone rurale :

Taux d'intervention : 22% d'une dépense TTC

- Réhabilitation et maintenance lourde en zone RURALE :  
Taux d'intervention : 5% d'une dépense TTC

#### **ARTICLE 4 : Modalités d'individualisation des opérations**

S'agissant de l'individualisation, elle se fera au fur et à mesure des opérations présentées dans la limite des crédits visés à l'article 3, par l'assemblée départementale.

Les travaux relatifs aux opérations pour lesquelles des financements sont sollicités ne devront pas avoir connu de début d'exécution avant la date de dépôt du dossier.

Un arrêté attributif sera pris en application de ces dispositions pour chacune des opérations d'investissement financées et conformément aux orientations générales définies à l'article 2.

Le versement interviendra dans les conditions suivantes :

⇒ **1er Acompte de 30 %** : Sur présentation du devis accepté ou de l'acte d'engagement du marché signé et visé par le contrôle de légalité.

⇒ **Acomptes suivants** : les acomptes suivants seront versés au prorata des travaux réalisés, sur production des justificatifs attestant de la réalisation de l'opération, à savoir les factures visées en original par le directeur général de l'office et portant la mention des références de bordereaux et de mandat, le tableau récapitulatif reprenant la liste des factures payées, le taux d'avancement de l'opération, visé en original par le directeur général de l'office.

⇒ **Solde** : La demande de versement du solde sera accompagnée du procès verbal de réception des travaux, des décomptes définitifs et d'une attestation totale de réalisation de l'opération visée en original par le directeur général et le payeur départemental.

Les reliquats sur opérations terminées seront systématiquement annulés au moment du versement du solde des subventions.

La caducité des décisions interviendra deux années après la date du dernier versement.

#### **ARTICLE 5 : Evaluation et suivi**

L'Office public de l'habitat transmettra annuellement :

- un rapport d'étape annuel relatif à l'avancement des opérations financées. Un bilan définitif sera transmis à l'échéance de la convention.
- les comptes (bilan, compte de résultat, annexes) certifiés conformes par le commissaire aux comptes

Ces documents devront, pour chaque exercice relevant de la présente convention, être adressés au Président du Conseil général au plus tard le 30 juin de l'année suivante.

- **ARTICLE 6 : Modification de la convention**

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

Celui-ci précisera les éléments modifiés de la convention, sans que ceux-ci ne puissent conduire à remettre en cause les objectifs généraux définis aux articles 1 et 2.

Toute modification du contenu de la présente convention qui serait souhaitée ultérieurement par l'une ou par l'autre des parties concernées, pourra faire l'objet d'un avenant à la présente.

**ARTICLE 7 : Résiliation de la convention**

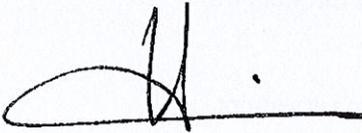
En cas de non-respect par l'une ou l'autre partie des engagements respectifs inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre partie à l'expiration dans délai de trois mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

Fait en un exemplaire à AJACCIO, le 22 JAN. 2013

Pour le Département de la Corse-du-Sud

Le Président du Conseil Général,

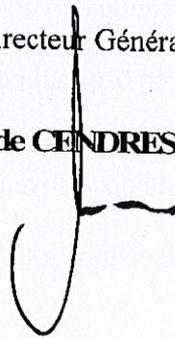
**Jean-Jacques PANUNZI**



Pour l'office de l'habitat de  
de la Corse-du-Sud

Le Directeur Général,

**Claude CENDRES**



## **OFFICE DE L'HABITAT DE LA CORSE DU SUD**

### **AVENANT A LA CONVENTION D'OBJECTIFS**

Le Département de la Corse-du-Sud représenté par Monsieur **Jean-Jacques PANUNZI** Président du Conseil Général, autorisé à signer la présente convention par délibération de la Commission permanente du Conseil général en date du 22/12/2014 d'une part,

L'Office de l'habitat de la Corse-du-Sud, représenté par son directeur général, Monsieur **Claude CENDRES**, d'autre part,

VU la loi n°2000-321 du 12 avril 2000, relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations et notamment l'article 21 ;

VU le décret n° 2008-566 du 18/06/2008 relatif à l'administration des offices publics de l'habitat

VU l'ordonnance n°2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007 relative aux offices publics de l'habitat;

VU la loi n°2007-290 du 05 mars 2007 instituant un droit au logement opposable (dite loi DALO) qui crée la possibilité d'un recours dans l'exercice du droit au logement et à l'hébergement ;

VU le Code de la construction et de l'habitation ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU la délibération n°2009-600 du Conseil Général en date du 23/11/2009 devenue exécutoire le 30/11/2009, adoptant le Schéma départemental en faveur de l'habitat et du logement en Corse-du -Sud modifié;

VU la délibération n° 2012- 602 du Conseil Général en date du 03/12/2012 autorisant le Président à signer la convention d'Objectifs 2012 -2015 ;

VU la convention d'objectifs signée le 22/01/2013 ;

VU l'autorisation de programme ouverte au Budget départemental ;

VU la demande de l'Office Public de l'habitat de proroger la convention et d'augmenter l'autorisation de programme de 4,2M €.

VU le bilan d'exécution de l'office public de l'habitat joint en annexe et présentant de nouvelles opérations pour un montant total de 4.162.522 €.

VU la délibération n° 2014-1200 de la Commission permanente en date du 22/12/2014 autorisant le Président à signer l'avenant à la convention d'objectifs ;

**L'article 1 de la convention est modifié comme suit :**

La convention d'objectifs ayant pour objet de définir les conditions de réalisation des actions conduites par l'office public de l'habitat de la Corse du sud en partenariat avec le département de la Corse du sud est prorogée jusqu'à l'année 2017.

**L'article 3 de la convention est modifié comme suit :**

- Montant global de l'aide :

L'aide du département représente **7.700.000 €** pour la période 2012-2017

- Taux d'intervention en zone urbaine :

- Constructions neuves en zone urbaine :

Taux d'intervention : 11% d'une dépense TTC

- Réhabilitation et maintenance lourde en zone urbaine :

Taux d'intervention : 5% d'une dépense TTC

- Taux d'intervention en zone rurale :

- Constructions neuves en zone rurale :

Taux d'intervention : 22% d'une dépense TTC

- Réhabilitation et maintenance lourde en zone rurale :

Taux d'intervention : 5% d'une dépense TTC

Fait en deux exemplaires à AJACCIO, le

30 DEC. 2014

Pour le Département de la Corse-du-Sud

Pour le Président

Le Directeur Général des Services

Le Président du Conseil Général

Jean-Pierre de ROCCA SERRA  
Jean-Jacques PANUNZI

Pour l'office de l'habitat de  
de la Corse-du-Sud

Le Directeur Général,

Claude CENDRES

**OFFICE DE L'HABITAT DE LA CORSE DU SUD**

**AVENANT N°2 A LA CONVENTION D'OBJECTIFS**

Le Département de la Corse-du-Sud représenté par Monsieur **Pierre-Jean LUCIANI** Président du Conseil Départemental, autorisé à signer le présent avenant par délibération de la Commission permanente du Conseil départemental en date du 18/04/2016 d'une part,

~~L'Office de l'habitat de la Corse-du-Sud, représenté par son directeur général, Monsieur **Claude CENDRES**, d'autre part,~~

VU la loi n°2000-321 du 12 avril 2000, relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations et notamment l'article 21 ;

VU le décret n° 2008-566 du 18/06/2008 relatif à l'administration des offices publics de l'habitat

VU l'ordonnance n°2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007 relative aux offices publics de l'habitat;

VU la loi n°2007-290 du 05 mars 2007 instituant un droit au logement opposable (dite loi DALO) qui crée la possibilité d'un recours dans l'exercice du droit au logement et à l'hébergement ;

VU le Code de la construction et de l'habitation ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU la délibération n°2009-600 du Conseil Général en date du 23/11/2009 devenue exécutoire le 30/11/2009, adoptant le Schéma départemental en faveur de l'habitat et du logement en Corse-du -Sud modifié;

VU la délibération n° 2012- 602 du Conseil Général en date du 03/12/2012 autorisant le Président à signer la convention d'Objectifs 2012 -2015 ;

VU la convention d'objectifs signée le 22/01/2013 ;

VU la délibération n° 2014-1200 de la Commission permanente en date du 22/12/2014 autorisant le Président à signer l'avenant n°1 à la convention d'objectifs ;

VU l'avenant à la Convention d'Objectifs signé le 30/12/2014

VU l'autorisation de programme ouverte au Budget départemental ;

VU la demande de l'Office Public de l'habitat de proroger la convention et d'augmenter l'autorisation de programme de 11,8 M € ;

VU le délibération n°2016- de la Commission permanente en date du 18/04/2016 autorisant le Président à signer l'avenant n°2 à la convention d'objectifs ;

**L'article 1 de la convention est modifié comme suit :**

La convention d'objectifs ayant pour objet de définir les conditions de réalisation des actions conduites par l'office public de l'habitat de la Corse du sud en partenariat avec le département de la Corse du sud est prorogée jusqu'à l'année 2020.

**L'article 3 de la convention est modifié comme suit :**

- Montant global de l'aide :

L'aide du département représente **11.800.000 €** pour la période 2016-2020.

Fait en deux exemplaires à AJACCIO, le

Pour le Département de la Corse-du-Sud

Pour l'office de l'habitat de  
de la Corse-du-Sud

Le Président du Conseil Départemental,

Le Directeur

**Pierre-Jean LUCIANI**

**Claude CENDRES**

**OFFICE DE L'HABITAT DE LA CORSE DU SUD**

**AVENANT N°3 A LA CONVENTION D'OBJECTIFS**

Le Département de la Corse-du-Sud représenté par Monsieur **Pierre-Jean LUCIANI** Président du Conseil Départemental, autorisé à signer le présent avenant par délibération de la Commission permanente du Conseil départemental en date du 21/11/2017 d'une part,

~~L'Office de l'habitat de la Corse-du-Sud, représenté par son directeur général, Monsieur **Pierre-Jean CHIAPPINI**, d'autre part,~~

VU la loi n°2000-321 du 12 avril 2000, relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations et notamment l'article 21 ;

VU le décret n° 2008-566 du 18/06/2008 relatif à l'administration des offices publics de l'habitat

VU l'ordonnance n°2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007 relative aux offices publics de l'habitat;

VU la loi n°2007-290 du 05 mars 2007 instituant un droit au logement opposable (dite loi DALO) qui crée la possibilité d'un recours dans l'exercice du droit au logement et à l'hébergement ;

VU le Code de la construction et de l'habitation ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU la délibération n°2009-600 du Conseil Général en date du 23/11/2009 devenue exécutoire le 30/11/2009, adoptant le Schéma départemental en faveur de l'habitat et du logement en Corse-du -Sud modifié;

VU la délibération n° 2012- 602 du Conseil Général en date du 03/12/2012 autorisant le Président à signer la convention d'Objectifs 2012 -2015 ;

VU la convention d'objectifs signée le 22/01/2013 ;

VU la délibération n° 2014-1200 de la Commission permanente en date du 22/12/2014 autorisant le Président à signer l'avenant n°1 à la convention d'objectifs ;

VU l'avenant à la Convention d'Objectifs signé le 30/12/2014 ;

VU l'autorisation de programme ouverte au Budget départemental ;

VU la délibération n°2016-1206 de la Commission permanente en date du 18/04/2016 autorisant le Président à signer l'avenant n°2 à la convention d'objectifs ;

VU l'avenant n°2 à la Convention d'Objectifs signé le 23/05/2016 ;

VU la délibération 2017-1205 de la Commission Permanente du 21/11/2017 autorisant le Président à signer l'avenant n°3 à la Convention d'objectifs ;

**L'article 3 de la convention est modifié comme suit :**

- Taux d'intervention en zone urbaine :
  - ~~Construction neuves en zone urbaine : participation à hauteur 15% maximum de la dépense TTC~~
  - Réhabilitation et maintenance lourde en zone urbaine: participation à hauteur de 15% maximum de la dépense TTC
  
- Taux d'intervention en zone rurale :
  - Acquisitions foncières et Construction neuves en zone rurale : participation à hauteur 25% maximum de la dépense TTC
  - 
  - Réhabilitation et maintenance lourde en zone rurale: participation à hauteur de 15% maximum de la dépense TTC
  
- Travaux d'adaptation et d'accessibilité du patrimoine : participation jusqu'à 50% de la dépense TTC

Fait en deux exemplaires à AJACCIO, le

Pour le Département de la Corse-du-Sud

Le Président du Conseil Départemental,

**Pierre-Jean LUCIANI**

Pour l'office de l'habitat de  
de la Corse-du-Sud

Le Directeur Général

**Pierre-Jean CHIAPPINI**

# **ANNEXES**

# CONDITIONS SPECIFIQUES D'ATTRIBUTION DES AIDES A L'ACCESSION A LA PROPRIETE

## **1. Conditions de ressources :**

L'aide s'adresse aux ménages dotés d'un revenu fiscal de référence pour l'année n-1 du prêt inférieur ou égal aux ressources PLUS 2018 (prêt locatif à usage social).

CATEGORIES DE MENAGES	REVENUS PLUS
Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	27 114 €
Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	32 0607 €
Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	39 364 €
Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	46 308 €
Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	52 189 €
Par personne supplémentaires	5821 €

## **2. Ménages et personnes à charge :**

**2-1** Au sens statistique, un ménage se définit comme l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par un lien de parenté.

**2-2** Un ménage fiscal est un ménage constitué par le regroupement des foyers fiscaux répertoriés dans un même logement. Son existence, une année donnée, tient au fait que coïncident une déclaration indépendante de revenus et d'occupation d'un logement connu à la taxe d'habitation (source: INSEE).

**2-3** Les personnes considérées comme étant à charge sont celles qui figurent, en nombre, sur l'avis d'imposition de l'année n-1 du prêt.

## **3. Primo-accédants tels que définis par le code de la construction et de l'habitation :**

**3-1 Article L. 31-10-2 :** « Personnes physiques sous conditions de ressources, lorsqu'elles acquièrent, avec ou sans travaux, ou font construire leur résidence en accession à la première propriété ».

**3-2 Article L. 31-10-3 :** « Remplissent la condition de première propriété mentionnée à l'article L. 31-10-2 les personnes physiques n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt ».

## **4. Ne sont pas considérés par la CdC comme primo-accédants :**

**4-1** Les ménages déjà propriétaires d'une résidence secondaire, acquise à titre onéreux ou gratuit.

**4-2** Les ménages déjà propriétaires d'un bien immobilier bâti productif de revenus fonciers. **3-4-3** Les ménages dont la déclaration fiscale (n-1 du prêt) fait apparaître des revenus fonciers résultant de la détention de parts dans une société civile immobilière (SCI) ou tout autre montage générant des revenus fonciers.

## **5. Propriété :**

**5-1** La propriété est définie à partir de trois éléments caractéristiques à savoir: l'usus, droit d'utiliser un bien, d'en jouir sans le transformer ; le fructus, droit de disposer des fruits (récoltes, revenus, dividendes...) de ce bien, l'abusus, droit de transformer ce bien, de s'en séparer (de l'aliéner) ou de le détruire.

**5-2** Les deux premières subdivisions, lorsqu'elles ne sont pas accompagnées de la troisième, constituent l'usufruit, droit réel qui confère à son titulaire le droit d'utiliser et de percevoir les revenus et les biens qui appartiennent à une autre personne. Ce droit est précaire car il prend fin à la mort de l'usufruitier.

**5-3** L'abusus non accompagné d'usus et de fructus est aussi appelé « nue-propriété ».

**3-5-4** La CdC réserve son aide aux ménages qui accèdent au droit de propriété plein et entier, sans démembrement. Ainsi, l'usufruit et la nue-propriété ne peuvent être dissociés pour être éligibles à l'aide régionale.

## **6. Résidence principale :**

**6-1** La résidence principale est le logement occupé au moins huit mois par an et qui constitue le centre des intérêts personnels, professionnels et familiaux.

## **7. Respect d'une clause anti-spéculative :**

**7-1** Le bénéficiaire de l'aide s'engage à occuper le bien à titre de résidence principale pendant une période de dix ans.

**7-2** Le bénéficiaire s'engage également à informer la Collectivité de Corse en cas de revente du bien ou de tout autre changement de situation.

**7-3** Le non-respect de ces dispositions autorisera la Collectivité de Corse à demander le remboursement de l'aide attribuée au prorata temporis.

## **8. Dépenses subventionnables :**

**8-1** Les dépenses subventionnables concernent le coût d'acquisition et des travaux liés à la création d'une résidence principale, à savoir:

- acquisition immobilière classique;
- acquisition en vefa d'un appartement ou d'une maison individuelle;
- acquisition foncière suivie de travaux;

- travaux de construction;
- opération en location accession sociale.

**8-2** La CdC réserve son aide aux opérations consistant à acquérir ou à réaliser une seule unité d'habitation. Sont donc exclus du dispositif, les projets faisant apparaître plusieurs unités d'habitation éparses ou tout autre projet de cette nature.

**8-3** Sont également exclus les travaux de réhabilitation portant sur des biens déjà propriété du demandeur (biens acquis à titre onéreux ou gratuit).

# PRISE EN COMPTE DES DEMANDES

L'aide régionale est destinée aux opérations n'ayant pas connu un commencement d'exécution avant le dépôt du dossier à la CdC.

**Sont donc exclus du dispositif les opérations faisant apparaître un des éléments suivants:**

- **POUR UNE ACQUISITION IMMOBILIERE CLASSIQUE OU UNE OPERATION EN LOCATION ACCESSION SOCIALE**

- La promesse de vente, datée de plus de trois mois
- L'acte de vente signé devant le notaire
- Le prêt débloqué

- **POUR LES TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

- La déclaration d'ouverture de chantier
- La déclaration d'achèvement des travaux
- Le procès-verbal de réception des travaux
- Le prêt débloqué

- **POUR UNE ACQUISITION FONCIERE SUIVIE DE TRAVAUX DE CONSTRUCTION : LA PROMESSE DE VENTE DATEE DE PLUS DE TROIS MOIS, L'ACTE DE VENTE SIGNE DEVANT LE NOTAIRE**

- La déclaration d'ouverture de chantier
- La déclaration d'achèvement des travaux
- Le procès-verbal de réception des travaux
- Le prêt débloqué

- **POUR UNE ACQUISITION EN VEFA D'UN APPARTEMENT OU D'UNE MAISON INDIVIDUELLE: --LE CONTRAT DE RESERVATION, DATE DE PLUS DE SIX MOIS**

- Tout acte notarié constatant la VEFA.
- L'acte de vente signé devant notaire.
- Le prêt débloqué.

- **POUR TOUTES LES OPERATIONS**

- Tout autre document attestant de la réalisation partielle ou totale du projet avant le dépôt du dossier à la CdC.

## **1. Formalisation des demandes :**

**2-1** Les dossiers complets sont constitués par les éléments figurant dans la rubrique ci-après intitulée « COMPOSITION DU DOSSIER » (7).

**2-2** Tout dossier incomplet est retourné au demandeur qui dispose d'un délai de deux mois pour compléter sa demande, sous réserve que l'opération n'ait pas connu un commencement d'exécution. Passé ce délai, cette demande deviendra caduque.

**2-3** Les demandes de subvention formalisées sommairement (simple lettre d'intention, mail, fax ou tout autre moyen de communication) ne sont pas considérées comme des dossiers en cours d'instruction et ne constituent pas un élément d'ouverture du dossier.

**2-4** Les demandes de subvention sont adressées à M. le Président du Conseil Exécutif de Corse Hôtel de la Collectivité de Corse 22, cours Grandval BP 215 20187 Ajaccio cedex 1.

**2-5** Afin d'éviter tout litige relatif à la prise en compte des demandes, il est conseillé de transmettre les dossiers par lettre recommandée avec accusé de réception.

**2-6** La date du dépôt du dossier est la date de réception du dossier à la CdC et en cas de litige, le cachet de la Poste fait foi.

## **2. Dispositif transitoire concernant les dossiers incomplets en cours d'instruction :**

**3-1** Les dossiers déposés à compter de l'adoption du présent règlement, **incomplets**, doivent être complétés dans un délai de DEUX MOIS à compter de la date de la lettre de relance qui sera adressée à tous les intéressés.

**3-2** Les dossiers complétés se verront appliquer le règlement des aides au logement du 18 juillet 2014 (délibération AC n°14 /119)

**3-3** Faute de réponse dans ce délai de DEUX MOIS, la demande de subvention deviendra caduque.

# MODALITES DE VERSEMENT

Les modalités de versement de l'aide sont détaillées comme suit:

<b>NATURE DE L'OPERATION</b>	<b>MODALITES DE PAIEMENT</b>
Acquisition immobilière (appartement ou maison individuelle)	1er acompte et solde au particulier, sur production: <ul style="list-style-type: none"><li>- Attestation notariée de vente postérieure à la date du dépôt à la CdC justifiant de la transaction</li></ul>
Acquisition immobilière dans le cadre d'une VEFA (vente en état futur d'achèvement) d'un appartement ou d'une maison individuelle	1er acompte et solde au particulier, sur production: <ul style="list-style-type: none"><li>- Attestation notariée de vente postérieure à la date du dépôt à la CdC justifiant de la transaction</li></ul>
Acquisition foncière suivie de travaux de construction	1er acompte et solde au particulier, sur présentation de : <ul style="list-style-type: none"><li>- L'acte notarié, postérieur à la date du dépôt du dossier à la CdC, relatif à l'achat du terrain,</li><li>- La déclaration d'ouverture de chantier postérieure à la date de dépôt du dossier à la CdC</li></ul>
Travaux de construction	1er acompte et solde au particulier, sur présentation : <ul style="list-style-type: none"><li>- La déclaration d'ouverture de chantier postérieure à la date de dépôt du dossier à la CdC</li></ul>
Opération en location accession sociale	1er acompte et solde au particulier, sur présentation: <ul style="list-style-type: none"><li>- du contrat de vente, postérieur à la date de dépôt du dossier à la CdC, passé avec le bailleur</li></ul>

## DEPOT DU DOSSIER :

Un exemplaire auprès des services de la Collectivité de Corse,

### COMPOSITION DU DOSSIER :

- Lettre d'intention adressée à M. le Président du Conseil Exécutif de Corse – Hôtel de la Collectivité de Corse - 22, cours Grandval - BP 215 – 20187 Ajaccio cedex 1 **décrivant** la nature de l'opération (acquisition immobilière classique **ou** dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement VEFA d'un appartement ou d'une maison individuelle **ou** acquisition foncière suivie de travaux **ou** travaux de construction **ou** opération en location accession sociale), **détaillant** le coût et le plan de financement du projet, hors subvention de la Collectivité de Corse,
- Dossier de subvention ci-joint **à remplir obligatoirement par les demandeurs**,
- R.I.B. du particulier (format A4),
- Attestation de la commune précisant que le projet est situé dans le périmètre éligible à savoir un lotissement communal, le périmètre action cœur de ville ou NQPV, ou que le bien a été construit avant 1960 dans les autres communes,
- Pour une acquisition immobilière classique : promesse de vente, datée de moins de 3 mois,
- Pour une acquisition en VEFA : copie du contrat de réservation passé devant le notaire **ou** sous seing privé, datée de moins de 6 mois,
- Pour une acquisition foncière suivie de travaux de construction : promesse de vente du terrain datée de moins de 3 mois **et** copie du contrat passé avec le constructeur **ou** copie des devis transmis à la banque pour l'obtention du prêt (documents datés de moins de 3 mois) **et** le permis de construire,
- Pour des travaux de construction uniquement: copie du contrat passé avec le constructeur **ou** des devis transmis à la banque pour l'obtention du prêt datés de moins de 3 mois **et** le permis de construire,
- Pour une opération en location accession sociale : promesse de vente passé avec le bailleur social,
- L'(ou les) accord de prêt définitif participant à la réalisation du projet accompagné du tableau de remboursement certifié par l' (ou les) organisme bancaire (offre de prêt paraphée, datée, signée par toutes les parties),
- Photocopie intégrale et lisible (4 feuillets recto verso) de l'avis d'imposition de l'année n-1 du prêt,
- Photocopie du livret de famille,
- Photocopie de la carte d'identité ou du passeport en cours de validité,
- Justificatifs de domicile des années n-1 et n-2 : une quittance EDF ou une quittance d'eau, ou copie de la taxe d'habitation, (un seul document par année),
- Déclaration sur l'honneur attestant de l'absence de propriété à titre de résidence principale, secondaire, ou tout autre bien bâti productif de revenus fonciers (document joint),
- Clause anti-spéculative (ci-jointe) à remplir et à signer par le ou les demandeurs.

**DOSSIER DE SUBVENTION**  
**(A remplir et à signer obligatoirement)**

EMPRUNTEUR

- **Nom:**

- **Prénom:**

- **Date de naissance:** -

**Adresse actuelle:**

- **N° de téléphone**

: - **E-mail:**

CO-

EMPRUNTEUR -

**Nom:**

- **Prénom:**

- **Date de naissance:**

**Catégories de ménages (cocher la case correspondante à votre situation):**

Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages

Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage\* sans personne à charge

Quatre personnes ou une personne seule avec

deux personnes à charge

Cinq personnes ou une personne seule avec trois

personnes à charge

Six personnes ou une personne seule avec quatre

personnes à charge

\*jeune ménage : couple (marié ou non) dont la somme des âges révolus des 2 conjoints est au plus égale à 55 ans.

**Revenu fiscal de référence annuel (n-1 du prêt):** Emprunteur:

Co-Emprunteur:

**Nature de l'opération (cocher la case correspondant à votre situation):**

Acquisition immobilière classique (maison individuelle ou appartement)

Acquisition immobilière en VEFA (maison individuelle ou appartement)

Acquisition foncière suivie de travaux de construction

Travaux de construction uniquement

Acquisition en location accession sociale

**Liste des pièces à transmettre dans l'ordre indiqué (cocher les documents transmis):**

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| - Lettre d'intention adressée à M. le Président du Conseil Exécutif de Corse  | <input type="checkbox"/> |
| - Dossier de subvention   | <input type="checkbox"/> |
| - R.I.B. du particulier (format A4)   | <input type="checkbox"/> |
| - <b>Pour une</b> acquisition immobilière classique → promesse de vente de moins de 3 mois  | <input type="checkbox"/> |
| - <b>Pour une</b> acquisition en VEFA → contrat de réservation passé devant notaire ou sous seing privé, daté de moins de 6 mois  | <input type="checkbox"/> |
| - <b>Pour une</b> acquisition foncière suivie de travaux → promesse de vente du terrain de moins de 3 mois <b>et</b> copie du contrat passé avec le constructeur <b>ou</b> copie des devis transmis à la banque pour l'obtention du prêt (documents datés de moins de 3 mois) <b>et</b> le permis de construire | <input type="checkbox"/> |
| - <b>Pour des</b> travaux de construction → contrat passé avec le constructeur <b>ou</b> des devis transmis à la banque pour l'obtention du prêt datés de moins de 3 mois <b>et</b> le permis de construire   | <input type="checkbox"/> |
| - <b>Pour une</b> acquisition location accession → promesse de vente passée avec le bailleur social   | <input type="checkbox"/> |
| - L'(ou les) accord de prêt définitif participant à la réalisation du projet accompagné du tableau de remboursement certifié par l' (ou les) organisme bancaire (offre de prêt paraphée, datée, signée par toutes les parties   |                          |
| - Photocopie intégrale et lisible (4 feuillets recto verso) de l'avis d'imposition de l'année n-1 du prêt   | <input type="checkbox"/> |
| - Photocopie du livret de famille   | <input type="checkbox"/> |
- |   |                          |
|---|--------------------------|
| - Photocopie de la carte d'identité ou du passeport en cours de validité  | <input type="checkbox"/> |
| - Justificatifs de domicile des années n-1 et n-2 : une quittance EDF ou une quittance d'eau ou taxe d'habitation, (un seul document par année)                                     | <input type="checkbox"/> |
| - Déclaration sur l'honneur attestant de l'absence de propriété à titre de résidence principale, secondaire, ou tout autre bien bâti productif de revenus fonciers (document joint) | <input type="checkbox"/> |
| - Clause anti-spéculative (ci-jointe) à remplir et à signer par le ou les demandeurs  | <input type="checkbox"/> |

**Localisation du projet** (localité, code postal, lieu-dit):

**Descriptif du projet:**

Superficie du terrain, de l'appartement ou de la maison individuelle: Type d'appartement (nombre de pièces principales):

**Plan de financement (hors subvention**

**CdC)** : Coût de l'opération qui figure dans l'offre de prêt: Montant du prêt bancaire:

Apport personnel:

Je (Nous) soussigné (e) (s) M. et (ou) Mme .....  
atteste (attestons) sur l'honneur que l'opération faisant l'objet de la présente demande de subvention n'a connu aucun commencement d'exécution conformément au paragraphe 4-1 relatif à la prise en compte des demandes.

Je (Nous) soussigné (e) (s) M. .... et (ou) Mme .....  
certifie (certifions) que les informations indiquées dans ce dossier sont exactes. Toute fausse déclaration est susceptible d'annuler la procédure.

**Fait à ..... Le.....**

**Signatures du ou des intéressés précédées de la mention « lu et approuvé »**

**Clause anti-spéculative prévue par le Règlement des Aides au Logement  
de la  
CdC en faveur des primo-accédants à la propriété**

Je (Nous) soussigné (e) (s) M. \_\_\_\_\_ et (ou) Mme \_\_\_\_\_

m'engage ou nous engageons par la présente à occuper le bien immobilier figurant au cadastre sous les références suivantes:

Section .....

N° .....

Lieu-dit ....

Contenance .....

Localité .. ..

→ Pendant une période de dix ans et à informer les services de la CdC de tout changement de situation.

→ Le non-respect de ces dispositions, autorisera la CdC à demander le remboursement de l'aide attribuée au prorata temporis.

→ La CdC se réserve le droit de procéder à un contrôle sur pièces et sur place concernant l'opération subventionnée.

**Fait à .....**

**Le .....**

**Signatures du ou des intéressés précédées de la mention « lu et approuvé »**

**Attestation sur l'honneur de non propriété prévue par le règlement des  
aides  
au logement de la CdC en faveur des primo-accédants**

Nom(s) ..... Prénom(s).....

Adresse .....

Je (nous) soussigné (e) (s)

-atteste (attestons) sur l'honneur ne pas être propriétaire d'un bien immobilier bâti : résidence principale ou secondaire, acquise à titre onéreux ou gratuit ou de tout autre bien bâti productif de revenus fonciers,

-atteste (attestons) sur l'honneur ne pas être bénéficiaire de revenus fonciers sous quelque forme que ce soit: perception en nom propre en tant que personne physique ou perception de revenus fonciers issus de la détention de parts sociales dans une société civile immobilière (SCI) ou de revenus fonciers issus de tout autre montage.

**Le non-respect de ces dispositions, autorisera la CdC à demander le remboursement de l'aide attribuée.**

**La CdC se réserve le droit de procéder à un contrôle sur pièces et sur place concernant l'opération subventionnée.**

**Fait à .....**

**Le .....**

**Signature (s) du ou des bénéficiaire (s) précédée (s) de la mention « lu et approuvé »**

UNA CASA PER TUTTI, UNA CASA PER OGNUNU



**Nouveau règlement des aides en faveur du  
logement et de l'habitat**

**Pour une réponse politique forte et innovante  
face aux  
phénomènes de spéculation, de dépossession  
et de difficultés d'accès au logement**

## SOMMAIRE

### Préambule

### **1 - Le soutien renforcé aux communes et intercommunalités désireuses d'accroître le parc locatif et de proposer une offre de logements destinée aux primo-accédants**

- 1.1 Communes et intercommunalités : acquisition – amélioration de bâtiments destinés à accueillir du logement locatif à prix encadré, réhabilitation de logements communaux existants.*
- 1.2 Communes et intercommunalités : acquisition foncière, construction de bâtiments destinés à accueillir du logement locatif à prix encadré.*
- 1.3 Acquisition foncière et aménagement de terrain à vocation d'accueil de résidences principales - Opérations favorisant l'accession à la propriété à prix maîtrisé*

### **2 - Le renforcement et la réorientation de l'aide directe visant à soutenir l'accès à la propriété des primo-accédants**

### **3- Le renforcement qualitatif et quantitatif du financement du logement locatif social**

- A. Dispositif de droit commun
  - 3-1 Aides à la création de logements locatifs sociaux*
  - 3-2 -Aides à la réhabilitation de logements locatifs sociaux*
- B. Conventions de partenariat entre la Collectivité de Corse et les Offices Publics de l'Habitat
  - 3-3 Convention avec l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien (OPHCAPA)*
  - 3-4 Convention d'objectifs et de moyens avec l'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse (OPHCC)*

### **4 -L'harmonisation et le renforcement des dispositifs d'aide au parc privé dans les OPAH**

- 4-1- Ingénierie études /animation d'OPAH*
- 4-2- Aide au développement du parc locatif privé*
- 4-3- Aide aux propriétaires occupants modestes*
- 4-4- Aide aux copropriétés*

### Annexes

## PREAMBULE

Le présent rapport vise à apporter des réponses politiques fortes à trois enjeux essentiels et perçus comme tels par les Corses :

- La lutte contre la spéculation et la dépossession foncière et l'accès au foncier et au logement ;
- La paupérisation d'une part importante des insulaires ;
- Les inégalités territoriales importantes entre le littoral et l'intérieur de l'île.

### **1) La lutte contre la spéculation et la dépossession foncière et l'accès des Corses au foncier et au logement**

Il s'agit là d'une problématique centrale, vécue avec douleur et angoisse par des dizaines de milliers de citoyens insulaires, confrontés au quotidien à la hausse drastique des prix de l'immobilier bâti et non bâti.

Un phénomène qui tend à s'aggraver, et qu'il est de notre responsabilité collective de combattre et de supprimer, et en toute hypothèse d'infléchir sans délai.

A cet égard, le « Rapport d'information sur les marchés fonciers et immobiliers », rédigé par l'Agence de l'urbanisme et de l'énergie de la Corse, et présenté par le Président du Conseil exécutif et le Président de l'AUE lors de la session de l'Assemblée de Corse des 25 et 26 juillet 2019 est un jalon important dans la mobilisation et dans l'action de la Collectivité de Corse dans le domaine de l'accès au foncier et au logement.

En effet et d'une part, ce rapport dresse pour la première fois un bilan chiffré et cartographique accablant de l'ampleur des phénomènes inflationnistes et spéculatifs dans le domaine du foncier et de l'immobilier.

Une statistique résume la situation et son caractère dramatique : entre 2006 et 2019, le coût du logement a augmenté en moyenne deux fois plus vite en Corse que sur le Continent (+68% contre + 36 %), et le coût du foncier quatre fois plus vite ( + 138% contre + 64 %).

De plus, la cartographie dressée par l'AUE démontre qu'il règne désormais dans des zones entières du territoire insulaire une véritable exclusion dans l'accès au foncier et au logement, et que le phénomène s'étend à des régions et villages, y compris de l'intérieur, jusque-là épargnés : il concernera donc à court terme, si remède n'y est pas porté, l'ensemble de l'île.

D'autre part, ce rapport a donné lieu devant l'Assemblée de Corse à un débat d'une qualité et d'une densité remarquables, au terme duquel est intervenu un vote à l'unanimité exprimant la volonté partagée de trouver au plus vite des réponses fortes et adaptées à cette situation qui ne peut et ne doit plus perdurer.

Le présent rapport est une première réponse à cette aspiration partagée.

Il a vocation à s'inscrire dans un plan d'ensemble qui sera arrêté au terme du processus de concertation dont le principe a été validé devant l'Assemblée de Corse en juillet dernier.

Un plan d'ensemble d'autant plus indispensable et urgent que ce phénomène de spéculation et de dépossession est aggravé par deux autres facteurs cumulatifs : le fort taux de pauvreté en Corse, et les déséquilibres croissants entre le littoral et l'intérieur.

## **2) Le taux de pauvreté en Corse**

Dans une île où au moins un Corse sur cinq vit sous le seuil de pauvreté, la question de l'aggravation des inégalités et de l'exclusion sociale, y compris en matière de logement, prend aujourd'hui une acuité particulière.

Les Corses ont de plus en plus de mal à rester ou à devenir propriétaires de leur foncier ou de leur logement.

Ils sont également dans une situation aggravée par rapport à l'accès au logement social : l'offre de logement social locatif ne s'élève qu'à 10% contre une moyenne française de 17%.

La lutte contre la pauvreté et la précarité a été érigée en priorité depuis l'accès aux responsabilités de nouvelle majorité territoriale.

Ce choix s'est notamment concrétisé par le plan de lutte contre la précarité et la pauvreté présenté par le Conseil exécutif de Corse, voté à l'unanimité par l'Assemblée de Corse, et qui se décline au travers de la feuille de route d'action sociale présentée par la conseillère exécutive Bianca Fazi le 27 juillet 2018.

Le présent rapport intègre pleinement cette nécessité de la prise en compte de difficultés sociales marquées dans la politique de la Collectivité de Corse en matière de logement social, déclinaison de la politique globale de l'accès au foncier et au logement que celle-ci met en œuvre.

## **3) La fracture territoriale entre le littoral et l'intérieur de l'île**

Le déséquilibre entre la Corse du littoral et celle de l'intérieur est particulièrement marqué pour des raisons tout à la fois historiques, économiques, et politiques.

Il a des effets particulièrement destructurants sur tous les plans, y compris culturel et sociétal.

Rompres avec la logique funeste de la dévitalisation de l'intérieur et lui substituer un modèle de développement équilibré et durable, notamment dans le domaine des équilibres territoriaux, est, là encore, un enjeu majeur, érigé en priorité politique par le Conseil exécutif de Corse, et décliné de façon opérationnelle dans toutes les politiques publiques et par exemple :

- Choix mis en œuvre dans le cadre du Comité de massif ;

- Obtention du statut d'île-montagne ;
- Signature et mise en œuvre de la DSP prévoyant le déploiement du Très Haut Débit dans toute l'île en 5 ans ;
- Lutte pour le maintien des services publics et des écoles et collèges en milieu rural et montagnard ;
- Action économique en faveur des territoires ;
- Présentation prochaine de la politique de territorialisation des services et des politiques de la Collectivité de Corse ;

Là encore, le présent rapport traduit la volonté politique de rééquilibrage en faveur de l'intérieur en mettant en place des dispositifs et des mesures visant à soutenir de façon spécifique et volontariste la création de logements dans l'intérieur, et notamment des logements réservés aux primo-accédants.

L'objectif poursuivi à travers le nouveau règlement des aides au logement et l'habitat vise donc à apporter une réponse à la question suivante, qui est au confluent des trois problématiques précitées : comment renforcer et garantir l'accès au logement et au foncier au plus grand nombre, sur tout le territoire insulaire, dans les zones spéculatives et/ou désertifiées, dans un contexte de hausse vertigineuse des prix, et avec un taux de pauvreté proportionnellement plus important qu'ailleurs ?

L'équation peut sembler impossible à résoudre.

Et ce d'autant mieux que le statut de résident qui devrait être, selon l'analyse et les propositions de la majorité territoriale, une pièce majeure du dispositif global permettant une réponse efficace, reste pour l'heure une revendication non aboutie.

Le Gouvernement et l'Etat ont en effet jusqu'à aujourd'hui et par principe, refusé toute discussion réelle sur ce point, et ce malgré les votes réitérés de l'Assemblée de Corse et la validation de cette option par le suffrage universel.

Cette attitude de fermeture et de déni démocratique ne saurait être cautionnée et la mobilisation pour faire prendre en compte cette revendication doit bien sûr à notre sens se poursuivre avec une détermination renforcée.

Mais parallèlement, il y a urgence absolue à définir et mettre en œuvre des solutions fortes et innovantes, immédiatement opérationnelles, permettant de faire barrage à l'irréversible, de combattre la spéculation, et de renforcer l'accès à la propriété et au foncier pour tous les Corses.

C'est le sens du vote à l'unanimité par l'Assemblée de Corse, le 26 juillet dernier, du rapport d'information et d'alerte présenté par le Conseil exécutif de Corse.

Le Conseil exécutif de Corse présentera, dans le cadre d'un rapport distinct, une proposition de méthode et de calendrier pour mener un large débat, ouvert à l'ensemble des acteurs et à la société civile, permettant à chacun de faire valoir ses

analyses et ses propositions, et visant à définir, si possible dans le consensus le plus large, l'ensemble de ces mesures fortes et innovantes.

Et c'est d'ores et déjà dans le cadre de cette perspective élargie que s'inscrit la présente proposition de règlement transitoire des aides en faveur du logement et de l'habitat.

La question du logement est en effet une préoccupation majeure pour tous, dans la mesure où les citoyens lui consacrent en moyenne 20% de leurs revenus, qu'ils soient locataires ou propriétaires, ce pourcentage pouvant atteindre 40% lorsqu'il s'agit des revenus les plus modestes dans le parc privé.

Les tendances lourdes confirmées par l'INSEE en 2015, remises à jour en 2018 par la DREAL, nous indiquent le lien naturel entre évolution démographique et évolution du parc immobilier. A l'horizon 2030, la Corse compterait en effet 46 000 ménages de plus qu'en 2009.

Cette hausse serait alors le résultat d'une combinaison de trois facteurs déterminants, (qui ne peuvent être considérés comme immuables ou insusceptibles d'être questionnés ou remis en cause, mais dont les évolutions sont incertaines et dépendent de facteurs multiples, parmi lesquels des évolutions sociétales structurelles), à savoir une arrivée forte de nouveaux habitants sur le territoire, un vieillissement notable de la population et une évolution des modes de cohabitation, donc de la taille des ménages.

Si ces tendances se maintenaient, cela nécessiterait la construction de 70 000 nouveaux logements d'ici à 2030, soit 3 300 logements par an, dont au moins 40 000 logements en résidences principales.

La DREAL, en 2018, a souhaité axer sa réflexion sur la définition d'un parc idéal de logements sociaux d'ici à 2030 et conclut à la nécessité de construire, selon les différents scénarii, entre 9000 et 11 000 nouveaux logements locatifs sociaux, en complément des 2 000 logements à réhabiliter.

La Collectivité de Corse est bien sûr appelée à engager sa propre analyse à partir de laquelle découleront ses choix, sur ce point.

Par ailleurs, et ainsi que l'a démontré le Conseil exécutif en juillet 2019 dans son rapport d'information sur les marchés fonciers et immobiliers, le contexte de spéculation immobilière particulièrement marquée sur les zones littorales rend l'accessibilité à la propriété bâtie particulièrement difficile pour les jeunes ménages et favorise une mise à l'écart de ceux-ci dans les zones les plus pourvoyeuses d'emplois.

L'ensemble de ces facteurs conduit à repenser fortement les cadres entourant le financement des opérations en faveur du logement et de l'habitat, et à adapter les règlements afférents aux nombreux défis qui ont été mentionnés ci-dessus.

Dans l'attente d'un Schéma Territorial de l'Habitat, qui sera établi en concertation avec les acteurs du logement, du social et du foncier en Corse, il devient nécessaire d'ores et déjà d'infléchir le cadre réglementaire qui prévalait jusqu'ici.

Le règlement proposé est donc susceptible d'évoluer, y compris après son adoption en cas de vote favorable de l'Assemblée de Corse.

La volonté de la Collectivité de Corse est en effet de définir, en concertation avec les acteurs dans chacun des territoires de l'île tant les situations nécessitent une approche au plus près du terrain, un cadre général d'intervention permettra de renforcer l'objectif de cohérence de l'action publique (sur les aides sociales, énergétiques et les aides à la pierre ou à la primo-accession, objet du présent règlement).

Pour autant, le présent projet de règlement revendique une logique de très net changement, voire de rupture pour certains aspects, par rapport aux règlements en vigueur jusqu'à la création de la Collectivité de Corse.

**Pour autant, le présent projet de règlement revendique une logique de très net changement, voire de rupture pour certains aspects, par rapport aux règlements en vigueur jusqu'à aujourd'hui dans le domaine du logement et de l'habitat.**

**La gravité de la situation actuelle impose en effet de renouveler fortement notre cadre d'action, tant en termes de renforcement de l'effort financier que de dispositifs, pour apporter une réponse politique à la hauteur de l'urgence et de la gravité de la situation vécue au quotidien par les Corses.**

**Concernant le volume budgétaire, le présent règlement induit une augmentation significative des moyens. En effet, les crédits directement consacrés à ces aides représentent aujourd'hui entre 8 et 10 millions d'euros par an. Après le vote de présent règlement, ces crédits atteindront dès la première année 12 millions d'euros à plein régime (soit une augmentation de + 20% a minima, et pouvant aller jusqu'à + 50% selon l'année de référence) en faveur du logement et de l'habitat.**

**Concernant son contenu, l'entrée en vigueur du présent règlement, sous réserve du vote de l'Assemblée de Corse, permettra une meilleure prise en compte, dès la fin de l'année 2019, des demandes des communes et EPCI, des bailleurs ou des jeunes ménages, tout en élargissant son champ d'application, en mettant en œuvre de nouveaux outils, et en renforçant les moyens financiers mobilisés.**

Il vise à atteindre les objectifs suivants:

**a) En termes de méthode :**

- L'efficacité, pour permettre une réponse rapide et une montée en charge immédiate d'une production de logements s'inscrivant dans une vision politique de lutte contre la spéculation, de soutien à la revitalisation des centre-villes, et d'aménagement harmonieux du territoire ;
- L'équité, entre les communes, les intercommunalités, les acteurs économiques, et les citoyens, conformément à la logique d'ensemble de la Collectivité dans chacun des règlements qu'elle met en œuvre ;

- L'équilibre, en organisant une répartition harmonieuse de l'investissement public entre les territoires et les dispositifs, et en permettant aux acteurs privés de la construction de bénéficier d'un soutien public, dès lors qu'ils s'inscrivent dans le respect des objectifs centraux de lutte contre la spéculation, de développement durable, et d'aménagement du territoire fixés par la Collectivité de Corse.

**b) Sur le fond :**

- **Le renforcement de l'accès à la primo-accession et au logement social ;**
- **Un soutien accru aux territoires de montagne et de l'intérieur et aux centres-villes ;**
- **Une augmentation importante du volume global du budget et du montant des aides, qui traduit la volonté d'apporter une réponse à la hauteur des enjeux ; En effet, les crédits directement consacrés à ces aides représentent aujourd'hui entre 8 et 10 millions d'euros par an, après le vote de présent règlement, ces crédits pourraient atteindre 12 millions d'euros à plein régime soit une augmentation de + 20% a minima (pouvant aller jusqu'à + 50% selon l'année de référence) en faveur du logement et de l'habitat.**

Le nouveau règlement décline 4 volets :

- L'aide au développement du parc immobilier communal et intercommunal, notamment dans une logique de soutien aux primo-accédants ;
- Le renforcement et la réorientation de l'aide directe visant à soutenir l'accès à la propriété des primo-accédants ;
- Le renforcement quantitatif et qualitatif du financement du parc locatif social qu'il s'agisse des demandes de l'ensemble des bailleurs ou celle plus particulière des offices publics de l'habitat ;
- L'harmonisation et le renforcement des dispositifs d'aide au parc privé dans les OPAH.

***I - Le soutien renforcé aux communes et intercommunalités désireuses d'accroître le parc locatif et de proposer une offre de logements destinée aux primo-accédants***

En matière d'aide aux communes et aux intercommunalités, les trois dispositifs existants se déclinaient comme suit :

Dans le Cismonte, il n'existait pas un dispositif d'aides particulier « Habitat » mais un système de contrat pluriannuel de développement passé par l'ex CD et les communes et les intercommunalités porteuses de projets de développement de leur territoire :

ces contrats pouvaient prévoir ou non le financement d'opérations de logement et d'habitat.

Dans le Pumont, le schéma départemental de l'habitat prévoyait des financements spécifiques « Habitat » en faveur des communes, classées par strates démographiques, qui étaient soutenues pour des opérations d'acquisitions foncières et d'aménagement ainsi que pour des projets de construction et de réhabilitation de logements .

L'ex Collectivité Territoriale de Corse avait adopté un règlement des aides au logement en 2011 (réactualisé en 2013 et 2014).

Il prévoyait des financements spécifiques pour des projets communaux et intercommunaux comportant de fortes similitudes avec le dispositif départemental de Corse du Sud.

Les deux dispositifs soutenaient les opérations d'acquisitions foncières et d'aménagement ainsi que la construction et la réhabilitation de logements communaux.

Sur la base d'une synthèse des deux dispositifs, il est proposé d'harmoniser et de bonifier les mesures suivantes :

1/ Acquisition – amélioration de bâtiments destinés à accueillir du logement locatif à prix encadré ;

2/ Acquisition foncière et construction de bâtiments destinés à accueillir du logement locatif à prix encadré ;

et de refondre totalement la mesure suivante, en lui conférant une place majeure dans le dispositif d'ensemble :

3/ Acquisition foncière et aménagements de terrains à vocation d'accueil de résidences principales avec un accent mis sur la primo-accession à la propriété.

Une classification par strate de population DGF est prévue pour déterminer les taux de subvention applicables, en distinguant trois seuils : moins de 1000 habitants ; 1001 à 3000 habitants et plus de 3000 habitants.

Les mesures 1-1, 1-2 et 1-3 relatives aux politiques d'aménagement et de logement prévoient donc des aides accrues concernant les acquisitions foncières et les opérations d'aménagement avec un soutien prononcé aux projets communaux qui facilitent l'accession à la propriété .

Sont également fortement soutenues la création ou l'amélioration de logements communaux à loyers encadrés, notamment dans les communes rurales, de l'intérieur, et de montagne.

Conformément à la logique de rééquilibrage, d'équité, et de soutien aux petites communes mise en œuvre par le Conseil exécutif de Corse, les communes de moins de 1000 habitants se verront appliquer des taux de subvention très incitatifs de 80%.

A titre d'exemple :

- les acquisitions de bâtis anciens bénéficieront d'une subvention de 108 800 € à 119 680 € par logement et leur réhabilitation de 64 000 € à 70 400 € par logement ;
- les acquisitions foncières, préalables à une construction de logements, seront soutenues à hauteur de 110 000€ et les constructions elles-mêmes à hauteur de 96 000 € par logement créé ;
- les lotissements communaux seront soutenus, sur le volet acquisition foncière par des aides variant de 125 000 € à 225 000 € et sur le volet aménagement par des subventions de 180 000 € à 270 000 €, notamment lorsque ces opérations facilitent la primo accession à la propriété.

S'agissant du soutien de la Collectivité de Corse à la création de lotissements communaux, il sera établi en accord avec la Commune ou l'intercommunalité porteuse du projet, un cahier des charges intégrant les critères suivants :

- intégration architecturale et paysagère du lotissement dans son environnement local ;
- intégration des exigences du développement durable (permettant une mutualisation avec les, autres dispositifs de soutien mis en œuvre par la Collectivité de Corse et ses Agences et Offices : par exemple en privilégiant des énergies renouvelables, la réduction de la consommation énergétique, une approche raisonnée en termes d'extension ou de création de réseaux d'eau et d'assainissement,...) ;
- les modalités du soutien aux primo-accédants (accès préférentiel aux résidents de la commune ou du territoire, dans le respect des textes en vigueur, clauses de non revente, possibilité de préemption par la commune ou l'intercommunalité à l'origine du lotissement...).

Les communes et intercommunalités pétitionnaires seront invitées à privilégier les opérations de lotissements en continuité des villages et hameaux « souches » tels que définis dans la délibération 17/050 du 23 février 2017 approuvant le Schéma d'Aménagement, de Développement et de Protection de la Montagne Corse (SADPMC).

## **II - Le renforcement et la réorientation de l'aide directe visant à soutenir l'accès à la propriété des primo-accédants**

Avant la création de la Collectivité de Corse, seule la Collectivité Territoriale de Corse avait mis en place un dispositif d'aides en faveur de la primo accession à la propriété ; il figure dans le règlement des aides au logement adopté en 2011 et modifié en 2013 et 2014 .

Ce dispositif a fait l'objet de 3 évaluations :

- la première a été réalisée par le service de l'habitat et du logement en décembre 2016,
- la seconde par la direction du contrôle de gestion, de l'évaluation et de la transparence de l'action publique, qui a produit un bilan évaluatif des règlements des aides au logement et santé, social- solidarité approuvé par l'Assemblée de Corse le 30 mars 2017,
- la troisième par les services en incluant les données 2018.

Les résultats convergents de ces trois évaluations sont en synthèse les suivants :

De 2012 à 2018 notre Collectivité a consacré 22,13 M€ (environ 4 M€ par an) à cette mesure qui a bénéficié à plus de 2 242 ménages.

Les évaluations réalisées convergent dans le constat : ce dispositif est budgétivore, peu efficace et inadapté au regard des objectifs initiaux qui avaient, entre autre, pour but de favoriser l'accession à la propriété des jeunes ménages insulaires, notamment en milieu rural dans une volonté de rééquilibrage territorial.

En effet, il ressort de l'analyse de la typologie des projets d'accession à la propriété financés les éléments ci-après :

- Une répartition géographique des projets aidés très déséquilibrée : 70 % des opérations sont situées en zones urbaines et périurbaines, 30 % seulement dans des communes de moins de 3 000 h (moyenne des années 2016-2017-2018) ;
- La typologie des biens aidés fait apparaître une prédominance des petites surfaces (moyenne 2016-2017-2018) ;
- Une très forte proportion de ménages composés d'une personne seule qui représentent 55 % des bénéficiaires ;
- La faible incidence des aides sur la faisabilité des projets.

Ces différents éléments démontrent que, dès l'origine, les publics ciblés n'ont pas été suffisamment et clairement définis, s'agissant notamment de la localisation des projets et de la structure familiale des bénéficiaires potentiels.

L'aide financière de 10.000 € apportée notre Collectivité a certes été un ballon d'oxygène pour de nombreux jeunes.

Mais elle a eu également de nombreux effets pervers, mieux identifiés avec le recul : de par son caractère trop général, elle n'a fait qu'accompagner les tendances lourdes concernant la structuration du parc privé, à savoir des flux croissants de population des zones rurales vers les zones urbaines et des centres urbains vers les territoires périurbains, dans des logiques urbanistiques et d'aménagement du territoire pensées, et déployées sans cohérence avec les objectifs globaux dans le cadre de l'aide directe au logement a été mise en œuvre : la très forte expansion du parc de logement des agglomérations de Bastia et d'Ajaccio en est une illustration.

Une autre des conséquences de ce tropisme est que le dispositif d'aide directe au primo-accédant n'a pas eu d'incidence significative sur l'installation des ménages en milieu rural et de montagne.

Le système d'aide, voulu à l'origine pour rééquilibrer, a de fait accompagné le déséquilibre qui existe et qui s'est accru entre, d'une part, les territoires urbains et périurbains et d'autre part, le milieu rural.

**Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, le projet de règlement des aides au logement propose une modification substantielle de l'intervention en faveur de la primo accession à la propriété.**

Cette modification substantielle poursuit les objectifs suivants :

- Mettre fin à l'effet d'aubaine que le présent dispositif a pu provoquer ;
- Favoriser un rééquilibrage territorial, notamment en faveur du milieu rural ;
- Cibler plus précisément une catégorie de bénéficiaires potentiels de nature à s'installer durablement, à savoir les ménages composés d'au moins 2 personnes ;
- Accroître l'efficacité et le caractère incitatif de l'aide qui est modulée sur le cout de l'opération et non plus établie sur une base forfaitaire ;
- Participer à la réhabilitation des centres anciens des villes de Bastia et d'Ajaccio, (en accompagnement du dispositif « cœur de ville »), ainsi que des villages et hameaux de l'intérieur en soutenant des projets d'acquisition de bâti ancien (constructions antérieures à 1960).

Il est donc proposé dans l'article 2-1 de mettre en place un dispositif en faveur des ménages composés d'au moins 2 personnes avec ou sans enfants.

A - Opération susceptibles de bénéficier du dispositif :

- opérations situées dans des lotissements communaux ou intercommunaux ;
- opérations situées dans le périmètre du plan « Action cœur de ville » des communes d’Ajaccio et de Bastia ;
- opérations situées dans le périmètre des centres anciens et des hameaux de villes ou de villages sur des habitations construites avant 1960 (logique de soutien à la reconquête du bâti ancien).

Une attention particulière sera portée aux projets situés en milieu rural et notamment dans les communes de moins de 1000 habitants pour lesquels un dispositif spécifique est prévu compte tenu du coût des opérations observés dans ces zones .

B - Bénéficiaires du dispositif

Dans ce cadre les demandeurs doivent :

- disposer de revenus inférieurs aux plafonds de ressources réglementaires permettant l’accès au logement HLM,
- réaliser une acquisition dont le coût minimum est de 150 000 € et le coût maximum plafonné à 280 000 €,
- dans les communes de moins de 1 000 habitants DGF le coût minimum de l’opération est fixé à 150 000 € (dont 90 000 € au minimum consacré à l’acquisition et 60 000€ maximum à des travaux de rénovation si celle ci consiste en une acquisition-amélioration) et le coût maximum plafonné à 280 000 €. Les montants planchers (90 000 € au minimum d’acquisition + 60 000 € de travaux doivent figurer dans l’offre de prêt).
- contracter un prêt représentant au minimum 80 % du coût de l’opération.

L’aide s’adresse donc aux ménages dotés d’un revenu fiscal de référence pour l’année n-1 du prêt inférieur ou égal aux ressources PLUS 2018 (prêt locatif à usage social).

<b>CATEGORIES DE MENAGES</b>	<b>REVENUS PLUS</b>
Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l’exclusion des jeunes ménages	27 114 €
Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	32 0607 €
Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	39 364 €
Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	46 308 €

Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	52 189 €
Par personne supplémentaire	5821 €

L'aide de notre collectivité s'élèvera à 10% du coût du projet soit 15 000 € minimum et 28 000 € maximum.

Dans les communes de moins de 1 000 habitants DGF, l'aide s'élèvera à 15 000 € minimum et à 28 000 € maximum sous réserve de l'étude de l'offre de prêt.

Par volonté d'incitation, une prime de 3 000 € sera versée aux bénéficiaires réalisant une acquisition dans une commune de moins de 350 habitants DGF.

Le nouveau dispositif d'aide directe aux primo-accédants ainsi mis en place s'applique sur le principe aussi bien aux biens immobiliers inclus dans les lotissements communaux et intercommunaux soutenus au titre du règlement qu'aux biens immobiliers construits et mis en vente par des opérateurs privés, dès lors qu'ils se situent en milieu rural ou en cœur de ville.

Dans le premier cas, le cumul entre l'aide apportée à la Commune et à l'intercommunalité et l'aide directe apportée au primo-accédant permettra, y compris dans des zones contraintes en milieu rural, de proposer, via l'initiative concertée des collectivités publiques, un accès des jeunes ménages à la propriété de leur logement principal à des prix très largement inférieurs à ceux du marché.

Le cahier des charges conclu entre la commune ou l'intercommunalité et la Collectivité de Corse permettra d'intégrer dans l'opération de construction l'ensemble des objectifs poursuivis par le présent règlement.

Concernant les opérations immobilières sises en cœur de ville ou en milieu rural, il sera demandé à l'opérateur privé désireux que son programme puisse bénéficier de l'aide directe proposée aux acquéreurs par la Collectivité de Corse d'en faire la demande préalable, aux fins de définition là encore d'un cahier des charges défini de concert avec la commune ou l'intercommunalité délivrant le permis de construire et la Collectivité de Corse.

Ce cahier des charges sera construit sur le modèle de celui défini dans le cadre des logements communaux ou intercommunaux destinés aux primo-accédants.

Les clauses-type de ce cahier des charges feront l'objet d'une concertation avec les acteurs et d'un règlement séparé.

Il est en enfin précisé que le Conseil exécutif de Corse a engagé des discussions avec l'ensemble des opérateurs financiers (Caisse des dépôts et Consignations par exemple ; CADEC) et du secteur bancaire pour qu'ils s'impliquent à travers des dispositifs dédiés dans les opérations mises en œuvre par le présent règlement, tant auprès des Communes que des particuliers.

Ceci aux fins d'obtenir une synergie permettant d'obtenir un effet levier renforçant l'efficacité des dispositifs visant à permettre l'accès au logement du plus grand nombre, et notamment des primo-accédants à la propriété.

### ***III – Le renforcement qualitatif et quantitatif du financement du logement locatif social :***

Le nouveau règlement, tenant compte de l'analyse de la gestion passée des dispositifs existants dans les trois ex-collectivités, introduit des améliorations quant à la distinction entre les bailleurs quels que soient leur statut juridique et les offices publics de l'habitat.

Pour rappel, l'ex Conseil Départemental du Cismonte avait convenu d'une convention avec l'OPH de Haute Corse dans le cadre de la convention ANRU des quartiers Sud de BASTIA pour la construction de logements sociaux.

S'agissant de son homologue du Pumonte, on note l'existence d'une convention d'objectifs avec l'OPH de Corse du Sud pour la période 2012 – 2020 à hauteur de 22 M€.

L'ex Collectivité Territoriale de Corse avait été établi un régime d'aides généralisé au bénéfice de tous les bailleurs sociaux sans distinction.

Les propositions du présent règlement sont les suivantes :

1/ Le maintien d'un système d'aide généralisé dit de « droit commun » au bénéfice de tous les bailleurs sociaux en vue de la création et de la réhabilitation de logements.

Ce cadre général est défini aux articles 1-1 et 1-2 : ainsi sont prévues des aides de 7 000 à 8000 € par logement pour la construction et des aides de 100 000 € pour chaque opération de réhabilitation concernant des logements et les parties communes.

2/ Le maintien des engagements contractuels antérieurs de l'ex Conseil Départemental du Pumonte vis-à-vis de l'Office Public de l'Habitat de Corse du Sud, devenu OPH de la CAPA et ce dans un souci d'équité de traitement entre les deux OPH de l'île et de maintien des équilibres territoriaux. Cet engagement est prévu à l'article 3-3 .

3/ Création d'un dispositif de partenariat avec l'Office Public de l'Habitat rattaché à notre collectivité depuis sa création , à savoir l'OPHCC, pour lequel il est proposé que la Collectivité s'engage, par convention, à financer une partie de son programme d'investissement tel que prévu à l'article 3-4.

### ***IV - L'harmonisation et le renforcement des dispositifs d'aide au parc privé dans les OPAH***

En matière d'aides au parc privé dans les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), les 3 ex collectivités intervenaient à des degrés divers sur les différentes phases de ce type de programme en finançant :

- les études préalables à l'opération,
- le suivi et l'animation du programme,
- les travaux réalisés par les particuliers en tant que propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs ou des travaux réalisés sur des parties communes dans le cadre d'une copropriété organisée.

Les études préalables pouvaient bénéficier des aides de l'ex Département de Corse du Sud à hauteur de 10 % et de l'ex CTC à hauteur de 35% avec un plafond de dépenses, dans la limite de 80 % d'aides publiques, étant précisé que ces aides venaient en complément des financements de l' ANAH fixés à 50 % .

Les aides des ex Conseils Départementaux en faveur du suivi et de l'animation de l'OPAH variaient de 10 à 15 % ; celles de l'ex CTC s'élevaient à 35 % avec un plafond de dépenses (70 000 €/3 ans), étant précisé, ici également, que ces aides venaient en complément des financements de l' ANAH fixés à 50 % et que la totalité des aides publiques ne pouvaient excéder 80% de la dépense.

Les aides aux travaux des ex Conseils Départementaux variaient de 5 à 15% et celles de l'ex Collectivité Territoriale à 10%, sur la base des montants de travaux retenus par l'ANAH.

Le dispositif proposé reconduit les interventions aux différents stades de l'OPAH, tout en harmonisant les financements à partir d'hypothèses les plus favorables pour les tiers bénéficiaires.

A ce jour, 10 OPAH, qui ont fait l'objet de conventions signées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018, sont en cours d'exécution.

Le nouveau règlement va modifier le montant des financements de notre collectivité et va se substituer aux financements existants ; ainsi, pour pouvoir appliquer le nouveau dispositif, il conviendra de modifier chaque convention par voie d'avenant.

L'annexe II détaille les OPAH en cours et établit pour chaque convention une simulation financière qui intègre les nouveaux financements de la Collectivité de Corse applicables aux dossiers qui restent à financer.

Afin de faciliter la mise en œuvre de ces nouvelles interventions, il convient d'autoriser M. le Président du Conseil Exécutif de Corse à signer les futurs avenants à ces conventions.

#### **Article 4-1 A Ingénierie : études et suivi –animation de l'OPAH**

##### **Etude préalables**

Financement à hauteur de 35 % d'une dépense subventionnable de 50 000 € HT, **soit 17 500 €** (en complément des aides de l'ANAH qui s'élèvent à 50 % d'une dépense de 100 000 € HT)

### **Suivi et animation**

40 % d'une dépense de 300 000 € HT sur 5 ans, soit une **subvention de 120 000 €** /5 ans, soit 24 000 € /an

## **Article 4-2 Aide au développement du parc locatif privé conventionné dans les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH)**

### **Propriétaires bailleurs :**

#### **o Travaux d'amélioration / tous travaux éligibles aux aides de l'ANAH**

- Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat
- Travaux pour l'autonomie de la personne
- Travaux pour réhabiliter un logement dégradé
- Travaux d'amélioration de la performance énergétique
- Travaux suite à une procédure RSD (règlement sanitaire départemental) ou un contrôle de décence
- Travaux de transformation d'usage (Subvention ANAH 25 à 35 %)
  - o Montant subventionnable 60 000 € HT (750 € HT/ m<sup>2</sup> dans la limite de 80 m<sup>2</sup>/ logement)
- Taux de subvention 15 %
- **Subvention 9 000 €**

#### **Travaux lourds**, pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé

- Montant subventionnable 80 000 € (1 000 € HT / m<sup>2</sup> dans la limite de 80 m<sup>2</sup> / logement)
- Taux de subvention 20 %
- **Subvention 16 000 €**

## **Article 4-3 Aide à l'amélioration du parc privé dans les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH).**

### **Propriétaires occupants :**

- o **Travaux d'amélioration**

- Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat
- Travaux pour l'autonomie de la personne
- Travaux d'amélioration de la performance énergétique
- Autres travaux éligibles aux aides de l'ANAH

Montant subventionnable : 20 000 € HT

Taux de subvention : 25 %, soit une subvention de 5 000 €

o Travaux lourds, pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé

- Montant subventionnable : 50 000 €
- Taux de subvention 25 % soit **12 500 €**

#### **4-4-Aide aux copropriétés en OPAH.**

##### **Bénéficiaires:**

Syndicat de copropriétaires.

##### **Dépenses subventionnables :**

Travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH « copropriétés dégradées », d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée ou d'une ORCOD (opération de requalification des copropriétés dégradées)

##### **Montant subventionnable :**

300 000 € HT par bâtiment pour les parties communes.

##### **Taux de subvention : 10%.**

##### **Subvention CdC :**

30 000 € maximum par bâtiment.

Enfin, un bilan de ce dispositif sera réalisé au bout de deux ans, aux fins si nécessaire d'en renforcer l'efficacité.

**LE SOUTIEN RENFORCE AUX COMMUNES ET INTERCOMMUNALITE  
DESIREUSES D'ACCROITRE LE PARC LOCATIF ET DE PROPOSER UNE  
OFFRE DE LOGEMENTS DESTINES AUX PRIMO-ACCEDANTS**

***1.1 - Communes et intercommunalités : acquisition - amélioration de bâtiments destinés à accueillir du logement locatif à prix encadré, réhabilitation de logements communaux existants.***

**Bénéficiaires :**

Communes et intercommunalités dotées de la compétence habitat

**Dépenses subventionnables :**

1. Acquisition de bâtiments et travaux d'amélioration en vue de la création de logements communaux locatifs à loyer encadré. **Les acquisitions réalisées dans le cadre de l'exercice d'un droit de préemption ou d'une procédure relative aux biens vacants sans maître bénéficieront d'une aide complémentaire de 10 %.**
2. Travaux de réhabilitation de bâtiments, déjà propriétés de la commune ou de l'intercommunalité, afin de réaliser des logements communaux locatifs à loyer encadré.
3. Travaux de réhabilitation de logements communaux existants.

**Montant subventionnable :**

**Volet Acquisition: 136 000 € par logement** (1700 €/m<sup>2</sup> pour une superficie maximum de 80 m<sup>2</sup>). En cas de procédure spécifique résultant d'un droit de préemption ou d'acquisition de biens vacants sans maître, les montants des dépenses subventionnables sont majorés de 10%, soit **149 600 € par logement.**

**Volet Réhabilitation : 80 000 €** dans la limite de 1000 € par m<sup>2</sup> par logement

**Taux d'intervention et subvention :**

**VOLET ACQUISITION**

**Communes de moins de 1 000 habitants**

**Si acquisition de gré à gré :**

\* 80 % d'une dépense subventionnable de 136 000 €, soit une subvention de 108 000 € par logement

**Si acquisition réalisée dans le cadre de l'exercice d'un droit de préemption ou d'une procédure relative aux biens vacants sans maître :**

\* 80 % d'une dépense subventionnable de 149 600 €, soit une subvention de 119 680 € par logement

### **Communes de plus de 1 001 habitants à 3 000 habitants**

#### **Si acquisition de gré à gré :**

\* 60 % d'une dépense subventionnable de 136 000 €, soit une subvention de 81 600 € par logement

#### **Si acquisition réalisée dans le cadre de l'exercice d'un droit de préemption ou d'une procédure relative aux biens vacants sans maître :**

\* 60 % d'une dépense subventionnable de 149 600 €, soit une subvention de 89 760 € par logement

### **Communes de plus de 3 000 habitants :**

#### **Si acquisition de gré à gré :**

\* 50 % d'une dépense subventionnable de 136 000 €, soit une subvention de 68 000 € par logement

#### **Si acquisition réalisée dans le cadre de l'exercice d'un droit de préemption ou d'une procédure relative aux biens vacants sans maître :**

\* 50 % d'une dépense subventionnable de 149 600 €, soit une subvention de 74 800 € par logement

## **VOLET AMELIORATION**

### **Communes de moins de 1 000 habitants :**

#### **Biens acquis de manière classique :**

\* 80 % d'une dépense de 80 000 € dans la limite de 1 000 €/m<sup>2</sup>, soit une subvention de 64 000 € par logement réhabilité.

#### **Acquisition réalisée dans le cadre de l'exercice d'un droit de préemption ou d'une procédure relative aux biens vacants sans maître :**

\* 80 % d'une dépense de 88 000 € dans la limite de 1 000 €/m<sup>2</sup>, soit une subvention de 70 400 € par logement réhabilité.

### **Communes de 1 001 à 3 000 habitants :**

#### **Biens acquis de manière classique :**

\* 60 % d'une dépense de 80 000 € dans la limite de 1 000 €/m<sup>2</sup>, soit une subvention de 48 000 € par logement réhabilité.

#### **Acquisition réalisée dans le cadre de l'exercice d'un droit de préemption ou d'une procédure relative aux biens vacants sans maître :**

\* 60 % d'une dépense de 88 000 € dans la limite de 1 000 €/m<sup>2</sup>, soit une subvention de 52 800 € par logement réhabilité.

### **Communes de plus de 3 000 habitants :**

#### **Biens acquis de manière classique :**

\* 50 % d'une dépense de 80 000 € dans la limite de 1 000 €/m<sup>2</sup>, soit une subvention de 40 000 € par logement réhabilité.

#### **Acquisition réalisée dans le cadre de l'exercice d'un droit de préemption ou d'une procédure relative aux biens vacants sans maître :**

\* 50 % d'une dépense de 88 000 € dans la limite de 1 000 €/m<sup>2</sup>, soit une subvention de 44 000 € par logement réhabilité.

#### **Conditions d'attribution spécifiques :**

- Délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI,
- Location du logement à titre de résidence principale sur les bases de loyers conventionnés : dispositif prévu par la délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI,
- Durée maximale de 3 ans entre la date d'acquisition et l'engagement des travaux de réhabilitation des logements.

#### **Composition du dossier :**

- Lettre d'intention,
- Délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI décidant de l'opération, adoptant son plan de financement et précisant que le logement sera loué pour une période de 9 ans à titre de résidence principale, sur la base des loyers encadrés de type logement social,
- Promesse de vente en cas d'acquisition ou tout document relatif à l'exercice du droit de préemption ou à la procédure d'acquisition de biens vacants sans maître,
- Note explicative de l'opération,
- Permis de construire (si l'opération le nécessite),

- Devis descriptifs et estimatifs,
- Rapport circonstancié de l'architecte distinguant les travaux lourds et la réhabilitation, le cas échéant,
- Pièces graphiques,
- Accords de financement des éventuels partenaires (arrêtés attributifs de subvention ou lettres d'engagement).

### **Dépôt du dossier :**

Un exemplaire à la CdC, un exemplaire à l'Etat, le cas échéant.

### **Modalités de versement des subventions**

#### ***Acquisition foncière ou immobilière***

1er acompte et solde sur production de l'acte de vente signé ou d'une attestation notariée certifiant de la réalité de la dépense.

#### ***Travaux***

- 1er acompte de 30 % du montant de la subvention au début de la réalisation de l'opération, au vu du devis accepté ou d'un acte d'engagement du marché signé et visé par le contrôle de légalité si nécessaire ;
- Lorsque les dépenses auront dépassé 30% ,dans la limite de 90%, du coût de l'opération, des acomptes pourront être versés au prorata du montant des mandatements émis par la commune sur présentation des pièces justificatives suivantes : factures ou état d'acomptes visés par le maire ,ou le président de l'EPCI, et le comptable public accompagné d'un état récapitulatif des dépenses visé en original par le maire, ou le président de l'EPCI , et le comptable public précisant, les montants des mandatements, les références des bordereaux et des mandats et la date de paiement ;
- Le solde de 10% sera versé sur production d'un état récapitulatif des dépenses détaillant l'ensemble des mandats émis, visé en original par le maire, ou le président de l'EPCI, et le comptable public, ainsi que d'un PV définitif de réception des travaux ou d'une attestation de fin de travaux visée par le maître d'ouvrage (si l'opération n'est pas réalisée sur marché).

#### **Contrôle des subventions attribuées**

Le versement de la participation financière de la Collectivité de Corse est conditionné à un contrôle préalable. Ce dernier sera opéré en fonction des dispositions prévues dans l'arrêté d'attribution de l'aide ; soit au moment du versement des acomptes, soit en fin d'opération. Sur saisine du bénéficiaire de l'aide, au moment de la production des

pièces justificatives de la situation de l'opération, le contrôleur mène l'instruction des documents fournis et se rend sur site afin de procéder au constat visuel de la réalisation, partielle ou totale, de l'opération subventionnée.

Par la suite, le contrôleur atteste de l'avancée ou de la réalisation complète de l'opération et établit le certificat de contrôle dans lequel il émet un avis, favorable ou défavorable, sur la demande formulée et propose le montant à verser.

Le contrôle pourra s'effectuer pour les demandes de versement, lorsque les factures auront dépassé 30 %.

Un contrôle sur site peut être diligenté par le service instructeur ; dans ce cas un rapport de visite est établi par le contrôleur et contresigné par le bénéficiaire.

***1.2 - Communes et intercommunalités : acquisition foncière, construction de bâtiments destinés à accueillir du logement locatif à prix encadré.***

**Bénéficiaires :**

Communes et intercommunalités dotées de la compétence habitat

**Dépenses subventionnables :**

- 1/ Acquisition foncière (si nécessaire) : achat de terrain pour la construction de logements communaux à vocation de résidence principale
- 2/ Opération de construction sous maîtrise d'ouvrage communale ou intercommunale ou vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)

**Montant subventionnable :**

- 1/ Acquisition foncière: 137 500 € TTC
- 2/ Construction : 160 000 € par logement créé.

**Taux d'intervention et subvention :**

**VOLET ACQUISITION**

**Communes de moins de 1 000 habitants :**

\* 80 % d'une dépense de 137 500 €, soit une subvention de 110 000 €

**Communes de 1 001 habitants à 3 000 habitants :**

\* 60 % d'une dépense de 137 000 €, soit une subvention de 82 500 €

**Communes de plus de 3 000 habitants :**

\* 50 % d'une dépense de 137 500 €, soit une subvention de 68 750 €

**VOLET CONSTRUCTION**

**Communes de moins de 1000 habitants :**

\* 60 % d'une dépense subventionnable de 160 000 € soit une subvention de 96 000 € par logement.

**Communes entre 1 001 et 3 000 habitants :**

\* 40 % d'une dépense subventionnable de 160 000 € soit une subvention de 64 000 € par logement.

**Communes de plus de 3 000 habitants :**

\* 30 % d'une dépense subventionnable de 160 000 € soit une subvention de 48 000 € par logement.

**Conditions d'attribution spécifiques :**

1/ Acquisition foncière : achat de terrain pour la construction de logements communaux à vocation de résidence principale.

2/ Construction de résidences principales à loyers conventionnés. Une délibération spécifique devra être prise en ce sens par le Conseil Municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI.

Durée maximale de 3 ans entre la date d'acquisition et l'engagement des travaux de construction de logements.

**Composition du dossier :**

- Lettre d'intention,
- Délibération de l'organe délibérant décidant de l'opération et adoptant son plan de financement,
- Note de présentation de l'opération,
- Prix du terrain
- Prix de revient prévisionnel,
- Devis descriptifs et estimatifs de l'opération HT et TTC,
- Plan de financement,
- Copie du permis de construire ou de la demande de permis de construire,
- Séries de plans (plan de masse, plan de situation, plans en coupe, plans façades),

- Tableau des surfaces habitables,
- Tableau des loyers,
- Attestation de non commencement des travaux,
- Décision de subvention de l'état (arrêté attributif de subvention ou à défaut lettre d'engagement),
- Accords de financement des autres partenaires (arrêté attributif de subvention ou à défaut lettre d'engagement),
- Accord de prêt de la caisse des dépôts (et/ou autres).

### **Dépôt du dossier :**

Un exemplaire au sein des services de la CdC, un exemplaire au sein des services de l'Etat, le cas échéant.

### **Modalités de versement des subventions**

#### **Acquisition foncière ou immobilière**

1er acompte et solde sur production de l'acte de vente signé ou d'une attestation notariée certifiant de la réalité de la dépense.

#### **Travaux**

- 1er acompte de 30 % du montant de la subvention au début de la réalisation de l'opération, au vu du devis accepté ou d'un acte d'engagement du marché signé et visé par le contrôle de légalité si nécessaire ;
- Lorsque les dépenses auront dépassé 30% ,dans la limite de 90%, du coût de l'opération, des acomptes pourront être versés au prorata du montant des mandatements émis par la commune sur présentation des pièces justificatives suivantes : factures ou état d'acomptes visés par le maire ,ou le président de l'EPCI, et le comptable public accompagné d'un état récapitulatif des dépenses visé en original par le maire, ou le président de l'EPCI , et le comptable public précisant, les montants des mandatements, les références des bordereaux et des mandats et la date de paiement
- Le solde de 10% sera versé sur production d'un état récapitulatif des dépenses détaillant l'ensemble des mandats émis, visé en original par le maire, ou le président de l'EPCI, et le comptable public, ainsi que d'un PV définitif de réception des travaux ou d'une attestation de fin de travaux visée par le maitre d'ouvrage (si l'opération n'est pas réalisée sur marché).

#### **Contrôle des subventions attribuées**

Le versement de la participation financière de la Collectivité de Corse est conditionné à un contrôle préalable. Ce dernier sera opéré en fonction des dispositions prévues dans l'arrêté d'attribution de l'aide ; soit au moment du versement des acomptes, soit en fin

d'opération. Sur saisine du bénéficiaire de l'aide, au moment de la production des pièces justificatives de la situation de l'opération, le contrôleur mène l'instruction des documents fournis et se rend sur site afin de procéder au constat visuel de la réalisation, partielle ou totale, de l'opération subventionnée.

Par la suite, le contrôleur atteste de l'avancée ou de la réalisation complète de l'opération et établit le certificat de contrôle dans lequel il émet un avis, favorable ou défavorable, sur la demande formulée et propose le montant à verser.

Le contrôle pourra s'effectuer pour les demandes de versement, lorsque les factures auront dépassé 30 %.

Un contrôle sur site peut être diligenté par le service instructeur ; dans ce cas un rapport de visite est établi par le contrôleur et contresigné par le bénéficiaire.

### ***1.3 - Acquisition foncière et aménagement de terrain à vocation d'accueil de résidences principales - Opérations favorisant l'accèsion à la propriété à prix maîtrisé***

#### **Bénéficiaires :**

Communes et intercommunalités dotées de la compétence habitat.

#### **Dépenses subventionnables :**

Acquisition foncière et aménagement de terrain à vocation d'accueil de résidences principales

Opérations favorisant l'accèsion à la propriété à prix maîtrisé

#### **Montant subventionnable :**

-acquisition foncière plafonnée à un investissement de 500 000 €.

-viabilisation plafonnée à un investissement de 600 000 €.

#### **Taux d'intervention et subvention :**

Les communes réalisant des opérations d'accèsion à la propriété à coût maîtrisé (logement dont le prix de vente est inférieur à 2100 € au m<sup>2</sup>, charge foncière incluse) pourront bénéficier d'une aide majorée de 20% sur le volet foncier et de 15 % sur le volet aménagements

### **VOLET ACQUISITION**

#### **Communes de moins de 1 000 habitants:**

##### **Subvention de base**

\* 25 % d'une dépense de 500 000 € (TTC), soit une subvention de 125 000 €

##### **Subvention spécifique accèsion à la propriété**

\* 45 % d'une dépense de 500 000 € (TTC), soit une subvention de 225 000 €

#### **Communes de 1 001 à 3 000 habitants:**

##### **Subvention de base**

\* 15 % d'une dépense de 500 000 €(TTC) soit une subvention de 75 000 €

##### **Subvention spécifique accèsion à la propriété**

\* 35 % d'une dépense de 500 000 € (TTC), soit une subvention de 175 000 €

### **Communes de plus de 3 000 habitants:**

#### **Subvention de base**

\* 10 % d'une dépense de 500 000 € (TTC), soit une subvention de 50 000 €

#### **Subvention spécifique accession à la propriété**

\* 30 % d'une dépense de 500 000 € (TTC), soit une subvention de 150 000 €

### **VOLET AMENAGEMENTS**

Bénéficiaires : toutes les communes.

#### **Subvention de base**

30 % d'une dépense de 600 000 € (HT), soit une subvention de 180 000 €

#### **Subvention spécifique accession à la propriété**

45% d'une dépense de 600 000 € (HT), soit une subvention de 270 000 €.

#### **Conditions d'attribution spécifiques :**

Engagement à lancer dans les 3 ans qui suivent l'acquisition du terrain d'assiette, les travaux d'équipement permettant sa viabilisation et la construction de résidences principales.

**S'agissant du soutien de la Collectivité de Corse à la création de lotissements communaux, il sera établi en accord avec la Commune ou l'intercommunalité qui en est à l'origine, un cahier des charges négocié faisant apparaître a minima des critères relatifs :**

- **A l'intégration architecturale et paysagère du lotissement dans son environnement spécifique (ex : matériaux de construction, matériaux locaux, résidentialisation des espaces communs, protection de la faune et de la flore locale,...)**
- **Aux autres aspects de développement durable (exemple en privilégiant des énergies renouvelables, la réduction de la consommation énergétique, une approche raisonnée en termes d'extension ou de création de réseaux d'eau et d'assainissement,...)**
- **Aux choix des acquéreurs, issus de la commune (en établissant des clauses non spéculatives, de non revente, ou en privilégiant des possibilités de recours à la préemption par la collectivité à l'origine du lotissement).**

Les communes et intercommunalités pétitionnaires seront invitées à privilégier les opérations de lotissements en continuité des villages et hameaux « souches » tels que définis dans la délibération 17/050 du 23 février 2017 approuvant le Schéma d'Aménagement, de Développement et de Protection de la Montagne Corse (SADPMC).

### **Composition du dossier :**

#### **1 - Partie acquisition**

- Lettre d'intention,
- Délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI décidant de l'opération, adoptant son plan de financement et précisant que le terrain acquis sera destiné à accueillir des résidences principales,
- Prix du terrain (que la commune souhaite acquérir) estimé par le service des domaines si l'acquisition est supérieure à 180 000 € (cf. Article L. 1311 du CGCT),
- Promesse de vente,
- Superficie du terrain et description (localisation, plan de situation)
- Délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI s'engageant à réaliser les travaux d'équipement permettant la viabilisation du terrain, dans les 3 ans suivant l'acquisition du foncier.

#### **4 - Partie aménagement**

- Coût HT des travaux de viabilisation envisagés,
- Note descriptive relative au projet :
- Pièces graphiques (plan de situation, plan de masse),
- Superficie de la voirie,
- Nombre de superficie des lots,
- Nature et nombre des habitations projetées sur le terrain, -qualité et nombre des futurs acquéreurs :
  - 1/ primo accédant à la propriété,
  - 2/ habitants de la commune ou nouveaux arrivants.
- Devis concernant les travaux d'équipement.
- Présentation d'un bilan prévisionnel d'opération sur la base du tableau ci-dessous:

## **BILAN ECONOMIQUE DE L'OPERATION**

<b>DEPENSES</b>	<b>RECETTES</b>
Valeur du terrain	Apport commune
Viabilisation	Subventions sollicitées ou obtenues
Autres (frais de notaire, etc)	Produits escomptés de la vente des lots différenciés en fonction de la nature de l'acquéreur: ① primo accédant ② habitants de la commune ou nouveaux arrivants
TOTAL €	TOTAL €

### **Dépôt du dossier :**

Un exemplaire à la CdC, un exemplaire à l'Etat, le cas échéant.

### **Modalités de versement des subventions**

#### **Acquisition foncière ou immobilière**

1er acompte et solde sur production de l'acte de vente signé ou d'une attestation notariée certifiant de la réalité de la dépense.

#### **Travaux**

- 1er acompte de 30 % du montant de la subvention au début de la réalisation de l'opération, au vu du devis accepté ou d'un acte d'engagement du marché signé et visé par le contrôle de légalité si nécessaire ;

- Lorsque les dépenses auront dépassé 30% ,dans la limite de 90%, du coût de l'opération, des acomptes pourront être versés au prorata du montant des mandatements émis par la commune sur présentation des pièces justificatives suivantes : factures ou état d'acomptes visés par le maire ,ou le président de l'EPCI, et le comptable public accompagné d'un état récapitulatif des dépenses visé en original

par le maire, ou le président de l'EPCI, et le comptable public précisant, les montants des mandatements, les références des bordereaux et des mandats et la date de paiement ;

- Le solde de 10% sera versé sur production d'un état récapitulatif des dépenses détaillant l'ensemble des mandats émis, visé en original par le maire, ou le président de l'EPCI, et le comptable public, ainsi que d'un PV définitif de réception des travaux ou d'une attestation de fin de travaux visée par le maître d'ouvrage (si l'opération n'est pas réalisée sur marché).

### **Contrôle des subventions attribuées**

Le versement de la participation financière de la Collectivité de Corse est conditionné à un contrôle préalable. Ce dernier sera opéré en fonction des dispositions prévues dans l'arrêté d'attribution de l'aide ; soit au moment du versement des acomptes, soit en fin d'opération. Sur saisine du bénéficiaire de l'aide, au moment de la production des pièces justificatives de la situation de l'opération, le contrôleur mène l'instruction des documents fournis et se rend sur site afin de procéder au constat visuel de la réalisation, partielle ou totale, de l'opération subventionnée.

Par la suite, le contrôleur atteste de l'avancée ou de la réalisation complète de l'opération et établit le certificat de contrôle dans lequel il émet un avis, favorable ou défavorable, sur la demande formulée et propose le montant à verser.

Le contrôle pourra s'effectuer pour les demandes de versement, lorsque les factures auront dépassé 30 %.

Un contrôle sur site peut être diligenté par le service instructeur ; dans ce cas un rapport de visite est établi par le contrôleur et contresigné par le bénéficiaire.

## 2 – LE RENFORCEMENT ET LA REORIENTATION DE L'AIDE DIRECTE VISANT A SOUTENIR L'ACCES A LA PROPRIETE DES PRIMO-ACCEDANTS

**« Aides directes aux primo accédants à la propriété pour des opérations situées dans des lotissements communaux, dans le périmètre du plan « Action cœur de ville » des communes d'Ajaccio et de Bastia ou dans le périmètre des centres anciens et des hameaux de village comprenant des habitations construites avant 1960. »**

### 1 - SUBVENTION CdC :

10 % d'une dépense minimum de 150 000 €, plafonnée à 280 000 € soit une aide variant de 15 000 € à 28 000 €.

Dans les communes de moins de 1 000 habitants DGF, l'aide s'élèverait à 15 000 € minimum et à 28 000 € maximum sous réserve de l'étude de l'offre de prêt.

Par volonté d'incitation en milieu rural et de montagne, une prime de 3 000 € sera versée aux bénéficiaires réalisant une acquisition dans une commune de moins de 350 habitants DGF.

### 2 - CONDITIONS GENERALES D'ATTRIBUTION :

- L'aide s'adresse aux **ménages composé au moins de 2 personnes** souhaitant accéder à la **propriété** de leur **première résidence principale**.
- Les revenus des ménages ne doivent pas dépasser les **plafonds** détaillés en annexe (voir 3-1).
- L'aide est réservée aux ménages qui ont recours à un **emprunt** représentant **au moins 80%** du coût du projet.
- Le montant du projet figurant dans l'offre de prêt doit être **au minimum de 150 000 €** et ne pas excéder **280 000 €**.
- dans les communes de moins de 1 000 habitants DGF le coût minimum de l'opération est fixé à **150 000 €** (dont **90 000 €** au minimum consacré à l'acquisition et **60 000€** maximum à des travaux de rénovation si celle ci consiste en une acquisition - amélioration) et le coût maximum plafonné à **280 000 €**. Les montants planchers (90 000 € au minimum d'acquisition + 60 000 € de travaux) doivent figurer dans l'offre de prêt.

Les bénéficiaires s'engagent à occuper le logement à titre de résidence principale pendant **10 ans**.

La subvention est destinée aux opérations n'ayant pas connu un commencement d'exécution **avant** le dépôt du dossier à la CdC.

Les dépenses **subventionnables** concernent le coût d'acquisition et des travaux liés à la création d'une résidence principale, à savoir : acquisition immobilière classique ; acquisition en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) d'un appartement ou d'une maison individuelle ; acquisition foncière suivie de travaux ; les acquisitions

immobilières suivies de travaux dans les communes de moins de 1000 habitants ,travaux de construction ; opération en location accession sociale.  
Seuls les dossiers **complets** sont présentés au financement.

Tout dossier **incomplet** est retourné au demandeur qui dispose d'un délai de deux mois pour compléter sa demande, sous réserve que l'opération n'ait pas connu un commencement d'exécution. Passé ce délai, cette demande deviendra caduque.

Les demandes de subvention formalisées **sommairement** (simple lettre d'intention, mail, fax ou tout autre moyen de communication) ne sont pas considérées comme des dossiers en cours d'instruction et ne constituent pas un élément d'ouverture du dossier.

Les conditions spécifiques d'attribution sont détaillées en annexe au règlement général des aides au logement.

### 3 - FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL HLM

Rappel du cadre d'intervention : il s'agit au travers de cette mesure du financement du logement locatif social HLM tel que défini par le code de la construction et de l'habitation : *articles R 331-1, R 331- 4,R 331-6 ,R 331-14 , R 353-4 et les circulaires UC n° 94-55 du 4 juillet 1994 et UC /FB-DH /21 n° 99-71 du 14 octobre 1999.*

#### **A. Dispositifs de droit commun applicables à l'ensemble des bailleurs**

##### ***3.1 – Aides à la création de logements locatifs sociaux***

##### **Bénéficiaires :**

- Offices Publics de l'Habitat,
- Sociétés anonymes d'HLM, Sociétés coopératives,
- Sociétés d'économie mixte ayant dans leurs statuts la compétence en matière de logement social,
- Communes ou EPCI,
- Associations agréées,
- Chambres de Métiers et de l'Artisanat et tout autre organisme habilité ou ayant reçu un financement ou un agrément de l'Etat pour réaliser les opérations permettant de créer des logements sociaux, des foyers de jeunes travailleurs et des logements étudiants.

##### **Dépenses subventionnables :**

- Construction de logements locatifs sociaux, ou vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)
- Acquisition et transformation de bâtiments en vue de créer des logements locatifs sociaux,
- Transformation de bâtiments existants en vue de créer des logements locatifs sociaux.

Ces aides pourront également bénéficier aux projets de de foyers de jeunes travailleurs et de logements étudiants.

##### **Montant subventionnable :**

Plafond de 126 000 € TTC par logement créé, dans la limite d'un montant maximum d'opération de 2 100 € au m<sup>2</sup>.

##### **Taux de subvention :**

5,5 % (PLUS) 6,3 % (PLAI)

##### **Subvention CDC :**

7 000 € pour un PLUS et 8 000 € pour un PLAI

##### **Conditions d'attribution spécifiques :**

Obtention préalable des financements ou de l'agrément de l'Etat

### **Composition du dossier :**

- Lettre d'intention, délibération (ou extrait) du Conseil d'Administration ou de l'organe délibérant décidant de l'opération et adoptant son plan de financement,
- Note de présentation de l'opération, prix de revient prévisionnel,
- Devis descriptifs et estimatifs de l'opération HT et TTC,
- Plan de financement détaillé,
- Copie du permis de construire ou de la demande de permis de construire,
- Série de plans (plan de masse, plan de situation, plans en coupe, plans façades),
- Tableau des surfaces habitables,
- Tableau des loyers,
- Attestation de non commencement des travaux,
- Décision de subvention de l'Etat (arrêté attributif de subvention ou à défaut lettre d'engagement ou d'agrément),
- Accords de financement des autres partenaires (arrêté attributif de subvention ou à défaut lettre d'engagement),
- Accord de prêt de la Caisse des Dépôts (et/ou autres),
- R.I.B.,
- SIRET.

### **Dépôt du dossier :**

Simultanément, un exemplaire déposé auprès des services de l'Etat et un exemplaire aux services de la Collectivité de C.

### **Modalités de versement de la subvention**

#### **- Acquisition foncière ou immobilière**

1er acompte et solde sur production de l'acte de vente signé ou d'une attestation notariée certifiant de la réalité de la dépense.

#### **- Travaux**

1er acompte de 30 % au début de l'exécution des travaux, sur présentation d'un acte d'engagement (lettre de commande, ordre de service, marché, attestation) visé par le maître d'ouvrage et le responsable financier.

Les autres acomptes et solde seront versés, au prorata du montant des mandatements émis par le bénéficiaire, sur présentation de l'attestation de réalisation partielle ou totale de l'opération, du bilan de cohérence et du relevé des dépenses visées par le maître d'ouvrage et le responsable financier.

### **Contrôle des subventions attribuées**

Le versement de la participation financière de la Collectivité de Corse est conditionné à un contrôle préalable. Ce dernier sera opéré en fonction des dispositions prévues dans l'arrêté d'attribution de l'aide ; soit au moment du versement des acomptes, soit en fin d'opération. Sur saisine du bénéficiaire de l'aide, au moment de la production des pièces justificatives de la situation de l'opération, le contrôleur mène l'instruction des documents fournis et se rend

sur site afin de procéder au constat visuel de la réalisation, partielle ou totale, de l'opération subventionnée.

Par la suite, le contrôleur atteste de l'avancée ou de la réalisation complète de l'opération et établit le certificat de contrôle dans lequel il émet un avis, favorable ou défavorable, sur la demande formulée et propose le montant à verser.

Le contrôle pourra s'effectuer pour les demandes de versement, lorsque les factures auront dépassé 30 %.

Un contrôle sur site peut être diligenté par le service instructeur ; dans ce cas un rapport de visite est établi par le contrôleur et contresigné par le bénéficiaire.

### ***3.2 – Aides à la réhabilitation de logements locatifs sociaux***

#### **Bénéficiaires :**

- Offices Publics de l'Habitat,
- Sociétés anonymes d'HLM, Sociétés coopératives,
- Sociétés d'économie mixte ayant dans leurs statuts la compétence en matière de logement social,
- Communes ou EPCI,
- Association agréées. Chambres de Métiers et de l'Artisanat et tout autre organisme habilité ou ayant reçu un financement ou un agrément de l'Etat pour réaliser les opérations permettant de créer des logements sociaux, des foyers de jeunes travailleurs et des logements étudiants.

#### **Dépenses subventionnables :**

Réhabilitation de logements, parties communes, aménagements extérieurs.

#### **Montant subventionnable :**

Plafond maximum par opération 1 000 000 €

#### **Taux de subvention: 10 %.**

**Subvention CdC :** 100 000 €

#### **Composition du dossier :**

- Lettre d'intention,
- Délibération (ou extrait) du Conseil d'Administration ou de l'organe délibérant décidant de l'opération et adoptant son plan de financement,
- Note de présentation de l'opération,
- Prix de revient prévisionnel,
- Devis descriptifs et estimatifs de l'opération HT et TTC,
- Plan de financement détaillé,
- Copie du permis de construire ou de la demande de permis de construire,
- Série de plans (plan de masse, plan de situation, plans en coupe, plans façades),

- Tableau des surfaces habitables,
- Attestation de non commencement des travaux,
- Accords de financement des autres partenaires (arrêté attributif de subvention ou à défaut lettre d'engagement),
- Accord de prêt de la Caisse des Dépôts (et/ou autres),
- R.I.B.,
- SIRET.

### **Dépôt du dossier :**

Un exemplaire déposé auprès des services de la CdC.

### **Modalités de versement de la subvention**

1er acompte de 30 % au début de l'exécution des travaux, sur présentation d'un acte d'engagement (lettre de commande, ordre de service, marché, attestation) visé par le maître d'ouvrage et le responsable financier.

Les autres acomptes et solde seront versés, au prorata du montant des mandatements émis par le bénéficiaire, sur présentation de l'attestation de réalisation partielle ou totale de l'opération, du bilan de cohérence et du relevé des dépenses visées par le maître d'ouvrage et le responsable financier.

### **Contrôle des subventions attribuées**

Le versement de la participation financière de la Collectivité de Corse est conditionné à un contrôle préalable. Ce dernier sera opéré en fonction des dispositions prévues dans l'arrêté d'attribution de l'aide ; soit au moment du versement des acomptes, soit en fin d'opération. Sur saisine du bénéficiaire de l'aide, au moment de la production des pièces justificatives de la situation de l'opération, le contrôleur mène l'instruction des documents fournis et se rend sur site afin de procéder au constat visuel de la réalisation, partielle ou totale, de l'opération subventionnée.

Par la suite, le contrôleur atteste de l'avancée ou de la réalisation complète de l'opération et établit le certificat de contrôle dans lequel il émet un avis, favorable ou défavorable, sur la demande formulée et propose le montant à verser.

Le contrôle pourra s'effectuer pour les demandes de versement, lorsque les factures auront dépassé 30 %.

Un contrôle sur site peut être diligenté par le service instructeur ; dans ce cas un rapport de visite est établi par le contrôleur et contresigné par le bénéficiaire.

## **B. Conventions de partenariats entre la Collectivité de Corse et les Offices Publics de l'Habitat**

### **3-3 Convention avec l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien.**

Dans le cadre du schéma départemental de l'habitat de la Corse du Sud adopté le 23/11/2009, le Département (de la Corse du Sud) a mis en œuvre une convention de partenariat avec l'Office Public de l'Habitat de la Corse du Sud.

Cette convention a prévu le financement de projets d'investissement concernant la création et la réhabilitation de logements sociaux ainsi que des opérations de résidentialisation (parties communes, abords...), permettant d'améliorer le cadre de vie des locataires.

Une première convention d'objectifs avait été signée le 28/12/2009 pour la période 2009/2011. Ce partenariat a été renouvelé avec une nouvelle convention signée le 22/01/2013 portant sur la période 2012/2017. Cette convention a fait l'objet de 3 avenants, dont un approuvé lors de la commission permanente du 18/04/2016 et prorogeant la convention jusqu'à l'année 2020;

Ce cadre contractuel a arrêté des taux d'intervention variant de 15 à 25% selon la nature et la localisation des projets.

Au total le montant des engagements contractuels du Conseil Départemental s'élève à 22 M€ (sur la période 2009-2020)

A ce jour près de 14 M€ ont fait l'objet d'engagements et de paiements effectifs et près de 8 M€ restent à engager.

En 2017, la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien, en accord avec le Conseil Départemental et l'office, a souhaité devenir la collectivité de rattachement de cet Office Public de l'Habitat et ledit rattachement est devenu effectif à compter de 2018.

La Collectivité de Corse, créée le 1er janvier 2018, est venue aux droits du Conseil Départemental de la Corse du Sud ; il lui appartient d'honorer les engagements antérieurs précités pour un montant de 8 M€.

Compte tenu de ces éléments, chaque année et jusqu'à la réalisation des opérations prévues par cette convention, notre collectivité inscrira les crédits nécessaires pour honorer les engagements qui en découlent.

### **3-4 Convention d'objectifs et de moyens avec l'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse.**

Par application de la Loi NoTRE au 1er janvier 2018, la Collectivité de Corse est devenue la Collectivité de rattachement de l'Office Public de l'Habitat anciennement OPH2B rattaché au Conseil Départemental de Haute-Corse.

Le 9 avril 2019, le Conseil d'Administration de l'OPH2B adopte une nouvelle dénomination : Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse / Uffiziu Pùblicu di l'Alloghju di a Cullettività di Corsica.

Le double constat de difficultés récurrentes liées aux gestions passées et au manque d'anticipation, d'une part, de mesures gouvernementales prises dans la Loi de Finances 2018 d'autre part, a amené la Collectivité de rattachement à accompagner de manière plus offensive l'OPH2C.

L'OPH est sorti d'une période critique en effet, mais son action volontariste menée ces deux dernières années en matière de gestion et de performance est sensiblement obérée par l'important volume des frais de maintenance et la baisse de recettes liée aux mesures

gouvernementales (Loi des finances 2018) qui affectent sa capacité d'autofinancement, et donc à pouvoir mener correctement ses missions de construction et de réhabilitation.

En sa qualité d'organisme de rattachement, la Collectivité de Corse entend apporter à l'OPH 2C un soutien sur les projets de remise à niveau de son parc de logements d'habitation au travers d'une convention d'objectifs et de moyens actuellement en cours de rédaction.

La convention définira les natures, le montant et les conditions d'utilisation des aides financières accordées par la Collectivité de Corse à l'OPH2C pour remplir ses missions.

Elle établira également la planification du programme d'interventions global et servira à termes de cadre aux engagements réciproques des parties et ce afin que l'OPH puisse assurer les missions qui lui sont dévolues (construire, entretenir, louer) dans des délais acceptables pour les locataires.

L'enjeu de la convention sera de permettre à l'OPH2C d'accélérer la politique volontariste d'entretien et de réhabilitation du parc de logements existants déjà engagée sur certains quartiers (ANRU). Ainsi, il s'agira de mener des actions sur les axes en lien avec l'entretien du parc existant de logements:

- Rénovation du parc existant (entretien courant)
- Amélioration des conditions de vie des locataires (intérieur des logements)
- Amplification des opérations d'attractivité sur l'ensemble des bâtiments (résidentialisation-sécurisation)
- Aménagement des parties extérieures (amélioration du cadre de vie)

Cette convention visera également pour la CdC à participer aux orientations suivantes :

- Augmentation de l'offre de logements neufs et diversifier l'offre de logements sur le territoire dans un souci d'équilibre notamment vis-à-vis du rural (acquisition-amélioration), sous réserve de la capacité financière de la structure (priorité étant donnée au PSP et au NPNRU)
- Soutien aux mesures d'accompagnement social (prévention des impayés et des expulsion/mesures d'accompagnement budgétaire)
- Prise en compte de la désignation et de la gestion du Délégué à la Protection des données (DPO) mis à disposition autant que nécessaire par la Collectivité de Corse.

## 4 – L’HARMONISATION ET LE RENFORCEMENT DES DISPOSITIFS D’AIDE AU PARC PRIVE DANS LES OPAH

### ***4-1- Etude et équipe d’animation dans les OPAH***

#### **Bénéficiaires :**

Communes ou Etablissements Publics de Coopération Intercommunale, maîtres d’ouvrage d’une OPAH.

#### **Dépenses subventionnables :**

Etude préalable à l’OPAH + équipe d’animation.

#### **Montant subventionnable :**

Etude préalable à l’OPAH : 50 000€  
Equipe d’animation : 300 000 €

#### **Taux de subvention :**

Etude 35 % maximum  
Suivi et animation 40 %

#### **Subvention CdC :**

- 17 500 € maximum pour une étude
- 120 000 € maximum répartis sur 5 ans pour le suivi et l’animation

#### **Conditions d’attribution spécifiques:**

Validation préalable du dossier d’OPAH par l’Etat et l’ANAH.

#### **Composition du dossier:**

- Lettre d’intention,
- Délibération de l’organe délibérant décidant de l’opération et approuvant son plan de financement,
- Note de présentation de l’opération,
- Prix de revient prévisionnel,
- Devis descriptifs et estimatifs de l’étude et/ou du coût du suivi et de l’animation,
- Plan de financement détaillé,
- Attestation de non commencement,
- Décision de subvention de l’ANAH (arrêté attributif de subvention ou à défaut lettre d’engagement),
- Accords de financement des autres partenaires (arrêté attributif de subvention ou à défaut lettre d’engagement).

#### **•Dépôt du dossier :**

Un exemplaire au sein des services de la CdC, un exemplaire au sein des services de l’ANAH.

## **Modalités de versement de la subvention :**

### Etude

-1er acompte de 50% du montant de la subvention au vu de la convention d'étude ou toutes pièces justifiant que l'état d'avancement de l'opération représente au moins 50% de la réalisation totale, visées par le Maire ou le Président de l'EPCI et la Payeur.

-2ème acompte et solde sur présentation des pièces justifiant la réalisation totale de l'opération : factures acquittées visées par le Maire ou le Président de l'EPCI et le Payeur et de l'étude subventionnée.

### Equipe d'animation

1er acompte de 50% au vu du compte rendu intermédiaire de l'avancement de l'opération établi par l'équipe d'animation ainsi que la facture acquittée visée par le Maire ou le Président de l'EPCI et le comptable public.

Le solde au vu du bilan annuel d'avancement de l'opération établi par l'équipe d'animation ainsi que les factures acquittées visées par le Maire ou le Président de l'EPCI et le comptable public.

#### **4-2 Aide au développement du parc locatif privé conventionné dans les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH)**

Les logements aidés seront de type conventionné. Cette mention permet de préciser la notion de logement encadré. Les logements subventionnés seront donc des logements soumis à des niveaux plafonds de loyers de type: loyer intermédiaire, social et très social.

**Bénéficiaires : propriétaires bailleurs** s'engageant à pratiquer un loyer encadré par une convention de type loyer intermédiaire, social et très social dans une OPAH.

#### **Dépenses subventionnables :**

##### **① Travaux d'amélioration** tous travaux éligibles aux aides de l'ANAH

- Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat
- Travaux pour l'autonomie de la personne
- Travaux pour réhabiliter un logement dégradé
- Travaux d'amélioration de la performance énergétique
- Travaux suite à une procédure RSD (règlement sanitaire départemental) ou un contrôle de décence
- Travaux de transformation d'usage (Subvention ANAH 25 à 35 %)

**Montant subventionnable** 60 000 € HT (750 € HT/ m<sup>2</sup> dans la limite de 80 m<sup>2</sup>/logement)

**Taux de subvention** : 15 %

**Subvention** : 9 000 €

##### **② Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé**

**Montant subventionnable** 80 000 € (1 000 € HT / m<sup>2</sup> dans la limite de 80 m<sup>2</sup> / logement)

**Taux de subvention** : 20 %

**Subvention** : 16 000 €

#### **Composition du dossier :**

Dossier identique à celui déposé auprès de l'ANAH.

## **Dépôt du dossier :**

Dépôt préalable auprès de l'ANAH et transmission à la CdC a la fin des travaux.

## **Cas particulier :**

Lorsque le logement est situé dans une copropriété relevant du paragraphe 3-2 D du présent règlement, cette aide s'applique exclusivement aux travaux concernant les parties privatives.

## **Modalités de versement de la subvention**

### **Aides versées à la commune ou à l'EPCI à sa demande ou en cas de préfinancement sur présentation de :**

1. Lettre d'intention du Maire ou du Président de l'EPCI (habilité par le conseil municipal ou le conseil communautaire) rappelant le nombre et la nature du dossier financé par l'ANAH, sollicitant l'aide globale de la CdC, détaillant sous forme de tableau les éléments suivants

NOM – PRENOM	Réf. ANAH	Commune	Montant HT des travaux	Montant subvention ANAH	Montant subvention EPCI	Montant subvention CdC

2. Pour chaque dossier,

Les accords de l'ANAH à savoir :

- « la notification de demande agréée » et, ou, « la fiche de calcul »
  - L'attestation de paiement ANAH : « Paiement d'un solde »
- Le plan de financement définitif,
  - La copie des factures,
  - Une attestation sur l'honneur rédigée par le bénéficiaire, soit par le maître d'œuvre pour les travaux supérieurs à 100 000 €, précisant que les travaux ont été réalisés conformément aux factures produites.

Instruction du dossier par les services :

- Présentation au Conseil Exécutif de Corse pour décision et affectation des crédits,
- Délibération du Conseil Exécutif de Corse,

- Arrêté attributif de subvention au bénéfice de la commune ou de l'EPCI prévoyant un paiement à la signature, correspondant au montant globalisé des aides régionales attribuées aux différents dossiers de copropriétés.

### ***4-3 Aide à l'amélioration du parc privé dans les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH).***

**Bénéficiaires: propriétaires occupants** selon les conditions de ressources.

#### **Dépenses subventionnables :**

- ① Travaux d'amélioration pour
  - la sécurité et la salubrité de l'habitat
  - l'autonomie de la personne
  - l'amélioration de la performance énergétique
- ② Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé

#### **Montant subventionnable :**

- ① 20 000 € HT/logement pour des travaux d'amélioration.
- ② 50 000 € HT/logement pour des travaux lourds de réhabilitation.

#### **Taux de subvention:**

- Travaux d'amélioration : 25 %
- Travaux lourds: 25 %

#### **Subvention CdC :**

- ① 5 000 € maximum pour des travaux d'amélioration
- ② 12 500 € maximum pour des travaux lourds de réhabilitation.

#### **Conditions d'attribution spécifiques:**

Attribution préalable d'une aide de l'ANAH.

#### **Composition du dossier:**

Dossier identique à celui déposé auprès de l'ANAH.

#### **Dépôt du dossier:**

Dépôt préalable auprès de l'ANAH et transmission simultanée à la CdC.

### **Cas particulier:**

Lorsque le logement est situé dans une copropriété relevant du paragraphe 3-2-D du présent règlement, cette aide s'applique exclusivement aux travaux concernant les parties privatives.

### **Modalités de versement de la subvention**

- **Aides versées à la commune ou à l'EPCI à sa demande ou en cas de préfinancement sur présentation de :**

Lettre d'intention du Maire ou du Président de l'EPCI (habilité par le conseil municipal ou le conseil communautaire rappelant le nombre et la nature du dossier financé par l'ANAH – sollicitant l'aide globale de la CdC détaillant sous forme de tableau les éléments suivants

NOM – PRENOM	Réf. ANAH	Commune	Montant HT des travaux	Montant subvention ANAH	Montant subvention EPCI	Montant subvention CdC

Pour chaque dossier,

Les accords de l'ANAH à savoir :

- « La notification de demande agréée » et, ou, « la fiche de calcul »
  - L'attestation de paiement ANAH : « Paiement d'un solde »
- 
- Le plan de financement définitif,
  - La copie des factures,
  - Une attestation sur l'honneur rédigée par le bénéficiaire, soit par le maître d'œuvre pour les travaux supérieurs à 100 000 €, précisant que les travaux ont été réalisés conformément aux factures produites.

Instruction du dossier par les services :

- Présentation au Conseil Exécutif de Corse pour décision et affectation des crédits,
- Délibération du Conseil Exécutif de Corse,
- Arrêté attributif de subvention au bénéfice de la commune ou de l'EPCI prévoyant un paiement à la signature, correspondant au montant globalisé des aides régionales attribuées aux différents dossiers de copropriétés.

#### ***4-4-Aide aux copropriétés en OPAH.***

##### **Bénéficiaires:**

Syndicat de copropriétaires.

##### **Dépenses subventionnables :**

Travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH « copropriétés dégradées », d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée ou d'une ORCOD (opération de requalification des copropriétés dégradées)

##### **Montant subventionnable :**

300 000 € HT par bâtiment pour les parties communes.

##### **Taux de subvention: 10%.**

##### **Subvention CdC :**

30 000 € maximum par bâtiment.

##### **Conditions d'attribution spécifiques:**

Attribution préalable d'une aide de l'ANAH.

##### **Composition du dossier:**

Dossier identique à celui déposé auprès de l'ANAH.

##### **Dépôt du dossier:**

Dépôt préalable auprès de l'ANAH et transmission à la CdC à la fin des travaux

##### **Modalités de versement de la subvention**

Les crédits sont versés au syndic de copropriété après présentation des documents suivants : Un exemplaire du dossier déposé à l'ANAH, une lettre du maire ou du Président de l'EPCI précisant que les travaux sont terminés et sollicitant le versement des crédits, le(s) certificats de paiement de l'ANAH.

# **ANNEXES**

# Annexe I

## CONDITIONS SPECIFIQUES D'ATTRIBUTION DES AIDES A L'ACCESSION A LA PROPRIETE

### **1. Conditions de ressources :**

L'aide s'adresse aux ménages dotés d'un revenu fiscal de référence pour l'année n-1 du prêt inférieur ou égal aux ressources PLUS 2018 (prêt locatif à usage social).

<b>CATEGORIES DE MENAGES</b>	<b>REVENUS PLUS</b>
Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	27 114 €
Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	32 0607 €
Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	39 364 €
Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	46 308 €
Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	52 189 €
Par personne supplémentaires	5821 €

### **2. Ménages et personnes à charge :**

**2-1** Au sens statistique, un ménage se définit comme l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par un lien de parenté.

**2-2** Un ménage fiscal est un ménage constitué par le regroupement des foyers fiscaux répertoriés dans un même logement. Son existence, une année donnée, tient au fait que coïncident une déclaration indépendante de revenus et d'occupation d'un logement connu à la taxe d'habitation (source: INSEE).

**2-3** Les personnes considérées comme étant à charge sont celles qui figurent, en nombre, sur l'avis d'imposition de l'année n-1 du prêt.

### **3. Primo-accédants tels que définis par le code de la construction et de l'habitation :**

**3-1 Article L. 31-10-2** : « Personnes physiques sous conditions de ressources, lorsqu'elles acquièrent, avec ou sans travaux, ou font construire leur résidence en accession à la première propriété ».

**3-2 Article L. 31-10-3** : « Remplissent la condition de première propriété mentionnée à l'article L. 31-10-2 les personnes physiques n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt ».

#### **4. Ne sont pas considérés par la CdC comme primo-accédants :**

**4-1** Les ménages déjà propriétaires d'une résidence secondaire, acquise à titre onéreux ou gratuit.

**4-2** Les ménages déjà propriétaires d'un bien immobilier bâti productif de revenus fonciers. **3-4-3** Les ménages dont la déclaration fiscale (n-1 du prêt) fait apparaître des revenus fonciers résultant de la détention de parts dans une société civile immobilière (SCI) ou tout autre montage générant des revenus fonciers.

#### **5. Propriété :**

**5-1** La propriété est définie à partir de trois éléments caractéristiques à savoir: l'usus, droit d'utiliser un bien, d'en jouir sans le transformer ; le fructus, droit de disposer des fruits (récoltes, revenus, dividendes...) de ce bien, l'abusus, droit de transformer ce bien, de s'en séparer (de l'aliéner) ou de le détruire.

**5-2** Les deux premières subdivisions, lorsqu'elles ne sont pas accompagnées de la troisième, constituent l'usufruit, droit réel qui confère à son titulaire le droit d'utiliser et de percevoir les revenus et les biens qui appartiennent à une autre personne. Ce droit est précaire car il prend fin à la mort de l'usufruitier.

**5-3** L'abusus non accompagné d'usus et de fructus est aussi appelé « nue-propriété ». **3-5-4** La CdC réserve son aide aux ménages qui accèdent au droit de propriété plein et entier, sans démembrement. Ainsi, l'usufruit et la nue-propriété ne peuvent être dissociés pour être éligibles à l'aide régionale.

#### **6. Résidence principale :**

**6-1** La résidence principale est le logement occupé au moins huit mois par an et qui constitue le centre des intérêts personnels, professionnels et familiaux.

#### **7. Respect d'une clause anti-spéculative :**

**7-1** Le bénéficiaire de l'aide s'engage à occuper le bien à titre de résidence principale pendant une période de dix ans.

**7-2** Le bénéficiaire s'engage également à informer la Collectivité de Corse en cas de revente du bien ou de tout autre changement de situation.

**7-3** Le non-respect de ces dispositions autorisera la Collectivité de Corse à demander le remboursement de l'aide attribuée au prorata temporis.

## **8. Dépenses subventionnables :**

**8-1** Les dépenses subventionnables concernent le coût d'acquisition et des travaux liés à la création d'une résidence principale, à savoir:

- acquisition immobilière classique;
- acquisition en vefa d'un appartement ou d'une maison individuelle;
- acquisition foncière suivie de travaux;
- travaux de construction;
- opération en location accession sociale.

**8-2** La CdC réserve son aide aux opérations consistant à acquérir ou à réaliser une seule unité d'habitation. Sont donc exclus du dispositif, les projets faisant apparaître plusieurs unités d'habitation éparses ou tout autre projet de cette nature.

**8-3** Sont également exclus les travaux de réhabilitation portant sur des biens déjà propriété du demandeur (biens acquis à titre onéreux ou gratuit).

## **PRISE EN COMPTE DES DEMANDES**

L'aide est destinée aux opérations n'ayant pas connu un commencement d'exécution avant le dépôt du dossier à la CdC.

**Sont donc exclus du dispositif les opérations faisant apparaître un des éléments suivants:**

- **POUR UNE ACQUISITION IMMOBILIERE CLASSIQUE OU UNE OPERATION EN LOCATION ACCESSION SOCIALE**
  - La promesse de vente, datée de plus de trois mois
  - L'acte de vente signé devant le notaire
  - Le prêt débloqué
  
- **POUR LES TRAVAUX DE CONSTRUCTION**
  - La déclaration d'ouverture de chantier
  - La déclaration d'achèvement des travaux
  - Le procès-verbal de réception des travaux
  - Le prêt débloqué
  
- **POUR UNE ACQUISITION FONCIERE SUIVIE DE TRAVAUX DE CONSTRUCTION : LA PROMESSE DE VENTE DATEE DE PLUS DE TROIS MOIS, L'ACTE DE VENTE SIGNE DEVANT LE NOTAIRE**
  - La déclaration d'ouverture de chantier
  - La déclaration d'achèvement des travaux
  - Le procès-verbal de réception des travaux
  - Le prêt débloqué
  
- **POUR UNE ACQUISITION EN VEFA D'UN APPARTEMENT OU D'UNE MAISON INDIVIDUELLE: --LE CONTRAT DE RESERVATION, DATE DE PLUS DE SIX MOIS**
  - Tout acte notarié constatant la VEFA.
  - L'acte de vente signé devant notaire.
  - Le prêt débloqué.
  
- **POUR TOUTES LES OPERATIONS**
  - Tout autre document attestant de la réalisation partielle ou totale du projet avant le dépôt du dossier à la CdC.

## **1. Formalisation des demandes :**

**1-1** Les dossiers complets sont constitués par les éléments figurant dans la rubrique ci-après intitulée « COMPOSITION DU DOSSIER » (7).

**1-2** Tout dossier incomplet est retourné au demandeur qui dispose d'un délai de deux mois pour compléter sa demande, sous réserve que l'opération n'ait pas connu un commencement d'exécution. Passé ce délai, cette demande deviendra caduque.

**1-3** Les demandes de subvention formalisées sommairement (simple lettre d'intention, mail, fax ou tout autre moyen de communication) ne sont pas considérées comme des dossiers en cours d'instruction et ne constituent pas un élément d'ouverture du dossier.

**1-4** Les demandes de subvention sont adressées à M. le Président du Conseil Exécutif de Corse Hôtel de la Collectivité de Corse 22, cours Grandval BP 215 20187 Ajaccio cedex 1.

**1-5** Afin d'éviter tout litige relatif à la prise en compte des demandes, il est conseillé de transmettre les dossiers par lettre recommandée avec accusé de réception.

**1-6** La date du dépôt du dossier est la date de réception du dossier à la CdC et en cas de litige, le cachet de la Poste fait foi.

## **2. Dispositif transitoire concernant les dossiers incomplets en cours d'instruction :**

**2-1** Les dossiers déposés à compter de l'adoption du présent règlement, **incomplets**, doivent être complétés dans un délai de DEUX MOIS à compter de la date de la lettre de relance qui sera adressée à tous les intéressés.

**2-2** Les dossiers complétés se verront appliquer le règlement des aides au logement du 18 juillet 2014 (délibération AC n°14 /119)

**2-3** Faute de réponse dans ce délai de DEUX MOIS, la demande de subvention deviendra caduque.

## **MODALITES DE VERSEMENT**

Les modalités de versement de l'aide sont détaillées comme suit:

<b>NATURE DE L'OPERATION</b>	<b>MODALITES DE PAIEMENT</b>
Acquisition immobilière (appartement ou maison individuelle)	1er acompte et solde au particulier, sur production: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Attestation notariée de vente postérieure à la date du dépôt à la CdC justifiant de la transaction</li> </ul>
Acquisition immobilière dans le cadre d'une VEFA (vente en état futur d'achèvement) d'un appartement ou d'une maison individuelle	1er acompte et solde au particulier, sur production: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Attestation notariée de vente postérieure à la date du dépôt à la CdC justifiant de la transaction</li> </ul>
Acquisition foncière suivie de travaux de construction	1er acompte et solde au particulier, sur présentation de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'acte notarié, postérieur à la date du dépôt du dossier à la CdC, relatif à l'achat du terrain,</li> <li>- La déclaration d'ouverture de chantier postérieure à la date de dépôt du dossier à la CdC</li> </ul>
Travaux de construction	1er acompte et solde au particulier, sur présentation : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La déclaration d'ouverture de chantier postérieure à la date de dépôt du dossier à la CdC</li> </ul>
Opération en location accession sociale	1er acompte et solde au particulier, sur présentation: <ul style="list-style-type: none"> <li>- du contrat de vente, postérieur à la date de dépôt du dossier à la CdC, passé avec le bailleur</li> </ul>

## DEPOT DU DOSSIER :

Un exemplaire auprès des services de la Collectivité de Corse,

## COMPOSITION DU DOSSIER :

- Lettre d'intention adressée à M. le Président du Conseil Exécutif de Corse – Hôtel de la Collectivité de Corse - 22, cours Grandval - BP 215 – 20187 Ajaccio cedex 1 **décrivant** la nature de l'opération (acquisition immobilière classique **ou** dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement VEFA d'un appartement ou d'une maison individuelle **ou** acquisition foncière suivie de travaux **ou** travaux de construction **ou** opération en location accession sociale), **détaillant** le coût et le plan de financement du projet, hors subvention de la Collectivité de Corse,
- Dossier de subvention ci-joint **à remplir obligatoirement par les demandeurs**, - R.I.B. du particulier (format A4),
- Attestation de la commune précisant que le projet est situé dans le périmètre éligible à savoir un lotissement communal, le périmètre action cœur de ville ou NQPV, ou que le bien a été construit avant 1960 dans les autres communes,
- Pour une acquisition immobilière classique : promesse de vente, datée de moins de 3 mois,
- Pour une acquisition en VEFA : copie du contrat de réservation passé devant le notaire **ou** sous seing privé, datée de moins de 6 mois,
- Pour une acquisition foncière suivie de travaux de construction : promesse de vente du terrain datée de moins de 3 mois **et** copie du contrat passé avec le constructeur **ou** copie des devis transmis à la banque pour l'obtention du prêt (documents datés de moins de 3 mois) **et** le permis de construire,
- Pour des travaux de construction uniquement: copie du contrat passé avec le constructeur **ou** des devis transmis à la banque pour l'obtention du prêt datés de moins de 3 mois **et** le permis de construire,
- Pour une opération en location accession sociale : promesse de vente passé avec le bailleur social,
- L'(ou les) accord de prêt définitif participant à la réalisation du projet accompagné du tableau de remboursement certifié par l' (ou les) organisme bancaire (offre de prêt paraphée, datée, signée par toutes les parties),
- Photocopie intégrale et lisible (4 feuillets recto verso) de l'avis d'imposition de l'année n-1 du prêt,
- Photocopie du livret de famille,
- Photocopie de la carte d'identité ou du passeport en cours de validité,
- Justificatifs de domicile des années n-1 et n-2 : une quittance EDF ou une quittance d'eau, ou copie de la taxe d'habitation, (un seul document par année),
- Déclaration sur l'honneur attestant de l'absence de propriété à titre de résidence principale, secondaire, ou tout autre bien bâti productif de revenus fonciers (document joint),
- Clause anti-spéculative (ci-jointe) à remplir et à signer par le ou les demandeurs.

**DOSSIER DE SUBVENTION**  
**(A remplir et à signer obligatoirement)**

**EMPRUNTEUR**

- **Nom:**  
- **Prénom:**  
- **Date de naissance:** -  
**Adresse actuelle:**  
- **N° de téléphone**  
: - **E-mail:**

**CO-EMPRUNTEUR -**

**Nom:**  
- **Prénom:**  
- **Date de naissance:**

**Catégories de ménages (cocher la case correspondante à votre situation):**

Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages

Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage\* sans personne à charge

Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge

Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge

Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge

\*jeune ménage : couple (marié ou non) dont la somme des âges révolus des 2 conjoints est au plus égale à 55 ans.

**Revenu fiscal de référence annuel (n-1 du  
prêt):** Emprunteur:

Co-Emprunteur:

**Nature de l'opération (cocher la case correspondant à votre situation):**

Acquisition immobilière classique (maison individuelle ou appartement)

Acquisition immobilière en VEFA (maison individuelle ou appartement)

Acquisition foncière suivie de travaux de construction

Travaux de construction uniquement

Acquisition en location accession sociale

**Liste des pièces à transmettre dans l'ordre indiqué (cocher les documents transmis):**

- Lettre d'intention adressée à M. le Président du Conseil Exécutif de Corse	<input type="checkbox"/>
- Dossier de subvention	<input type="checkbox"/>
- R.I.B. du particulier (format A4)	<input type="checkbox"/>
- <b>Pour une</b> acquisition immobilière classique → promesse de vente de moins de 3 mois	<input type="checkbox"/>
- <b>Pour une</b> acquisition en VEFA → contrat de réservation passé devant notaire ou sous seing privé, daté de moins de 6 mois	<input type="checkbox"/>
- <b>Pour une</b> acquisition foncière suivie de travaux → promesse de vente du terrain de moins de 3 mois <b>et</b> copie du contrat passé avec le constructeur <b>ou</b> copie des devis transmis à la banque pour l'obtention du prêt (documents datés de moins de 3 mois) <b>et</b> le permis de construire	<input type="checkbox"/>
- <b>Pour des</b> travaux de construction → contrat passé avec le constructeur <b>ou</b> des devis transmis à la banque pour l'obtention du prêt datés de moins de 3 mois <b>et</b> le permis de construire	<input type="checkbox"/>
- <b>Pour une</b> acquisition location accession → promesse de vente passée avec le bailleur social	<input type="checkbox"/>
- L'(ou les) accord de prêt définitif participant à la réalisation du projet accompagné du tableau de remboursement certifié par l' (ou les) organisme bancaire (offre de prêt paraphée, datée, signée par toutes les parties	
- Photocopie intégrale et lisible (4 feuillets recto verso) de l'avis d'imposition de l'année n-1 du prêt	<input type="checkbox"/>
- Photocopie du livret de famille	<input type="checkbox"/>

- Photocopie de la carte d'identité ou du passeport en cours de validité	<input type="checkbox"/>
- Justificatifs de domicile des années n-1 et n-2 : une quittance EDF ou une quittance d'eau ou taxe d'habitation, (un seul document par année)	<input type="checkbox"/>
- Déclaration sur l'honneur attestant de l'absence de propriété à titre de résidence principale, secondaire, ou tout autre bien bâti productif de revenus fonciers (document joint)	<input type="checkbox"/>
- Clause anti-spéculative (ci-jointe) à remplir et à signer par le ou les demandeurs	<input type="checkbox"/>

**Localisation du projet** (localité, code postal, lieu-dit):

**Descriptif du projet:**

Superficie du terrain, de l'appartement ou de la maison individuelle: Type d'appartement (nombre de pièces principales):

**Plan de financement (hors subvention**

**CdC)** : Coût de l'opération qui figure dans l'offre de prêt: Montant du prêt bancaire:

Apport personnel:

Je (Nous) soussigné (e) (s) M. et (ou) Mme .....  
atteste (attestons) sur l'honneur que l'opération faisant l'objet de la présente demande de subvention n'a connu aucun commencement d'exécution conformément au paragraphe 4-1 relatif à la prise en compte des demandes.

Je (Nous) soussigné (e) (s) M. .... et (ou) Mme .....  
certifie (certifions) que les informations indiquées dans ce dossier sont exactes. Toute fausse déclaration est susceptible d'annuler la procédure.

**Fait à ..... Le.....**

**Signatures du ou des intéressés précédées de la mention « lu et approuvé »**

**Clause anti-spéculative prévue par le Règlement des Aides au Logement  
de la  
CdC en faveur des primo-accédants à la propriété**

Je (Nous) soussigné (e) (s) M. et (ou) Mme

m'engage ou nous engageons par la présente à occuper le bien immobilier figurant au cadastre sous les références suivantes:

Section .....

N° .....

Lieu-dit ....

Contenanc

e

Localité ....

→ Pendant une période de dix ans et à informer les services de la CdC de tout changement de situation.

→ Le non-respect de ces dispositions, autorisera la CdC à demander le remboursement de l'aide attribuée au prorata temporis.

→ La CdC se réserve le droit de procéder à un contrôle sur pièces et sur place concernant l'opération subventionnée.

**Fait à .....**

**Le .....**

**Signatures du ou des intéressés précédées de la mention « lu et approuvé »**

## Règlement transitoire Logement et Habitat

**Attestation sur l'honneur de non propriété prévue par le règlement des  
aides  
au logement de la CdC en faveur des primo-accédants**

Nom(s) .....Prénom(s)

Adresse .....

Je (nous) soussigné (e) (s)

- atteste (attestons) sur l'honneur ne pas être propriétaire d'un bien immobilier bâti : résidence principale ou secondaire, acquise à titre onéreux ou gratuit ou de tout autre bien bâti productif de revenus fonciers,
- atteste (attestons) sur l'honneur ne pas être bénéficiaire de revenus fonciers sous quelque forme que ce soit: perception en nom propre en tant que personne physique ou perception de revenus fonciers issus de la détention de parts sociales dans une société civile immobilière (SCI) ou de revenus fonciers issus de tout autre montage.

**Le non-respect de ces dispositions, autorisera la CdC à demander le remboursement de l'aide attribuée.**

**La CdC se réserve le droit de procéder à un contrôle sur pièces et sur place concernant l'opération subventionnée.**

**Fait à .....**

**Le .....**

**Signature (s) du ou des bénéficiaire (s) précédée (s) de la mention « lu et approuvé »**

## **ANNEXE II**

### **OPAH**

**Simulation financière résultant de l'application  
du règlement des aides au logement aux 10  
conventions en cours nécessitant la signature  
d'avenants**

## Règlement transitoire Logement et Habitat

		Ex-CTC	EX-CD	Total Ex
OPAH	Ajaccio 2019-2024	332 718 €	156 359 €	489 077 €
	Travaux	262 718 €	131 359 €	394 077 €
	Ingénierie	70 000 €	25 000 €	95 000 €

### Projection financière

PO	60	8 750 €	525 000 €
PB	40	12 500 €	500 000 €
Co-Pr	8	30 000 €	240 000 €
Total travaux			1 265 000 €
Ingénierie			95 000 €
CDC			1 360 000 €

OPAH	Alta rocca 2018-2023	443 077 €	399 510 €	842 587 €
	Travaux	326 410 €	336 510 €	692 920 €
	Ingénierie	116 667 €	63 000 €	179 667 €

### Projection financière

PO	57	8 750 €	498 750 €
PB	40	12 500 €	500 000 €
Co-Pro	12	30 000 €	360 000 €
Ingénierie			179 667 €
CDC			1 538 417 €

OPAH	Celavu Prunelli 2017-2021	572 600 €	776 000 €	1 348 600 €
	Travaux	481 600 €	750 000 €	1 231 600 €
	Ingénierie	91 000 €	26 000 €	117 000 €

PO	161	8 750 €	1 408 750 €
PB	29	12 500 €	362 500 €
Ingénierie			117 000 €
CDC			1 888 250 €

## Règlement transitoire Logement et Habitat

2

OPAH	Spelunca-Liamone 2017-2023	1 042 000 €	1 472 000 €	2 514 000 €
	Travaux	902 000 €	1 400 000 €	2 302 000 €
	Ingénierie	140 000 €	72 000 €	212 000 €
Projection financière				
	PO	280	8 750 €	2 450 000 €
	PB	50	12 500 €	625 000 €
	Ingénierie			212 000 €
	CDC			3 287 000 €

OPAH	Propriano 2017-2021	283 300 €	312 050 €	595 350 €
	Travaux	178 300 €	282 050 €	460 350 €
	Ingénierie	91 000 €	30 000 €	121 000 €
Projection financière				
	PO	50	8 750 €	437 500 €
	PB	10	12 500 €	125 000 €
	Ingénierie			121 000 €
	CDC			683 500 €

OPAH	Bastia RU 2015-2020	538 050 €		
	Travaux	421 384 €		
	Ingénierie	116 666 €		
Engagements antérieurs				
	PO	75	Travaux	421 384 €
	PB	30	Ingénierie	116 666 €
	Total	105		538 050 €
Etats d'avancement consommation des crédits				
	PO	33	0 €	81 881 €
	PB	11	0 €	27 115 €
	Total	44		108 996 €
Projection financière				
	PO	42	8 750 €	367 500 €
	PB	9	12 500 €	112 500 €
	Ingénierie			116 666 €
	CDC			596 666 €

## Règlement transitoire Logement et Habitat

OPAH	Corte 2015-2019	380 450 €	223 331 €	603 781 €
	Travaux	320 450 €	179 000 €	499 450 €
	Ingénierie	60 000 €	44 331 €	104 331 €
	Projection financière			
	PO	40	8 750 €	350 000 €
	PB	40	12 500 €	500 000 €
	Co-Pro	10	30 000 €	300 000 €
	Ingénierie			104 331 €
	<b>CDC Total</b>			<b>1 254 331 €</b>

OPAH	Fium'orbu 2017-2021	515 515 €	182 011 €	697 526 €
	Travaux	451 600 €	163 750 €	615 350 €
	Ingénierie	63 915 €	18 261 €	82 176 €
	Projection financière			
	PO	71		
	PO payés ou en cours d'engagements	0		
	PO en cours d'instruction (20)	51	8 750 €	446 250 €
	PB	32	12 500 €	400 000 €
	Ingénierie			82 176 €
	<b>CDC Total en cours d'instruction</b>			<b>928 426 €</b>

## Règlement transitoire Logement et Habitat

OPAH	Bastia Co-pro 2015-2020	477 624 €	
	Travaux	360 958 €	
	Ingénierie	116 666 €	
Engagements antérieurs			
	Co-Pro	26	Travaux 360 958 €
			Ingénierie 116 666 €
	Total		477 624 €
Etats d'avancement consommation des crédits			
	Co-Pro	11	82 500 €
	Total		82 500 €
Projection financière			
	Co-Pro	15	30 000 € 450 000 €
	Ingénierie		116 666 €
	CDC		566 666 €

OPAH	Ile rousse 2014-2019	454 000 €	
	Travaux	338 000 €	
	Ingénierie	116 000 €	
Engagements antérieurs			
	PO	110	Travaux 338 000 €
	PB	40	Ingénierie 116 000 €
	Co-Pro	10	
	Total	160	454 000 €
Etats d'avancement consommation des crédits			
	PO	30	0 € 48 555 €
	PB	0	0 € 0 €
	Total	30	48 555 €
Projection financière			
	PO	80	8 750 € 700 000 €
	PB	40	12 500 € 500 000 €
	Co-Pro	10	30 000 € 300 000 €
	Ingénierie		116 000 €
	CDC		1 616 000 €