

**RÈGLEMENT D'AIDES EN FAVEUR DU LOGEMENT  
ET DE L'HABITAT DE LA COLLECTIVITÉ DE  
CORSE**

**REGULAMENTU D'AIUTI PER L'ALLOGHJU È  
L'ABBITATU**

**« Una casa per tutti, una casa per ognunu »**

**2026**



## SOMMAIRE

### Introduction : Dispositions générales

#### I. Le soutien renforcé aux communes et intercommunalités

- I.1. *Communes et intercommunalités : acquisition – amélioration de bâtiments destinés à accueillir du logement locatif à prix encadré, réhabilitation de logements communaux existants.*
- I.2. *Communes et intercommunalités : acquisition foncière, construction de bâtiments destinés à accueillir du logement locatif à prix encadré.*
- I.3. *Communes et intercommunalités : Opérations favorisant l'accèsion à la propriété à prix maîtrisé*
- I.4. *Communes et intercommunalités : Logement social étudiant*
- I.5. *Communes et intercommunalités : études de faisabilité préalables à des travaux d'investissement dans le domaine du logement communal.*

#### II. Le soutien au financement du logement locatif social

##### Dispositif de droit commun

- II.1. *Aides à la création de logements locatifs sociaux*
- II.2. *Aides à la réhabilitation de logements locatifs sociaux*

##### Conventions de partenariat entre la Collectivité de Corse et les Offices Publics de l'Habitat

- II.3. *Conventions d'objectifs et de moyens avec les Offices Publics de l'Habitat (OPH-CAPA et OPH2C) -2026-2032*

##### Garanties d'emprunt pour les opérations destinées au logement social

- II.4. *Règlement des garanties d'emprunt aux bailleurs sociaux*

#### III. Le soutien à la création logements en bail réel solidaire

#### IV. Les dispositifs d'aide au parc privé dans les opérations programmées

- IV.1. *Aides au parc privé dans les OPAH*
  - IV.1.1. *Etude préalable et animation*
  - IV.1.2. *Aide au développement du parc locatif privé conventionné*
  - IV.1.3. *Aide à l'amélioration du parc privé*
  - IV.1.4. *Aide aux copropriétés*
- IV.2. *Aide aux POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété)*
- IV.3. *Les pactes territoriaux*

#### V. Le dispositif d'aide visant à faciliter l'accès à la propriété des primo-accédants

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU REGLEMENT D'AIDES AU LOGEMENT

### Objet

Le présent règlement définit les règles d'attribution des aides financières de la Collectivité de Corse en matière de logement, en complément des dispositifs nationaux ou européens existants.

### Objectifs

Les aides pouvant être octroyées par la Collectivité de Corse ont pour objectifs de :

- **Favoriser** la production et la réhabilitation de logements accessibles et durables ;
- **Accompagner** les communes dans leurs projets d'aménagement à vocation résidentielle ;
- **Soutenir** les bailleurs sociaux, publics ou privés, dans leurs opérations de construction ou de rénovation de parcs locatifs sociaux ;
- **Encourager** la rénovation du parc privé ancien, la lutte contre l'habitat indigne et l'adaptation au vieillissement et/ou au handicap ;
- **Faciliter** l'accession à la propriété de leur première résidence principale des ménages modestes et intermédiaires.

### Cadre général d'intervention

Les aides seront octroyées dans le respect :

- D'une cohérence avec les grands cadres de planification et de programmation existants ou en cours d'élaboration ;
- Des réglementations nationales et européennes en matière d'aides publiques ;
- Des priorités environnementales et sociales définies par la Collectivité de Corse.

# I - LE SOUTIEN RENFORCÉ AUX COMMUNES ET INTERCOMMUNALITÉS

---

## **Cadre général du dispositif**

### **Objectifs**

Soutenir les communes et intercommunalités dans leurs actions visant à développer, diversifier ou réhabiliter l'offre de logements en résidence principale, sur leur territoire.

Soutenir le bloc communal pour le renforcement de l'offre de logements destinés à l'accession à la propriété.

### **Bénéficiaires**

- Les communes de moins de 3000 habitants (Population DGF 2024) et groupements de communes dotés de la compétence habitat.
- Les Sociétés Publiques Locales.
- Les Sociétés d'économie Mixte pour des opérations d'investissement public.

Pour ces deux dernières catégories, la Collectivité de Corse se réserve le droit d'accorder des aides, d'adapter ses dispositifs, en fonction du projet et de la nature du portage juridique (convention de mandat, concession, etc...).

### **Types d'opérations éligibles**

- Acquisition foncière, aménagement ou viabilisation de terrains destinés à la construction de logements abordables de type sociaux et en résidence principale ;
- Acquisition, aménagement ou viabilisation de terrains destinés à la création d'un lotissement communal à vocation exclusive de résidences principales ;
- Acquisition et/ou réhabilitation d'immeubles communaux à usage locatif de type social et en résidence principale ;
- Acquisition et réhabilitation de bâti ancien et patrimonial dans le cadre d'une opération visant à renforcer l'offre de logements en résidence principale, destinés à l'accession à la propriété à prix maîtrisé ;
- Études préalables à la mise en œuvre de projets d'habitat ou de revitalisation ;
- Opérations destinées à favoriser l'offre de logement social pour les étudiants.

### **Conditions générales d'éligibilité**

- Conformité du projet aux documents d'urbanisme et aux orientations territoriales ;
- Respect des principes de mixité sociale et de sobriété foncière ;
- Intégration d'une démarche environnementale, architecturale et énergétique ;
- Engagements de la commune :

- Parc locatif communal : réaliser une offre de logements à loyer encadré de type social et maintenir le(s) logement(s) subventionné(s) dans le parc locatif communal pour une durée minimale de neuf ans.
- Accession à la propriété : réaliser une offre de logements à prix maîtrisé, en résidence principale et favorisant la primo accession à la propriété.

### Modalités de mobilisation des aides

Les aides prennent la forme de subventions directes, selon un taux défini par la Collectivité, en fonction de :

- La nature du projet, de son impact territorial et de l'effort communal ou communautaire ;
- La strate de population DGF 2024 de la commune ;
- Pour les EPCI, le taux est identique à celui des communes de plus de 3000 habitants (Population DGF 2024) ;
- Pour les projets favorisant l'accession à la propriété, au respect de clauses anti-spéculation.

### Conditionnalité et plafonnement des aides

Les aides attribuées par la Collectivité pourront être plafonnées ou conditionnées selon différents critères :

- Projets concernant 10 logements ou plus : les communes seront invitées à conventionner avec un bailleur social ou une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) pour la gestion locative, notamment pour permettre la convergence avec les aides de l'Etat sur ce type d'opérations.
- Concernant les projets d'acquisition-réhabilitation et/ou acquisition-construction, le montant maximal de l'aide sera plafonné à hauteur de 360 000 € sur la période 2026/2031.
- S'agissant des opérations favorisant l'accession à la propriété :
  - pour les opérations de lotissements communaux, le montant maximal de l'aide sera de 425 000 € (acquisition et viabilisation) ;
  - Pour les opérations d'acquisition/réhabilitation de bâti destiné à l'accession à la propriété, le montant maximal de l'aide sera de 200 000 € (acquisition et travaux).

Le montant maximal de l'aide sera plafonné à hauteur de 425 000 € (lotissements communaux et acquisition/réhabilitation du bâti ancien) sur la période 2026/2031.

Ces opérations devront répondre à des **appels à projets spécifiques** qui préciseront les conditions de mobilisation des crédits (opérations éligibles, calendrier de dépôt des dossiers, critères d'évaluation, etc...).

- Chaque commune ou EPCI ne peut déposer **qu'un seul dossier par mesure et par exercice budgétaire**, soit un dossier sur le volet acquisition/réhabilitation et acquisition/construction, et un dossier sur le volet accession à la propriété (lotissements communaux et acquisition/réhabilitation de bâti ancien et patrimonial) et un dossier sur le volet destiné aux logements étudiants.
- Les opérations bénéficiant d'un portage par l'Office Foncier de Corse feront l'objet d'une priorisation lors des individualisations de crédits en Conseil exécutif. Ceci dans l'objectif d'optimisation du délai de rétrocession des biens en fin de portage permettant la régénération du fonds de roulement de l'office, nécessaire au financement de nouvelles opérations de portage.

## Le cadre d'intervention

### 1- Modalités de dépôt d'une demande d'aide

Toute demande doit être adressée par courrier électronique à l'adresse suivante :  
territorii@isula.corsica

Elle doit être adressée à :

Monsieur le Président du Conseil exécutif de Corse  
Direction des dynamiques territoriales et du logement  
Gran Palazzu di a Cullettività di Corsica  
22, Corsu Grandval BP 215  
20187 AIACCIU Cedex 01

Toute demande peut également être adressée par voie postale à l'adresse ci-dessus.

La Collectivité de Corse en accuse réception par la transmission d'un courrier qui précise la date de réception, le service instructeur et les coordonnées de la personne en charge de son suivi. Celui-ci indique également si le dossier est complet ou non. Dans le cas d'un dossier incomplet, l'accusé de réception mentionne les pièces manquantes à produire dans un délai de **2 mois maximum**. Une fois les pièces transmises, un accusé de réception dossier complet vous sera envoyé dans un délai de 2 mois.

**Seuls les dossiers complets pourront être soumis à la décision du Conseil exécutif de Corse.** Cependant, la complétude des dossiers n'entraîne pas une présentation systématique en Conseil exécutif de Corse et ne vaut en aucun cas engagement de financement par la CdC.

Ces opérations devront s'inscrire dans le cadre d'appels à projets dédiés, qui préciseront les modalités d'utilisation des crédits : types d'opérations éligibles, critères d'évaluation et autres conditions applicables. Le dépôt des dossiers devra obligatoirement s'effectuer dans le respect du calendrier fixé par chaque appel à projets.

### 2- Recevabilité de l'aide

Les aides de la Collectivité de Corse sont attribués sous forme de subventions soumises à condition de réalisation, pour des opérations imputables à la section d'investissement.

Afin de garantir l'effet incitatif de l'aide, les demandes doivent être adressées avant tout commencement d'exécution de l'opération. L'aide financière doit donc impérativement être sollicitée préalablement au démarrage de l'opération.

Tout dossier déposé après le commencement d'exécution de l'opération entraîne de fait l'inéligibilité totale des dépenses relatives à l'opération considérée et entraîne la perte de l'aide accordée.

Le commencement d'exécution est constitué par le premier acte juridique passé pour la réalisation de l'opération à savoir : bon de commande, ordre de service, devis signé, marché

de travaux, décision d'affermissement d'une tranche conditionnelle de travaux, la délibération de l'assemblée délibérante retenant une entreprise de travaux, etc...

Selon l'art. R2334-24 du CGCT :

« *Aucune subvention ne peut être accordée si l'opération a connu un commencement d'exécution avant la date de réception de la demande de subvention à l'autorité compétente* ».

En revanche, ne constituent pas un commencement d'opération : l'acquisition d'un terrain nécessaire à la réalisation de l'opération, la sélection d'un maître d'œuvre ou d'un cabinet d'architecte pour la réalisation de l'opération, les études préalables nécessaires à la réalisation de l'opération.

Les pétitionnaires peuvent démarrer l'opération dès la réception de l'accusé de réception de la demande qui sera transmis par le service instructeur et qui précisera la date d'éligibilité des dépenses, qui correspond à la date de réception de la demande par la Collectivité de Corse.

Tout dossier considéré comme inéligible au regard du présent règlement fera l'objet d'un courrier de rejet.

### **3- Bénéficiaires des aides au logement**

Les communes et EPCI dotés de la compétence habitat.

Les Sociétés Publiques Locales dans le cadre de la convention de mandat. Pour ces dernières, la Collectivité de Corse se réserve le droit d'accorder des aides, d'adapter ses dispositifs, en fonction du projet et de la nature du portage juridique.

### **4- Composition du dossier de demande d'aide**

Pièces obligatoires :

- Courrier de demande d'aide financière de la part du maître d'ouvrage ;
- Formulaire de demande d'aide téléchargeable sur le site de la CdC ;
- Délibération adoptant le projet, son plan de financement et précisant que les logements seront loués pour une période de 9 ans à titre de résidence principale, sur la base de loyers encadrés de type logement social,
- Promesse de vente en cas d'acquisitions foncières et immobilières, ou convention de portage OFC,
- Notice explicative détaillée justifiant l'intérêt de l'opération, son contexte et ses enjeux, et décrivant le projet et les travaux envisagés ;
- Estimatif détaillé du projet HT : devis descriptif détaillé d'entreprises (non accepté), estimatif détaillé réalisé par les services techniques du pétitionnaire, avant-projet sommaire (APS) ;
- Attestation de non-commencement de l'opération ;

- Calendrier prévisionnel et réaliste de réalisation de l'opération (date de début et d'achèvement des travaux) ;
- Document précisant la situation juridique des terrains et immeubles concernés par le projet attestant que la collectivité est propriétaire : titre de propriété, extrait de plan cadastral et de la matrice cadastrale, etc... ;
- Pièces attestant des cofinancements (arrêtés attributifs, lettre d'engagement, etc...)

Pièces complémentaires à fournir selon la nature du projet :

- Etat des lieux (plans et photographies numériques de l'existant au format numérique pour l'ensemble des projets de travaux faisant l'objet de la demande de financement) ;
- Dossier technique : plan de situation, plan de masse, plan cadastral, plan état actuel et futur, détail du projet (plan, coupes, façades esquisses) pour les projets le nécessitant ;
- Le permis de construire, le permis d'aménager pour les projets le nécessitant ;
- Le dossier d'avant-projet définitif (APD) pour les projets le nécessitant ;
- Le dossier de consultation des entreprises (DCE) complet et publié pour les projets le nécessitant.
- En cas de projets donnant lieu à perception de recettes : un prévisionnel financier faisant apparaître les recettes nettes à percevoir.

Par ailleurs, Le service instructeur se réserve le droit de demander toute autre pièce nécessaire à l'instruction de votre dossier.

## **5- Dépenses éligibles**

Dans le cadre des opérations de travaux de réhabilitation ou de construction, les dépenses de prestations intellectuelles nécessaires à la définition du projet (études, assistance à maîtrise d'ouvrage, les frais de maîtrise d'œuvre et les frais de publication, coûts liés aux procédures de biens vacants sans maître, ou à l'état d'abandon manifeste (frais notariés et de titrement...) Même antérieurs à la date du dépôt du dossier de subvention) seront incluses dans la dépense subventionnable.

Ces dépenses sont plafonnées à hauteur de 15 % de la dépense subventionnable HT.

Dans le cadre d'opérations d'acquisition foncière ou immobilière, les frais inhérents à la rémunération du notaire et aux paiements de frais annexes (coûts liés aux procédures de biens vacants sans maître, ou à l'état d'abandon manifeste (frais de titrement...), des droits et impôts divers seront pris en compte dans le montant de la dépense subventionnable.

Le coût prévisionnel du projet n'est pas révisable dès lors que celui-ci a bénéficié d'un accord de financement en Conseil exécutif de Corse.

Le montant de la dépense subventionnable est calculée sur une base Hors Taxes ou TTC selon la typologie des projets.

## **6- Instruction des dossiers de demandes d'aide**

Les demandes d'aides font l'objet d'une instruction par les services de la Collectivité de Corse.

Toute subvention est accordée pour la réalisation d'une opération déterminée et clairement identifiée. Son montant est établi en fonction des dépenses d'investissement de l'opération, considérées comme éligibles lors de l'instruction du dossier.

Un avis technique sera réalisé par les directions, offices et/ou agences concernées de la Collectivité de Corse, selon l'objet de l'opération pour laquelle un financement est sollicité.

Pour les dossiers nécessitant un avis technique de la part d'autres directions sectorielles ou d'agences et offices de la CdC, les dossiers ne pourront être présentés en Conseil exécutif de Corse qu'après avoir reçu un avis favorable.

## 7- Attribution des subventions

Le dépôt d'une demande d'aide **ne préjuge en rien de l'attribution de l'aide sollicitée.**

Les aides attribuées relèvent du régime de la subvention. L'attribution des aides n'est ni un droit, ni automatique, et se fait toujours, **sous réserve de l'éligibilité des demandes, en fonction des crédits disponibles et de la validation du Conseil exécutif de Corse.**

De plus, la conformité du projet aux critères d'éligibilité n'entraîne pas **l'attribution automatique de l'aide sollicitée.** La CdC conserve un **pouvoir d'appréciation fondé notamment sur le degré d'adéquation du projet présenté avec les axes des politiques publiques qu'elle mène, l'intérêt et la maturité du projet, son caractère structurant,** etc...

Les dossiers présentés par le pétitionnaire, une fois instruits techniquement et administrativement sont proposés aux fins de décision devant le Conseil exécutif de Corse.

Une notification sera ensuite transmise aux bénéficiaires de l'aide, suivie de la prise d'un arrêté attributif de subvention dans un délai de 2 mois maximum à compter de la décision du Conseil exécutif de Corse. Celui-ci précise l'objet de l'opération pour laquelle la subvention a été accordée, les modalités de versement de l'aide, ainsi que les règles de caducité.

**Les aides de la Collectivité de Corse présentent un caractère non révisable ne permettant pas la prise en compte ultérieure d'éventuelles augmentations du coût de l'opération, ou de travaux supplémentaires dont la nécessité est apparue en cours d'exécution.**

Toute modification de l'objet de la subvention, et des conditions prévues dans l'acte attributif de subvention, nécessite un nouveau rapport de présentation en Conseil exécutif de Corse.

Une subvention attribuée pour une opération ne peut faire l'objet d'un **transfert sur une autre opération réalisée par le bénéficiaire.**

Si un bénéficiaire renonce à la réalisation de l'opération pour laquelle il a bénéficié d'une subvention de la Collectivité de Corse, il doit en informer le plus tôt possible le service instructeur, ou le cas échéant, faire procéder au reversement des sommes déjà versées à ce titre.

## 8- Circuit d'attribution des subventions

Les rapports d'individualisation des crédits sont approuvés par le Conseil Exécutif de Corse. L'ensemble des individualisations relevant du présent règlement feront l'objet d'une présentation pour information à la Commission des Finances et de la Fiscalité de l'Assemblée de Corse et à la Chambre des Territoires.

## 9- 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 attributif de l'aide.

Sur saisine du service instructeur, au moment de la production des pièces justificatives de la situation de l'opération, le contrôleur procède à 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. 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 présentées auront dépassé 20 % du coût prévisionnel de l'opération.

## 10- Versement des subventions

Les modalités de versement des aides seront précisées dans les actes attributifs de subventions :

- Une avance de 20 % pourra être versée sur présentation de justificatifs matérialisant le début d'exécution d'une opération ; dans le cas d'une avance sollicitée sur un marché de maîtrise d'œuvre : cette avance de 20 % sera calculée sur le montant de la dépense de la maîtrise d'œuvre retenue (*exemple : coût de l'opération : 1 000 000 € HT - montant dépense retenue Moe 15% - 150 000 € - avance de 20 % soit 30 000 €*) ;
- Lorsque les dépenses auront dépassé 20 %, et 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 de dépenses suivantes : factures ou états d'acomptes visés par le maître d'ouvrage, un état récapitulatif des dépenses visé en original par le maître d'ouvrage et le comptable public précisant, les montants des mandatements, les références de bordereaux et de mandats et la date de paiement ;
- Le solde de 10 % sera versé sur production : des factures ou états d'acomptes visés par le maître d'ouvrage, d'un état récapitulatif des dépenses récapitulant l'ensemble des mandats émis, visée en original par le comptable public et le maître d'ouvrage, ainsi que d'un PV définitif de réception des travaux ou une attestation de fin des travaux visée par le maître d'ouvrage (si opération non réalisée sur marché). Cependant, pour les

opérations réalisées en plusieurs phases, le PV définitif de travaux ou l'attestation de fin de travaux seront sollicités uniquement pour la dernière phase ;

Pour tout premier versement (avances, acomptes) : les pièces contractuelles de la commande publique le cas échéant (acte d'engagement, etc...) ;

- Production des justificatifs inhérents aux obligations de communication (photos des panneaux de chantiers, autres documents ...).

Les reliquats de subventions éventuellement constatés au solde de l'opération, ne sont ni exigibles, ni transférables.

Le bénéficiaire de l'aide devra respecter les obligations prescrites par l'arrêté attributif de subvention.

## **11- Caducité de l'aide**

L'attribution d'une subvention donne lieu, dans chaque cas, à la prise immédiate d'un arrêté. Le bénéficiaire dispose des délais suivants :

- 24 mois à compter de la date de l'arrêté attributif de subvention pour justifier de l'engagement de l'opération ;
- Les délais de production des pièces justificatives de dépenses entre deux versements d'acompte ne pourront excéder 24 mois.

Avant expiration des délais précités, une mise en demeure sera adressée aux maîtres d'ouvrage. En cas de non-transmission des pièces justifiant soit du début d'exécution de l'opération, soit de l'avancement de cette dernière dans les délais impartis, l'arrêté de subvention et l'inscription budgétaire correspondante feront l'objet d'une annulation.

Toutefois, si le bénéficiaire de l'aide, par lettre motivée, (présentée avant l'expiration du délai de 2 ans) est en mesure de justifier que le retard est indépendant de sa volonté et était imprévisible au moment de l'attribution de celle-ci, une prorogation du délai, non renouvelable, pourra être délivrée pour une période qui ne pourra excéder 1 an.

Les crédits dont les opérations sont devenues caduques feront l'objet d'une désaffectation en Conseil exécutif de Corse ou lors des toilettes budgétaires. Au-delà des délais de prorogation et de caducité, aucun paiement ne pourra être effectué y compris sur présentation de pièces justificatives.

## **12- Reversement de l'aide**

Les pièces justificatives de versement devront être transmises dans les délais précités, faute de quoi le versement de l'acompte payé initialement sera réclamé. Dans l'hypothèse où le coût définitif des travaux serait inférieur au devis initial, le montant de la subvention sera revu à la baisse au prorata des dépenses effectivement réalisées.

Dans l'hypothèse d'un dépassement de la dépense initiale, les versements cesseront, lorsque, compte tenu de l'acompte déjà versé, le montant de la subvention attribué sera atteint.

Si une opération est complètement ou en partie abandonnée, le montant de la subvention définitive sera calculé au prorata des dépenses effectivement réalisées et donnera lieu le cas échéant au reversement du trop perçu par la collectivité bénéficiaire.

Dans le cas où une opération ne serait pas réalisée dans des conditions conformes au projet subventionné ou en cas de non-respect des obligations prévues par le maître d'ouvrage, la Collectivité de Corse pourra demander le reversement de tout ou partie de la subvention accordée.

Toute modification d'opération doit faire l'objet d'une information systématique au service instructeur via une note explicative détaillée et circonstanciée, avant toute demande versement de l'aide. La subvention ne peut être versée qu'après examen par le service instructeur de l'adéquation entre le projet subventionné et celui effectivement réalisé.

### **13- Règles communes à tous les dispositifs relatifs au bloc communal :**

#### Taux d'intervention :

L'article L. 1111-10 du CGCT précise que la participation financière d'un maître d'ouvrage au financement des projets dont il assure la maîtrise d'ouvrage a été fixée par le législateur à un minimum de 20 %.

Des possibilités de dérogation ont cependant été prévues au quantum précité pour :

- les projets se situant dans le cadre de l'article 9 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ;
- pour les projets d'investissement en matière de rénovation des monuments protégés au titre du code du patrimoine (dérogation accordée par le préfet) ;
- pour les projets d'investissements destinés à réparer les dégâts causés par les calamités publiques, au vu de l'importance des dégâts et de la capacité financière des maîtres d'ouvrage intéressés ;
- pour les projets d'investissement en matière d'eau potable et d'assainissement, d'élimination des déchets, de protection contre les incendies de forêts et de voirie communale qui sont réalisés par les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre de Corse ou par les communes membres d'un tel établissement lorsque les projets n'entrent pas dans le champ de compétence communautaire.

Dans le cadre de ces dérogations, la participation minimale du maître de l'ouvrage est de 10 %.

#### Information - Communication :

Les bénéficiaires de la subvention s'engagent à valoriser auprès du public la participation financière de la Collectivité de Corse à leur action. Les subventions accordées doivent donc obligatoirement faire l'objet d'une publicité (logo téléchargeable sur le site de la Collectivité de Corse - [www.isula.corsica](http://www.isula.corsica)).

#### **Les obligations de communication :**

- Apposition du logo de la Collectivité de Corse sur tous les supports ou événements concernant l'opération subventionnée ;
- Mention du soutien de la CdC sur tous les supports de communication présentant le projet : réseaux sociaux, site internet, bulletin d'information, communication médias, etc...
- Invitation du Président du Conseil exécutif de Corse lors de l'organisation des événements inauguraux.

#### **Pour les projets de travaux :**

- Panneau d'information durant la réalisation des travaux présentant le soutien de la CdC de manière visible, le montant de l'aide allouée, ainsi que le logo.
- Pose d'une plaque permanente, après la réalisation des travaux, mentionnant la participation de la Collectivité de Corse.

Les bénéficiaires des aides devront, au moment de la demande de solde de l'opération, transmettre les justificatifs matérialisant les obligations de communication. Dans le cas contraire, la Collectivité de Corse se réserve le droit de ne pas procéder au versement correspondant.

Un guide pratique dédié aux obligations de communication sera diffusé auprès de l'ensemble des communes et EPCI.

#### **14. Paes'idei, l'offre d'accompagnement destinée aux élus et à leurs collaborateurs**

Consciente des difficultés rencontrées par les élus du bloc communal pour faire émerger leurs projets ou obtenir des solutions opérationnelles à leurs problématiques du quotidien, la Collectivité de Corse a souhaité faciliter l'accès à l'offre d'accompagnement qui pouvait être proposée en réponse à ces préoccupations.

Afin de faciliter les démarches et l'accès à l'information des maires, présidents d'intercommunalités et leurs collaborateurs, la plateforme Paes'idei ([paesidei.isula.corsica](http://paesidei.isula.corsica)) recense l'offre d'accompagnement mise à disposition par les services de la Collectivité de Corse, ses agences, offices et partenaires.

Paes'idei ([paesidei.isula.corsica](http://paesidei.isula.corsica)) s'adresse aux élus et agents territoriaux, collaborateurs d'élus, travaillant au sein des communes et des intercommunalités de Corse, particulièrement celles ne disposant pas des moyens humains et financiers nécessaires à l'exercice de leurs compétences et à la réalisation de leurs projets

Expérimentée par les élus de la Chambre des Territoires, Paes'Idei permet notamment d'identifier et proposer aux communes et intercommunalités :

- des services et conseils d'experts,
- des aides techniques et financières,
- des ressources,
- des exemples de réalisation, ...

Le contenu proposé est en constante évolution dans une logique d'adéquation entre les besoins et l'offre existante et d'adaptation de cette offre aux attentes des territoires. Ainsi, Paes'idei a vocation à évoluer, à mettre à disposition de nouveaux services et à constituer un véritable outil de partage et d'entraide au service des projets du territoire.

Dans le périmètre du présent Règlement des aides et compte tenu des enjeux identifiés, un accompagnement en ingénierie pourra à terme être sollicité par les collectivités du bloc communal. En effet, **l'offre d'assistance technique** mise à disposition par la CdC, ses offices et agences (article L. 3232-1-2- VI du CGCT), a vocation à se renforcer notamment dans le domaine de l'aménagement et de l'habitat. »

## I.1 Acquisition-Réhabilitation

### Bénéficiaires :

- Communes ou Etablissements Publics de Coopération Intercommunale dotés de la compétence habitat.
- Les Sociétés Publiques Locales et les sociétés d'économie Mixte. Pour ces deux dernières, la Collectivité de Corse se réserve le droit d'accorder des aides, d'adapter ses dispositifs, en fonction du projet et de la nature du portage juridique.

### Types d'opérations subventionnables :

Cette mesure fera l'objet d'appel à projets. Elle vise à soutenir les communes et intercommunalités désireuses d'accroître ou d'améliorer leur offre de logements destinés à la location en résidence principale. Les dépenses subventionnables concernent :

- L'acquisition et les travaux d'amélioration de bâtiments en vue de la création de logements locatifs de type sociaux à loyers encadrés ;
- Les travaux de rénovation ou de transformation de bâtiments propriété de la commune ou de l'intercommunalité afin de réaliser des logements locatifs à loyer encadré ;
- Les travaux de rénovation ou de réhabilitation de logements communaux existants.

### Conditions et taux d'intervention :

|                                                                    | <u>Acquisition</u>                                                                          | <u>Réhabilitation/Rénovation</u>                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dépenses éligibles :</b>                                        | Coût d'acquisition de bâtiment en vue de la création de logements communaux, frais associés | Travaux lourds de réhabilitation/rénovation de logements communaux existants ou de bâtiments propriété de la commune afin d'y réaliser des logements |
| <b>Montant subventionnable de base :</b>                           | <b>125 000 €/logement</b>                                                                   | <b>125 000 €/logement</b>                                                                                                                            |
| <b>Montant subventionnable bonifié :</b>                           | <b>150 000€/logement</b>                                                                    | <b>150 000€/logement</b>                                                                                                                             |
| <b>Taux de subvention selon la strate de population DGF 2024 :</b> |                                                                                             |                                                                                                                                                      |
| ➤ <b>Moins de 1000 hab.</b>                                        | <b>80%</b>                                                                                  | <b>80%</b>                                                                                                                                           |
| ➤ <b>De 1000 et jusqu'à 3000 hab.</b>                              | <b>60%</b>                                                                                  | <b>60%</b>                                                                                                                                           |

|                                                                    |                                                  |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------|
| ➤ + de 3000 hab. et EPCI                                           | 50%                                              | 50%                |
| Subvention de base maximale :                                      | 100 000 €/logement                               | 100 000 €/logement |
| Subvention bonifiée maximale                                       | 120 000€/logement                                | 120 000€/logement  |
| Plafonnement des subventions cumulées sur les 2 volets (2026-2031) | 300 000 €<br>Ou 360 000 € en cas de bonification |                    |

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

- Pour les travaux relevant de la rénovation énergétique, ce volet vise à soutenir les projets de rénovation globale et performante. A cet effet, les services de l'AUE sont associés (le cas échéant, une étude énergétique conforme au cahier des charges de l'AUE est réalisée au préalable). L'aide de la CdC, au titre du présent règlement, s'applique prioritairement aux dépenses hors assiette énergie et donc en complément des aides de l'AUE.
- Les dépenses éligibles pour la rénovation/réhabilitation concernent des travaux d'ampleur : réhabilitation lourde ou rénovation, travaux touchant à la structure, toiture, ravalement de façade, amélioration de la performance énergétique (enveloppe et systèmes - *cf. travaux éligibles AUE*), fondations, planchers, murs porteurs, ....  
De fait, en sont exclus les travaux de faible importance relevant de l'entretien courant, de petits équipements ou de réparations légères.
- Les travaux envisagés sont soumis à des seuils planchers de dépenses, adaptés à la strate démographique (pop. DGF 2024) :
  - Communes de moins de 1 000 hab. : 30 000€ HT
  - Communes de 1 000 à 3 000 hab. : 40 000 € HT
  - Communes de plus de 3 000 hab et EPCI : 50 000 € HT
- Les coûts liés aux procédures particulières de biens vacants sans maître ou d'état d'abandon manifeste pourront être intégrés à la dépense subventionnable même s'ils ont été engagés antérieurement aux travaux.

## I.2 Acquisition-Construction

### Bénéficiaires :

- Communes ou Etablissements Publics de Coopération Intercommunale dotés de la compétence habitat.
- Les Sociétés Publiques Locales et les sociétés d'économie Mixte. Pour ces deux dernières, la Collectivité de Corse se réserve le droit d'accorder des aides, d'adapter ses dispositifs, en fonction du projet et de la nature du portage juridique.

### Types d'opérations subventionnables :

Cette mesure fera l'objet d'appel à projets. Elle vise à soutenir les communes désireuses d'accroître leur offre de logements destinés à la location en résidence principale. Les dépenses subventionnables concernent :

- L'acquisition foncière en vue de la création de logements locatifs de type sociaux à loyers encadrés et à vocation de résidence principale ;
- L'opération de construction sous maîtrise d'ouvrage communale ou intercommunale, ou bien par contrat de Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et les frais associés ;

### Conditions et taux d'intervention :

|                                                                           | <u>Acquisition foncière</u>                              | <u>Construction</u>                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dépenses éligibles</b>                                                 | Coût d'acquisition, frais associés                       | Travaux de construction sous maîtrise d'ouvrage communale ou intercommunale, frais associés (AMO) |
| <b>Montant subventionnable de base</b>                                    | <b>125 000€</b>                                          | <b>125 000€/logement</b>                                                                          |
| <b>Montant subventionnable bonifié</b>                                    | <b>150 000€</b>                                          | <b>150 000€/logement</b>                                                                          |
| <b>Taux de subvention selon la strate de population DGF 2024:</b>         |                                                          |                                                                                                   |
| ➤ <b>Moins de 1000 hab.</b>                                               | <b>80%</b>                                               | <b>80%</b>                                                                                        |
| ➤ <b>De 1000 et jusqu'à 3000 hab.</b>                                     | <b>60%</b>                                               | <b>60%</b>                                                                                        |
| ➤ <b>&gt; + de 3000 hab. et EPCI</b>                                      | <b>50%</b>                                               | <b>50%</b>                                                                                        |
| <b>Subvention de base</b>                                                 | <b>100 000€</b>                                          | <b>100 000€/logement</b>                                                                          |
| <b>Subvention bonifiée</b>                                                | <b>120 000€</b>                                          | <b>120 000€/logement</b>                                                                          |
| <b>Plafonnement des subventions cumulées sur les 2 volets (2026-2031)</b> | <b>300 000 €<br/>Ou 360 000 € en cas de bonification</b> |                                                                                                   |

## Bonifications concernant les mesures I.1 et I.2 :

La Collectivité prévoit une bonification de la dépense subventionnable en cas de réalisation d'une opération portant sur l'acquisition et/ou la réhabilitation d'un bien ayant fait l'objet d'une procédure d'exercice d'un **droit de préemption**, de **bien vacant sans maître** ou **d'état d'abandon manifeste**. Les coûts liés aux procédures afférentes aux biens vacants sans maître ou à l'état d'abandon manifeste (frais notariés, GIRTEC, opérations de titrisation), engagés antérieurement aux travaux, pourront être intégrés au plan de financement de l'opération.

Pour les opérations de construction ou de rénovation, une bonification pourra être appliquée lorsque la commune justifie de la **mise en œuvre d'outils de régulation** issus de la loi n°2024-1039 du 19/11/2024 (*loi LE MEUR-ECHANIZ*) visant notamment :

- La **régulation des meublés de tourisme**, afin de préserver l'offre de résidence principale (obligation d'enregistrement des meublés touristiques, la compensation, etc... ;
- Dans le cadre du PLU : la mise en place d'une **servitude de résidence principale** pour les constructions nouvelles ;

Pourront également bénéficier de l'aide bonifiée, les opérations faisant l'objet d'un **portage par l'Office Foncier de Corse**, de travaux de performances énergétiques exemplaires **après avis favorable de l'AUE** (opérations de rénovation accompagnées par l'AUE en phase étude préalable ou en phase travaux, projets de construction de bâtiments passifs ou ayant recours à du bois local certifié), ou encore d'aménagements paysagers et architecturaux conformes aux **recommandations du CAUE**.

### I.3 Opérations favorisant l'accèsion à la propriété à prix maîtrisé

#### **Objectifs**

Soutenir les communes dans leurs actions visant à développer l'offre de logements en résidence principale en permettant, par l'accèsion à la propriété à prix maîtrisé, d'agir en faveur de la revitalisation des territoires ruraux.

#### **Bénéficiaires :**

Communes

#### **Types d'opérations subventionnables :**

Cette mesure vise à soutenir les communes désireuses d'accroître leur offre de logements destinés à l'accèsion sociale à la propriété et en résidence principale. Les opérations pourront prendre la forme soit :

- a) de la création d'un lotissement communal, comprenant une éventuelle acquisition foncière et les travaux d'aménagement et de viabilisation ;
- b) d'une acquisition de bâti ancien et patrimonial, de gré à gré, par voie de préemption, d'une procédure de bien vacant sans maître ou d'état d'abandon manifeste et ce afin de lutter contre la déshérence et la vacance du bâti patrimonial. Les travaux subventionnables seront limités à la mise en sécurité du bâti s'avérant nécessaire, afin de pouvoir proposer les lots à la vente à prix décoté.

Dans les deux cas, les acquéreurs s'engageront à réaliser dans un délai contraint les travaux nécessaires à la création de leur résidence principale.

#### **Pour chacune de ces mesures, il est rappelé :**

- Les opérations faisant l'objet d'une convention de portage par l'OFC, engage le porteur de projet au respect du **cahier des charges anti-spéculation fixant le règlement d'attribution des biens en primo accèsion à la propriété de l'OFC** (délibération n°CA-2025-09 du Conseil d'Administration de l'OFC du 14 mars 2025, en annexe 2 du présent règlement).
- Les opérations ne faisant pas l'objet de portage par l'OFC sont soumises à **une obligation de respect de mesures anti-spéculatives** telles qu'indiquées en annexe 1 du présent règlement.

#### **Conditions particulières :**

**Les opérations favorisant l'accèsion à la propriété à prix maîtrisé de la présente mesure, feront l'objet d'une procédure d'appel à projets (AAP) qui fixera notamment la problématique, le cadre, les conditions d'éligibilité et le niveau d'intervention de la Collectivité de Corse.**

Pour information, les opérations sous convention de portage par **l'Office Foncier de Corse** feront l'objet d'une priorisation lors des individualisations de crédits en Conseil exécutif.

Une commune ne pourra cumulée ce montant d'aide sur les deux dispositifs.

### I.3.a Création de lotissements communaux

#### **Conditions et taux d'intervention :**

L'aide de la CdC s'applique **exclusivement aux lots destinés à la résidence principale** et pour les communes jusqu'à 3 000 habitants (population DGF 2024). Le dossier de demande d'aide devra impérativement préciser le nombre total de lots et leur destination.

Elle vise à soutenir la création d'un lotissement communal dans lequel la commune propose un projet respectueux de l'intégration architecturale et paysagère et destiné de préférence à des primo accédants.

L'aide pourra s'appliquer à une opération dans laquelle la commune réalise un lotissement (*achat et/ou viabilisation de terrain*) sans construction, en faveur exclusivement de résidences principales ou en relation avec un opérateur qui accomplit des constructions destinées exclusivement à de la résidence principale, et propose à la vente des logements à prix maîtrisé, charge foncière incluse.

**En cas de portage par l'Office Foncier de Corse (OFC)**, le maître d'ouvrage s'engage au respect du cahier des charges anti-spéculation adopté par la délibération n°CA-2025-09 du Conseil d'Administration de l'OFC du 14 mars 2025.

Néanmoins, bien que l'accession à la propriété des primo-accédants soit encouragée, elle ne constitue pas une obligation pour le maître d'ouvrage.

|                                                                  | <b><u>Acquisition foncière</u></b>                          | <b><u>Viabilisation/aménagement</u></b>                              |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>Dépenses éligibles :</b>                                      | Coût d'acquisition, frais associés                          | Travaux de viabilisation et/ou aménagement des lots                  |
| <b>Montant subventionnable :</b>                                 | <b>500 000€ TTC</b>                                         | <b>500 000 € HT</b>                                                  |
| <b>Taux de subvention selon la strate de population DGF 2024</b> |                                                             |                                                                      |
| ➤ <b>Moins de 1000 hab.</b>                                      | <b>Taux :40%</b><br><b>Subvention maximale : 200 000 €</b>  | <b>Taux de base : 45 %</b><br><b>Subvention maximale : 225 000 €</b> |
| ➤ <b>De 1000 à 3000 hab.</b>                                     | <b>Taux : 30%</b><br><b>Subvention maximale : 150 000 €</b> |                                                                      |
| <b>Plafonnement des subventions cumulées (2026-2031)</b>         | <b>425 000€ sur les 2 volets</b>                            |                                                                      |

## Composition du dossier

Les services instructeurs doivent s'assurer que les pétitionnaires ont effectué l'ensemble des démarches de demande d'aides auprès des éventuels financeurs de ce type de projet.

### 1 - Partie acquisition

- Lettre d'intention,
- Formulaire de demande d'aide dûment complété,
- 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 et s'engageant à réaliser les travaux permettant l'aménagement et la viabilisation du terrain, dans les 3 ans suivant l'acquisition du foncier,
- La commune s'engage à ce que l'opération ne génère aucun avantage financier indu ni ne permette d'opérations spéculatives. Pour sécuriser juridiquement les ventes à prix réduit, elle doit justifier un motif d'intérêt général (lutte contre la vacance, revitalisation du territoire, production de logements pour ménages modestes) et faire respecter aux acquéreurs des engagements réels et vérifiables,
- 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 ou convention de portage OFC,
- Superficie du terrain et description (localisation, plan de situation).

### 2 - Partie aménagement

- 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 aménagé sera destiné à accueillir des résidences principales (si nécessaire),
- La commune s'engage à ce que l'opération ne génère aucun avantage financier indu ni ne permette d'opérations spéculatives. Pour sécuriser juridiquement les ventes à prix réduit, elle doit justifier d'un motif d'intérêt général (lutte contre la vacance, revitalisation du territoire, production de logements pour ménages modestes) et faire respecter aux acquéreurs des engagements réels et vérifiables,
- 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 et superficie des lots,
- Nature et nombre des habitations projetées sur le terrain ; qualité et nombre des futurs acquéreurs,

- Devis concernant les travaux d'équipement,
- Dossier de consultation des entreprises,
- Présentation d'un bilan prévisionnel d'opération sur la base du tableau ci-dessous :

## BILAN ECONOMIQUE DE L'OPERATION

| DEPENSES                                                                                                                           | RECETTES                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Valeur du terrain =</b>                                                                                                         | <b>Apport commune =</b>                                                                                                                                                                                  |
| <b>Coût de viabilisation =</b>                                                                                                     | <b>Subventions =</b><br>(sollicitées ou obtenues)                                                                                                                                                        |
| <b>Autres (frais de notaire, etc...) :</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> </ul> | <b>Produits escomptés de la vente des lots, différenciés en fonction de la nature de l'acquéreur :</b><br><br><b>① primo accédants :</b><br><br><b>② habitants de la commune ou nouveaux arrivants :</b> |
| <b>TOTAL =</b> €                                                                                                                   | <b>TOTAL =</b> €                                                                                                                                                                                         |

Par ailleurs, Le service instructeur se réserve le droit de demander à titre exceptionnel et sur justification toute autre pièce nécessaire à l'instruction de votre dossier.

### I.3.b Acquisition et/ou réhabilitation de bâti ancien et patrimonial destiné à l'accession à la propriété

#### **Conditions et taux d'intervention :**

Cette aide destinée aux communes de moins de 1 000 habitants (population DGF 2024) **s'applique exclusivement aux lots destinés à la résidence principale**. Le dossier de demande d'aide devra impérativement préciser le nombre total de lots et leur destination. Le projet vise à proposer une offre de logements exclusivement **en primo accession à la propriété** par acquisition et/ou réhabilitation de bâti ancien et patrimonial.

|                                                               | <b><u>Acquisition foncière ou immobilière</u></b> | <b><u>Travaux</u></b>                                                        |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dépenses éligibles :</b>                                   | Coût d'acquisition, frais associés                | Travaux de mise en sécurité de type mise hors d'eau/hors d'air si nécessaire |
| <b>Montant subventionnable :</b>                              | <b>125 000 € TTC</b>                              | <b>125 000 € HT</b>                                                          |
| <b>Taux de subvention selon la strate DGF de population :</b> |                                                   |                                                                              |
| ➤ <b>Moins de 1000 hab.</b>                                   | <b>Taux unique : 80%</b>                          |                                                                              |
| <b>Subvention maximale :</b>                                  | <b>100 000 €</b>                                  | <b>100 000 €</b>                                                             |
| <b>Plafonnement des subventions cumulées (2026-2031)</b>      | <b>200 000 €</b>                                  |                                                                              |

#### **Conditions particulières**

**Cette aide, destinée aux communes de moins de 1 000 habitants (population DGF 2024), s'applique exclusivement aux lots destinés à la résidence principale et à l'accession à la propriété de primo accédants.**

Elle ne peut en aucun cas avoir pour effet de procurer un avantage financier indu à la commune, ni de permettre des opérations spéculatives. Le dossier de demande d'aide devra impérativement préciser le nombre total de lots concernés, leur destination, ainsi que la part de logements proposés en primo-accession à la propriété.

Le projet a pour objet de créer une offre de logements en primo-accession à la propriété par l'acquisition et/ou la réhabilitation de bâti ancien et patrimonial, acquis de gré à gré, par voie de préemption, dans le cadre d'une procédure de bien vacant sans maître ou d'état

d'abandon manifeste, et proposé à la revente à un prix fortement décoté, pouvant aller jusqu'à l'euro symbolique, sous réserves de strictes contreparties.

**Afin de sécuriser juridiquement ces cessions à prix inférieur à la valeur vénale**, la commune devra justifier d'un motif d'intérêt général (lutte contre la vacance et le dépeuplement, revitalisation du village, production de résidences principales pour ménages modestes) et imposer aux acquéreurs des engagements réels et vérifiables en matière de travaux, d'occupation et de non-spéculation, formalisés dans le cahier des charges anti spéculation de l'Office Foncier de la Corse annexé à l'acte de vente ou respecter le cahier des charges anti-spéculation dans le cas d'opérations ne faisant pas l'objet d'un portage par l'office (annexe 1).

À ce titre, les projets devront notamment prévoir :

- **un programme de travaux de réhabilitation**, chiffré et planifié (montant de travaux, délais de démarrage et d'achèvement, respect des normes de sécurité et de performance énergétique) à la charge de l'acquéreur, assorti de clauses de contrôle et de sanctions en cas de non-réalisation ;
- **une obligation d'occupation en résidence principale** telle que fixée par le cahier des charges anti-spéculation avec interdiction de revente ou de mise en location hors cas limitativement énumérés (accident de la vie, mobilité professionnelle, etc.), et le cas échéant remboursement de l'avantage consenti en cas de manquement ;
- **des garanties financières et techniques** attestant de la capacité de l'acquéreur à mener à bien l'opération (plan de financement, recours à des professionnels qualifiés, dépôt de garantie ou mécanisme équivalent).

En cas de portage par l'**Office Foncier de la Corse** Le projet devra obligatoirement respecter le **cahier des charges anti-spéculation** adopté par la délibération n° CA-2025-09 du Conseil d'Administration de l'OFC du 14 mars 2025 et annexé au présent règlement. Ce cahier des charges s'applique de plein droit à l'ensemble des opérations bénéficiant de la présente aide. Les clauses qu'il contient (plafonds de prix de revente, durée d'occupation, encadrement des mutations, mécanismes de récupération de la plus-value ou de reprise du bien, etc.) sont **réputées constituer les contreparties exigées pour la légalité des cessions à prix décoté.**

En cas de recours à l'Office Foncier de la Corse pour le portage du bien, la commune s'engage à inscrire son opération dans ce cadre anti-spéculatif, à respecter les procédures de sélection des acquéreurs (appel à candidatures, transparence et égalité de traitement) et à annexer systématiquement le cahier des charges à tout acte de cession. Toute méconnaissance de ces obligations pourra entraîner la remise en cause de l'aide, avec obligation de reversement des sommes indûment perçues.

Les communes dont les opérations n'ont pas fait l'objet d'un portage par l'office Foncier de Corse, s'engage à respecter le **cahier des charges précisé à l'annexe 1** du présent règlement et à **annexer systématiquement ce dernier à tout acte de cession.**

## **Composition du dossier**

Le service instructeur doit s'assurer que les pétitionnaires ont effectué l'ensemble des démarches de demande d'aides auprès des éventuels financeurs de ce type de projet.

### **1 - Partie acquisition**

- Lettre d'intention,
- Formulaire de demande d'aide dûment complété,
- Délibération du conseil municipal décidant de l'opération, adoptant son plan de financement et précisant que le bien acquis sera destiné à accueillir des primo accédants en résidence principale et l'engagement de la commune au respect des clauses anti-spéculatives prévues à l'annexe 1 ou du cahier des charges anti-spéculation de l'Office Foncier de la Corse en cas de portage OFC,
- Prix du bien (que la commune souhaite acquérir) estimé par le service des domaines si l'acquisition est supérieure à 180 000 € (cf. Article I. 1311 du CGCT),
- Promesse de vente,
- Superficie des lots et description (localisation, plan de situation),
- Délibération du conseil municipal s'engageant à réaliser les travaux éventuellement nécessaires dans l'année suivant l'acquisition.

### **2 - Partie travaux**

- Délibération du conseil municipal décidant de l'opération, adoptant son plan de financement et précisant que le bien acquis sera destiné à accueillir des primo accédants en résidence principale (*si nécessaire*),
- Coût HT des travaux envisagés,
- Note descriptive relative au projet,
- Pièces graphiques (plan de situation, plan de masse),
- Nombre et superficie des lots,
- Nature et nombre des habitations ; qualité et nombre des futurs acquéreurs,
- Devis concernant les travaux,
- Présentation d'un bilan prévisionnel d'opération sur la base du tableau ci-dessous :

Par ailleurs, Le service instructeur se réserve le droit de demander toute autre pièce nécessaire à l'instruction de votre dossier.

## BILAN ECONOMIQUE DE L'OPERATION

| DEPENSES                                                       | RECETTES                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Valeur du bien =</b>                                        | <b>Apport commune =</b>                                                                                                                                                       |
| <b>Travaux =</b>                                               | <b>Subventions =</b><br>(sollicitées ou obtenues)                                                                                                                             |
| <b>Autres (frais de notaire, etc...) :</b><br>•<br>•<br>•<br>• | <b>Produits escomptés de la vente des lots, différenciés en fonction de l'acquéreur :</b><br><br>① primo accédants :<br><br>② habitants de la commune ou nouveaux arrivants : |
| <b>TOTAL =</b> €                                               | <b>TOTAL =</b> €                                                                                                                                                              |

Par ailleurs, Le service instructeur se réserve le droit de demander à titre exceptionnel et sur justification toute autre pièce nécessaire à l'instruction de votre dossier.

## I.4 Opérations destinées à accueillir du logement étudiant à vocation sociale

### **Bénéficiaires :**

Communes et EPCI dotés de la compétence habitat, figurant dans le périmètre de l'Université di Corsica, situées à une durée de trajet maximale de 30 minutes avec Corti (*par voie routière ou ferroviaire*).

Communes et EPCI dotés de la compétence habitat qui disposent d'une formation post-baccalauréat ou préparatoire à une grande école, et qui souhaitent réaliser une opération du même type et destinée à un public sous statut étudiant ou assimilé.

### **Conditions et taux d'intervention :**

Opérations destinées à titre principal à la création de **logements étudiants**.

|                                                                                                               | <b><u>Montant subventionnable</u></b>                                              | <b><u>Subv. maximale</u></b>      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Dépenses éligibles :</b> Acquisition foncière ou immobilière, travaux de construction ou de réhabilitation | A l'exception des acquisitions foncières, le montant est calculé par logement créé | <b>Taux unique applicable 80%</b> |
| ➤ <b>Acquisition foncière.</b>                                                                                | <b>150 000 €</b>                                                                   | <b>120 000€</b>                   |
| ➤ <b>Acquisition immobilière</b>                                                                              | <b>50 000 €</b>                                                                    | <b>40 000 €</b>                   |
| ➤ <b>Construction</b>                                                                                         | <b>60 000 €</b>                                                                    | <b>48 000 €</b>                   |
| ➤ <b>Réhabilitation</b>                                                                                       | <b>50 000 €</b>                                                                    | <b>40 000 €</b>                   |
| ➤ <b>Plafonnement des subventions (2026-2031)</b>                                                             | <b>360 000 €</b>                                                                   |                                   |
|                                                                                                               |                                                                                    |                                   |

### **Conditions particulières**

Ces opérations feront l'objet d'un conventionnement entre la Collectivité de Corse et la commune ou l'EPCI assurant la maîtrise d'ouvrage.

Cette convention prévoira les conditions d'intervention des différents partenaires et leurs engagements. Elle précisera notamment les pièces nécessaires à la constitution du dossier auprès des services de la Collectivité de Corse et les modalités du contrôle de la subvention attribuée.

Etant destinées à la population étudiante, un partenariat avec le CROUS de Corse sera privilégié, et pourra prévoir une délégation de gestion du parc locatif. Ceci aux fins d'obtenir une synergie tendant à l'efficacité du dispositif.

Toute collectivité désireuse de lancer un projet de « logement social étudiant » devra, préalablement à tout commencement d'exécution d'opération, adresser à la Collectivité de Corse une lettre d'intention accompagnée d'une notice explicative justifiant de l'intérêt du projet et sa description détaillée.

Pour les travaux de rénovation énergétique, ce volet vise à soutenir les projets de rénovation globale et performante. A cet effet, les services de l'AUE sont associés (le cas échéant, une étude énergétique conforme au cahier des charges de l'AUE est réalisée au préalable). L'aide de la CdC, au titre du présent règlement, s'applique prioritairement aux dépenses hors assiette énergie et donc en complément des aides de l'AUE.

## I.5 Etudes préalables de faisabilité

### **Bénéficiaires :**

Communes ou Etablissements Publics de Coopération Intercommunale dotés de la compétence habitat.

Les Sociétés Publiques Locales et les sociétés d'économie Mixte. Pour ces deux dernières, la Collectivité de Corse se réserve le droit d'accorder des aides, d'adapter ses dispositifs, en fonction du projet et de la nature du portage juridique.

### **Conditions et taux d'intervention :**

|                                          | <b><u>Etudes préalables</u></b>                                                                                             |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dépenses éligibles :</b>              | Frais d'études et de consultant engagés en vue de déterminer la faisabilité d'un investissement dans le domaine du logement |
| <b>Montant subventionnable de base :</b> | <b>50 000 €</b>                                                                                                             |
| <b>Taux unique applicable</b>            | <b>40%</b>                                                                                                                  |
| <b>Subvention CdC maximale :</b>         | <b>20 000 €</b>                                                                                                             |

### **Conditions particulières**

Les études énergétiques sont éligibles aux dispositifs de soutien financier mis en œuvre par l'AUE.

Sont exclues des dépenses éligibles :

- Les frais d'études imputables en section de fonctionnement,
- Les frais de conduite d'opération

## Le cadre d'intervention commun aux demandes d'aides déposées dans le cadre du logement social et du parc privé

### **1- Modalités de dépôt d'une demande d'aide**

Toute demande doit être adressée par courrier électronique à l'adresse suivante :  
territorii@isula.corsica

Elle doit être adressée à :

Monsieur le Président du Conseil exécutif de Corse  
Direction des dynamiques territoriales et du logement  
Gran Palazzu di a Cullettività di Corsica  
22, Corsu Grandval BP 215  
20187 AIACCIU Cedex 01

Toute demande peut également être adressée par voie postale à l'adresse ci-dessus.

La Collectivité de Corse en accuse réception par la transmission d'un courrier qui précise la date de réception, le service instructeur et les coordonnées de la personne en charge de son suivi. Celui-ci indique également si le dossier est complet ou non. Dans le cas d'un dossier incomplet, l'accusé de réception mentionne les pièces manquantes à produire dans un délai de **2 mois maximum**. Une fois les pièces transmises, un accusé de réception dossier complet vous sera envoyé dans un délai de 2 mois maximum.

**Seuls les dossiers complets pourront être soumis à la décision du Conseil exécutif de Corse.** Cependant, la complétude des dossiers n'entraîne pas une présentation systématique en Conseil exécutif de Corse et ne vaut en aucun cas engagement de financement par la CdC.

La date de réception de la demande vaut date de début d'éligibilité des dépenses. Il vous est donc possible de démarrer votre opération sans que cela ne préjuge en rien de l'attribution de l'aide sollicitée et ne vaut en aucun cas promesse de subvention.

### **2- Recevabilité de l'aide**

Les aides de la Collectivité de Corse sont attribués sous forme de subventions soumises à condition de réalisation, pour des opérations imputables à la section d'investissement et de fonctionnement.

Afin de garantir l'effet incitatif de l'aide, les demandes doivent être adressées avant tout commencement d'exécution de l'opération. L'aide financière doit donc impérativement être sollicitée préalablement au démarrage de l'opération.

Tout dossier déposé après le commencement d'exécution de l'opération entraîne de fait l'inéligibilité totale des dépenses relatives à l'opération considérée et entraîne la perte de l'aide accordée.

## 6- Instruction des dossiers de demandes d'aide

Les demandes d'aides font l'objet d'une instruction par les services de la Collectivité de Corse.

Toute subvention est accordée pour la réalisation d'une opération déterminée et clairement identifiée. Son montant est établi en fonction des dépenses de l'opération, considérées comme éligibles lors de l'instruction du dossier.

Un avis technique pourra être réalisé par les directions, offices et/ou agences concernées de la Collectivité de Corse, selon l'objet de l'opération pour laquelle un financement est sollicité.

Pour les dossiers nécessitant un avis technique de la part d'autres directions sectorielles ou d'agences et offices de la CdC, les dossiers ne pourront être présentés en Conseil exécutif de Corse qu'après avoir reçu un avis favorable.

## 7- Attribution des subventions

Le dépôt d'une demande d'aide ne préjuge en rien de l'attribution de l'aide sollicitée.

Les aides attribuées relèvent du régime de la subvention. L'attribution des aides n'est ni un droit, ni automatique, et se fait toujours, **sous réserve de l'éligibilité des demandes, en fonction des crédits disponibles et de la validation du Conseil exécutif de Corse.**

De plus, la conformité du projet aux critères d'éligibilité n'entraîne pas **l'attribution automatique de l'aide sollicitée.** La CdC conserve un pouvoir d'appréciation fondé notamment sur le degré d'adéquation du projet présenté avec les axes des politiques publiques qu'elle mène, l'intérêt et la maturité du projet, son caractère structurant, etc...

Les dossiers présentés par le pétitionnaire, une fois instruits techniquement et administrativement sont proposés aux fins de décision devant le Conseil exécutif de Corse.

Une notification sera ensuite transmise aux bénéficiaires de l'aide, suivie de la prise d'un arrêté attributif de subvention dans un délai de 2 mois maximum à compter de la décision du Conseil exécutif de Corse. Celui-ci précise l'objet de l'opération pour laquelle la subvention a été accordée, les modalités de versement de l'aide, ainsi que les règles de caducité.

Les aides de la Collectivité de Corse présentent un **caractère non révisable ne permettant pas la prise en compte ultérieure d'éventuelles augmentations du coût de l'opération**, ou de travaux supplémentaires dont la nécessité est apparue en cours d'exécution.

Toute modification de l'objet de la subvention, et des conditions prévues dans l'acte attributif de subvention, nécessite un nouveau rapport de présentation en Conseil exécutif de Corse.

Une subvention attribuée pour une opération ne peut faire l'objet d'un **transfert sur une autre opération réalisée par le bénéficiaire.**

Si un bénéficiaire renonce à la réalisation de l'opération pour laquelle il a bénéficié d'une subvention de la Collectivité de Corse, il doit en informer le plus tôt possible le service instructeur, ou le cas échéant, faire procéder au reversement des sommes déjà versées à ce titre.

## **8- Circuit d'attribution des subventions**

Les rapports d'individualisation des crédits sont approuvés par le Conseil Exécutif de Corse. L'ensemble des individualisations relevant du présent règlement feront l'objet d'une présentation pour information à la Commission des Finances et de la Fiscalité de l'Assemblée de Corse et à la Chambre des Territoires.

## **9- 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 attributif de l'aide.

Sur saisine du service instructeur, au moment de la production des pièces justificatives de la situation de l'opération, le contrôleur procède à 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. 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 présentées auront dépassé 20 % du coût prévisionnel de l'opération.

## **10- Caducité de l'aide**

L'attribution d'une subvention donne lieu, dans chaque cas, à la prise immédiate d'un arrêté attributif qui précisera la durée de validité, les conditions de mobilisation et de versements de l'aide.

Les crédits dont les opérations sont devenues caduques feront l'objet d'une désaffectation en Conseil exécutif de Corse ou lors des toilettes budgétaires. Au-delà des délais de prorogation et de caducité, aucun paiement ne pourra être effectué y compris sur présentation de pièces justificatives.

## **11- Reversement de l'aide**

Les pièces justificatives de versement devront être transmises dans les délais précités, faute de quoi le versement de l'acompte payé initialement sera réclamé. Dans l'hypothèse où le coût définitif des travaux serait inférieur au devis initial, le montant de la subvention sera revu à la baisse au prorata des dépenses effectivement réalisées.

Dans l'hypothèse d'un dépassement de la dépense initiale, les versements cesseront, lorsque, compte tenu de l'acompte déjà versé, le montant de la subvention attribué sera atteint.

Si une opération est complètement ou en partie abandonnée, le montant de la subvention définitive sera calculé au prorata des dépenses effectivement réalisées et donnera lieu le cas échéant au reversement du trop perçu par la collectivité bénéficiaire.

Dans le cas où une opération ne serait pas réalisée dans des conditions conformes au projet subventionné ou en cas de non-respect des obligations prévues par le maître d'ouvrage, la Collectivité de Corse pourra demander le reversement de tout ou partie de la subvention accordée.

Toute modification d'opération doit faire l'objet d'une information systématique au service instructeur via une note explicative détaillée et circonstanciée, avant toute demande versement de l'aide. La subvention ne peut être versée qu'après examen par le service instructeur de l'adéquation entre le projet subventionné et celui effectivement réalisé.

## **12- Information - Communication :**

Les bénéficiaires de la subvention s'engagent à valoriser auprès du public la participation financière de la Collectivité de Corse à leur action. Les subventions accordées doivent donc obligatoirement faire l'objet d'une publicité (logo téléchargeable sur le site de la Collectivité de Corse - [www.isula.corsica](http://www.isula.corsica)).

### Les obligations de communication :

- Apposition du logo de la Collectivité de Corse sur tous les supports ou événements concernant l'opération subventionnée ;
- Mention du soutien de la CdC sur tous les supports de communication présentant le projet : réseaux sociaux, site internet, bulletin d'information, communication médias, etc...
- Invitation du Président du Conseil exécutif de Corse lors de l'organisation des événements inauguraux.

### Pour les projets de travaux :

- Panneau d'information durant la réalisation des travaux présentant le soutien de la CdC de manière visible, le montant de l'aide allouée, ainsi que le logo.
- Pose d'une plaque permanente, après la réalisation des travaux, mentionnant la participation de la Collectivité de Corse.

Les bénéficiaires des aides devront, au moment de la demande de solde de l'opération, transmettre les justificatifs matérialisant les obligations de communication. Dans le cas contraire, la Collectivité de Corse se réserve le droit de ne pas procéder au versement correspondant.

Un guide pratique dédié aux obligations de communication sera diffusé auprès de l'ensemble des communes et EPCI.

## II - LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

---

### **Cadre général du dispositif**

#### **Objectif**

Favoriser la production et la réhabilitation de logements locatifs sociaux répondant aux besoins de la population corse, notamment dans les zones tendues et les centres anciens.

#### **Bénéficiaires**

Offices Publics de l'Habitat, Organismes HLM, sociétés d'économie mixte, associations agréées et tout opérateur reconnu d'utilité sociale 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 ou des logements étudiants.

#### **Opérations éligibles**

- Construction de logements locatifs sociaux neufs ;
- Réhabilitation ou réaménagement du parc existant pour améliorer la performance énergétique, l'accessibilité ou le confort ;
- Pour les travaux de rénovation énergétique, ce volet vise à soutenir les projets de rénovation globale et performante. A cet effet, les services de l'AUE sont associés (le cas échéant, une étude énergétique conforme au cahier des charges de l'AUE est réalisée au préalable). L'aide de la CdC, au titre du présent règlement, s'applique prioritairement aux dépenses hors assiette énergie et donc en complément des aides de l'AUE.
- Acquisition-amélioration d'immeubles anciens ;
- Programmes intégrant des logements à loyers très sociaux (PLAI).

#### **Conditions d'éligibilité**

- Respect des plafonds de loyers et de ressources réglementaires ;
- Engagement à maintenir la vocation sociale du bien pour une durée déterminée ;
- Qualité environnementale du projet (matériaux durables, sobriété énergétique, gestion de l'eau, etc.) ;
- Priorité donnée aux projets contribuant à la revitalisation des territoires de l'intérieur.

## 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,
- Formulaire demande d'aide dûment renseigné,
- Note de présentation de l'opération, prix de revient prévisionnel,
- Calendrier détaillé de l'opération : début et fin des travaux,
- 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.

Par ailleurs, Le service instructeur se réserve le droit de demander toute autre pièce nécessaire à l'instruction de votre dossier.

## Dépôt du dossier :

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

## Modalités de versement de la subvention

- **Acquisition foncière ou immobilière**

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

- **Travaux et acquisitions en VEFA**

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 maitre d'ouvrage et le responsable financier.

## Modalités d'aides

Les aides sont attribuées sous forme de subventions d'investissement, dont les taux et plafonds sont fixés par délibération de la Collectivité.

La durée de validité de l'aide sera précisée dans l'arrêté attributif de subvention.

## Les garanties d'emprunt

Elles permettent aux bailleurs de faciliter l'accès aux emprunts et de bénéficier d'un taux d'intérêt optimisé. Ainsi, les collectivités locales jouent un rôle déterminant auprès des bailleurs sociaux. En leur apportant leur soutien, par le biais d'une garantie à l'emprunt, elles permettent l'obtention de financement auprès notamment de la Banque des Territoires.

## L'Office Foncier de la Corse

L'Office Foncier de la Corse (OFC) intervient pour le compte des collectivités (communes, EPCI, CdC etc...) principalement par le biais d'acquisitions amiables, de l'exercice de droits de préemption délégués, ou, le cas échéant, par voie d'expropriation.

Il acquiert et porte des biens bâtis ou nus, dans le cadre de conventions de portage conclues avec les collectivités. Ces conventions définissent les modalités de gestion des biens ainsi que la rétrocession à la collectivité concernée ou à tout organisme désigné par celle-ci, au moment où le projet peut être concrétisé.

Dans ce cadre, l'OFC joue un rôle central en matière de portage foncier. À la demande des collectivités, il procède à l'acquisition de terrains ou de biens bâtis destinés à la réalisation de projets, notamment de logements sociaux, qu'il conserve temporairement.

Lorsque ces acquisitions ont pour objectif la création de nouveaux logements sociaux, elles bénéficient de financements issus du produit des contributions au titre de la loi SRU et/ou du Plan Exceptionnel d'Investissement pour la Corse (PEI). Les biens sont ainsi portés par l'OFC jusqu'à la mise en œuvre effective des opérations par les collectivités ou leurs opérateurs.

La revente intervient ensuite au profit d'un opérateur désigné, qui peut bénéficier d'un **dispositif de décote** sur le prix de cession en fonction de la localité et du projet. L'intervention de l'OFC en faveur du logement social s'inscrit dans une logique territoriale cohérente, prenant en compte à la fois la géographie prioritaire définie par les secteurs à enjeux régionaux du PADDUC et les zones tendues identifiées au titre de l'article R.304-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour les opérations de logements très sociaux situées dans les communes soumises aux obligations SRU, cette décote peut atteindre jusqu'à 40 % du prix de vente, permettant de favoriser une production de logements à des coûts significativement inférieurs aux prix du marché.

Cette approche permet de déployer des dispositifs de portage et de décote foncière contribuant efficacement à la production de logements accessibles, répondant aux besoins des territoires et des populations.

## II.1 Création de Logements Locatifs Sociaux (LLS)

### Conditions et taux d'intervention

|                                          | <b><u>Création LLS</u></b>            |                                |
|------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Dépenses subventionnables :</b>       | Coût d'acquisition ou de construction |                                |
| <b>Montant subventionnable de base :</b> | <b>169 000 € TTC/logement</b>         |                                |
| <b>Type de logement</b>                  | <b>Taux de subvention</b>             | <b>Subvention CdC maximale</b> |
| ➤ <b>PLAI</b>                            | <b>4,73%</b>                          | <b>8 000€/logt</b>             |
|                                          |                                       |                                |

## II.2 Réhabilitation de Logements Locatifs Sociaux (LLS)

L'objectif de la Programmation pluriannuelle de l'énergie, et notamment du Plan de lutte contre la précarité, est d'engager la rénovation globale et performante de l'ensemble des logements sociaux dégradés du territoire.

À cet effet, les projets de rénovation globale et performante seront orientés vers les services de l'Agence d'urbanisme et d'énergie de la Corse (AUE) afin de mobiliser les différents dispositifs financiers dont elle assure la gestion.

Le cas échéant, une étude énergétique conforme au cahier des charges de l'AUE et éligible à ses dispositifs d'aide devra être réalisée au préalable.

## II.3 Offices Publics de l'Habitat : conventions de partenariat avec l'OPH2C et l'OPH CAPA.

Le soutien financier de la Collectivité de Corse en faveur du développement du logement social s'inscrit dans une volonté affirmée d'accompagner les bailleurs publics, notamment l'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse (OPH2C) et l'Office Public de l'Habitat de la CAPA (OPH CAPA), afin de garantir une équité territoriale dans la mise en œuvre des politiques de l'habitat.

Ce soutien s'opère dans le cadre de conventions d'objectifs et de moyens (COM) se substituant aux dispositions II.1 et II.2 du présent règlement. Ces conventions ont pour objet d'identifier précisément les besoins des offices publics de l'habitat et de leur offrir une visibilité renforcée sur le financement de leurs programmes, qu'il s'agisse de la création de nouveaux logements ou de la rénovation de leur patrimoine existant.

Elles définiront notamment :

- Les moyens financiers apportés par la Collectivité de Corse ;
- La planification pluriannuelle des programmes d'intervention des offices ;
- Les engagements réciproques des parties.

Ce cadre contractuel vise à permettre aux bailleurs publics d'assurer pleinement leurs missions de construction, d'entretien et de location dans des conditions de délais et de qualité répondant aux attentes des locataires. Soumises au vote de l'Assemblée de Corse, ces conventions garantiront la continuité de l'effort financier de la Collectivité, tout en assurant une meilleure planification et une mobilisation optimisée des fonds destinés au logement social.

## II.5 Garanties d'emprunt aux bailleurs sociaux

### Le principe des garanties d'emprunt

La garantie d'emprunt constitue un important levier d'intervention en faveur du logement social permettant des constructions neuves, de la réhabilitation ou des acquisitions en vente en état futur d'achèvement (VEFA).

Apporter une garantie à l'emprunt est, par définition, une prise de risque supplémentaire. Ce risque demeure en réalité théorique, en raison de la solidité structurelle du modèle et des dispositifs de sécurisation mis en œuvre.

Plusieurs niveaux de sécurité sont mis en place afin d'afficher un risque quasi nul :

- Un **suivi de la situation financière** de chaque organisme par la Banque des Territoires ;
- **Des contrôles** de l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS) et **un accompagnement** des bailleurs en difficulté par la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) ;
- **Des mécanismes d'auto-contrôle** avec des seuils d'alerte des fédérations HLM.

La garantie apportée au logement social n'est pas intégrée dans le calcul des ratios Galland, ni dans les critères de notation des collectivités. Il n'y a donc aucune incidence pour la collectivité sur sa capacité à emprunter afin de financer d'autres projets de territoire. S'engager aux côtés des bailleurs sociaux n'entrave donc pas la dynamique d'investissement des collectivités locales sur d'autres volets de leurs politiques publiques.

**En soutenant les bailleurs sociaux par la garantie d'emprunt, la Collectivité de Corse joue un rôle déterminant dans le financement de l'habitat social.** Cet engagement, encadré et sécurisé, contribue ainsi à l'attractivité des territoires, à la cohésion sociale et au respect des objectifs publics de mixité et d'accessibilité au logement.

### Conditions particulières

Le demandeur devra au préalable solliciter un accord de principe de la CdC.

La collectivité de Corse privilégie les demandes avec co-garantie, portant sur 50% du montant emprunté.

Toute demande de garantie portant sur la totalité de l'emprunt devra faire l'objet d'une demande motivée et justifiée afin de permettre à la Collectivité de Corse d'apprécier sa décision.

**Une convention conforme à l'article R431-59 du CCH interviendra entre l'organisme garanti et la CdC pour fixer les conditions dans lesquelles s'exerce la garantie.** Elle sera

annexée à la délibération approuvant la garantie et indiquera que les paiements effectués par le garant ont le caractère d'avances recouvrables.

**Critères de recevabilité :**

- La nature de l'opération devra être liée au logement social bénéficiant de subventions de l'Etat, réalisées via les prêts aidés par l'Etat (PLUS-PLAI) ;
- La localisation de l'opération en Corse ;
- L'adhésion au Fond de Solidarité Logement (FSL) ou tout autre dispositif s'y substituant ;
- Le respect des normes habitat et environnement en vigueur ;
- L'obtention d'un prêt sur fonds d'épargne auprès de la Banque des Territoires

Vous trouverez en détail les modalités liées à l'octroi de garanties d'emprunt en annexe 2 du présent règlement.

## III - LE SOUTIEN A LA CREATION DE LOGEMENTS EN BAIL REEL SOLIDAIRE

---

### Cadre général du dispositif

Le bail réel solidaire (BRS) est un dispositif d'accession sociale à la propriété, ayant une vocation anti-spéculative, qui permet de dissocier la propriété du foncier de celle du bâti afin de proposer des logements durablement abordables à des ménages sous conditions de ressources. Concrètement, un organisme de foncier solidaire (OFS), préalablement agréé par l'État, reste propriétaire du terrain et consent au ménage un bail de longue durée, en général compris entre 18 et 99 ans, portant sur les droits réels attachés au logement, que celui-ci soit neuf ou ancien, éventuellement avec obligation de construire ou de réhabiliter. Le ménage acquiert ainsi la propriété du logement, qu'il doit occuper à titre de résidence principale, et verse en contrepartie une redevance modérée au titre de l'occupation du foncier, ainsi qu'un prix d'acquisition encadré pour le bâti. Ce mécanisme permet de réduire significativement le coût d'accès à la propriété par rapport au marché libre, tout en garantissant, via des plafonds de ressources, de loyers et de prix de cession, le maintien dans le temps de la vocation sociale des logements ainsi produits.

### Objectif

L'aide de la Collectivité de Corse a pour objet de soutenir la création de logements en Bail Réel solidaire (BRS) dédiés à l'accession à la propriété.

### Bénéficiaires

Les **Organismes de Foncier Solidaire** (OFS) agréés au titre des articles L.329-1 et R.329-17 du code de l'urbanisme et L.411-2 et L.481 du code de la construction et de l'habitation, qui acquièrent et gèrent des terrains en vue de consentir des baux réels solidaires (BRS) pour l'accession sociale à la propriété.

### Opérations éligibles

Acquisition foncière faisant l'objet d'un BRS : la subvention accordée doit être intégrée au calcul de la redevance foncière afin d'en réduire le montant supporté par les accédants.

### Modalités d'intervention :

Taux d'intervention pouvant aller jusqu'à 15 % maximum sur une dépense subventionnable plafonnée à 500 000 €, soit une subvention de 75 000 €.

## Conditions de mobilisation de l'aide :

La CdC examinera avec une attention particulière le coût de l'opération pour le ménage, et plus particulièrement le niveau de la redevance proposé par l'OFS. L'organisme devra ainsi préciser, dans sa demande, le **montant maximal de la redevance foncière envisagée** au regard de la subvention susceptible d'être attribuée.

Le demandeur devra s'engager à ce que **50 % des lots minimum** soient réservés pour de l'accession à la propriété en BRS.

Il est précisé que le financement accordé par la CdC n'a pas vocation à soutenir des acquisitions foncières dont le coût apparaîtrait disproportionné au regard des prix du marché, afin d'éviter toute forme de spéculation immobilière.

Le porteur de projet apportera à l'appui de sa demande des éléments comparatifs permettant à la CdC d'apprécier la pertinence de l'opération. Ce comparatif portera sur un logement type (T3 par exemple) sur le territoire concerné et les estimations suivantes : prix en location libre, prix en accession libre et prix en BRS (coût et montant de la redevance).

L'arrêté attributif précisera que l'OFS est tenu de vérifier régulièrement que les logements réalisés en BRS sont bien occupés **à titre de résidence principale** et d'intégrer cette obligation légale dans les engagements contractuels des ménages accédants.

## Composition du dossier

Le service instructeur doit s'assurer que les pétitionnaires ont effectué l'ensemble des démarches de demande d'aides auprès des éventuels financeurs de ce type de projet.

- Lettre d'intention,
- Délibération (ou extrait) du Conseil d'Administration ou de l'organe délibérant décidant de l'opération, adoptant son plan de financement, et précisant qu'au minimum 50% des logements sont destinés à de l'accession à la propriété BRS,
- Prix du foncier estimé par le service des domaines ou par un professionnel de l'immobilier,
- Promesse de vente,
- Note de présentation détaillée de l'opération mentionnant le prix de revient prévisionnel, le niveau de redevance proposé (avec et sans subvention), le prix de vente des lots et le nombre de lots destinés à de l'accession à la propriété en BRS et éventuellement ceux pouvant être consentis à un opérateur pour de la mise en location encadrée,
- Calendrier détaillé de l'opération globale : début et fin des travaux,
- Tableau des surfaces habitables,
- Attestation de non-commencement des travaux,
- Attestation d'agrément OFS,

- Décision de subvention de l'Etat ou d'autres partenaires (arrêté attributif de subvention ou à défaut lettre d'engagement) le cas échéant,
- Accord de prêt de la Caisse des Dépôts (et/ou autres) le cas échéant,
- R.I.B.,
- SIRET.

### Précisions sur le bail réel solidaire : avantages et contreparties

Le tableau suivant reflète la logique du dispositif, son équilibre et ses objectifs d'intérêt général :

| Contreparties                    | Explication                                                                                                             | Conséquence pour l'acquéreur                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Conditions d'éligibilité</b>  | Plafonds de revenus et statut (ne pas être propriétaire sauf exceptions).                                               | Accès réservé à certains profils, possible exclusion si revenus trop élevés.                                                                                                                                             |
| <b>Redevance mensuelle</b>       | Paiement d'une redevance à l'organisme de foncier solidaire (OFS) pour l'usage du terrain.                              | Coût supplémentaire à intégrer, mais prix d'achat réduit de 30 à 50 %.                                                                                                                                                   |
| <b>Prix encadré à la revente</b> | Revente limitée par un prix selon un calcul fixé à l'avance.                                                            | La plus-value est possible mais pas la spéculation immobilière. Le logement en BRS a pour objectif de rester abordable pour les prochains acheteurs.                                                                     |
| <b>Moins de flexibilité</b>      | Usage strictement en résidence principale. Location encadrée (partielle possiblement autorisée selon le contrat signé). | Il est impossible d'acheter en BRS sa résidence secondaire. L'achat en bail réel solidaire (BRS) n'est pas adapté aux intérêts d'achat locatif. La location partielle est encadrée et peut être interdite (cf. contrat). |

## IV- AIDES AU PARC PRIVÉ dans les opérations programmées

---

### Cadre général du dispositif

#### Objectif

Encourager la réhabilitation du parc privé ancien, permettre l'adaptation à la perte d'autonomie, lutter contre l'habitat indigne et soutenir la transition énergétique des logements existants, notamment dans les territoires bénéficiant d'une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et Pactes Territoriaux**.

Encourager la résorption des désordres par un dispositif d'accompagnement et de prévention des premières fragilités des copropriétés dans les **Programmes Opérationnels de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC)**.

#### Bénéficiaires

Commune ou EPCI ayant la compétence habitat.

#### Conditions générales

Les opérations subventionnées devront préalablement faire l'objet d'une convention entre l'ANAH, l'AUE et la Collectivité de Corse.

La CdC intervient sur les axes suivants :

- **Etude préalable et équipe d'animation dans les OPAH ;**
- **Aide au développement du parc locatif privé conventionné dans les OPAH ;**
- **Aide à l'amélioration du parc privé dans les OPAH ;**
- **Aide aux copropriétés en OPAH ;**
- **Aide aux Programmes Opérationnels de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC).**

#### Conditions particulières liées aux interventions de l'AUE :

Dans une démarche de mise en cohérence des aides disponibles sur le territoire, ce document renvoie au règlement des aides de l'AUE (Agence d'Urbanisme et d'Energie) qui est dorénavant identifié comme le guichet à solliciter prioritairement sur le volet d'amélioration de la performance énergétique des logements.

Dans ce cadre, il sera impératif lors de l'instruction des demandes de dissocier les dépenses relatives aux travaux de performance énergétiques et leur travaux induits, des autres dépenses.

## Conditions spécifiques

### IV.1 AIDES AU PARC PRIVE DANS LES OPAH et Pactes Territoriaux

#### Conditions générales d'éligibilité

- Dossier éligible aux aides de l'Anah et de l'AUE si applicable ;
- Respect des plafonds de ressources fixés par la réglementation ;
- Engagement de location à loyers maîtrisés pour les propriétaires bailleurs aidés.

#### Travaux éligibles

- Travaux de réhabilitation lourde ou de mise aux normes de sécurité et de salubrité ;
- Adaptation du logement à la perte d'autonomie ou au handicap ;
- Travaux de ravalement et valorisation du patrimoine bâti.

#### Modalités d'aide

La Collectivité de Corse attribue une subvention complémentaire à celles de l'Anah et de l'AUE le cas échéant, selon des critères définis par convention avec l'État et les partenaires locaux.

Les aides seront versées à la collectivité maitresse d'ouvrage qui procèdera au reversement du montant correspondant à chacun des bénéficiaires, dont le détail sera précisé dans l'arrêté attributif.

Elle prendra la forme d'un versement unique correspondant à l'ensemble des dossiers déposés, ayant fait l'objet d'une fin de travaux attestée par le paiement du solde ANAH et pour lesquels une demande de paiement sera effectuée selon les conditions et modalités précisées ci-après.

#### IV.1.1 Etude préalable et équipe d'animation dans les OPAH

##### **Bénéficiaires :**

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

|                                  | <b><u>Etude pré opérationnelle</u></b> | <b><u>Suivi et animation</u></b>                                 |
|----------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Dépenses éligibles :</b>      | Etude préalable à une OPAH             | Equipe d'animation                                               |
| <b>Montant subventionnable :</b> | <b>50 000 €</b>                        | <b>300 000 €</b>                                                 |
| <b>Taux de subvention :</b>      | <b>35 % maximum</b>                    | <b>45 % maximum</b>                                              |
| <b>Subvention CdC maximale :</b> | <b>17 500 €</b>                        | <b>135 000 €</b> répartis sur 5 ans pour le suivi et l'animation |

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

Validation préalable du dossier d'OPAH par l'Etat, l'ANAH et l'AUE.

##### **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 d'ingénierie,
- 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 et de l'AUE (si applicable).

**Précisions sur les interventions de l'AUE :** il n'y a pas de financement direct de l'AUE sur le suivi-animation mais, dans le cadre de la mise en place du pacte *biancu* qui couvrira la quasi-totalité du territoire, l'AUE conventionnera avec les opérateurs (historiques et étendus à d'autres AMO) conformément aux règlements de l'AUE pour assurer les missions d'accompagnement.

|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b><u>Modalités de versement de la subvention</u></b><br/>:</p> | <p style="text-align: center;"><b><u>Etude</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1<sup>er</sup> 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 le comptable public.</li> <li>- Le solde sur présentation des pièces justifiant la réalisation totale de l'opération : factures acquittées visées par le Maire ou le Président de l'EPCI <u>et</u> le comptable public, de l'étude subventionnée.</li> </ul> | <p style="text-align: center;"><b><u>Equipe d'animation</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1<sup>er</sup> 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 <u>et</u> le comptable public.</li> <li>- 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 <u>et</u> le comptable public.</li> </ul> |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### IV.1.2. 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.

|                                | Subvention CdC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Dépenses éligibles</u>      | <b>1/ Travaux d'amélioration</b> : tous travaux éligibles aux aides de l'ANAH <i>à l'exception de ceux en lien avec l'amélioration de la performance énergétique et leurs travaux induits (cf. règl. AUE)</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat</li> <li>• Travaux pour l'autonomie de la personne</li> <li>• Travaux pour réhabiliter un logement dégradé</li> <li>• Travaux à la suite d'une procédure RSD (règlement sanitaire départemental) ou un contrôle de décence</li> <li>• Travaux de transformation d'usage</li> </ul> | <b>2/ Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</b> : tous travaux éligibles aux aides de l'ANAH <i>à l'exception de ceux en lien avec l'amélioration de la performance énergétique et leurs travaux induits (cf. règl. AUE)</i> |
| <u>Montant subventionnable</u> | <b>60 000 € HT</b> (750 € HT/ m <sup>2</sup> dans la limite de 80 m <sup>2</sup> /logement)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>80 000€ HT</b> (1000€ HT/ m <sup>2</sup> dans la limite de 80m <sup>2</sup> /lgt)                                                                                                                                                                       |
| <u>Taux de subvention</u>      | <b>15 % maximum</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>20 % maximum</b>                                                                                                                                                                                                                                        |
| <u>Subvention maximale</u>     | <b>9 000 €</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>16 000 €</b>                                                                                                                                                                                                                                            |
| <u>Composition du dossier</u>  | Dossier identique à celui déposé auprès de l'ANAH et l'AUE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <u>Dépôt du dossier</u>        | Dépôt préalable auprès de l'ANAH et de l'AUE avant transmission à la CdC. <i>Dossier spécifique de l'AUE pour tous travaux énergétiques et leurs travaux induits (Cf. règlement AUE).</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                            |

**Cas particulier** : Lorsque le logement est situé dans une copropriété relevant du paragraphe III.1.4 du présent règlement, cette aide s'applique exclusivement aux travaux concernant les parties privatives.

## **Modalités d’instruction des demandes et 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. Dépôt de dossier (1<sup>ère</sup> phase) :**

- 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 des dossiers financés par l’ANAH et l’AUE si applicable, sollicitant l’aide globale de la CdC, détaillant sous forme de tableau les éléments suivants :

| NOM - PRENOM | Réf. ANAH | Cat. de revenus : Mo/TMo | Commune | Montant HT des travaux | Montant subvention ANAH | Montant subvention Maitre d’ouvrage | Montant subvention AUE | Montant subvention autre | Montant subvention CdC |
|--------------|-----------|--------------------------|---------|------------------------|-------------------------|-------------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
| Xxxxx        |           |                          |         |                        |                         |                                     |                        |                          |                        |
| Yyyyy        |           |                          |         |                        |                         |                                     |                        |                          |                        |

- Copie des dossiers ANAH incluant notamment : la notification de « demande agréée » et/ou, « la fiche de calcul à l’engagement » pour chaque dossier.

### **2. Demande de paiement (2<sup>ème</sup> phase, à la fin des travaux) :**

**Joindre pour chaque dossier les accords de l’ANAH et de l’AUE si applicable à savoir :**

- L’attestation de paiement ANAH : « Paiement d’un solde »
- Le plan de financement définitif,
- La copie des factures,
- Une attestation sur l’honneur rédigée soit 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.

**Procédure d’attribution :**

- Présentation au Conseil Exécutif de Corse pour décision et affectation des crédits,
- Arrêté CE 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 de la CdC attribuées aux différents dossiers.

#### IV.1.3 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.

|                                                    | Subvention CdC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>Dépenses éligibles</u></b>                   | <b>Travaux d'amélioration/adaptation</b> pour : <ul style="list-style-type: none"> <li>• La sécurité et la salubrité de l'habitat</li> <li>• L'autonomie de la personne</li> </ul> Tous travaux éligibles aux aides de l'ANAH à l'exception de ceux en lien avec l'amélioration de la performance énergétique et leurs travaux induits (cf. règl. AUE) | <b>Travaux lourds</b> de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé : <p>Tous travaux éligibles aux aides de l'ANAH à l'exception de ceux en lien avec l'amélioration de la performance énergétique et leurs travaux induits (cf. règl. AUE)</p> |
| <b><u>Montant subventionnable</u></b>              | 22 000 € HT/logement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 70 000 € HT/logement                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b><u>Taux de subvention</u></b>                   | 15 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 15 %                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b><u>Aide facultative à établir</u></b>           | Une aide complémentaire de 5 % pourra être attribuée aux bénéficiaires classés en « revenus très modestes » selon le barème de l'ANAH et ayant un reste à charge non nul. Celle-ci ne pourra conduire à un financement des travaux au-delà de 100% du montant subventionnable TTC.                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b><u>Subvention CdC maximale</u></b>              | 5 500 € maximum ;<br><i>aide complémentaire pour la catégorie « très modestes » : 1 000 €, dans la limite du reste à charge</i>                                                                                                                                                                                                                        | 10 500 € maximum ;<br><i>aide complémentaire pour la catégorie « très modestes » : 2 500 €, dans la limite du reste à charge</i>                                                                                                                           |
| <b><u>Conditions d'attribution spécifiques</u></b> | Attribution préalable d'une aide de l'ANAH et l'AUE (si applicable).                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b><u>Composition du dossier</u></b>               | Dossier identique à celui déposé auprès de l'ANAH et l'AUE.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b><u>Dépôt du dossier</u></b>                     | Dépôt préalable auprès de l'ANAH et transmission à la CdC.<br><i>Dossier spécifique de l'AUE pour tous travaux énergétiques et leurs travaux induits. Cf. règlement AUE.</i>                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                            |

**Cas particulier :** Lorsque le logement est situé dans une copropriété relevant du paragraphe III.1.4 du présent règlement, cette aide s'applique exclusivement aux travaux concernant les parties privatives.

## Modalités d’instruction des demandes et de versement de la subvention :

**Aides versées à la commune ou à l’EPCI à sa demande sur présentation de :**

### **1. Dépôt de dossier (1<sup>ère</sup> phase) :**

- 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 des dossiers financés par l’ANAH et l’AUE si applicable, sollicitant l’aide globale de la CdC, détaillant sous forme de tableau les éléments suivants :

| NOM - PRENOM | Réf. ANAH | Cat. de revenus : Mo/TMo | Commune | Montant HT des travaux | Montant subvention ANAH | Montant subvention Maitre d’ouvrage | Montant subvention AUE | Montant subvention autre | Montant subvention CdC |
|--------------|-----------|--------------------------|---------|------------------------|-------------------------|-------------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
| Xxxxx        |           |                          |         |                        |                         |                                     |                        |                          |                        |
| Yyyyy        |           |                          |         |                        |                         |                                     |                        |                          |                        |

- Copie des dossiers ANAH incluant notamment : la notification de « demande agréée » et/ou, « la fiche de calcul à l’engagement » pour chaque dossier.

### **2. Demande de paiement (2<sup>ème</sup> phase, à la fin des travaux) :**

**Joindre pour chaque dossier les accords de l’ANAH et de l’AUE si applicable à savoir :**

- L’attestation de paiement ANAH : « Paiement d’un solde »
- Le plan de financement définitif,
- La copie des factures,
- Une attestation sur l’honneur rédigée soit 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.

**Procédure d’attribution :**

- Présentation au Conseil Exécutif de Corse pour décision et affectation des crédits,
- Arrêté CE 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 de la CDC attribuées aux différents dossiers.

#### IV.1.4 Aide aux copropriétés en OPAH

**Bénéficiaires** : Syndicat de copropriétaires.

|                                                       | Subvention CdC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>Dépenses éligibles</u></b>                      | 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) ( <i>hors prestations en lien avec l'amélioration de la performance énergétique et les travaux induits</i> ) |
| <b><u>Montant subventionnable</u></b>                 | <b>500 000 € HT par bâtiment</b> pour les parties communes                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b><u>Taux de subvention</u></b>                      | <b>10 %</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b><u>Subvention CdC maximale</u></b>                 | <b>50 000 €</b> par bâtiment                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b><u>Conditions d'éligibilité</u></b>                | Attribution préalable d'une aide de l'ANAH et de l'AUE si applicable.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b><u>Composition du dossier</u></b>                  | Dossier identique à celui déposé auprès de l'ANAH.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b><u>Dépôt du dossier</u></b>                        | Dépôt préalable auprès de l'ANAH et l'AUE avant transmission à la CdC.<br><i>Dossier spécifique de l'AUE pour tous travaux énergétiques et leurs travaux induits. Cf. règlement AUE.</i>                                                                                                                                                               |
| <b><u>Modalités de versement de la subvention</u></b> | Les crédits sont versés au maître d'ouvrage après présentation des documents suivants : un exemplaire du dossier déposé à l'ANAH et l'AUE si applicable, 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.                       |

## IV.2 Programmes Opérationnels de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété -(POPAC)

### Objectif

Mettre en place une ingénierie opérationnelle susceptible de remédier aux difficultés rencontrées de manière précoce dans les copropriétés afin de résorber le plus en amont possible et à moindre coût pour les copropriétaires et les pouvoirs publics les dysfonctionnements naissants. Ce dispositif n'a pas vocation à se substituer à un dispositif curatif.

### Bénéficiaires

Communes ou EPCI.

### Dépenses éligibles

Prestations réalisées sur les copropriétés situées dans le périmètre d'un POPAC ayant fait l'objet d'une convention avec l'ANAH et la CdC.

Les prestations concernées sont notamment :

- Missions de repérage des copropriétés objet du programme ;
- Mise en place de partenariats avec les milieux professionnels locaux ;
- Constitution des bases de suivi et, si un observatoire local existe, aide à son alimentation ;
- Actions de sensibilisation, information générale et / ou ciblée (par exemple : au bénéfice des nouveaux acquéreurs d'un secteur donné), formation des acteurs de la copropriété (copropriétaires, conseils syndicaux, syndic) ;
- Réalisation de diagnostics multicritères ou d'expertises spécifiques ponctuelles en vue de faciliter la résorption des situations de fragilité des copropriétés repérées : fonctionnement, gestion, aspects juridiques, financiers, techniques, énergétiques ; identification d'actions permettant la maîtrise des charges ; occupation ; facteurs environnants ;
- Aide à la résolution des premières difficultés : aide à la gestion, mise en place d'un règlement de copropriété ; aide à la mise en place de procédures, aux démarches de recouvrement des premiers impayés ; soutien à une démarche de « syndic social » ; à titre accessoire et, dans certaines conditions (situation de fragilité avérée à laquelle un programme de travaux peut remédier durablement), accompagnement administratif pour le financement des travaux à réaliser (établissement du plan de financement, aide au montage des dossiers individuels de demande de financement) ;
- Signalement des situations difficiles (sociales, juridiques ou techniques) ;
- Accompagnement des copropriétés sorties d'un dispositif programmé ou d'une procédure d'administration provisoire (dans le cas notamment du suivi de la mise en œuvre des actions financées par les subventions mobilisées dans le cadre du dispositif opérationnel de redressement).

## Conditions et taux d'intervention

|                                                    |                                 |                                               |
|----------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------|
|                                                    |                                 |                                               |
| <b>Dépenses éligibles</b>                          | Coûts d'ingénierie du programme |                                               |
| <b>Montant subventionnable</b>                     | <b>300 000 € sur 3 ans</b>      |                                               |
| <b>Taux de subvention :</b>                        |                                 | <b><u>Montant subvention CdC maximale</u></b> |
| ➤ <b>Avec cofinancement Banque des Territoires</b> | <b>10%</b>                      | <b>30 000€ sur 3 ans</b><br>Soit 10 000€/an   |
| ➤ <b>Sans cofinancement Banque des Territoires</b> | <b>20%</b>                      | <b>60 000€ sur 3 ans</b><br>Soit 20 000€      |

### Conditions spécifiques

Validation préalable du dossier POPAC par l'Etat et 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.

### Modalités de versement de la subvention :

Le financement est établi par tranche annuelle.

1<sup>er</sup> acompte et solde de la tranche, au vu du compte rendu annuel de l'avancement de l'opération établi par l'équipe d'ingénierie, ainsi que la facture acquittée visée par le Maire (ou le Président de l'EPCI) et le comptable public.

### 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 et échéancier annuel sur la durée du programme (3 ans),
- Devis descriptifs et estimatifs du coût d'ingénierie,
- Plan de financement détaillé,
- Attestation de non-commencement,
- Décision d'agrément de l'ANAH, convention POPAC signée par l'Anah et le maitre d'ouvrage,
- Accords de financement des autres partenaires (arrêté attributif de subvention ou à défaut lettre d'engagement).

### IV.3 Pactes territoriaux

La Collectivité de Corse s'est engagée par une convention de partenariat avec l'AUE et L'ANAH, dans la mise en œuvre des **Pactes Territoriaux**, dispositifs visant à étendre les interventions en matière de rénovation de l'habitat au-delà des périmètres « classiques » des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

Ce nouveau schéma de contractualisation mis en place par l'ANAH en 2025 s'effectue à deux niveaux :

- La convention de coordination et de coopération entre l'Etat, l'ANAH, la CdC et l'AUE, approuvée par l'assemblée de Corse le 27 mars 2025 (délibération n°25/036AC du 27/03/2025), qui définit les conditions du déploiement du Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH) à l'échelle de la Corse ;
- Les Pactes Territoriaux (ou PIG territoriaux), déclinaison opérationnelle du dispositif, conclu entre les EPCI, l'ANAH, l'AUE et éventuellement la CdC. Ceux-ci comprennent 3 volets :
  - 1) Dynamique territoriale (obligatoire) : communication, détection et mobilisation des publics et professionnels ;
  - 2) Information-Conseil (obligatoire) : ligne téléphonique et accueil du public ;
  - 3) Accompagnement (facultatif) : financement de l'accompagnateur « Rénov' » (MAR) suivant les taux usuels de l'ANAH.

Cet accompagnement pouvant aboutir à une phase de travaux, la Collectivité de Corse se réserve la possibilité d'être associée à ces opérations, dans des conditions similaires à celles prévues pour les OPAH. **Cet éventuel soutien portera uniquement sur la partie travaux (cf. III.1).**

# V - LE SOUTIEN À LA PRIMO ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

---

## Cadre général du dispositif

### Objectif

Favoriser l'accès à la propriété des ménages modestes ou intermédiaires, en priorité pour les résidents permanents, afin de stabiliser la population et lutter contre la spéculation foncière.

### Bénéficiaires

Ménages primo-accédants résidant en Corse et souhaitant y établir leur résidence principale, sous conditions de ressources.

### Logements éligibles

- Logements neufs à usage de résidence principale ;
- Logements anciens avec ou sans travaux de réhabilitation ;
- Logements situés prioritairement dans les communes de l'intérieur ou les secteurs à faible pression foncière ;
- Logements situés dans des périmètres de la Politique de la Ville, dans les communes concernées.

### Conditions générales d'éligibilité

- Engagement de résidence principale pendant une durée minimale de dix ans dans le logement subventionné ;
- Absence de détention d'un autre bien immobilier au moment de la demande ;
- Respect des plafonds de revenus et de prix d'acquisition ;
- Le coût total d'opération ne doit pas excéder 280 000€, à l'exception des communes d'Aiacciu et Bastia pour lesquelles ce plafond est porté à 350 000€ ;
- Dépôt de la demande avant tout commencement d'exécution de l'opération ;
- Avoir souscrit une offre de prêt immobilier ayant pour objet l'opération subventionnée et où l'apport personnel n'excède pas 20% du coût total d'opération figurant à l'offre de prêt.

### Modalités d'aide

L'aide fera l'objet d'une subvention correspondant au **montant des frais notariés liés à l'opération**. Le montant de l'aide est plafonné à **15 000€**.

Afin de maintenir un soutien aux opérations de construction sur un terrain propriété du demandeur ne générant pas de frais notariés, le **montant de l'aide est fixé forfaitairement à 5 000€ par opération**.

## Conditions spécifiques

- L'aide s'adresse aux **ménages composés au moins de 2 personnes** (ménages, avec ou sans famille, d'au moins deux personnes, y compris les familles monoparentales) souhaitant accéder à la **propriété** de leur **première résidence principale**.
- Les revenus des ménages ne doivent pas dépasser les **plafonds** détaillés en annexe.
- L'aide est réservée aux ménages qui ont recours à un **prêt immobilier ayant pour objet la réalisation de l'opération** et représentant au moins 80% du coût total du projet.
- Le **coût total du projet** figurant dans l'offre de prêt doit être au minimum de 150 000€ et ne pas excéder 280 000€, à l'exception des communes d'Aiacciu et Bastia pour lesquelles ce plafond est porté à 350 000€.
- Dans les communes de moins de 3 000 habitants DGF et par dérogation, sont éligibles les ménages composés d'une personne seule, ainsi que les opérations dont le coût total qui figure dans l'offre de prêt est inférieur à 150 000 €.
- Est également éligible au bénéfice du présent règlement, sous réserve de remplir les autres conditions prévues par celui-ci, tout ayant droit ou héritier indivis d'une personne titulaire de droits immobiliers acquis avant 1960 dans les périmètres éligibles tels que définis par l'article 2 du présent règlement, ainsi que tout donataire ayant bénéficié d'un transfert de propriété soit au titre de l'article 3 de la loi n°2017-285 du 6 mars 2017 et concernant la première donation suivant le titrement du bien, soit au titre de la transmission d'un usufruit temporaire.

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

Les opérations subventionnables concernent l'acquisition et/ou les 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,
- Acquisitions immobilières suivies de travaux,
- Travaux de construction, uniquement dans les communes de moins de 3 000 habitants DGF ayant un niveau de contrainte de 3, 4 ou 5 tel que prévu au PADDUC,
- Opération en location-accession sociale,
- Opérations de construction ou d'acquisition réalisées en bail réel solidaire (BRS) ou bail emphytéotique (BE),
- Opérations de réhabilitation d'un bien transmis soit au titre de l'article 3 de la loi n°2017-285 du 6 mars 2017 et concernant la première donation suivant le titrement du bien, soit au titre de la transmission d'un usufruit temporaire.

En cas de vente sur licitation, la mise en œuvre du dispositif d'aide à la primo-accession organisé par le présent règlement est réservée, prioritairement, aux demandeurs présentant la qualité de co-indivisaires ou d'ayants-droits d'un co-indivisaire.

**L'aide à la primo accession de la Collectivité de Corse ne peut être attribuée qu'une seule fois.** Aussi, tout membre d'un ménage ayant déjà bénéficié du soutien de la CdC à ce titre sera déclaré inéligible même s'il retrouve la qualité de primo accédant au sens des articles L. 31-10-2 et L. 31-10-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Seuls les dossiers **complets** sont présentés au financement.

Tout dossier **incomplet** est retourné au demandeur qui dispose d'un délai de deux mois maximum pour compléter sa demande, sous réserve que l'opération n'ait pas connu un commencement d'exécution. Passé ce délai, cette demande pourra être déclarée 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 ainsi que la constitution du dossier sont détaillées en annexe 3 du présent règlement.**

Les bénéficiaires seront autorisés à déroger à la règle en cas de modification importante de la situation personnelle et/ou patrimoniale du bénéficiaire, rendant impossible le maintien dans les lieux, cet élément relevant de l'appréciation souveraine de la Collectivité de Corse.

### **Entrée en vigueur du dispositif**

Le présent dispositif entre en vigueur à la date de son adoption par l'Assemblée de Corse.

Les dossiers en cours d'instruction, incomplets, réputés complets et éligibles avant l'adoption du présent règlement, conservent leur éligibilité. Lors de leur présentation en Conseil exécutif aux fins d'individualisation, il sera fait application du règlement en vigueur à la date de décision, pour le calcul du montant de la subvention pouvant être octroyée.

# ANNEXES

## **ANNEXE 1**

### **Cahier des charges anti-spéculation - Opérations favorisant l'accèsion à la propriété à prix maîtrisé**

#### **Mesure I.3.a : Création de lotissements communaux**

##### **1 – Objet du dispositif**

Il a pour objet de soutenir la création de lotissements communaux, prioritairement orientés vers la primo-accession. L'aide peut concerner :

- une opération de lotissement réalisée par la commune (acquisition et/ou viabilisation de terrains sans construction) destinée exclusivement à des résidences principales ou,
- une opération menée avec un opérateur réalisant des constructions à usage de résidence principale et proposées à la **vente à prix maîtrisé**, charge foncière comprise.

L'aide de la CdC est réservée aux communes de moins de 3 000 habitants (population DGF 2024) et s'applique uniquement aux lots destinés à la **résidence principale**. Le dossier de demande doit préciser le nombre total de lots et leur destination.

Néanmoins, si l'accèsion à la propriété des primo-accédants est privilégiée, elle ne constitue pas une obligation pour le maître d'ouvrage.

Le dispositif permet donc à une commune de proposer à la vente des lots destinés à l'accèsion à la propriété en résidence principale.

Il ne doit en aucun cas générer un **avantage financier indu pour la commune ni permettre des opérations spéculatives**.

Pour sécuriser juridiquement la vente de lots à prix réduit, **la commune doit justifier d'un motif d'intérêt général** (lutte contre la vacance, revitalisation, logement pour ménages modestes) et imposer aux acquéreurs **des engagements réels et vérifiables**.

##### **2- Opérations éligibles**

La Collectivité de Corse (CdC) accorde deux aides distinctes :

- Aide à l'acquisition du foncier destiné à la création d'un lotissement communal.
- Aide destinée aux travaux d'aménagement et de viabilisation du terrain dédié à la création d'un lotissement communal.

##### **3- Bénéficiaires**

- Communes de moins de 3000 habitants (population DGF 2024).

##### **4 - Respect de clauses anti-spéculatives**

Lors de leur cession, les biens doivent être soumis au respect des clauses **anti-spéculatives suivantes** :

- **Destination du bien** : les acquéreurs s'engagent à affecter le bien immobilier à leur **résidence principale pendant 15 ans minimum**.
- **Interdiction de location**, même de courte durée.
- **Inaliénabilité du bien** : Le bien ne pourra être revendu avant l'expiration d'un délai minimum de 15 ans suivant l'acte notarié d'acquisition.
- **Dérogations au principe d'inaliénabilité** : permis strictement pour « **accidents de la vie** » (mutation professionnelle supérieure à 150 km, séparation, décès, incapacité financière à assumer le projet). L'acquéreur pourra vendre son bien sans réaliser de plus-value s'il justifie d'un **cas de force majeure assimilable à un accident de la vie**.
- **Pacte de préférence** : Le porteur de projet (la commune), qui investit financièrement dans l'opération, souhaite que ses objectifs ne soient pas remis en cause en cas de vente pour cas de force majeure. Le porteur de projet bénéficie d'un droit de préférence lui permettant d'acquérir en priorité, en cas de vente, de tout ou partie du bien objet de l'acte d'acquisition par l'acquéreur ou ses ayants droits. Dans ce cas, l'attributaire du lot consent à proposer par exploit d'huissier son bien à la commune porteuse du projet, qui pourra l'acquérir si elle le souhaite. La commune dispose alors d'un délai de 30 jours à partir de la remise de l'exploit pour se prononcer et informer le cédant de son choix par exploit d'huissier. Le droit de préférence peut être refusé par lettre simple ou par absence de réponse pendant ce délai de 30 jours.

**La validité du pacte expirera dans le délai de 15 ans.**

**En cas de revente du terrain et/ou du logement** : Le futur acquéreur devra être désigné dans les mêmes conditions que le premier bénéficiaire. L'ensemble des clauses anti-spéculation s'appliquera à nouveau à compter de la date du nouvel acte notarié d'acquisition.

- **Remboursement** : **acquisition remboursée au prix payé, sans plus-value.**

L'objectif est d'éviter que l'acquéreur réalise une plus-value lors de la revente d'un bien acquis dans le cadre d'un projet de primo accession. Cependant, en cas d'accident de la vie l'obligé à vendre son logement, il pourra utiliser le produit de la vente pour solder intégralement l'emprunt contracté pour son acquisition.

- **Sanctions** : **révocation de la vente et reprise du bien par le porteur de projet.**

Le cahier des charges de ce dispositif oblige pendant la durée des 15 ans. En cas de non-respect de l'une ou plusieurs clauses, la vente pourra être révoquée et le logement reviendra automatiquement à la commune, après mise en demeure de l'acquéreur. Cette disposition sera mentionnée dans l'acte notarié.

**Ces clauses anti-spéculatives seront incluses dans l'acte notarié entre la commune et l'acquéreur.**

## **5- Conditions et obligations des communes**

- Le dossier de demande doit inclure :

- Identification et caractéristique du logement concerné.
- Prix prévisionnel de cession : prix des domaines ou professionnel de l'immobilier
- Programme de travaux et plan de financement.
- Le bilan économique de l'opération doit présenter l'équilibre entre les dépenses et les recettes prévues, en tenant compte de l'aide apportée par la Collectivité de Corse pour en réduire le coût, afin de permettre à la commune de déterminer le prix de vente des lots.

Le logement ou le lot concerné vise à favoriser l'accession à la propriété à un prix abordable. **Les biens sont proposés à un prix inférieur au marché, tenant compte de l'aide apportée par la Collectivité de Corse pour en réduire le coût.** Ils doivent donc être cédés à prix maîtrisé fortement décoté, afin de **garantir l'accès à la primo accession tout en évitant toute spéculation** :

- Le prix de vente TTC au m<sup>2</sup> des lots sera proposé par la commune et voté par délibération du Conseil municipal.
- Le prix maximum du terrain est constitué par le prix du foncier, du coût des études et prestations diverses, des travaux de viabilisation et d'aménagement, de la maîtrise d'œuvre et des travaux réalisés, des frais de notaire et des frais annexes (procédures bien sans maître, frais de titrement, etc...).

#### **Donation :**

**En matière de donation de la pleine propriété** : le donataire devra dans le cadre de l'acte de donation prendre l'engagement de poursuivre aux lieux et place du donataire le cahier des charges anti-spéculatives.

**En matière de donation en démembrement** : le donataire en nue-propriété devra dans le cadre de l'acte de donation prendre l'engagement de poursuivre aux lieux et place du donataire le cahier des charges anti-spéculatives. Le donataire usufruitier restera tenu de ses engagements initiaux.

En cas de l'extinction de l'usufruit dans un délai de 15 ans, le donataire devenu pleinement propriétaire du bien devra poursuivre les engagements jusqu'à leur terme.

#### **7. Sélection des acquéreurs :**

La sélection des acquéreurs doit être réalisée selon une **procédure transparente et équitable**, comportant publicité, appel à candidatures, examen en commission et application de critères objectifs conformes au règlement d'attribution en vigueur.

#### **Engagements des acquéreurs - respect du délai de réalisation des travaux :**

- Début des travaux : 18 mois maximum à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition.
- Fin des travaux : 24 mois maximum à compter de la date d'ouverture du chantier

En cas de non-respect, le porteur de projet pourra reprendre le logement au prix d'achat.

## Mesure 1.3.b : Acquisition et/ou réhabilitation de bâti ancien et patrimonial destiné à l'accession à la propriété

### 1 – Objet du dispositif

Le présent dispositif vise à soutenir les **communes rurales** dans l'acquisition de biens anciens vacants ou dégradés, en vue de leur **revente à prix fortement décoté**, pouvant aller jusqu'à l'euro symbolique, sous réserve de strictes contreparties à des **primo-accédants** qui s'engagent à les réhabiliter et à y établir leur **résidence principale**. Il s'inscrit dans **la lutte contre le dépeuplement rural et la spéculation immobilière, la vacance immobilière et la promotion de l'accession sociale à la propriété**.

Le dispositif vise à créer une offre de logements via l'acquisition ou la réhabilitation de bâtiments anciens ou patrimoniaux, **acquis de gré à gré, par préemption ou dans le cadre de biens vacants ou abandonnés**.

Il ne doit en aucun cas générer un **avantage financier indu pour la commune ni permettre des opérations spéculatives**.

Pour sécuriser juridiquement ces ventes à prix réduit, **la commune doit justifier un motif d'intérêt général** (lutte contre la vacance, revitalisation, offre de logements pour ménages modestes) et imposer aux acquéreurs **des engagements réels et vérifiables** concernant :

- **un programme de réhabilitation chiffré et planifié**, avec clauses de contrôle et sanctions en cas de non-réalisation ;
- **une occupation en résidence principale**, avec interdiction de revente ou de location hors cas exceptionnels et remboursement possible de l'avantage consenti en cas de manquement ;
- **des garanties financières et techniques** attestant de la capacité de l'acquéreur à réaliser le projet (plan de financement, recours à des professionnels qualifiés, dépôt de garantie).

### 2- Opérations éligibles :

La Collectivité de Corse (CdC) accorde deux aides distinctes :

- Aide à l'acquisition du bien
- Aide complémentaire aux parties communes/gros œuvre le cas échéant

Les opérations concernent :

- Acquisition, réhabilitation ou transformation de biens bâtis (anciens ou patrimoniaux) acquis :
  - de gré à gré,
  - par voie de préemption,
  - en procédure de bien vacant sans maître,
  - ou en état d'abandon manifeste.

Exclusion : biens en copropriété lourde ou litigieux.

La commune s'interdit tout bénéfice sur l'opération.

### 3 – Bénéficiaires

- Communes de moins de 1000 habitants (population DGF 2024).

### 4 - Respect des clauses anti-spéculatives :

Lors de leur cession, les biens doivent être soumis au respect des clauses **anti-spéculatives** suivantes :

- **Destination du bien** : les acquéreurs s'engagent à affecter le bien immobilier à leur **résidence principale pendant 15 ans minimum**.
- **Interdiction de location**, même de courte durée.
- **Inaliénabilité du bien** : Le bien ne peut pas être revendu avant l'expiration d'un délai minimum de **15 ans** suivant l'acte notarié d'acquisition.
- **Dérogations au principe d'inaliénabilité** : strictement pour « **accidents de la vie** » (mutation professionnelle supérieure à 150 km, séparation, décès, incapacité financière à assumer le projet). L'acquéreur pourra vendre son bien sans réaliser de plus-value s'il justifie d'un **cas de force majeure assimilable à un accident de la vie**.
- **Pacte de préférence** : Le porteur de projet (la commune), qui investit financièrement dans l'opération, souhaite que ses objectifs ne soient pas remis en cause en cas de vente pour cas de force majeure. Le porteur de projet bénéficie d'un droit de préférence lui permettant d'acquérir en priorité, en cas de vente, de tout ou partie du bien objet de l'acte d'acquisition par l'acquéreur ou ses ayants droits. Dans ce cas, l'attributaire du lot consent à proposer, par exploit d'huissier, son bien à la commune porteuse du projet, qui pourra l'acquérir si elle le souhaite. La commune dispose alors d'un délai de 30 jours à partir de la remise de l'exploit pour se prononcer et informer le cédant de son choix par exploit d'huissier. Le droit de préférence peut être refusé par lettre simple ou par absence de réponse pendant ce délai de 30 jours.

**La validité du pacte expirera dans le délai de 15 ans.**

**En cas de revente du logement** : Le futur acquéreur (sauf exceptions prévues en annexe), devra être désigné dans les mêmes conditions que le premier bénéficiaire. L'ensemble des clauses anti-spéculation s'appliquera à nouveau à compter de la date du nouvel acte notarié d'acquisition.

- **Remboursement : acquisition remboursée au prix payé, sans plus-value**. L'objectif est d'éviter que l'acquéreur réalise une plus-value lors de la revente d'un bien acquis dans le cadre d'un projet de primo accession. Cependant, en cas d'accident de la vie l'obligeant à vendre son logement, il pourra utiliser le produit de la vente pour solder intégralement l'emprunt contracté pour son acquisition.
- **Sanctions** : non-respect entraîne **révocation de la vente et reprise du bien par le porteur de projet**. Le cahier des charges de ce dispositif s'applique pendant 15 ans. En

cas de non-respect de l'une ou plusieurs clauses, la vente pourra être révoquée et le logement reviendra automatiquement à la commune, après mise en demeure de l'acquéreur. Cette disposition sera mentionnée dans l'acte notarié.

**Ces clauses anti-spéculatives seront incluses dans l'acte notarié entre la commune et l'acquéreur.**

## **5. Conditions et obligations des communes**

- Le dossier de demande doit inclure :
  - Identification et caractéristique du logement concerné.
  - Prix prévisionnel de cession : prix des domaines ou professionnel de l'immobilier
  - Programme de travaux et plan de financement.
  - Le bilan économique de l'opération doit présenter l'équilibre entre les dépenses et les recettes prévues, en tenant compte de l'aide apportée par la Collectivité de Corse pour en réduire le coût, afin de permettre à la commune de déterminer le prix de vente du logement.

Le logement concerné vise à favoriser l'accession à la propriété à un prix abordable. **Les biens sont proposés à un prix inférieur au marché, tenant compte de l'aide apportée par la Collectivité de Corse pour en réduire le coût.** Ils doivent donc être cédés à prix maîtrisé fortement décoté, afin de **garantir l'accès à la primo accession tout en évitant toute spéculation** :

- Le prix de vente au m<sup>2</sup> du bien sera proposé par la commune et voté par délibération du Conseil municipal.
- Le prix maximum du logement est constitué par le prix du bâti, du coût des études et prestations diverses, de la maîtrise d'œuvre et des travaux réalisés, des frais de notaires et frais annexes (procédures bien sans maître, frais de titrement, etc...)

### **Donation :**

**En matière de donation de la pleine propriété** : le donataire devra dans le cadre de l'acte de donation prendre l'engagement de poursuivre aux lieux et place du donateur le cahier des charges anti-spéculatives.

**En matière de donation en démembrement** : le donataire en nue-propriété devra dans le cadre de l'acte de donation prendre l'engagement de poursuivre aux lieux et place du donateur le cahier des charges anti-spéculatives. Le donataire usufruitier restera tenu de ses engagements initiaux.

En cas de l'extinction de l'usufruit dans un délai de 15 ans, le donataire devenu pleinement propriétaire du bien devra poursuivre les engagements jusqu'à leur terme.

## **7. Sélection des acquéreurs :**

La sélection des acquéreurs doit être réalisée selon une **procédure transparente et équitable**, comportant publicité, appel à candidatures, examen en commission et application de critères objectifs conformes au règlement d'attribution en vigueur.

**Engagements des acquéreurs - respect du délai de réalisation des travaux :**

- Début des travaux : 18 mois maximum à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition.
- Fin des travaux : 24 mois maximum à compter de la date d'ouverture du chantier

En cas de non-respect, le porteur de projet pourra reprendre le logement au prix d'achat.

**Afin de lutter contre la spéculation immobilière, ces clauses devront être incluses dans chaque acte notarié.**

## **ANNEXE 2**

### **Octroi des garanties d'emprunt par la Collectivité de Corse**

#### **REGLEMENT DES GARANTIES D'EMPRUNT**

##### **1. Contexte et enjeux**

Proposer des logements abordables et adaptés aux besoins est un enjeu fort pour la Collectivité de Corse. Cela étant, la production de logements locatifs sociaux est un exercice difficile pour les organismes sans le soutien des collectivités publiques et en premier lieu de la Collectivité de Corse, qui apporte, sur son territoire, des aides directes à la pierre et des garanties d'emprunts.

En effet, pour chaque opération, l'emprunt contracté par les organismes constitue le mode de financement principal des investissements locatifs sociaux. La garantie d'emprunt représente ainsi un des soutiens essentiels à la politique territoriale de l'habitat car la solvabilité de la Collectivité de Corse permet à l'emprunteur d'obtenir le prêt et de bénéficier d'un abaissement de la prime de risque, donc du coût du crédit, et de se soustraire à une garantie plus coûteuse auprès d'un organisme spécialisé.

##### **2. Objectifs**

Faciliter l'accès aux prêts et les conditions de crédit pour les opérateurs.

##### **3. Périmètre d'intervention**

Le présent règlement s'applique aux opérations situées sur le territoire de la Corse.

##### **4. Opérations éligibles**

Sont considérées comme éligibles à la garantie territoriale les opérations destinées au logement social : acquisition de terrain, acquisition d'immeubles, acquisition-amélioration, démolition-reconstruction, construction, réhabilitation, location-accession.

La Collectivité de Corse octroie sa garantie pour :

- les opérations de logements sociaux construits, acquis ou améliorés sur son territoire au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat (C.C.H) et financées conformément à l'article L 301-2 du C.C.H ;
- les opérations financées en Prêt social location-accession (PSLA) ;
- les opérations d'habitat participatif portés par :
  - un organisme d'habitations à loyer modéré au sens de l'article L 411-2 du C.C.H.
  - une coopérative d'habitants, au sens de l'article L 201-1 du C.C.H., à la condition citée ci-dessous au point 9.b du présent règlement.

Sont exclues de la garantie :

- les opérations ne relevant pas du logement social au sens de l'article L 302-5 du C.C.H ;
- la résidentialisation isolée ;
- les locaux commerciaux et professionnels attachés aux opérations ;
- les opérations réalisées sur des terrains dont l'Etat est propriétaire, à l'exception de celles dont les organismes ou sociétés pourront justifier d'une Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public (AOT) sur les terrains de l'opération ;

## 5. Bénéficiaires

La Collectivité de Corse octroie sa garantie d'emprunt :

- aux organismes d'habitations à loyer modéré au sens de l'article L 411-2 du C.C.H. ;
- aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux au sens de l'article L 481-1 du C.C.H. ;
- *aux coopératives d'habitants au sens de l'article L 201-1 du C.C.H ;*
- aux organismes associatifs et fondations bénéficiant de l'agrément « maîtrise d'ouvrage » prévu par les articles L 365-1 et suivants du C.C.H.

L'octroi de la garantie viendra en complément d'une ou plusieurs collectivités locales ou établissements lorsqu'il y a plusieurs garants.

## 6. Conditions d'attribution

Pour bénéficier de la garantie de la Collectivité de Corse, les bailleurs sociaux devront être propriétaires du terrain d'assiette des opérations ou bénéficier d'un bail, d'un contrat ou d'une convention au sens des articles L 251-1 et suivants, L 252-1 et suivants, L 253-1 et suivants, L 254-1 et suivants et L 255-1 et suivants du C.C.H.

La décision de garantie sera assortie d'une convention entre la Collectivité de Corse et l'emprunteur. Celle-ci devra inclure des engagements de la part de l'emprunteur, en matière urbanistique, architecturale et de développement durable, et ce en concertation avec l'AUE et le CAUE.

## 7. Pièces exigées pour l'instruction du dossier

*Pour les opérations de construction, réhabilitation, acquisition-amélioration :*

- la note de présentation de l'opération ;
- la décision d'agrément ;
- le plan de situation de l'opération ;
- l'équilibre financier de l'opération ;
- le plan de financement et prix de revient de l'opération ;
- la convention de garantie d'emprunt en trois exemplaires et son annexe mentionnant les références exactes de l'immeuble affecté en garantie ;
- la délibération du conseil d'Administration autorisant l'opération et le recours à l'emprunt ;
- la copie du titre de propriété du bien objet de la garantie ou attestation notariée ;
- la copie du (des) titre (s) de propriété du (des) bien (s) donné (s) en garantie ;

- dans le cas d'un emprunt contracté auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC), une copie du contrat de prêt signé par le prêteur et l'emprunteur ;
- dans le cas d'un emprunt contracté auprès d'une banque autre que la CDC, une copie de l'offre de prêt signée par le prêteur et l'emprunteur ;
- dans le cas d'une opération d'habitat participatif portée par une coopérative d'habitant, une convention de rachat de logements par un organisme d'habitations à loyer modéré ou une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux ;
- une copie du permis de construire.

*Pour la démolition :*

- l'autorisation de démolir du Préfet et du Maire de la commune concernée ;
- une copie du titre de propriété du bien à démolir ;
- une copie de la délibération du Conseil d'Administration autorisant l'opération.

*Pour la vente de logements :*

- une lettre de demande d'autorisation à vendre tout ou partie du patrimoine ;
- l'autorisation de vendre délivrée par le Préfet de Département (ou le Président du Conseil exécutif de Corse) sur avis du Maire de la commune concernée ;
- une copie de délibération du Conseil d'Administration autorisant l'opération et le remboursement du capital restant dû des logements destinés à la vente.

La Collectivité de Corse portera une attention particulière à la santé financière des organismes. Dans l'hypothèse d'une première demande de garantie d'emprunt, l'organisme ou la société devra transmettre tous les documents listés :

- les bilans, comptes de résultat, annexes comptables, rapports au Commissaire aux comptes (CAC), rapports d'activité et ce pour les 2 années précédant la date de la demande de garantie ;
- les statuts ;
- le pouvoir autorisant le recours à l'emprunt et à la demande de garantie (associations) ;
- le compte de résultat prévisionnel (budget) de l'année en cours.

Dès lors que la décision d'octroi de garantie d'emprunt est favorable et pendant la durée de l'emprunt, l'organisme bénéficiaire de la garantie devra fournir annuellement des états financiers et de gestion. Un courrier sera envoyé chaque année par la Collectivité de Corse à l'organisme précisant la liste des états concernés, le format et l'échéance souhaités.

## **8. Les règles prudentielles applicables**

Les ratios prudentiels ne s'appliquent pas aux garanties d'emprunt accordées aux opérations en lien avec le logement social. Mais le choix peut en être fait par la CdC.

La Collectivité de Corse se réserve la possibilité en tant que de besoin, pour les garanties qu'elle accorde, d'appliquer le ratio prudentiel de la loi dite « loi Galland » du 5 janvier 1988, de plafonnement de la garantie par rapport aux recettes réelles de fonctionnement hors recettes affectées.

Elle veillera donc alors, à ce que le montant total des annuités d'emprunt garanties à échoir dans l'exercice, en tenant compte des nouveaux concours garantis au cours de l'exercice,

majoré du montant des annuités de la dette propre inscrit au budget, ne dépasse pas une quotité maximale de 50 % des recettes réelles de fonctionnement du budget principal.

*Le budget primitif 2020 est pris comme année de référence.*

*Les prêts éligibles à la garantie seront libellés en euros, à taux fixe ou indexés sur le livret A, voire l'inflation ou des index monétaires mais en tout état de cause, devront s'inscrire dans le cadre de la charte Gissler, applicable aux établissements publics locaux, et répondre à un niveau de risque inférieur ou égal au niveau 2A de la classification.*

## **9. Les sûretés**

Lorsque la garantie est accordée, des clauses de constitution de sûreté sont prévues dans la convention de garantie d'emprunt que l'organisme cosigne avec la Collectivité de Corse. La convention avec le bénéficiaire de la garantie comportera :

- une clause de remboursement en cas de retour « à meilleur fortune » après mise en jeu de la garantie ;
- une clause actant la subrogation de la Collectivité de Corse dans les droits du créancier dans l'hypothèse où la mise en jeu de la garantie devait avoir lieu.

Lorsque la garantie est accordée pour une opération d'habitat participatif dont une coopérative d'habitants est maître d'ouvrage, une convention de rachat de logements par un organisme d'habitations à loyer modéré sera exigée afin de remédier à un éventuel défaut de paiement définitif d'un ou plusieurs coopérants.

## **10. La réservation des logements**

Conformément à l'article R 441-5 du CCH, les modalités de réservation de logements sont prévues par la convention de gestion en flux signée entre la Collectivité de Corse et le bailleur sollicitant la garantie d'emprunt.

La convention de réservation précise les modalités de la concertation que l'organisme bailleur organise avec l'ensemble des réservataires concernés relativement aux désignations sur les logements mis en location lors de la première mise en service d'un programme.

En application de l'article R 441-6 du CCH, lorsque l'emprunt garanti par la Collectivité de Corse est intégralement remboursé par le bailleur, celui-ci en informe le garant. Les droits à réservations attachés à la garantie de l'emprunt sont prorogés pour une durée de 5 ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt.

## ANNEXE 3

### CONDITIONS SPECIFIQUES D'ATTRIBUTION DES AIDES A LA PRIMO 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 plafonds de ressources détaillés ci-dessous :

| CATEGORIES DE MENAGES                                                                                                                                                     | REVENU FISCAL DE<br>REFERENCE<br>N-1 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Une personne seule ( <i>dans les communes de moins de 3 000 hab. DGF et pour une surface de 45m<sup>2</sup> minimum</i> )                                                 | <b>25 044€</b>                       |
| Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une personne seule en situation de handicap*                                    | <b>33 444€</b>                       |
| Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux personnes dont au moins une est en situation de handicap* | <b>40 219€</b>                       |
| Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge ou trois personnes dont au moins une est en situation de handicap*                                    | <b>48 554€</b>                       |
| Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge ou quatre personnes dont au moins une est en situation de handicap*                                    | <b>57 119€</b>                       |
| Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge ou cinq personnes dont au moins une est en situation de handicap*                                      | <b>64 373€</b>                       |
| Par personne supplémentaire                                                                                                                                               | <b>+ 7 180 €</b>                     |

*\*Situation de handicap prise en compte dans le barème : la personne en situation de handicap est titulaire de la carte « mobilité inclusion » portant la mention « invalidité » prévue à l'article L.241-3 du code de l'action sociale et des familles.*

#### 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 condition de ressources, lorsqu'elles acquièrent ou font construire leur résidence principale en accession à la première propriété ou lorsqu'elles acquièrent en première propriété les droits réels immobiliers de leur résidence principale dans le cadre d'un bail réel solidaire. ».

**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 ou n'ayant pas acquis les droits réels immobiliers de leur résidence principale dans le cadre d'un bail réel solidaire 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.

**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.

**4-4** Les ménages ayant déjà bénéficié d'une subvention de la CdC au titre de l'aide à la primo accession à la propriété.

### **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 ». 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.

**5-4** Par dérogation aux dispositions prévues au point 5.3, l'aide de la Collectivité de Corse pourra être accordée aux ménages dans le cas d'une opération réalisée en « bail réel solidaire » avec un organisme foncier solidaire, ou sur la base d'un « bail

emphytéotique », pour l'acquisition ou la construction de leur résidence principale. Dans ce cas, le bénéficiaire devra disposer d'un droit réel immobilier.

## **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 *pro rata temporis*.

**7-4** Une restitution de la mise en œuvre du présent règlement sera effectuée, une fois par an au moins, par le Conseil exécutif devant la commission de Contrôle ou sur saisine de ladite Commission.

## **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, uniquement dans les communes de moins de 3 000 habitants DGF ayant un niveau de contrainte de 3, 4 ou 5 tel que prévu au PADDUC ;
- Opération en location accession sociale.
- Vente sur licitation (*vente publique d'un bien meuble ou immeuble généralement pour mettre fin à une indivision, soit après divorce, soit dans le cadre d'une succession*).

**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).

**8-4** En cas de vente sur licitation, la mise en œuvre du dispositif d'aide à la primo-accession organisé par le présent règlement est réservée, prioritairement, aux

demandeurs présentant la qualité de co-indivisaire ou d'ayant-droit d'un co-indivisaire.

## **9. Attribution des aides**

- 9-1** Le dépôt d'une demande d'aide et la complétude du dossier ne préjuge en rien de l'attribution de l'aide sollicitée. Les aides attribuées relèvent du régime de la subvention. L'attribution des aides n'est ni un droit, ni automatique, et se fait toujours, sous réserve de l'éligibilité des demandes, en fonction des crédits disponibles et de la validation du Conseil exécutif de Corse.
- 9-2** Les dossiers présentés par le pétitionnaire, une fois instruits techniquement et administrativement sont proposés aux fins de décision devant le Conseil exécutif de Corse. Une notification sera ensuite transmise aux bénéficiaires de l'aide, suivie de la prise d'un arrêté attributif de subvention dans un délai de 2 mois maximum à compter de la décision du Conseil exécutif de Corse. Celui-ci précise l'objet de l'opération pour laquelle la subvention a été accordée, les modalités de versement de l'aide, ainsi que les règles de caducité.
- 9-3** Toute modification de l'objet de la subvention, et des conditions prévues dans l'acte attributif de subvention, nécessite un nouveau rapport de présentation en Conseil exécutif de Corse. Une subvention attribuée pour une opération ne peut en aucun cas faire l'objet d'un transfert sur une autre opération réalisée par le bénéficiaire.

## PRISE EN COMPTE DES DEMANDES

### **Important :**

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

**Sont donc exclues 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 datée de plus de trois mois, l'acte de vente signé 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 réservation, daté 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 élément attestant de la réalisation partielle ou totale du projet antérieurement à la date de 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 ».
- 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, courriel, 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 de dépôt du dossier prise comme référence est la date de réception du dossier à la CdC et en cas de litige, le cachet de la Poste fait foi.

## MODALITES DE VERSEMENT

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

| NATURE DE L'OPERATION                                                                                                             | MODALITES DE PAIEMENT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Acquisition immobilière (appartement ou maison individuelle)                                                                      | <p>1<sup>er</sup> acompte et solde au particulier, sur production :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Attestation notariée (avec prix et frais associés) de vente <u>postérieure</u> 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 | <p>1<sup>er</sup> acompte et solde au particulier, sur production :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Attestation notariée (avec prix et frais associés) de vente <u>postérieure</u> à la date du dépôt à la CdC justifiant de la transaction</li> </ul>                                                                                                                         |
| Acquisition foncière suivie de travaux de construction                                                                            | <p>1<sup>er</sup> acompte et solde au particulier, sur présentation de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'attestation notariée (avec prix et frais associés) <u>postérieure</u> à la date du dépôt du dossier à la CdC, relative à l'achat du terrain,</li> <li>- La déclaration d'ouverture de chantier <u>postérieure</u> à la date de dépôt du dossier à la CdC</li> </ul> |
| Travaux de construction                                                                                                           | <p>1<sup>er</sup> acompte et solde au particulier, sur présentation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La déclaration d'ouverture de chantier <u>postérieure</u> à la date de dépôt du dossier à la CdC</li> </ul>                                                                                                                                                              |
| Opération en location accession sociale                                                                                           | <p>1<sup>er</sup> acompte et solde au particulier, sur présentation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Du contrat de vente (avec prix et frais associés), <u>postérieur</u> à la date de dépôt du dossier à la CdC, passé avec le bailleur</li> </ul>                                                                                                                           |
| Acquisition immobilière par voie de licitation                                                                                    | <p>En cas de vente sur licitation, la mise en œuvre du dispositif d'aide à la primo-accession organisé par le présent règlement est réservée, prioritairement, aux demandeurs présentant la qualité de co-indivisaire ou d'ayant-droit d'un co-indivisaire.</p>                                                                                                                             |

## MODALITÉS DE DÉPÔT

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** 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, **ou** vente sur licitation (la mise en œuvre du dispositif d'aide à la primo-accession organisé par le présent règlement est réservée, prioritairement, aux demandeurs présentant la qualité de co-indivisaire ou d'ayant-droit d'un co-indivisaire ), **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 un périmètre éligible à savoir : un lotissement communal, ou que la parcelle relève de l'article L.442-1 du Code de l'Urbanisme, ou un périmètre relevant d'un dispositif de la « Politique de la ville » (« *Action Cœur de Ville* » ou « *NQPV* » ou « *QVA* »...), ou que le bien a été construit avant 1960 dans les autres communes, ou qu'il correspond à des critères d'intégration architecturale avérés, ou qu'il s'agit de foncier non bâti dans le périmètre des centres anciens et hameaux de villages,
- Pour une acquisition immobilière classique : **promesse de vente** (avec prévisionnel de prix et frais associés), datée de moins de 3 mois,
- Pour une acquisition en VEFA : copie du **contrat de réservation** (avec prévisionnel de prix et frais associés) 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** (avec prévisionnel de prix et frais associés) 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** (avec prévisionnel de prix et frais associés) passée avec le bailleur social,

- En cas de vente sur licitation, la mise en œuvre du dispositif d'aide à la primo-accession organisé par le présent règlement est réservée, prioritairement, aux demandeurs présentant la qualité de co-indivisaire ou d'ayant-droit d'un co-indivisaire,
- **L'accord de prêt définitif** ayant pour objet la réalisation du projet, accompagné du tableau de remboursement certifié par l'organisme bancaire (**offre de prêt immobilier 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 **passport** en cours de validité,
- **Justificatifs** de domicile des années **n-1, n-2 et n-3** : 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.

NB : il est rappelé que l'envoi du dossier doit être effectué de préférence par courrier en RAR.

**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)**

|                                                                                                          |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Une personne seule                                                                                       | <input type="checkbox"/> |
| Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages                   | <input type="checkbox"/> |
| Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage* sans personne à charge | <input type="checkbox"/> |
| Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge                                      | <input type="checkbox"/> |
| Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge                                       | <input type="checkbox"/> |
| Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge                                       | <input type="checkbox"/> |

*\*jeune ménage : couple (marié ou concubinage ou PACS) dont la somme des âges révolus des deux 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)                                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/> |
| Acquisition immobilière en VEFA (maison individuelle ou appartement)                                                                                                                                                                           | <input type="checkbox"/> |
| Acquisition foncière suivie de travaux de construction                                                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/> |
| Travaux de construction uniquement                                                                                                                                                                                                             | <input type="checkbox"/> |
| Acquisition en location accession sociale                                                                                                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> |
| Vente sur licitation : la mise en œuvre du dispositif d'aide à la primo-accession organisé par le présent règlement est réservée, prioritairement, aux demandeurs présentant la qualité de co-indivisaire ou d'ayant-droit d'un co-indivisaire | <input type="checkbox"/> |

**Liste des pièces à transmettre**  
(Cocher les documents transmis)

- Lettre d'intention adressée à M. le Président du Conseil exécutif de Corse
- Dossier de subvention
- R.I.B. du particulier (format A4)
- Pour une acquisition immobilière classique : promesse de vente de moins de 3 mois
- Pour une acquisition en VEFA : contrat de réservation passé devant notaire ou sous seing privé, daté de moins de 6 mois
- Pour une acquisition foncière suivie de travaux : promesse de vente du terrain 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 → 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 acquisition location accession → promesse de vente passée avec le bailleur social
- En cas de vente sur licitation, la mise en œuvre du dispositif d'aide à la primo accession organisé par le présent règlement est réservée, prioritairement, aux demandeurs présentant la qualité de co-indivisaire ou d'ayant droit d'un co-indivisaire
- 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 immobilier 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 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
  -

## **PROJET ET FINANCEMENT**

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

**Descriptif du projet**

Superficie du terrain, de l'appartement ou de la maison individuelle :

Typologie de logement (nombre de pièces principales) :

**Plan de financement (hors subvention CdC)**

Coût total de l'opération qui figure dans l'offre de prêt : \_\_\_\_\_

Montant du prêt bancaire : \_\_\_\_\_

Montant de l'apport personnel : \_\_\_\_\_

**Aide en faveur des primo-accédants**  
**Attestation sur l'honneur de non-commencement d'exécution de l'opération**

Je (Nous) soussigné(e) (s),

Mme .....et (ou)

M.....

- 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 aux dispositions relatives à la prise en compte des demandes.
- Certifie (certifions) que les informations indiquées dans ce dossier sont exactes.
- Reconnaît (reconnaissons) que toute fausse déclaration ou tout élément faisant apparaître un début d'exécution antérieur à la date de dépôt du dossier, y compris après attribution éventuelle de l'aide, 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) Mme et (ou) M.

M'engage (nous 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 à titre de résidence principale et à informer les services de la CdC de tout changement de situation.

Et reconnait (reconnaissons),

- Être informé(e)(s) que le non-respect de ces dispositions, autorisera la CdC à demander le remboursement de l'aide attribuée au prorata-temporis.
- Être informé(e)(s) que 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 »**

**Aide en faveur des primo-accédants**  
**Attestation sur l'honneur de non-propriété**

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, la perception en nom propre en tant que personne physique ou la 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.
- Atteste (attestons) sur l'honneur que la présente demande concerne la première accession à la propriété de la résidence principale.

**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 »**