

ASSEMBLEE DE CORSE

2 EME SESSION ORDINAIRE DE 2019

REUNION DES 26 ET 27 SEPTEMBRE 2019

RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

**NOUVEAU REGLEMENT DES AIDES EN FAVEUR
DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT - POUR UNE REPONSE
POLITIQUE FORTE ET INNOVANTE FACE
AUX PHENOMENES DE SPECULATION,
DE DEPOSSESSION ET DE DIFFICULTES D'ACCES
AU LOGEMENT « UNA CASA PER TUTTI, UNA CASA
PER OGNUNU »**

COMMISSION(S) COMPETENTE(S) : Commission du Développement Economique, du Numérique, de
l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement

Commission des Finances et de la Fiscalité

Commission de l'Education, de la Culture, de la Cohésion Sociale
et de la Santé

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

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 d'Aménagement durable, d'Urbanisme et d'Energie de la Corse, et présenté par le Président du Conseil Exécutif de Corse 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 historiques, économiques, et politiques.

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

Rompre 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 en faveur du logement et de 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 qui 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 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 centres 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 ;**

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 celles plus particulières 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 entre l'ex. Conseil Départemental et les communes et 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 Pumonte, 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 en 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 3 seuils : moins de 1 000 habitants ; 1 001 à 3 000 habitants et plus de 3 000 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'accès 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 1 000 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 n° 17/050 AC de l'Assemblée de Corse 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'accès 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'accès 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 par 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 logements 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 en faveur du logement et de l'habitat 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 coût 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'Aiacciu 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 1 000 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).

| 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 supplémentaire | 5 821 € |

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'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.

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 8 000 € 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 (B).

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 (B).

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 de Corse 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^{er} 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 le Président du Conseil Exécutif de Corse à signer les futurs avenants à ces conventions.

Article 4-1 Ingénierie : études et suivi - animation de l'OPAH

Etude préalable

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 (cf lien avec le dispositif ORELI)
- 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/ m² dans la limite de 80 m²/ logement)
- Taux de subvention 15 %
- **Subvention 9 000 €**
 - o **Travaux lourds**, pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé
- Montant subventionnable 80 000 € (1 000 € HT / m² dans la limite de 80 m² / 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 (cf lien avec le dispositif ORELI)
- 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 €**

Article 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.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.