



**DELIBERATION N° 21/081 AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE
APPROUVANT LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT DES AIDES EN FAVEUR DU
LOGEMENT ET DE L'HABITAT "UNA CASA PER TUTTI, UNA CASA PER
OGNUNU"**

**CHÌ APPROVA A MUDIFICAZIONE DI U REGULAMENTU DI L'AIUTI PER
L'ALLOGHJU È L'ABITATU "UNA CASA PER TUTTI, UNA CASA PER OGNUNU"**

SEANCE DU 30 AVRIL 2021

L'an deux mille vingt et un, le trente avril, l'Assemblée de Corse, convoquée le 15 avril 2021, s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de M. Jean-Guy TALAMONI, Président de l'Assemblée de Corse.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

Vannina ANGELINI-BURESI, Danielle ANTONINI, Guy ARMANET, François BERNARDI, Pascal CARLOTTI, Jean-François CASALTA, Mattea CASALTA, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, Marcel CÉSARI, Romain COLONNA, Christelle COMBETTE, Jean-Louis DELPOUX, Frédérique DENSARI, Santa DUVAL, Pierre-José FILIPPETTI, Laura FURIOLI, Pierre GHIONGA, Jean-Charles GIABICONI, Michel GIRASCHI, Francis GIUDICI, Stéphanie GRIMALDI, Julie GUISEPPI, Jean-Jacques LUCCHINI, Marie-Thérèse MARIOTTI, Jean-Martin MONDOLONI, Paola MOSCA, Nadine NIVAGGIONI, Jean-Charles ORSUCCI, Marie-Hélène PADOVANI, Julien PAOLINI, Marie-Anne PIERI, Antoine POLI, Juliette PONZEVERA, Louis POZZO DI BORGO, Rosa PROSPERI, Marie SIMEONI, Pascale SIMONI, Jeanne STROMBONI, Julia TIBERI, Anne TOMASI, Petr'Antone TOMASI, Hyacinthe VANNI

ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

Mme Véronique ARRIGHI à M. Romain COLONNA
M. François BENEDETTI à M. Pierre-José FILIPPETTI
Mme Valérie BOZZI à M. Pierre GHIONGA
M. François-Xavier CECCOLI à M. Pierre GHIONGA
Mme Catherine COGNETTI-TURCHINI à Mme Marie-Hélène PADOVANI
Mme Muriel FAGNI à M. Hyacinthe VANNI
Mme Isabelle FELICIAGGI à Mme Stéphanie GRIMALDI
Mme Fabienne GIOVANNINI à Mme Nadine NIVAGGIONI
M. Xavier LACOMBE à Mme Christelle COMBETTE
M. Paul LEONETTI à M. Pierre-José FILIPPETTI
M. Pierre-Jean LUCIANI à Mme Stéphanie GRIMALDI
M. Paul MINICONI à Mme Anne TOMASI
M. François ORLANDI à M. Antoine POLI

Mme Chantal PEDINIELLI à M. Jean-Louis DELPOUX
M. Pierre POLI à Mme Anne TOMASI
Mme Laura Maria POLI-ANDREANI à Mme Rosa PROSPERI
M. Joseph PUCCI à Mme Mattea CASALTA
Mme Catherine RIERA à Mme Marie-Hélène PADOVANI
M. Camille de ROCCA SERRA à Mme Christelle COMBETTE
Mme Anne-Laure SANTUCCI à M. Hyacinthe VANNI

L'ASSEMBLEE DE CORSE

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, Titre II, Livre IV, IV^{ème} partie,
- VU** la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire,
- VU** la loi n° 2021-160 du 15 février 2021 prorogeant l'état d'urgence sanitaire,
- VU** l'ordonnance n° 2020-391 du 1^{er} avril 2020 visant à assurer la continuité du fonctionnement des institutions locales et de l'exercice des compétences des collectivités territoriales et des établissements publics locaux afin de faire face à l'épidémie de Covid-19,
- VU** le décret n° 2020-1257 du 14 octobre 2020 déclarant l'état d'urgence sanitaire,
- VU** le décret n° 2020-1310 du 29 octobre 2020 prescrivant les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de Covid-19 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire et notamment son article 28,
- VU** la délibération n° 18/139 AC de l'Assemblée de Corse du 30 mai 2018 adoptant le règlement budgétaire et financier de la Collectivité de Corse,
- VU** la délibération n° 19/340 AC de l'Assemblée de Corse du 27 septembre 2019 adoptant le nouveau règlement des aides en faveur du logement et de l'habitat pour une réponse politique forte et innovante face aux phénomènes de spéculation, de dépossession et de difficultés d'accès au logement, « Una casa per tutti, una casa per ognunu »,
- VU** la délibération n° 20/096 AC de l'Assemblée de Corse du 30 juillet 2020 portant prorogation du cadre général d'organisation et de déroulement des séances publiques de l'Assemblée de Corse prévu par la délibération n° 20/065 AC du 24 avril 2020,
- VU** la délibération n° 21/056 AC de l'Assemblée de Corse du 25 mars 2021 adoptant le budget primitif de la Collectivité de Corse pour l'exercice 2021,
- SUR** rapport du Président du Conseil exécutif de Corse, amendé,

- VU** l'avis n° 2021-24 du Conseil Economique, Social, Environnemental et Culturel de Corse, en date du 27 avril 2021,
- SUR** rapport de la Commission du Développement Economique, du Numérique, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement,
- SUR** rapport de la Commission des Finances et de la Fiscalité,

APRES EN AVOIR DELIBERE

A l'unanimité,

Ont voté POUR (63) : Mmes et MM.

Vannina ANGELINI-BURESI, Danielle ANTONINI, Guy ARMANET, Véronique ARRIGHI, François BENEDETTI, François BERNARDI, Valérie BOZZI, Pascal CARLOTTI, Jean-François CASALTA, Mattea CASALTA, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, François-Xavier CECCOLI, Marcel CESARI, Catherine COGNETTI-TURCHINI, Romain COLONNA, Christelle COMBETTE, Jean-Louis DELPOUX, Frédérique DENSARI, Santa DUVAL, Muriel FAGNI, Isabelle FELICIAGGI, Pierre-José FILIPPETTI, Laura FURIOLI, Pierre GHIONGA, Jean-Charles GIABICONI, Fabienne GIOVANNINI, Michel GIRASCHI, Francis GIUDICI, Stéphanie GRIMALDI, Julie GUISEPPI, Xavier LACOMBE, Paul LEONETTI, Jean-Jacques LUCCHINI, Pierre-Jean LUCIANI, Marie-Thérèse MARIOTTI, Paul MINICONI, Jean-Martin MONDOLONI, Paola MOSCA, Nadine NIVAGGIONI, François ORLANDI, Jean-Charles ORSUCCI, Marie-Hélène PADOVANI, Julien PAOLINI, Chantal PEDINIELLI, Marie-Anne PIERI, Antoine POLI, Laura Maria POLI-ANDREANI, Pierre POLI, Juliette PONZEVERA, Louis POZZO DI BORGO, Rosa PROSPERI, Joseph PUCCI, Catherine RIERA, Camille de ROCCA SERRA, Anne-Laure SANTUCCI, Marie SIMEONI, Pascale SIMONI, Jeanne STROMBONI, Jean-Guy TALAMONI, Julia TIBERI, Anne TOMASI, Petr'Antone TOMASI, Hyacinthe VANNI

ARTICLE PREMIER :

ADOpte le règlement modifié des aides au logement et à l'habitat de la Collectivité de Corse, « Una casa per tutti, una casa per ognunu » 2021, tel qu'il figure en annexe à la présente délibération en substitution au règlement adopté par la délibération n° 19/340 AC de l'Assemblée de Corse du 27 septembre 2019.

Ledit règlement et ses annexes font partie intégrante de la présente délibération.

ARTICLE 2 :

Autorise le Président du Conseil exécutif de Corse, par arrêté délibéré au sein du Conseil exécutif de Corse, à procéder aux individualisations de crédits du secteur Habitat et Logement, et notamment ceux correspondant aux opérations éligibles au règlement des aides au logement.

ARTICLE 3 :

AUTORISE le Président du Conseil exécutif de Corse à signer les arrêtés allouant des subventions de fonctionnement ou d'équipement du secteur Habitat et Logement, et notamment ceux pris en application du règlement des aides au logement.

ARTICLE 4 :

AUTORISE le Président du Conseil exécutif de Corse à modifier ou à préciser, par arrêté délibéré au sein du Conseil exécutif de Corse, les modalités d'application du règlement des aides au logement.

ARTICLE 5 :

AUTORISE le Président du Conseil exécutif de Corse à octroyer, par arrêté délibéré au sein du Conseil exécutif de Corse, les garanties d'emprunt sollicitées et à signer les conventions entre la Collectivité de Corse et l'emprunteur, qui s'y rapportent, en application du règlement des aides au logement.

ARTICLE 6 :

AUTORISE le Président du Conseil exécutif de Corse à signer les avenants aux conventions relatives aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) en cours et les conventions à venir qui seront élaborées en application du règlement des aides au logement.

ARTICLE 7 :

AUTORISE le Président du Conseil exécutif de Corse à signer les conventions relatives aux programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC) qui seront élaborées en application du règlement des aides au logement.

ARTICLE 8 :

La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Collectivité de Corse.

Ajacciu, le 30 avril 2021

Le Président de l'Assemblée de Corse,



Jean-Guy TALAMONI

UNA CASA PER TUTTI, UNA CASA PER OGNUNU



**Règlement modifié des aides en faveur du
logement et de l'habitat
2021**

I Préambule

A. Objectifs et évaluation

B. La modification du règlement des aides 2019 : exposé des motifs

II Projet de règlement des aides modifié

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

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

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

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

1.4. *Communes et intercommunalités : Logement social étudiant*

1.5. *Communes et intercommunalités : études de faisabilité préalables à des travaux d'investissement dans le domaine du logement communal.*

2. Le renforcement et la réorientation de l'aide directe visant à soutenir l'accès à la propriété des primo-accédant

3. Le renforcement qualitatif et quantitatif du financement du logement locatif social

Dispositif de droit commun

3.1. *Aides à la création de logements locatifs sociaux*

3.2. *Aides à la réhabilitation de logements locatifs sociaux*

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

3.3. *Convention avec l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien (OPH-CAPA)*

3.4. *Convention d'objectifs et de moyens avec l'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse (OPH2C)*

Garanties d'emprunt pour les opérations destinées au logement social

3.5 *Règlement relatif à l'octroi des garanties d'emprunt par la Collectivité de Corse*

4. L'harmonisation et le renforcement des dispositifs d'aide au parc privé dans les OPAH et les POPAC

4.1. *Ingénierie études /animation d'OPAH*

4.2. *Aide au développement du parc locatif privé*

4.3. *Aide aux propriétaires occupants modestes*

4.4. *Aide aux copropriétés*

4.5. *Aide aux POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété)*

5. Annexes (I à V)

I primo accession à la propriété

II EPCI : taux d'intervention (mesures 1.1 et 1.2)

III Communes : niveaux de contrainte

IV Formulaire unique de demande de subvention (Communes et EPCI)

V Convention d'objectifs et de moyens entre la CdC et l'OPH2C

VI Communes pouvant bénéficier d'une bonification des taux d'intervention

VII Individualisation 2020 – Communes et EPCI

PREAMBULE

A. Objectifs et évaluation

1. Rappel du contexte et des axes stratégiques guidant l'intervention

Le présent rapport a trait à la modification du règlement des aides au logement « Una casa per tutti, una casa per ognunu ». Elle résulte de l'évaluation annuelle du dispositif telle que prévue lors de son adoption, le 27 septembre 2019.

Elle repose également sur un socle constitué d'une part, du contexte des domaines du foncier et du logement et d'autre part, des principes qui fondent notre action, tels qu'énoncés en 2019.

Ainsi l'intervention de notre collectivité s'inscrit toujours dans le cadre d'une volonté politique affirmée permettant d'agir sur :

- la spéculation et la dépossession foncière, et l'accès au foncier et au logement,
- le taux de pauvreté,
- la fracture territoriale importante entre le littoral et l'intérieur de notre île.

Par ailleurs, les objectifs demeurent également inchangés. Ainsi le dispositif aujourd'hui amendé, vise à atteindre :

En termes de méthode :

- L'efficacité, pour permettre une réponse rapide et une montée en charge immédiate d'une production de logements s'inscrivant dans une vision politique de lutte contre la spéculation, de soutien à la revitalisation des centres-villes, et d'aménagement harmonieux du territoire,
- L'équité, entre les communes, les intercommunalités, les acteurs économiques, et les citoyens, conformément à la logique d'ensemble de la Collectivité dans chacun des règlements qu'elle met en œuvre,
- L'équilibre, en organisant une répartition harmonieuse de l'investissement public entre les territoires et les dispositifs, et en permettant aux acteurs privés de la construction de bénéficier d'un soutien public, dès lors qu'ils s'inscrivent dans le respect des objectifs centraux de lutte contre la spéculation, de développement durable, et d'aménagement du territoire fixés par la Collectivité de Corse.

Sur le fond :

- Le renforcement de l'accès à la primo-accession et au logement social,
- Un soutien accru à l'accès au logement dans les territoires de montagne et de l'intérieur et aux centres-villes,
- Une augmentation importante du volume global du budget et du montant des aides, qui traduit la volonté d'apporter une réponse à la hauteur des enjeux.

Evolution chiffrée 2018-2020

	2018	2019	2020		
INVESTISSEMENT (AP votées)	8,6 M€	10,8 M€	12,0 M€	31,4 M€	
Taux d'évolution (n/n-1)		+ 26%	+11%	TOTAL	NOMBRE DE LOGEMENTS
LOGEMENTS SOCIAUX	2 912 000,00 €	2 745 419,00 €	2 327 677,00 €	7 985 096,00	1488
LOGEMENTS COMMUNAUX	165 000,00 €	3 719 664,00 €	3 952 322,00 €	7 836 986,00	255
PRIMO-ACCEDANTS	5 380 000,00 €	4 010 000,00 €	1 859 011,00 €	11 249 011,00	1092
PRIMES OPAH et COPRO	139 694,00 €	240 183,00 €	488 901,00 €	868 778,00	317
ETUDES OPAH		35 000,00 €		35 000,00	-
				27 974 871,00	3152
			Taux de consommation	89%	

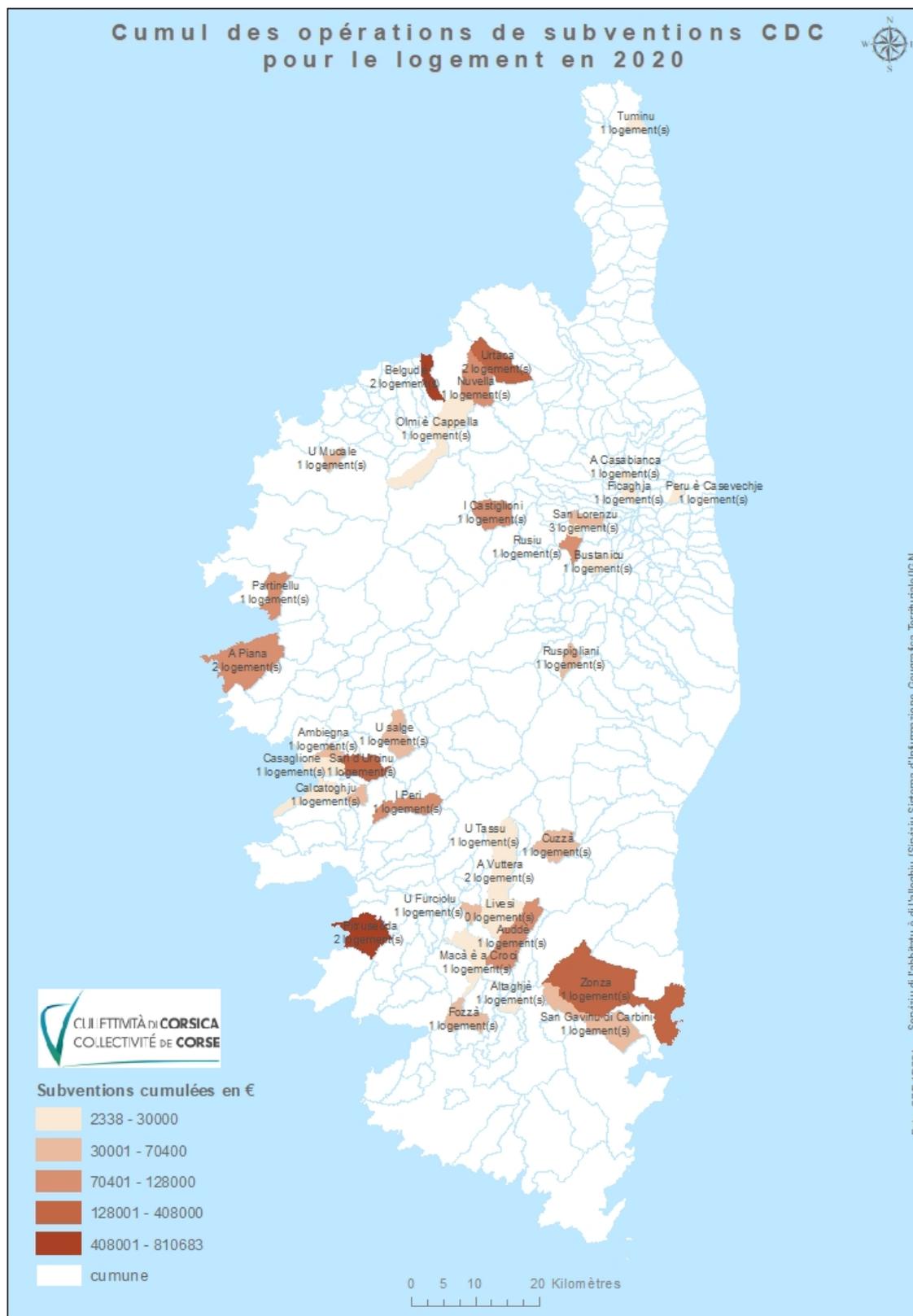
	2018	2019	2020	
FONCTIONNEMENT (AE votées)	200 000 €	200 000 €	250 000 €	650 000 €
				TOTAL
SUIVI ET/ANIMATION DES O.P.A.H.	171 510,00 €	160 000,00 €	172 394,00 €	503 904,00 €
			Taux de consommation	78%

Evolution des moyens budgétaires en 2021

En section d'investissement, le montant prévisionnel des AP (BP+BS) devrait atteindre 14M€ cette année, soit une évolution probable de +16,7%. Pour information, la première individualisation de 2021 sur le programme « Habitat-Logement » totalise 7,130M€ en section d'investissement, dont environ 4M€ en faveur des communes et EPCI.

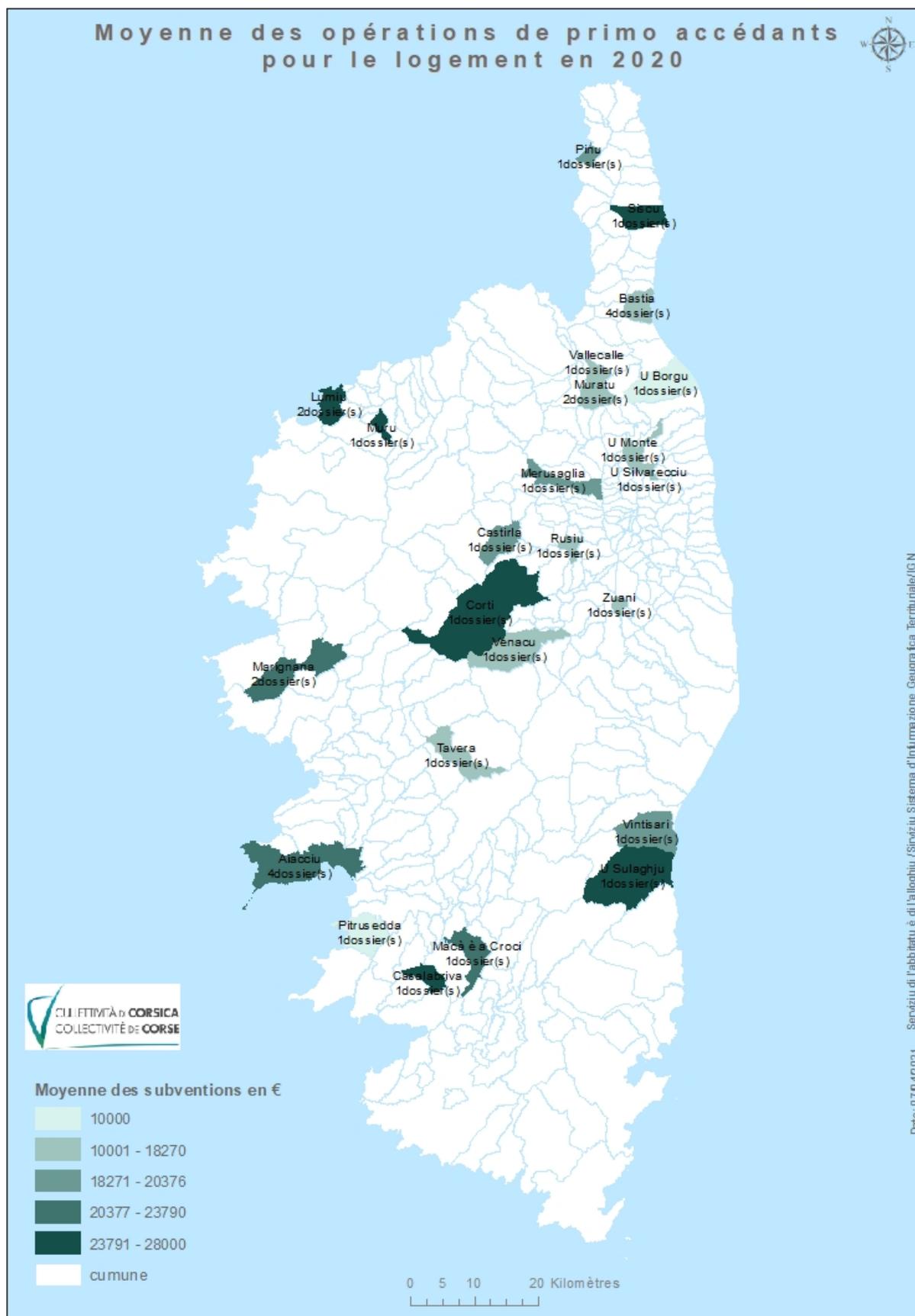
Répartition géographique des projets aidés en 2020

Communes



Répartition géographique des projets aidés en 2020

Primo accession à la propriété



Le règlement ainsi modifié décline toujours 4 axes, avec pour objectif de les rendre plus pertinents au regard de l'évaluation réalisée après une année de mise en œuvre :

- L'aide au développement du parc immobilier communal et intercommunal, notamment dans une logique de soutien aux primo-accédants, qui intervient sur les domaines suivants :
Les acquisitions (immobilières ou foncières), l'amélioration et la réhabilitation d'immeubles existants, la construction et/ou l'aménagement de terrains à vocation d'accueil de résidences principales (lotissements communaux).
- Le renforcement et la réorientation de l'aide directe visant à soutenir l'accès à la propriété des primo-accédants, qui permet à de jeunes ménages d'accéder à l'acquisition d'une résidence principale grâce à un soutien direct.
- Le renforcement quantitatif et qualitatif du financement du parc locatif social qu'il s'agisse des demandes de l'ensemble des bailleurs ou celle plus particulière des offices publics de l'habitat (OPH2C et OPH CAPA) avec lesquels la CdC a signé des conventions d'objectifs et de moyens, pour des opérations de création ou de réhabilitation de logements locatifs sociaux,
- Le renforcement des dispositifs d'aide au parc privé dans les OPAH et les POPAC, qui inclus notamment des aides sur les volets suivants :
Les études préalables, le suivi et l'animation de ces opérations (consistant au financement d'une équipe pluridisciplinaire chargée d'accompagner les propriétaires dans la réalisation de leurs projets de réhabilitation de bout en bout), les copropriétés dégradées et les aides directes aux propriétaires, bailleurs ou occupants, tout ceci en complément des financements de l'ANAH et des collectivités maitres d'ouvrage.

Enfin, le Schéma Territorial de l'Habitat dont l'élaboration avait été évoquée lors de la présentation du règlement en 2019 est aujourd'hui en phase de construction et pour la réalisation de cet objectif la « Mission Habitat-Logement » a été créée au sein de la Direction de l'attractivité et des dynamiques territoriales, de la politique de l'habitat et du logement.

En cohérence avec les orientations de la collectivité ce schéma aura notamment pour objet de contribuer à la définition des modalités de mise en œuvre de la politique arrêtée dans les domaines de l'habitat et du logement.

Par son approche transversale, il participera, en particulier dans le domaine des politiques en faveur de l'autonomie des personnes âgées et des personnes handicapées portées par la Direction générale adjointe en charge des affaires sociales et sanitaires, à la mise en synergie des dispositifs d'aides pour des projets « habitat inclusif », et ainsi tendre vers une complémentarité des aides de notre collectivité en faveur de l'accompagnement et du maintien à domicile.

2. Bilan d'évaluation

Les crédits directement consacrés à ces aides ont représenté 12 M€ en AP au budget 2020, première année opérationnelle du nouveau règlement des aides au logement, avec un taux de consommation de 63%. L'année écoulée, marquée par la pandémie et ses conséquences, n'a pas permis une affectation optimale des crédits prévus.

Cependant la fin de cette même année a vu une nette tendance à la hausse des demandes émanant notamment des communes et EPCI désirant porter des projets de logements communaux (acquisitions, travaux d'amélioration ou de construction, ...). Aussi notre effort financier dans ce secteur devra être maintenu, voire augmenté, car cette tendance est confirmée au vu des sollicitations constatées dès ce début d'année 2021.

Ainsi, les engagements de crédits réalisés sur les différents axes et dispositifs du nouveau règlement d'aides au logement montre que celui-ci a permis de mobiliser 7,6M€, sur 5 programmes d'individualisation, répartis comme suit :

- soutien aux communes et intercommunalités : 3 952 522€, pour 47 opérations, totalisant 85 logements ;
- primo accession à la propriété : 659 341€, pour 33 dossiers
- financement du logement locatif social – bailleurs sociaux : 2 327 377€, pour 4 dossiers, totalisant 553 logements
- aides au parc privé dans les OPAH : 488 901€, pour 128 dossiers en aides directes aux particuliers ; et 172 394€ aux communes ou EPCI maitres d'ouvrage au titre de l'ingénierie (*section de fonctionnement*).

Il apparait tout d'abord globalement une bonne consommation d'ensemble des crédits, en investissement comme en fonctionnement, et ce malgré le contexte particulier de l'année 2020 caractérisé par la crise sanitaire et ses conséquences.

Sur la partie primo accession, notamment du fait du changement profond apporté par le règlement et comparativement aux exercices antérieurs, le nombre de dossiers éligibles a fortement diminué (le taux d'éligibilité étant inférieur à 20%). Toutefois, le niveau moyen de cette aide a fortement augmenté compte tenu du nouveau mode de calcul et se situe aux environs de 19 800€.

Il est également important de noter que la réorientation souhaitée en faveur des territoires de montagne et de l'intérieur de notre intervention est avérée. Une cartographie de la localisation des projets aidés le démontre (*cf. p 6*).

B. La modification du règlement des aides 2019 : exposé des motifs et propositions

Comme prévu lors de son adoption le 27 septembre 2019, après sa première année d'application, le règlement des aides au logement a fait l'objet d'une évaluation qui a fait apparaître la nécessité d'apporter :

- des précisions sur certains points particuliers afin d'en améliorer, à la fois, sa compréhension et son application,
- des ajustements sur les différents niveaux de dépenses subventionnables notamment en faveur des communes et des EPCI,
- l'intégration de nouveaux dispositifs, qui n'ayant pas été prévus dans sa version initiale, mériteraient aujourd'hui l'intervention de notre collectivité.

De manière générale, en préservant les principes et les objectifs qui ont présidé à l'élaboration du règlement « Una casa per tutti, una casa per ognunu », voici les grandes lignes du présent projet, qui n'a pas pour objet des modifications de fond, mais tend à apporter des ajustements, des précisions et certaines améliorations dans nos interventions dans le domaine du logement :

1. Mesures de soutien supplémentaires aux communes et EPCI :

Sur cet axe, les propositions qui suivent tendent à apporter un meilleur soutien aux communes et EPCI dans leurs projets, notamment par des mesures incitatives ou bien par l'ajustement des plafonds de dépenses subventionnables, afin d'être en cohérence avec les coûts réels du marché.

Il convient donc :

A. D'améliorer notre niveau d'intervention auprès des communes pour les travaux de réhabilitation (mesure 1.1) en prenant en compte un coût moyen de travaux de 1 500€/m² au lieu de 1 000€/m². Cette mesure permet, sans changer nos taux d'intervention, d'augmenter sensiblement le niveau des dépenses subventionnables en prenant en compte les coûts réels constatés sur le marché au niveau national et concernant les travaux de réhabilitation. Le prix au m² dépendant de plusieurs critères comme la superficie, l'accès au chantier, les matériaux choisis, les types de travaux à réaliser et bien d'autres facteurs clés. Cette amélioration permettrait entre autre, un meilleur financement de grosses opérations dans des communes de petite taille et à faible ressources, en réduisant le reste à charge.

Afin de limiter le risque d'une logique inflationniste, cette mesure pourra faire l'objet d'une réévaluation par décision du Président du conseil exécutif, dans les conditions prévues à l'article 4 de la délibération adoptant le présent règlement modifié.

Ainsi la dépense subventionnable de base maximale des travaux passerait à 120 000€ (pour une surface forfaitaire de 80m²), au lieu de 80 000€ actuellement.

A titre d'exemple, sur la base d'un dossier instruit :

Pour une opération de travaux d'aménagement de 2 logements dans une maison ancienne, dans une commune de moins de 1 000 habitants :

Devis estimatif : 275 000€

Taux de subvention CdC : 80%, soit une aide maximale de 128 000€ actuellement, qui pourrait être portée à 192 000€ par la modification proposée.

B. D'insérer une mesure pour les communes de moins de 3 000 habitants disposant d'un PLU définitif compatible avec le PADDUC, en permettant une majoration du plafond subventionnable de 10% (mesure similaire à celle prévue pour la DQ) sur les volets acquisition et travaux au 1.1 du règlement.

C. De mettre en place un barème d'intervention pour les EPCI, établi en cohérence avec celui applicable en matière de dotation quinquennale. Celui-ci figurera en annexe du règlement et fixera pour chaque EPCI notre niveau d'intervention, compris entre 50% et 80%.

D. De proposer une aide exceptionnelle (à hauteur de 80%) pour des opérations spécifiques de création de « logement social étudiant », et ce dans les communes et EPCI inclus dans un périmètre proche de l'Université di Corsica. Cette mesure serait étendue aux communes ou EPCI qui disposent d'une formation post-baccalauréat ou préparatoire à une grande école. Ces opérations feront l'objet d'un conventionnement entre la Collectivité de Corse et la commune ou l'EPCI assurant la maîtrise d'ouvrage. 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. Cette convention prévoira les conditions d'intervention des différents partenaires et leurs engagements, et garantira que les logements financés auront pour destination exclusive le logement étudiant à des prix encadrés.

E. Dans le cadre de la lutte contre la fracture territoriale, d'instaurer une mesure incitative visant à favoriser l'émergence de projets dans les « villages-souches », pour les communes qui disposent de pôles différenciés et dont le chef-lieu est situé à une altitude d'environ 350 mètres, avec un tunnel de 10% (35 mètres) permettant de la flexibilité en faveur des dossiers portés par des villages souches entre 315 et 350 mètres. Une bonification de 10% de notre taux d'intervention serait appliquée aux opérations effectuées dans le périmètre des « villages-souches » (*sans toutefois pouvoir excéder un taux d'intervention de 80%*). Cette disposition transposerait au présent règlement une mesure similaire à celle prévue au « Règlement d'aides aux communes, intercommunalités et territoires » actuellement en vigueur, dans un souci de cohérence.

F. De créer une mesure spécifique en faveur des communes ou EPCI, engagés dans une démarche volontariste dans le domaine du tri des déchets. Ainsi les communes et EPCI qui disposent, ou ont engagé la réalisation d'un centre de stockage des déchets sous convention publique et conforme à la délibération n°21/035 AC de l'Assemblée de Corse du 26 février 2021 approuvant le plan territorial de prévention et de gestion des déchets et de l'économie circulaire, se verront appliquer une majoration exceptionnelle de leur dépense subventionnable de 20% sans modification des taux d'intervention. Cette majoration s'appliquera aux mesures prévues au 1.1 et 1.2 du présent règlement.

A titre d'exemple :

Pour les opérations d'acquisition et amélioration de logements communaux :

- sur le volet acquisition, le montant subventionnable passerait de 136 000€ à 163 200€, soit une subvention maximale de 130 560€ par logement acquis ;
- sur le volet réhabilitation, le montant subventionnable passerait de 120 000€ à 144 000€ soit une subvention maximale de 115 200€ par logement réhabilité.

Pour les opérations-d'acquisition foncière suivie de construction de logements :

- sur le volet acquisition foncière la dépense subventionnable passerait de 137 500€, à 165 000€ (soit une subvention maximale de 132 000 €)
- sur le volet construction, la dépense subventionnable passerait de 160 000€, à 192 000€ (soit une subvention maximale de 115 200€ par logement créé)

Dans le même état d'esprit, afin de lutter contre le phénomène d'abandon croissant du foncier bâti existant dans les villages, il est proposé d'adapter le présent règlement, en tenant compte du fait qu'eu égard à la valeur d'acquisition des biens vacants, sans maître ou en état d'abandon manifeste par les communes, il convient d'intégrer une majoration spécifique pour la réhabilitation de ces biens. Compte tenu des coûts importants de réhabilitation qui nécessitent souvent la démolition du bâtiment avant reconstruction, il convient de proposer une majoration conséquente sur la partie réhabilitation de l'ordre de 30%.

Ainsi, sur le volet réhabilitation, avec l'introduction de cette majoration de 30%, le montant subventionnable passerait de 120 000 € à 156 000 €, soit une subvention maximale de 124 800€ par logement réhabilité.

G. De créer une mesure spécifique en faveur des communes et EPCI visant à subventionner une dépense d'étude de diagnostic préalable ou de faisabilité relative à un projet d'investissement dans le domaine du logement communal. Le montant de la dépense subventionnable serait fixé à 50 000€HT, et notre taux d'intervention à 40% maximum (soit 20 000€). Ce nouveau dispositif est proposé dans le cadre d'une demande des communes qui, en amont de la phase de réalisation d'un projet, souhaitent pouvoir évaluer sa pertinence et sa faisabilité en fonction notamment de leurs besoins et de leur potentiel financier.

2. Primo accession à la propriété :

Le constat démontre une certaine difficulté d'instruction des demandes, mais aussi de compréhension par le public des différents critères permettant l'éligibilité à cette aide. Celui-ci fait apparaître également une part très importante de rejets de ces demandes, qui au vu des situations nécessiteraient un assouplissement (le taux actuel de recevabilité des demandes est inférieur à 20%). Dans certains cas, l'inéligibilité constatée n'est plus en concordance avec l'esprit de rééquilibrage souhaité, en faveur du rural.

Il conviendrait donc :

- d'apporter une définition claire de la structure des ménages éligibles, en s'appuyant sur celle apparaissant dans les données statistiques de l'INSEE, et ce afin d'intégrer les structures monoparentales, représentant en Corse environ 12% des ménages.
- de préciser la règle d'application de l'aide de 15% apportée aux opérations effectuées dans les petites communes, en plafonnant à 15 000€ l'aide de notre collectivité pour les opérations de moins de 150 000€. Il s'agit dans ce cas d'éviter l'attribution d'une aide supérieure à une opération comprise entre 100 000€ et 150 000€, à celle qui le serait pour une opération de 150 000€ ou plus.
- de remplacer le critère de « surface minimale de 60 m² » pour les personnes seules éligibles par 45m², correspondant à la surface moyenne d'un logement de type T2 (celle-ci étant également compatible à l'occupation du logement par 2 personnes). Le règlement admettant dans des communes de taille modeste des personnes seules, la surface de 60 m² apparaît trop contraignante, et abouti au rejet de demandes pour des surfaces légèrement inférieures à ce seuil.
- de préciser, pour les opérations se situant dans des lotissements, que sont éligibles les opérations portées par des opérateurs privés, sous réserve de la signature d'un cahier des charges avec la Commune concernée et la Collectivité de Corse, décrivant le respect par le promoteur de conditions spécifiques d'attribution en matière notamment de règles de primo-accession à la propriété, d'intégration architecturale, paysagère et de développement durable, à l'image de celles demandées aux opérations sous maîtrise d'ouvrage communale.
- de préciser que les opérations se situant dans un lotissement privé sont éligibles à l'aide à la primo accession à la propriété. La définition du lotissement privé s'entend au sens de l'article L.442-1 du Code de l'Urbanisme qui dispose que « constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ».
- de modifier la strate d'éligibilité des « personnes seules » aux communes de moins de 3 000 habitants DGF. Entre 1 000 et 3 000 habitants celles-ci sont au nombre de 48 (dont 18 ont une population inférieure à 1 500 habitants DGF ; 8 entre 1 501 et 2 000 habitants ; 22 entre 2 001 et 3 000 habitants).
- dans le cas de la modification de la strate à moins de 3 000 habitants, de prévoir également la suppression du plancher de 150 000€ minimum du coût d'opération.
- de permettre l'éligibilité d'opérations de construction dans les communes de moins de 3 000 habitants avec un niveau de contrainte de 3, 4 ou 5, tel que prévu au PADDUC et SADPM et disposant d'un PLU définitif. Il s'agit d'ouvrir l'aide aux personnes

disposant d'un terrain sur le territoire communal, et désireux d'y bâtir leur résidence principale.

- pour Bastia et Ajaccio, de préciser les différents périmètres éligibles en prenant en compte l'ensemble de ceux liés à un dispositif de la « Politique de la Ville » de type : « action cœur de ville », « quartier de la politique de la ville », « quartier de veille active » et « quartiers vécus »...

- de modifier le barème du plafond de ressources en appliquant le « 120% du PLUS » (soit 10% de plus que le barème actuel) et y intégrer les personnes en situation de handicap (depuis le 1^{er} janvier 2019, les différents barèmes relatifs aux plafonds de ressources prennent en compte ces personnes, qui doivent être titulaires de la carte mobilité inclusion portant la mention « invalidité » (*arrêté du 28 décembre 2018*)).

- d'étendre l'éligibilité au dispositif des transferts de propriété faits par voie de donation, 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.

3. Mesures de financement du logement social HLM : création d'un règlement des garanties d'emprunt pouvant être accordées aux opérateurs du logement social

Il s'agit ici de formaliser à travers un règlement spécifique les aides indirectes qui sont accordée au fil de l'eau par notre collectivité aux bailleurs sociaux en garantissant leurs emprunts :

- Les garanties d'emprunt pour les bailleurs sociaux étaient auparavant assurées notamment par les conseils départementaux et depuis la création de la Collectivité de Corse, nous sommes régulièrement sollicités pour leur octroi. Elles peuvent concerner de nouvelles opérations ou bien des réaménagements de dette sur des opérations en cours. Il est à noter que dans le domaine du logement social, celles-ci ne sont pas assujetties aux règles prudentielles habituelles des garanties d'emprunt octroyées par les collectivités. 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 également de se soustraire à une garantie plus coûteuse auprès d'un organisme spécialisé. Ainsi, elle constitue une aide indirecte et non négligeable au financement du logement social.

4. Mesures de soutien améliorées au parc privé dans les OPAH et création d'une aide aux POPAC (programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété) :

Compte tenu du constat effectué lors notamment des bilans de fin des différentes OPAH auxquelles nous avons participé comme financeur, il paraît opportun aujourd'hui, alors que de nouvelles opérations sont en cours de démarrage, de revoir de manière plus fine notre dispositif de soutien à ces programmes, et ce dans un souci d'efficacité. Entre autre, il s'agit de réajuster notre niveau d'intervention pour le suivi-animation des OPAH (*en charge de l'accompagnement des propriétaires dans la réalisation de leurs projets de réhabilitation*), de mieux soutenir les bénéficiaires aux revenus très modestes pour le volet

travaux en partie privatives et d'améliorer notre participation sur le volet « copropriétés dégradées ». Enfin, il convient d'intégrer les POPAC afin de participer plus activement au soutien des copropriétés.

Il conviendrait donc :

- Pour la partie suivi-animation (4-1 du règlement) de porter notre taux d'intervention actuel de 40%, à 45%, afin de maintenir le niveau cumulé des exCD et exCTC (soit + 15 000 € sur 5 ans).

- Pour les aides aux travaux en partie privatives des propriétaires occupants, d'inclure la notion de « revenus très modestes » telle que définie par l'ANAH et de majorer dans ce cas notre taux d'intervention de 5% (aide majorée de 1 000 € pour les travaux d'amélioration et de 2 500 € pour les travaux lourds). Ceci permettrait à cette catégorie de revenus de limiter le reste à charge, voire de l'annuler. Sur les modalités d'application de cette mesure, il s'agirait d'une aide complémentaire à solliciter en cas de reste à charge non nul pour le bénéficiaire. De cette manière, cette majoration ne serait notifiée qu'au moment de la demande de paiement auprès de la CdC par la collectivité ou l'EPCI maître d'ouvrage, lors de l'envoi de l'accusé réception par le service instructeur. L'avantage de cette modalité est d'éviter un écrêtement de l'intervention de l'ANAH en cas de dépassement de 100% du montant des travaux par le cumul prévisionnel des différentes aides auquel le bénéficiaire peut prétendre ;

- Pour les volets « copropriétés dégradées » dans les OPAH : il est proposé d'augmenter le plafond de dépenses subventionnables (500 000€ au lieu de 300 000€ par bâtiment) afin de pouvoir déclencher la majoration ANAH (règle du X+X). Cette majoration s'applique quand le cofinancement de collectivité(s) territoriale(s) représente au moins 5% du montant HT des travaux par collectivité(s) des travaux subventionnables. Notre taux d'intervention resterait fixé à 10%. L'intérêt de cette amélioration de notre participation permettrait, in fine, un meilleur apport de financements publics pour ce type d'opérations et ainsi limiter les restes à charge

- L'aide aux POPAC : ceux-ci peuvent être mis en œuvre en amont ou en aval des OPAH qui comportent des volets « copropriétés dégradées ». Il s'agit d'un outil à double usage, préventif et/ou curatif, subventionné par l'ANAH et qui fait l'objet d'une convention d'une durée de 3 ans. Cet outil permet avant tout de 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. Les POPAC n'ont pas vocation à se substituer à un dispositif curatif. Ils peuvent toutefois viser à prévenir l'apparition de nouvelles difficultés sur des copropriétés sorties d'un dispositif opérationnel de redressement (cas, par exemple, du suivi de la mise en œuvre des actions financées par les subventions mobilisées lors du dispositif curatif).

Du point de vue du financement de ce type d'opération, considérant d'une part la quote-part maximale de l'ANAH à 50% du montant hors taxes de l'ingénierie, et d'autre part celle de la Caisse des Dépôts qui, par le biais d'une convention avec l'ANAH, peut intervenir en cofinancement à hauteur maximale de 25% du coût de cette ingénierie et que son intervention ne peut dépasser la quote-part de la collectivité maître d'ouvrage, notre participation se ferait sur la base du plafond subventionnable de l'ANAH (100 000€/an) et

notre taux d'intervention fixé, dans ce cas, à 10 % (soit un financement à hauteur de 10 000€/an).

Afin de prévoir un éventuel non-renouvellement de la convention ANAH-Caisse des dépôts, nous proposons également, sur les mêmes bases, un taux d'intervention de notre collectivité à hauteur de 20 % (soit 20 000 €/an), dans le cas où il n'y aurait pas de cofinancement de la Caisse des dépôts.

Ainsi ces programmes pourraient être financés par des aides publiques à hauteur de 80% dans le premier cas, et à 70% dans le deuxième. Il s'agirait d'un mode de financement par tranche annuelle, dans le cadre d'une procédure comparable à celle applicable pour le suivi-animation des OPAH.



Règlement modifié des aides en faveur du logement et de l'habitat

**« Una casa per tutti, una casa per ognunu »
2021**

LE SOUTIEN RENFORCE AUX COMMUNES ET EPCI

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

Bonification spéciale « Villages-souche » pour les communes qui disposent de pôles différenciés et dont le chef-lieu est situé à une altitude d'environ 350 mètres.

Pour les mesures relatives aux 1.1, 1.2 et 1.3 du présent règlement, une bonification pourra être appliquée aux taux d'intervention ci-après indiqués pour les communes dont la liste figure en annexe VI. Cette bonification pourra s'appliquer uniquement aux opérations situées dans le périmètre des villages-souche des communes concernées. L'application de cette bonification ne pourra conduire toutefois à un taux d'intervention supérieur à 80%. Lors de la demande, le dossier devra obligatoirement contenir toute pièce nécessaire à l'appréciation par le service instructeur de la localisation précise d'implantation du projet subventionné.

Le seuil d'altitude ne pouvant raisonnablement pas être appréhendé comme une donnée absolue, une marge d'interprétation et de flexibilité est introduite par un tunnel de 10% (35 mètres) permettant à des dossiers portés par des villages souches entre 315 et 350 mètres d'être éligibles au dispositif de bonification s'ils remplissent bien entendu l'ensemble des autres conditions. Il serait absurde de les rejeter pour quelques mètres du moment que les projets sont viables.

Il est à noter également que les opérations de logements et/ou de lotissements portées par les communes et EPCI sont éligibles au Fonds PAESE, dans les conditions prévues par les délibérations relatives à la mise en place du Fonds PAESE et pendant la durée de celui-ci.

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

Bénéficiaires :

Communes et intercommunalités dotées de la compétence habitat.

Dépenses subventionnables :

1. Acquisition de bâtiments et travaux d'amélioration en vue de la création de logements communaux locatifs à loyer encadré. Les acquisitions réalisées dans le cadre de l'exercice d'un droit de préemption ou d'une procédure relative aux biens vacants sans maître ou en état d'abandon manifeste bénéficieront d'une aide complémentaire de 10%. Les travaux de réhabilitation faisant suite à une procédure d'acquisition relative aux biens vacants, sans maître ou en état d'abandon manifeste bénéficieront d'une aide complémentaire de 30%.

2. Travaux de réhabilitation de bâtiments, déjà propriétés de la commune ou de l'intercommunalité, afin de réaliser des logements communaux locatifs à loyer encadré.
3. Travaux de réhabilitation de logements communaux existants.

Montant subventionnable :

Volet Acquisition: 136 000 € par logement (1700€/m² pour une superficie maximum de 80 m²). En cas de procédure spécifique résultant d'un droit de préemption ou d'acquisition de biens vacants sans maître ou en état d'abandon manifeste, les montants des dépenses subventionnables sont majorés de 10%, soit **149 600 € par logement**.

Volet Réhabilitation : 120 000€ (dans la limite de 1 500€/m² par logement). En cas de procédure spécifique résultant d'un droit de préemption ou d'acquisition de biens vacants sans maître ou en état d'abandon manifeste, les montants des dépenses subventionnables sont majorés de 30%, soit **156 000€** par logement réhabilité.

Mesures spécifiques :

Plan Local d'Urbanisme

Une majoration du plafond subventionnable de 10% (acquisition et travaux) pourra également s'appliquer aux communes de moins de 3 000 habitants DGF se dotant d'un Plan Local d'Urbanisme définitif et compatible avec le PADDUC durant les trois premières années de la période de dotation quinquennale, soit un PLU définitivement adopté dans les conditions précitées à compter du 1^{er} janvier 2023, et cumulable avec la majoration applicable à l'exercice du droit de préemption ou aux biens vacants sans maître, dans les limites réglementaires. Le droit à l'octroi de cette bonification sera suspendu dès lors qu'un recours aura été engagé par la Collectivité de Corse contre ce PLU pour des raisons de non compatibilité avec le PADDUC, et ce dans l'attente de la décision définitive de la juridiction administrative relative à la légalité du PLU.

Traitement des déchets

Les communes engagées dans une démarche volontariste dans le domaine du traitement des déchets, qui disposent, ou ont engagé la réalisation d'un centre de stockage des déchets sous convention publique et conforme à la délibération n°21/035 AC de l'Assemblée de Corse du 26 février 2021 approuvant le plan territorial de prévention et de gestion des déchets et de l'économie circulaire, se verront appliquer une majoration exceptionnelle de leur dépense subventionnable de 20%. Cette majoration s'appliquera au plafond subventionnable de base et aux mesures prévues au 1.1 et 1.2 du présent règlement.

Taux d'intervention et subvention :

COMMUNES : VOLET ACQUISITION

Communes de moins de 1 000 habitants

Si acquisition de gré à gré :

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

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

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

Communes disposant d'un PLU définitif :

* majoration de 10% du plafond subventionnable de base (13 600€ supplémentaires applicable aux montants de dépenses ci-dessus) soit une subvention maximale de 119 680€ (*gré à gré*) ou 130 560€ (*préemption ou bien vacant sans maître ou en état d'abandon manifeste*).

Communes disposant ou ayant engagé la réalisation d'un centre de stockage des déchets sous convention publique :

* majoration de 20% du plafond subventionnable de base (27 200 € supplémentaires applicable aux montants de dépenses ci-dessus) soit une subvention maximale de 130 560€ (*classique*) ou 141 440€ (*préemption ou bien vacant sans maître ou en état d'abandon manifeste*).

Communes de 1 000 habitants à 3 000 habitants

Si acquisition de gré à gré :

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

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

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

Communes disposant d'un PLU définitif :

* majoration de 10% du plafond subventionnable de base (13 600 € supplémentaires applicable aux montants de dépenses ci-dessus) soit une subvention maximale de 89 760 € (*gré à gré*) ou 97 920 € (*préemption ou bien vacant sans maître ou en état d'abandon manifeste*).

Communes disposant ou ayant engagé la réalisation d'un centre de stockage des déchets sous convention publique :

* majoration de 20% du plafond subventionnable de base (24 000 € supplémentaires applicable aux montants de dépenses ci-dessus) soit une subvention maximale de 97 920€ (*classique*) ou 106 080€ (*préemption ou bien vacant sans maître ou en état d'abandon manifeste*).

Communes de plus de 3 000 habitants :

Si acquisition de gré à gré :

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

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

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

Communes disposant ou ayant engagé la réalisation d'un centre de stockage des déchets sous convention publique :

* majoration de 20% du plafond subventionnable de base (24 000 € supplémentaires applicable aux montants de dépenses ci-dessus) soit une subvention maximale de 81 600€ (*classique*) ou 88 400€ (*préemption ou bien vacant sans maître ou en état d'abandon manifeste*).

COMMUNES : VOLET AMELIORATION

Communes de moins de 1 000 habitants :

Biens acquis de manière classique :

- * 80% d'une dépense de 120 000€ dans la limite de 1 500€/m², soit une subvention maximale de 96 000€ par logement réhabilité.

Acquisition réalisée dans le cadre de l'exercice d'un droit de préemption ou d'une procédure relative aux biens vacants sans maître ou en état d'abandon manifeste :

- * 80% d'une dépense de 156 000€ dans la limite de 1 500€/m², soit une subvention maximale de 124 800€ par logement réhabilité.

Communes disposant d'un PLU définitif :

- * majoration de 10% du plafond subventionnable de base (12 000 € supplémentaires applicable aux montants de dépenses ci-dessus) soit une subvention maximale de 105 600 € (*classique*) ou 134 400 € (*préemption ou bien vacant sans maître ou en état d'abandon manifeste*).

Communes disposant ou ayant engagé la réalisation d'un centre de stockage des déchets sous convention publique :

- * majoration de 20% du plafond subventionnable de base (24 000 € supplémentaires applicable aux montants de dépenses ci-dessus) soit une subvention maximale de 115 200 € (*classique*) ou 144 000 € (*préemption ou bien vacant sans maître ou en état d'abandon manifeste*).

Communes de 1 000 à 3 000 habitants :

Biens acquis de manière classique :

- * 60% d'une dépense de 120 000€ dans la limite de 1 500€/m², soit une subvention maximale de 72 000€ par logement réhabilité.

Acquisition réalisée dans le cadre de l'exercice d'un droit de préemption ou d'une procédure relative aux biens vacants sans maître ou en état d'abandon manifeste :

- * 60% d'une dépense de 156 000€ dans la limite de 1 500€/m², soit une subvention maximale de 93 600€ par logement réhabilité.

Communes disposant d'un PLU définitif :

- * majoration de 10% du plafond subventionnable de base (12 000 € supplémentaires applicable aux montants de dépenses ci-dessus) soit une subvention maximale de 79 200 € (*classique*) ou 86 400 € (*préemption ou bien vacant sans maître ou en état d'abandon manifeste*).

Communes disposant ou ayant engagé la réalisation d'un centre de stockage des déchets sous convention publique :

- * majoration de 20% du plafond subventionnable de base (24 000 € supplémentaires applicable aux montants de dépenses ci-dessus) soit une subvention maximale de 86 400 €

(classique) ou 93 600 € (préemption ou bien vacant sans maître ou en état d'abandon manifeste)

Communes de plus de 3 000 habitants :

Biens acquis de manière classique :

* 50% d'une dépense de 120 000€ dans la limite de 1 500€/m², soit une subvention maximale de 60 000€ par logement réhabilité.

Acquisition réalisée dans le cadre de l'exercice d'un droit de préemption ou d'une procédure relative aux biens vacants sans maître ou en état d'abandon manifeste :

* 50% d'une dépense de 156 000€ dans la limite de 1 500€/m², soit une subvention maximale de 78 000 € par logement réhabilité.

Communes disposant ou ayant engagé la réalisation d'un centre de stockage des déchets sous convention publique :

* majoration de 20% du plafond subventionnable de base (24 000 € supplémentaires applicable aux montants de dépenses ci-dessus) soit une subvention maximale de 72 200 € (classique) ou 78 000 € (préemption ou bien vacant sans maître ou en état d'abandon manifeste).

E.P.C.I. : VOLETS ACQUISITION et AMELIORATION

Les taux de subventionnement maximum retenus pour les EPCI sont calculés à partir de la moyenne des taux d'intervention des communes membres de l'EPCI, tels qu'ils ont été établis dans le règlement des aides aux communes, intercommunalités et territoires, et relatifs à la dotation quinquennale communautaire (art. 3.5).

Ils varient de 50 à 80 %.

Les taux applicables à chaque EPCI figurent en annexe II du présent règlement et s'appliquent aux montants subventionnables indiqués ci-après.

VOLET ACQUISITION :

Si acquisition de gré à gré :

* 50% à 80% d'une dépense subventionnable de 136 000 €, soit une subvention maximale de 68 000 € à 108 000€ par logement

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

* 50% à 80% d'une dépense subventionnable de 149 600 €, soit une subvention maximale de 74 800 € à 119 680€ par logement

VOLET AMELIORATION :

Biens acquis de manière classique :

* 50% à 80% d'une dépense de 120 000€ dans la limite de 1 500€/m², soit une subvention maximale de 60 000€ à 96 000€ par logement réhabilité.

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

* 50% à 80% d'une dépense de 132 000€ dans la limite de 1 500€/m², soit une subvention maximale de 66 000 € à 105 600€ par logement réhabilité.

Conditions d'attribution spécifiques :

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

Composition du dossier :

- * Lettre d'intention,
- * Formulaire de demande d'aide dûment complété (*cf. annexe IV*)
- * Délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI décidant de l'opération, adoptant son plan de financement et précisant que le logement sera loué pour une période de 9 ans à titre de résidence principale, sur la base des loyers encadrés de type logement social,
- * Promesse de vente en cas d'acquisition ou tout document relatif à l'exercice du droit de préemption ou à la procédure d'acquisition de biens vacants sans maître,
- * Note explicative de l'opération,
- * Permis de construire (*si l'opération le nécessite*),
- * Devis descriptifs et estimatifs,
- * Rapport circonstancié de l'architecte distinguant les travaux lourds et la réhabilitation, le cas échéant,
- * Pièces graphiques,
- * Accords de financement des éventuels partenaires (*arrêtés attributifs de subvention ou lettres d'engagement*).

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.

Dépôt du dossier :

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

Modalités de versement des subventions

Acquisition foncière ou immobilière

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

Travaux

- * 1^{er} acompte de 30 % du montant de la subvention au début de la réalisation de l'opération, sur présentation de justificatifs matérialisant le début d'exécution de l'opération (devis accepté ou bon de commandé signé, et/ou acte d'engagement du marché signé et visé par le contrôle de légalité);
- * Lorsque les dépenses auront dépassé 30%, dans la limite de 90% du coût de l'opération, des acomptes pourront être versés au prorata du montant des mandatements émis par la commune sur présentation des pièces justificatives suivantes : factures ou état d'acomptes visés par le maire, ou le président de l'EPCI, et le comptable public accompagné d'un état récapitulatif des dépenses visé en original par le maire, ou le président de l'EPCI, et le comptable public précisant, les

montants des mandatements, les références des bordereaux et des mandats et la date de paiement ;

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

Contrôle des subventions attribuées

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

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

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

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

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

Bénéficiaires :

Communes et intercommunalités dotées de la compétence habitat.

Dépenses subventionnables :

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

Montant subventionnable :

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

Taux d'intervention et subvention :

COMMUNES : VOLET ACQUISITION

Communes de moins de 1 000 habitants :

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

Communes disposant ou ayant engagé la réalisation d'un centre de stockage des déchets sous convention publique :

- * majoration de 20% du plafond subventionnable de base soit :
 - plafond subventionnable : 165 000€
 - subvention maximale : 132 000€

Communes de 1 000 habitants à 3 000 habitants :

- * 60% d'une dépense subventionnable de 137 500€, soit une subvention de 82 500€

Communes disposant ou ayant engagé la réalisation d'un centre de stockage des déchets sous convention publique :

- * majoration de 20% du plafond subventionnable de base soit :
 - plafond subventionnable : 165 000€
 - subvention maximale : 99 000€

Communes de plus de 3 000 habitants :

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

Communes disposant ou ayant engagé la réalisation d'un centre de stockage des déchets sous convention publique :

- * majoration de 20% du plafond subventionnable de base soit :
 - plafond subventionnable : 165 000€
 - subvention maximale : 82 500€

COMMUNES : VOLET CONSTRUCTION

Communes de moins de 1 000 habitants :

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

Communes disposant ou ayant engagé la réalisation d'un centre de stockage des déchets sous convention publique :

- * majoration de 20% du plafond subventionnable de base soit :
 - plafond subventionnable : 192 000€
 - subvention maximale : 115 200€

Communes entre 1 000 et 3 000 habitants :

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

Communes disposant ou ayant engagé la réalisation d'un centre de stockage des déchets sous convention publique :

- * majoration de 20% du plafond subventionnable de base soit :
 - plafond subventionnable : 192 000€
 - subvention maximale : 76 800€

Communes de plus de 3 000 habitants :

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

Communes disposant ou ayant engagé la réalisation d'un centre de stockage des déchets sous convention publique :

- * majoration de 20% du plafond subventionnable de base soit :
 - plafond subventionnable : 192 000€
 - subvention maximale : 57 600€

E.P.C.I. : VOLETS ACQUISITION et CONSTRUCTION

Les taux de subventionnement maximum retenus pour les EPCI sont calculés à partir de la moyenne des taux d'intervention des communes membres de l'EPCI, tels qu'ils ont été établis dans le règlement des aides aux communes, intercommunalités et territoires, et relatifs à la dotation quinquennale communautaire (art. 3.5).

Ils varient de 50 à 80 %.

Les taux applicables à chaque EPCI figurent en annexe II du présent règlement et s'appliquent aux montants subventionnables indiqués ci-après.

VOLET ACQUISITION :

* De 50% à 80% d'une dépense subventionnable de 137 500 €, soit une subvention maximale de 68 750 € à 110 000 €

VOLET CONSTRUCTION :

* De 50% à 80% d'une dépense subventionnable de 160 000€, soit une subvention maximale de 80 000€ à 128 000€ par logement créé.

Conditions d'attribution spécifiques :

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

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

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

Composition du dossier :

- Lettre d'intention,
- Formulaire de demande d'aide dûment complété (cf. annexe IV)
- * Délibération de l'organe délibérant décidant de l'opération et adoptant son plan de financement,
- * Promesse de vente en cas d'acquisition foncière,
- Note de présentation de l'opération,
- Prix du terrain,
- Prix de revient prévisionnel,
- Devis descriptifs et estimatifs de l'opération HT et TTC,
- Plan de financement,
- Copie du permis de construire ou de la demande de permis de construire,

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

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.

Dépôt du dossier :

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

Modalités de versement des subventions :

Acquisition foncière ou immobilière

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

Travaux

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

Contrôle des subventions attribuées :

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

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

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

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

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

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

Bénéficiaires :

Communes et intercommunalités dotées de la compétence habitat.

Dépenses subventionnables :

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

Opérations favorisant l'accession à la propriété à prix maîtrisé.

Montant subventionnable :

- acquisition foncière plafonnée à un investissement de 500 000 €
- viabilisation plafonnée à un investissement de 600 000 €

Taux d'intervention et subvention :

Les communes ou EPCI réalisant des opérations d'accession à la propriété à coût maîtrisé (*logement dont le prix de vente est inférieur à 2 100 €/m², charge foncière incluse*) pourront bénéficier d'une aide majorée de 20% sur le volet foncier et de 15 % sur le volet aménagements.

VOLET ACQUISITION

Communes de moins de 1 000 habitants :

Subvention de base :

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

Subvention spécifique accession à la propriété :

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

Communes de 1 000 à 3 000 habitants :

Subvention de base :

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

Subvention spécifique accession à la propriété :

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

Communes de plus de 3 000 habitants :

Subvention de base

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

Subvention spécifique accession à la propriété

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

E.P.C.I.

Subvention de base EPCI :

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

Subvention spécifique accession à la propriété :

- * 50 % d'une dépense de 500 000 € (TTC), soit une subvention de 250 000 €

VOLET AMENAGEMENTS

Bénéficiaires : toutes les communes et EPCI.

Subvention de base

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

Subvention spécifique accession à la propriété

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

Conditions d'attribution spécifiques :

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

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

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

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

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 dans le cadre de ce type de projet.

1 - Partie acquisition

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

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

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.

BILAN ECONOMIQUE DE L'OPERATION

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

Dépôt du dossier :

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

Modalités de versement des subventions :

Acquisition foncière ou immobilière

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

Travaux

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

Contrôle des subventions attribuées :

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

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

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

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

1.4 - Opérations destinées à accueillir du logement social étudiant

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*) et réalisant une opération destinée à titre principal à la création de **logements sociaux étudiants**.
- 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.

Dépenses subventionnables :

1. Acquisition foncière ou immobilière (si nécessaire) : achat de terrain ou de bâtiment pour la réalisation de logements communaux, à vocation principale de logements locatifs sociaux pour les étudiants.
2. Opération de construction sous maîtrise d'ouvrage communale ou intercommunale.
3. Travaux de réhabilitation de bâtiments, déjà propriétés de la commune ou de l'intercommunalité, afin de réaliser des logements locatifs sociaux à destination des étudiants.
4. Travaux de réhabilitation de logements communaux existants, afin de réaliser des logements locatifs sociaux à destination des étudiants

Montant subventionnable :

1. Acquisition foncière : 137 500 € TTC
2. Acquisition immobilière : 54 400€ par logement (1 700€/m² pour une superficie maximale de 32 m²)
3. Construction : 67 200 € par logement créé
4. Réhabilitation : 48 000€ par logement dans la limite de 1 500€/m²

Taux d'intervention et subvention :

Taux unique : 80%

Subventions maximales :

1. Acquisition foncière : 110 000€
2. Acquisition immobilière : 43 600€ par logement
3. Construction : 53 760€ par logement créé
4. Réhabilitation : 38 400€ par logement

Conditions d'attribution spécifiques :

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

Cette convention prévoira les conditions d'intervention des différents partenaires et leurs engagements et garantira que les logements financés auront pour destination exclusive le logement étudiant à des prix encadrés.

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.

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.

1.5 – Etudes de faisabilité préalables à des travaux d’investissement dans le secteur du logement

Bénéficiaires :

Communes et EPCI dotés de la compétence habitat

Dépenses subventionnables :

Dépense éligibles : Frais d’études et de consultant engagés en vue de déterminer la faisabilité d’un investissement dans le domaine du logement.

En sont exclues : frais d’études imputables en section de fonctionnement ; frais de conduite d’opération, d’assistance à maîtrise d’ouvrage

Montant subventionnable :

Etude préalable : 50 000€

Taux d’intervention et subvention :

Taux maximal : 40% soit une subvention maximale de 20 000€

Conditions d’attribution spécifiques:

Validation préalable du dossier par la Collectivité de Corse.

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 du coût d’ingénierie,
- Plan de financement détaillé,
- Attestation de non commencement,
- 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.

Modalités de versement de la subvention :

- 1^{er} 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.
- 2^{ème} acompte et solde sur présentation des pièces justifiant la réalisation totale de l’opération : factures acquittées visées par le Maire ou le Président de l’EPCI et le comptable public, de l’étude subventionnée.

CADRE D'INTERVENTION POUR LES DEMANDES D'AIDES DES COMMUNES ET EPCI

Toute demande doit être adressée de façon impersonnelle par courrier physique ou électronique (alloghju@isula.corsica) à :

Monsieur le Président du Conseil exécutif de Corse

Direction de l'attractivité et des dynamiques territoriales, de
la politique de l'habitat et du logement

Hôtel de la Collectivité de Corse

BP 215 -20187 AIACCIU Cedex 01

Afin de garantir l'effet incitatif de l'aide, la demande doit être adressée avant tout commencement d'exécution de l'opération.

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. Une fois les pièces transmises, un accusé de réception dossier complet vous sera envoyé dans un délai de 2 mois.

La date de réception de la demande vaut date de début d'éligibilité des dépenses, autrement dit, il vous est 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.

1. Date Limite de réception des demandes d'aides

La date limite de dépôt des demandes au titre de l'année N est fixée au 30 septembre.

Les demandes d'aides doivent être sollicitées pour des opérations susceptibles de recevoir un début d'exécution au cours de l'année d'attribution de l'aide.

Les dossiers déposés au cours de la période précitée pourront faire l'objet d'une individualisation des crédits par le Conseil exécutif de Corse lors de l'année N ou N+1. Les dossiers complets au 30 septembre feront l'objet d'une individualisation des crédits par le Conseil exécutif de Corse lors de l'année N (sous réserve des crédits disponibles). Ceux qui n'auront pu bénéficier d'une décision du Conseil exécutif devront nécessairement faire l'objet d'une réactualisation par le maître d'ouvrage.

Pour tout renseignement complémentaire, il vous est possible de contacter la Direction de l'attractivité, des dynamiques territoriales, de la politique de l'habitat et du logement.

2. Attribution des subventions

Les dossiers présentés par le pétitionnaire, une fois instruits techniquement et administrativement sont proposés 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 à compter du vote 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 qui fera l'objet d'un passage 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.

L'attribution de subventions est faite sous réserve de la disponibilité des crédits budgétaires au programme correspondant inscrits au budget de la Collectivité de Corse.

3. Circuit d'attribution des subventions

Les rapports d'individualisation des crédits sont approuvés par le Conseil exécutif de Corse, ou à l'Assemblée de Corse, le cas échéant. **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.**

4 Modalités de versement des subventions :

Acquisition foncière ou immobilière

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

Travaux

- * 1^{er} acompte de 30 % du montant de la subvention au début de la réalisation de l'opération, sur présentation de justificatifs matérialisant le début d'exécution de l'opération (devis accepté ou bon de commandé signé, et/ou acte d'engagement du marché signé et visé par le contrôle de légalité) ;

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

5. Contrôle des subventions attribuées :

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

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

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

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

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

6. 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 **18 mois**.

Deux 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, 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 pourra être délivrée pour une **période qui ne pourra excéder 1 an**.

Toute opération dont la réalisation n'est pas terminée **dans les 4 ans** suivant la date de **l'arrêté attributif initial de la subvention** entraînera de fait l'annulation du solde restant dû, sauf à justifier que cette non-réalisation est indépendante de la volonté du demandeur et était imprévisible.

Les opérations individualisées avant le 31 décembre 2020 seront régies par les mêmes règles que celles figurant dans le présent règlement, s'agissant de la durée de validité des arrêtés pris en Conseil exécutif de Corse.

Une notification sera adressée aux Maires et Présidents d'EPCI en ce sens.

Les crédits dont les opérations sont devenues caduques feront l'objet d'une désaffectation en Conseil exécutif de Corse ou lors des toilettes budgétaires.

7. 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 du devis initial, 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.

8. Bénéficiaires des aides

Les communes et EPCI.

9. Règles communes à tous les dispositifs : 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 1^{er} 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 peut être ramenée à 10 %.

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).

**LE SOUTIEN
A LA PRIMO-ACCESSION A LA
PROPRIETE**

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

« Aides directes aux primo accédants à la propriété pour des opérations situées dans des lotissements communaux, dans les périmètres de dispositifs de la « Politique de la Ville » des communes d'Ajaccio et de Bastia, ou dans le périmètre des centres anciens et des hameaux de village comprenant des habitations construites avant 1960, ou concernant des parcelles relevant de l'article L.442-1 du Code de l'Urbanisme ».

1 - SUBVENTION CdC :

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

De manière spécifique, dans les communes de moins de 3 000 habitants DGF, l'aide s'élèvera à 28 000€ maximum, et pour les opérations dont le coût serait inférieur à 150 000€, l'aide représentera 15% du coût global, sans toutefois pouvoir excéder 15 000€, sous réserve de l'étude de l'offre de prêt.

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

2 - CONDITIONS GENERALES D'ATTRIBUTION :

- 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 (voir annexe 1 – 1°).
- L'aide est réservée aux ménages qui ont recours à un **emprunt** représentant au moins 80% du coût du projet.
- Le montant du projet figurant dans l'offre de prêt doit être au minimum de 150 000€ et ne pas excéder 280 000€.
- Dans les communes de moins de 3 000 habitants DGF, l'aide représente 15 % de la dépense (*aide plafonnée à 15 000€*) pour les opérations d'acquisition ou d'acquisition-amélioration ou de construction dont le coût qui figure dans l'offre de prêt est de moins de 150 000 € et 10 % de la dépense pour celles dont le coût figurant dans l'offre de prêt est compris entre 150 000 € et 280 000 €.
- 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.

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

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

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

- acquisition immobilière classique,
- acquisition en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) d'un appartement ou d'une maison individuelle,
- acquisition foncière suivie de travaux,
- acquisitions immobilières suivies de travaux,
- 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 et disposant d'un PLU définitif, travaux de construction,
- 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'ayant-droits d'un co-indivisaire.

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

Tout dossier **incomplet** est retourné au demandeur qui dispose d'un délai de deux mois pour compléter sa demande, sous réserve que l'opération n'ait pas connu un commencement d'exécution. Passé ce délai, cette demande 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 I du présent règlement des aides en faveur du logement et de l'habitat.

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.

**LE FINANCEMENT DU LOGEMENT
SOCIAL ET LES GARANTIES
D'EMPRUNT AUX BAILLEURS
SOCIAUX**

3 - FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL HLM ET GARANTIES D'EMPRUNT AUX BAILLEURS SOCIAUX

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

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

3-1 Aides à la création de logements locatifs sociaux

Bénéficiaires :

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

Dépenses subventionnables :

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

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

Montant subventionnable :

Plafond de 126 000€ TTC par logement créé, dans la limite d'un montant maximum d'opération de 2 100 € au m².

Taux de subvention :

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

Subvention CDC :

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

Conditions d'attribution spécifiques :

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

Composition du dossier :

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

Dépôt du dossier :

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

Modalités de versement de la subvention

- Acquisition foncière ou immobilière

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

- Travaux

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

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

Contrôle des subventions attribuées

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

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

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

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

3-2 Aides à la réhabilitation de logements locatifs sociaux

Bénéficiaires :

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

Dépenses subventionnables :

Réhabilitation de logements, parties communes, aménagements extérieurs.

Montant subventionnable :

Plafond maximum par opération : 1 000 000 €

Taux de subvention : 10%.

Subvention CdC : 100 000 €

Composition du dossier :

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

Dépôt du dossier :

Un exemplaire déposé auprès des services de la CdC.

Modalités de versement de la subvention

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

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

Contrôle des subventions attribuées

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'OPH a sollicité notre collectivité fin 2020, pour une prorogation de cette convention pour une durée supplémentaire de deux ans (2021-2022), motivée par le fait d'un retard d'exécution résultant de l'abandon de 2 opérations en VEFA (Bodiccione et Pitrusedda) et de ce fait, envisage de lancer de nouvelles opérations notamment en cœur de ville d'Aiacciu.

L'enjeu de cette prorogation sera de permettre à l'OPH-CAPA la réalisation de ces projets, par le maintien du reliquat des engagements financiers prévus initialement et non affectés en fin d'année 2020. Ceux-ci s'élèvent à 8 122 773 €.

Cet avenant, en cours de préparation, fera l'objet d'une délibération de l'Assemblée de Corse, distincte du présent règlement.

3-4 Convention d'objectifs et de moyens avec l'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse (OPH2C).

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

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

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

L'OPH est sorti d'une période critique en effet, mais son action volontariste menée ces deux dernières années en matière de gestion et de performance est sensiblement obérée par l'important volume des frais de maintenance et la baisse de recettes liée aux mesures gouvernementales (Loi des finances 2018) qui affectent sa capacité d'autofinancement, et donc à pouvoir mener correctement ses missions de construction et de réhabilitation.

En sa qualité d'organisme de rattachement, la Collectivité de Corse a entendu apporter à l'OPH2C un soutien sur les projets de remise à niveau de son parc de logements d'habitation au travers la mise en œuvre d'une convention d'objectifs et de moyens conclue en mai 2020, pour une durée de cinq ans (2020-2025).

Le soutien financier apporté par notre collectivité au titre de cette convention a été fixé à hauteur de 20,7 M€.

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

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

La convention d'objectifs et de moyens figure à l'annexe V du présent règlement et fixe notamment les modalités de financement applicables

C. Les garanties d'emprunt pour les opérations destinées au logement social

3-5 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 bénéficiaire 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

- a- 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.
- b- 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, l'opération générera un quota de réservation de logements de 20% sur le nombre de logements total du programme bénéficiant de la garantie territoriale. Ce taux sera adapté à la quotité de la garantie accordée.

Dans l'hypothèse où l'ensemble des logements de l'opération seraient exclusivement réservés à du personnel de l'Etat, l'organisme devra proposer un quota similaire de réservation sur l'un des biens de son patrimoine locatif situé sur le territoire de la Collectivité de Corse.

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.

Les modalités de réservation et de gestion sont précisées en annexe du règlement d'intervention.

**LES DISPOSITIFS D'AIDE AU PARC
PRIVE DANS LES OPAH
ET LES POPAC**

4 L'HARMONISATION ET LE RENFORCEMENT DES DISPOSITIFS D'AIDE AU PARC PRIVE DANS LES OPAH ET AIDE A L'INGENIERIE DANS LES POPAC
--

4-1 Etude préalable et équipe d'animation dans les OPAH

Bénéficiaires :

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

Dépenses subventionnables :

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

Montant subventionnable :

Etude préalable à l'OPAH : 50 000 €

Equipe d'animation : 300 000 €

Taux de subvention :

Etude : 35% maximum

Suivi et animation : 45% maximum

Subvention CdC :

- 17 500 € maximum pour une étude
- 135 000 € maximum répartis sur 5 ans pour le suivi et l'animation

Conditions d'attribution spécifiques:

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

Composition du dossier :

- Lettre d'intention,
- Délibération de l'organe délibérant décidant de l'opération et approuvant son plan de financement,
- Note de présentation de l'opération,
- Prix de revient prévisionnel,
- Devis descriptifs et estimatifs de l'étude et/ou du coût 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.

Modalités de versement de la subvention :

Etude

- 1^{er} 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.
- 2^{ème} acompte et solde sur présentation des pièces justifiant la réalisation totale de l'opération : factures acquittées visées par le Maire ou le Président de l'EPCI et le comptable public, de l'étude subventionnée.

Equipe d'animation

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

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

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

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

Bénéficiaires :

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

Dépenses subventionnables :

- ① **Travaux d'amélioration** : tous travaux éligibles aux aides de l'ANAH
- Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat
 - Travaux pour l'autonomie de la personne
 - Travaux pour réhabiliter un logement dégradé
 - Travaux d'amélioration de la performance énergétique
 - Travaux suite à une procédure RSD (règlement sanitaire départemental) ou un contrôle de décence
 - Travaux de transformation d'usage (Subvention ANAH 25 à 35 %)

Montant subventionnable :

60 000 € HT (750 € HT/ m² dans la limite de 80 m²/logement)

Taux de subvention : 15 %

Subvention : 9 000 €

② **Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé** : tous travaux éligibles aux aides de l'ANAH

Montant subventionnable 80 000 € (1 000 € HT / m² dans la limite de 80 m² / logement)

Taux de subvention : 20 %

Subvention : 16 000 €

Composition du dossier :

Dossier identique à celui déposé auprès de l'ANAH.

Dépôt du dossier :

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

Cas particulier :

Lorsque le logement est situé dans une copropriété relevant du paragraphe 4-4 du présent règlement, cette aide s'applique exclusivement aux travaux concernant les parties privatives.

Modalités de versement de la subvention

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

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

NOM - PRENOM	Réf. ANAH	Cat. de revenus M/TM	Commune	Montant HT des travaux	Montant subvention ANAH	Montant subvention EPCI	Montant subvention CdC

2. Pour chaque dossier :

Les accords de l'ANAH à savoir :

- «la notification de demande agréée» et, ou, «la fiche de calcul»
- L'attestation de paiement ANAH : «Paiement d'un solde»
- Le plan de financement définitif,
- La copie des factures,
- Une attestation sur l'honneur rédigée 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.

Instruction du dossier par les services :

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

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

Bénéficiaires :

Propriétaires occupants selon les conditions de ressources.

Dépenses subventionnables : tous travaux éligibles aux aides de l'ANAH

- ① Travaux d'amélioration pour :
 - la sécurité et la salubrité de l'habitat
 - l'autonomie de la personne
 - l'amélioration de la performance énergétique
- ② Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé : tous travaux éligibles aux aides de l'ANAH

Montant subventionnable :

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

Taux de subvention:

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

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.

Subvention CdC :

- ① travaux d'amélioration : 5 000€ maximum ;
aide complémentaire pour la catégorie « très modestes » : 1 000 €, dans la limite du reste à charge
- ② travaux lourds de réhabilitation : 12 500€ maximum ;
aide complémentaire pour la catégorie « très modestes » : 2 500 €, dans la limite du reste à charge

Conditions d’attribution spécifiques :

Attribution préalable d’une aide de l’ANAH.

Composition du dossier :

Dossier identique à celui déposé auprès de l’ANAH.

Dépôt du dossier :

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

Cas particulier :

Lorsque le logement est situé dans une copropriété relevant du paragraphe 4-4 du présent règlement, cette aide s’applique exclusivement aux travaux concernant les parties privatives.

Modalités de versement de la subvention

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

Lettre d’intention du Maire ou du Président de l’EPCI (habilité par le conseil municipal ou le conseil communautaire rappelant le nombre et la nature des dossiers financés par l’ANAH et sollicitant l’aide globale de la CdC en détaillant sous forme de tableau les éléments suivants :

NOM PRENOM	Date de dépôt	Réf. ANAH	Cat. de revenus M/TM	Commune	Montant HT des travaux	Montant subvention ANAH	Montant subvention EPCI	Montant subvention CdC

Et pour chaque dossier :

Les accords de l’ANAH à savoir :

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

Instruction du dossier par les services :

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

4-4-Aide aux copropriétés en OPAH.

Bénéficiaires :

Syndicat de copropriétaires.

Dépenses subventionnables :

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

Montant subventionnable :

500 000 € HT par bâtiment pour les parties communes.

Taux de subvention : 10%.

Subvention CdC :

50 000 € maximum par bâtiment.

Conditions d'attribution spécifiques :

Attribution préalable d'une aide de l'ANAH.

Composition du dossier :

Dossier identique à celui déposé auprès de l'ANAH.

Dépôt du dossier :

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

Modalités de versement de la subvention :

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

4-5 Aide aux Programmes Opérationnels de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC)

Bénéficiaires :

Communes ou EPCI, maîtres d'ouvrage des prestations.

Dépenses subventionnables :

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, syndics) ;
- 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).

Montant subventionnable :

Dépenses d'ingénierie : **300 000 €** sur 3 ans

Taux et montant maximal de subvention :

- Pour les programmes cofinancés par l'ANAH et la Caisse des dépôts, le taux d'intervention de la CdC est fixé à **10%** du plafond de dépenses subventionnable, soit une subvention plafonnée à **30 000€ sur 3 ans** (soit **10 000€/an**)
- En cas d'absence de co-financement par la Caisse des dépôts, le taux d'intervention est fixé à **20%** du plafond de dépenses subventionnable, soit une subvention plafonnée à **60 000€** sur 3 ans (soit **20 000€/an**).

Conditions d'attribution 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^{er} 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 maître d'ouvrage,
- Accords de financement des autres partenaires (arrêté attributif de subvention ou à défaut lettre d'engagement).

ANNEXES

Annexe I

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

1. Conditions de ressources :

L'aide s'adresse aux ménages dotés d'un revenu fiscal de référence pour l'année n-1 du prêt inférieur ou égal aux plafonds de ressources (120% du PLUS) détaillés ci-dessous :

CATEGORIES DE MENAGES	REVENU FISCAL DE REFERENCE N-1
Une personne seule (<i>communes de moins de 3 000 hab. DGF et pour une surface de 45m² minimum</i>)	25 044€
Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une personne seule en situation de handicap*	33 444€
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*	40 219€
Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge ou trois personnes dont au moins une est en situation de handicap*	48 554€
Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge ou quatre personnes dont au moins une est en situation de handicap*	57 119€
Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge ou cinq personnes dont au moins une est en situation de handicap*	64 373€
Par personne supplémentaire	+ 7 180 €

**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 conditions de ressources, lorsqu'elles acquièrent, avec ou sans travaux, ou font construire leur résidence en accession à la première propriété ».
- 3-2** Article L. 31-10-3 : « Remplissent la condition de première propriété mentionnée à l'article L. 31-10-2 les personnes physiques n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt ».

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

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

5. Propriété :

- 5-1** La propriété est définie à partir de trois éléments caractéristiques à savoir: l'usus, droit d'utiliser un bien, d'en jouir sans le transformer ; le fructus, droit de disposer des fruits (récoltes, revenus, dividendes...) de ce bien, l'abusus, droit de transformer ce bien, de s'en séparer (de l'aliéner) ou de le détruire.
- 5-2** Les deux premières subdivisions, lorsqu'elles ne sont pas accompagnées de la troisième, constituent l'usufruit, droit réel qui confère à son titulaire le droit d'utiliser et de percevoir les revenus et les biens qui appartiennent à une autre personne. Ce droit est précaire car il prend fin à la mort de l'usufruitier.
- 5-3** L'abusus non accompagné d'usus et de fructus est aussi appelé « nue-propriété ». 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 prorata 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 ;
 - opération en location accession sociale.
 - 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.
- 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.

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

- **POUR UNE ACQUISITION IMMOBILIERE CLASSIQUE OU UNE OPERATION EN LOCATION ACCESSION SOCIALE :**
 - La promesse de vente, datée de plus de trois mois
 - L'acte de vente signé devant le notaire
 - Le prêt débloqué
- **POUR LES TRAVAUX DE CONSTRUCTION :**
 - La déclaration d'ouverture de chantier
 - La déclaration d'achèvement des travaux
 - Le procès-verbal de réception des travaux
 - Le prêt débloqué
- **POUR UNE ACQUISITION FONCIERE SUIVIE DE TRAVAUX DE CONSTRUCTION :**
 - La promesse de vente 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 document attestant de la réalisation partielle ou totale du projet avant le dépôt du dossier à la CdC.

1. Formalisation des demandes :

- 1.1. Les dossiers complets sont constitués par les éléments figurant dans la rubrique ci-après intitulée « COMPOSITION DU DOSSIER » (7).
- 1.2. Tout dossier incomplet est retourné au demandeur qui dispose d'un délai de deux mois pour compléter sa demande, sous réserve que l'opération n'ait pas connu un commencement d'exécution. Passé ce délai, cette demande deviendra caduque.
- 1.3. Les demandes de subvention formalisées sommairement (simple lettre d'intention, mail, fax ou tout autre moyen de communication) ne sont pas considérées comme des dossiers en cours d'instruction et ne constituent pas un élément d'ouverture du dossier.
- 1.4. Les demandes de subvention sont adressées à : « M. le Président du Conseil Exécutif de Corse Hôtel de la Collectivité de Corse 22, cours Grandval BP 215 20187 Ajaccio cedex 1 ».
- 1.5. Afin d'éviter tout litige relatif à la prise en compte des demandes, il est conseillé de transmettre les dossiers par lettre recommandée avec accusé de réception.
- 1.6. La date 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.

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

- 2.1. Les dossiers déposés à la date d'adoption du présent règlement, incomplets et en cours d'instruction, se verront appliquer, s'ils y ont intérêt, les nouvelles dispositions qui en sont issues, sauf demande expresse du bénéficiaire.

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

DEPOT DU DOSSIER :

Un exemplaire auprès des services de la Collectivité de Corse,

COMPOSITION DU DOSSIER :

- Lettre d'intention adressée à M. le Président du Conseil Exécutif de Corse – Hôtel de la Collectivité de Corse - 22, cours Grandval - BP 215 – 20187 Ajaccio cedex 1 **décrivant** la nature de l'opération (acquisition immobilière classique **ou** dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement VEFA d'un appartement ou d'une maison individuelle **ou** acquisition foncière suivie de travaux **ou** travaux de construction **ou** opération en location accession sociale, 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.), **détaillant** le coût et le plan de financement du projet, hors subvention de la Collectivité de Corse,
- Dossier de subvention ci-joint **à remplir obligatoirement par les demandeurs**, - R.I.B. du particulier (format A4),
- Attestation de la commune précisant que le projet est situé dans le périmètre éligible à savoir, un lotissement communal ou que la parcelle relève de l'article L.442-1 du Code de l'Urbanisme (, 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 corresponde à des critères d'intégration architecturale avérés, ou qu'il s'agisse de foncier non bâti dans le périmètre des centres anciens et hameaux de villages.
- Pour une acquisition immobilière classique : promesse de vente, datée de moins de 3 mois,
- Pour une acquisition en VEFA : copie du contrat de réservation passé devant le notaire **ou** sous seing privé, datée de moins de 6 mois,
- Pour une acquisition foncière suivie de travaux de construction : promesse de vente du terrain datée de moins de 3 mois **et** copie du contrat passé avec le constructeur **ou** copie des devis transmis à la banque pour l'obtention du prêt (documents datés de moins de 3 mois) **et** le permis de construire,
- Pour des travaux de construction uniquement : copie du contrat passé avec le constructeur **ou** des devis transmis à la banque pour l'obtention du prêt datés de moins de 3 mois **et** le permis de construire,
- Pour une opération en location accession sociale : promesse de vente passé avec le bailleur social,
- 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 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, 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.

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 non) dont la somme des âges révolus des 2 conjoints est au plus égale à 55 ans.

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

Emprunteur :

Co-Emprunteur :

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

Acquisition immobilière classique (maison individuelle ou appartement)

Acquisition immobilière en VEFA (maison individuelle ou appartement)

Acquisition foncière suivie de travaux de construction

Travaux de construction uniquement

Acquisition en location accession sociale

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

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

- Lettre d'intention adressée à M. le Président du Conseil exécutif de Corse
- 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 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

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

Descriptif du projet :

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

Type d'appartement (nombre de pièces principales) :

Plan de financement (hors subvention CdC) :

Coût de l'opération qui figure dans l'offre de prêt :

Montant du prêt bancaire :

Apport personnel :

Je (Nous) soussigné(e) (s) Met (ou) Mme

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

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

..

certifie (certifions) que les informations indiquées dans ce dossier sont exactes. Toute fausse déclaration est susceptible d'annuler la procédure.

Fait à Le

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

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

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

m'engage (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 et à informer les services de la CdC de tout changement de situation.

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

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

Fait à

Le

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

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

Nom(s) Prénom(s)

Adresse

Je (nous) soussigné (e) (s)

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

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

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

Fait à

Le

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

ANNEXE II

E.P.C.I.

**Taux d'intervention maximaux
pour l'application des aides
prévues au 1.1 et 1.2 du règlement**

TAUX DE SUBVENTION APPLICABLES AUX E.P.C.CI.

E.P.C.I.	Taux de subvention maximum
CUMUNITA D'AGGLOMERAZIONE DI U PAESI AIACCINU	50 %
CUMUNITA D'AGGLOMERAZIONE CA DI BASTIA	50 %
CUMUNITA DI CUMUNI DI U MEZIORNU SUTTANU	60%
CUMUNITA DI CUMUNI DI CALVI E BALAGNA	70%
CUMUNITA DI CUMUNI DI CELAVU PRUNELLI	70%
CUMUNITA DI CUMUNI DI SARTINESU E VALINCU	70%
CUMUNITA DI CUMUNI DI FIUMORBU E CASTELLU	70%
CUMUNITA DI CUMUNI DI MARANA E GOLU	70%
CUMUNITA DI CUMUNI DI CAPICORSU	75%
CUMUNITA DI CUMUNI DI U CENTRU DI CORSICA	75%
CUMUNITA DI CUMUNI NEBBIU E CONCA D'ORU	75%
CUMUNITA DI CUMUNI DI L'ISULA E BALAGNA	75%
CUMUNITA DI CUMUNI DI L'ALTA ROCCA	75%
CUMUNITA DI CUMUNI DI A COSTA VERDE	75%
CUMUNITA DI CUMUNI DI A PIEVE DI L'URNANU	75%
CUMUNITA DI CUMUNI DI L'ORIENTE	80%
CUMUNITA DI CUMUNI SPELUNCA LIAMONE	80%
CUMUNITA DI CUMUNI DI PASQUALE PAOLI	80%
CUMUNITA DI CUMUNI DI CASTAGNICCIA E CASINCA	80%

ANNEXE III

COMMUNES

Niveaux de contrainte

Nom commune	<u>Niveau de contrainte</u> Interprétation: la plus faible contrainte = 1 la plus forte = 5
Afa	1
Ajaccio	1
Alata	1
Albitreccia	1
Altagène	3
Ambiegna	2
Appietto	1
Arbellara	2
Arbori	2
Argiusta-Moriccio	3
Arro	3
Aullène	5
Azilone-Ampaza	1
Azzana	4
Balogna	5
Bastelica	3
Bastelicaccia	1
Belvédère-Campomoro	2
Bilia	3
Bocognano	4
Bonifacio	1
Calcatoggio	1
Campo	2
Cannelle	1
Carbini	5
Carbuccia	2
Cardo-Torgia	2
Cargèse	1
Cargiaca	4
Casaglione	1
Casalabriva	2
Cauro	1
Ciamannacce	5
Coggia	1
Cognocoli-Monticchi	3
Conca	3
Corrano	3
Coti-Chiavari	1
Cozzano	3
Cristinacce	5
Cuttoli-Corticchiato	1
Eccica-Suarella	1
Évisa	5
Figari	2
Foce	3
Forciolo	3
Fozzano	3
Frasseto	4
Giuncheto	2

Granace	3
Grossa	2
Grosseto-Prugna	1
Guagno	5
Guargualé	2
Guitera-les-Bains	5
Lecci	1
Letia	5
Levie	2
Lopigna	2
Loreto-di-Tallano	4
Marignana	4
Mela	4
Moca-Croce	4
Monacia-d'Aullène	4
Murzo	5
Ocana	1
Olivese	4
Olmeto	1
Olmiccia	1
Orto	5
Osani	5
Ota	4
Palneca	5
Partinello	5
Pastricciola	5
Peri	1
Petreto-Bicchisano	2
Piana	3
Pianottoli-Caldarello	2
Pietrosella	1
Pila-Canale	1
Poggiolo	4
Porto-Vecchio	1
Propriano	1
Quasquara	4
Quenza	5
Renno	2
Rezza	3
Rosazia	5
Salice	4
Sampolo	5
Sari-Solenzara	3
Sari-d'Orcino	2
Sarrola-Carcopino	1
Sartène	1
Serra-di-Ferro	1
Serra-di-Scopamène	4
Serriera	5
Soccia	5
Sollacaro	1
Sorbollano	3
Sotta	2

Sant'Andréa-d'Orcino	2
San-Gavino-di-Carbini	2
Sainte-Lucie-de-Tallano	1
Santa-Maria-Figaniella	5
Santa-Maria-Siché	2
Tasso	5
Tavaco	1
Tavera	3
Tolla	4
Ucciani	3
Urbalacone	1
Valle-di-Mezzana	1
Vero	2
Vico	1
Viggianello	1
Villanova	2
Zérubia	5
Zévaco	3
Zicavo	5
Zigliara	2
Zonza	3
Zoza	2
Aghione	2
Aiti	3
Alando	3
Albertacce	4
Aléria	1
Algajola	2
Altiani	4
Alzi	5
Ampriani	5
Antisanti	3
Aregno	2
Asco	5
Avapessa	3
Barbaggio	1
Barrettali	3
Bastia	1
Belgodère	1
Bigorno	2
Biguglia	1
Bisinchi	2
Borgo	1
Brando	2
Bustanico	5
Cagnano	2
Calacuccia	4
Calenzana	3
Calvi	1
Cambia	4
Campana	5
Campi	5
Campile	3

Campitello	3
Canale-di-Verde	2
Canari	3
Canavaggia	5
Carcheto-Brustico	4
Carpineto	3
Carticasi	4
Casabianca	2
Casalta	2
Casamaccioli	5
Casanova	2
Casevecchie	4
Castellare-di-Casinca	1
Castellare-di-Mercurio	4
Castello-di-Rostino	2
Castifao	4
Castiglione	4
Castineta	4
Castirla	5
Cateri	3
Centuri	2
Cervione	1
Chiatra	2
Corbara	1
Corscia	5
Corte	1
Costa	1
Croce	4
Crocicchia	3
Erbajolo	4
Érone	5
Ersa	2
Farinole	1
Favalello	2
Felce	5
Feliceto	3
Ficaja	4
Focicchia	5
Furiani	1
Galéria	4
Gavignano	3
Ghisonaccia	1
Ghisoni	5
Giocatojo	4
Giuncaggio	4
L' île-Rousse	1
Isolaccio-di-Fiumorbo	5
Lama	3
Lano	5
Lavatoggio	2
Lento	3
Linguizzetta	1
Loreto-di-Casinca	3

Lozzi	5
Lucciana	1
Lugo-di-Nazza	4
Lumio	1
Luri	2
Manso	5
Matra	4
Mausoléo	5
Mazzola	5
Meria	2
Moïta	4
Moltifao	3
Monacia-d'Orezza	4
Moncale	1
Monte	2
Montegrosso	2
Monticello	1
Morosaglia	2
Morsiglia	3
Muracciole	5
Murato	1
Muro	4
Nessa	4
Nocario	4
Noceta	4
Nonza	3
Novale	5
Novella	3
Occhiatana	2
Ogliastro	3
Olcani	4
Oletta	1
Olmata-di-Capocorso	3
Olmata-di-Tuda	1
Olmi-Cappella	5
Olmo	2
Onessa	3
Ortale	3
Ortiporio	3
Palasca	4
Pancheraccia	3
Parata	4
Patrimonio	1
Penta-Acquatella	4
Penta-di-Casinca	1
Perelli	4
Pero-Casevecchie	3
Pianello	5
Piano	3
Piazzali	3
Piazzole	3
Piedicorte-di-Gaggio	5
Piedicroce	3

Piedigiglio	1
Piedipartino	5
Pie-d'Orezza	3
Pietralba	3
Pietracorbara	2
Pietra-di-Verde	5
Pietraserena	4
Pietricaggio	5
Pietroso	4
Piève	2
Pigna	2
Pino	3
Piobetta	5
Pioggiola	5
Poggio-di-Nazza	5
Poggio-di-Venaco	2
Poggio-d'Oletta	1
Poggio-Marinaccio	4
Poggio-Mezzana	1
Polveroso	2
Popolasca	4
Porri	2
La Porta	4
Prato-di-Giovellina	3
Prunelli-di-Casacconi	2
Prunelli-di-Fiumorbo	1
Pruno	3
Quercitello	2
Rapaggio	2
Rapale	1
Riventosa	3
Rogliano	2
Rospigliani	5
Rusio	5
Rutali	2
Saliceto	3
Scata	2
Scolca	3
Sermano	4
Serra-di-Fiumorbo	4
Silvareccio	3
Sisco	1
Solaro	4
Sorbo-Ocagnano	1
Sorio	3
Soveria	3
Speloncato	2
Stazzona	2
Sant'Andréa-di-Bozio	5
Sant'Andréa-di-Cotone	2
Sant'Antonino	2
San-Damiano	4
Saint-Florent	1

San-Gavino-d'Ampugnani	2
San-Gavino-di-Tenda	3
San-Giovanni-di-Moriani	2
San-Giuliano	1
San-Lorenzo	4
San-Martino-di-Lota	1
Santa-Lucia-di-Mercurio	5
Santa-Lucia-di-Moriani	1
Santa-Maria-di-Lota	2
Santa-Maria-Poggio	1
San-Nicolao	1
Santo-Pietro-di-Tenda	2
Santo-Pietro-di-Venaco	5
Santa-Reparata-di-Balagna	2
Santa-Reparata-di-Moriani	5
Taglio-Isolaccio	1
Talasani	1
Tallone	3
Tarrano	5
Tomino	1
Tox	3
Tralonca	4
Urtaca	3
Vallecalle	2
Valle-d'Alesani	2
Valle-di-Campoloro	2
Valle-di-Rostino	2
Valle-d'Orezza	2
Vallica	4
Velone-Orneto	3
Venaco	4
Ventiseri	2
Venzolasca	1
Verdèse	1
Vescovato	1
Vezzani	3
Vignale	2
Ville-di-Paraso	4
Ville-di-Pietrabugno	1
Vivario	5
Volpajola	3
Zalana	4
Zilia	4
Zuani	5
San-Gavino-di-Fiumorbo	5
Chisa	5

ANNEXE IV

FORMULAIRE UNIQUE DE DEMANDE DE SUBVENTION A DESTINATION DES COMMUNES, LEURS GROUPEMENTS ET DES EPCI

**FORMULAIRE UNIQUE DE DEMANDE DE SUBVENTION A DESTINATION
DES COMMUNES, LEURS GROUPEMENTS ET DES EPCI**

Identification du demandeur (maître d'ouvrage)	Personne en charge du dossier
Nom de la Collectivité : Nom du Maire ou Président(e) du groupement de communes : Adresse et téléphone :	Nom, prénom : Qualité : Téléphone : Adresse mail :

Objet de la demande :

Description détaillée de l'opération :

Planning prévisionnel :

Date prévisionnelle de début du projet (de la première dépense de l'opération ou commencement des travaux) :

Date prévisionnelle de fin du projet (livraison ou/et inauguration) :

Plan de financement :

DEPENSES	MONTANT	RECETTES	MONTANT
		UNION EUROPEENNE (FEDER, FEADER, AUTRES, précisez) :	
		ETAT (DETR, FSIL, AUTRES, précisez)	
		COLLECTIVITE DE CORSE	
		Autres financeurs publics (Ademe, Anah, ...)	
		Autres (à préciser)	
		AUTOFINANCEMENT	
TOTAL HT			
TVA			
TOTAL TTC		TOTAL	

Fait à, _____, le _____

Signature et cachet du maître d'ouvrage :

Dépôt du formulaire :

Toute demande doit être adressée de façon impersonnelle par courrier à :

Monsieur le Président du Conseil Exécutif de Corse
 Direction de l'attractivité, des dynamiques territoriales, de la politique de l'habitat et du logement
 Hôtel de la Collectivité de Corse
 BP 215 -20187 AIACCIU Cedex 01 ou
 Par courrier électronique à l'adresse suivante : territorii@isula.corsica

Palazzu di a Cullettività di Corsica Hôtel de la Collectivité de Corse
 22, corsu Grandval 22, cours Grandval
 BP 215 – 20187 Aiacciu cedex 1 BP 215 – 20187 Aiacciu cedex 1
 Tél. : 04 95 51 65 04 - Fax : 04 95 51 65 25 - Indirizzu elettronicu / Courriel : territorii@isula.corsica

ANNEXE V

OPH₂C

Convention d'objectifs et de moyens 2020-2025

CONVENTION D'OBJECTIFS ET DE MOYENS

entre

la Collectivité de Corse et l'OPH 2C

Entre les parties soussignées :

La Collectivité de Corse, représentée par Monsieur Gilles SIMEONI, Président du Conseil Exécutif, habilité à l'effet des présentes par délibération N°20/ 037 CP de l'Assemblée de Corse en date du 15 mai 2020 ;

ci-après dénommée indifféremment « la Collectivité de Corse » ou « la Collectivité » ;

d'une part;

L'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse, ayant son siège social à Bastia, 6 rue François Vittori 20600 Bastia, représenté par Madame Annie ALBERTINI, Directrice Générale, habilitée à l'effet des présentes par délibération du Conseil d'Administration de l'OPH en date du ;

Ci-après désigné indifféremment « l'OPH » ou « l'Office » ;

D'autre part ;

Préambule

Collectivité de Corse :

La Collectivité de Corse a défini trois enjeux majeurs pour lesquels elle s'est engagée à apporter des réponses politiques fortes :

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

La question du logement est essentielle pour répondre à ces enjeux. C'est une préoccupation majeure pour les citoyens qui lui consacrent en moyenne 20% de leurs revenus, qu'ils soient locataires ou propriétaires, ce pourcentage pouvant atteindre 40% lorsqu'il s'agit des revenus les plus modestes. Le taux de pauvreté est élevé avec un corse sur cinq qui vit sous le seuil de pauvreté, avec une aggravation des inégalités et de l'exclusion sociale, y compris en matière de logement.

A l'horizon 2030, la Corse compterait 46 000 ménages de plus qu'en 2009 selon les données INSEE mise à jour par la DREAL en 2018. Cette évolution démographique entraînera une forte augmentation de la construction de nouveaux logements. Il s'avère donc nécessaire de construire entre 9000 et 11000 nouveaux logements locatifs sociaux en compléments des 2000 logements à réhabiliter, près de la moitié des besoins étant situés dans le territoire du Grand Bastia.

Le logement social est donc un axe prioritaire de la Collectivité de Corse pour répondre à la précarité sociale et améliorer le bien-être de ses citoyens. Le règlement des aides en faveur du logement et de l'habitat « Una casa per tutti, una casa per ognunu » adopté par délibération n° 19/340 AC de l'Assemblée de Corse du 27 septembre 2019 propose un renforcement qualitatif et quantitatif du financement pour la construction et la réhabilitation du logement locatif social.

Le financement du logement social repose sur trois dispositifs :

- Maintien du système d'aide généralisé dit de « droit commun » au bénéfice de tous les bailleurs sociaux en vue de la création et de la réhabilitation de logements ;
- Maintien des engagements contractuels antérieurs à 2018 avec l'Office Public de l'Habitat (OPH) de la CAPA ;
- Création d'un dispositif de partenariat avec l'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse (OPH2C).

Depuis le 1^{er} janvier 2018, en application de la loi NOTRe, la Collectivité de Corse est devenue la collectivité de rattachement de l'OPH2C, anciennement OPH2B rattaché au Conseil départemental de Haute-Corse.

L'OPHC2C est donc un partenaire privilégié pour mettre en œuvre les orientations stratégiques de la Collectivité de Corse en matière de politique du logement social. La Collectivité de Corse entend apporter son soutien afin de lui permettre d'exercer ses missions, à savoir : construire, entretenir, réhabiliter, louer.

Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse

L'OPH2C est le second bailleur du département, et même de Corse avec un Parc de 3188 logements, 80 agents et une présence dans 28 communes de Haute-Corse. Ces logements sont situés en Quartiers prioritaires de la ville (QPV) pour une part de 53 % et en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR) pour une part de 15 %.

La gouvernance actuelle de l'OPH œuvre à moderniser son fonctionnement et à l'adapter aux enjeux stratégiques susmentionnés. Elle peut s'appuyer sur un audit diligenté par la Collectivité de Corse pour parfaire le diagnostic ainsi que sur un dispositif d'audit d'organisation et d'accompagnement au changement mis à disposition par la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat.

Dans un environnement très contraint, l'Office est le premier bailleur à répondre aux besoins des plus démunis : 50 % des attributions sont faites aux ménages relevant du 1^{er} quartile (exigence de la Loi Egalité et Citoyenneté : 25 %). L'essentiel de ses locataires relève de minimas sociaux, et les loyers appliqués sont parmi les plus bas de France.

Le rôle social de l'OPH2C est donc essentiel et doit être pris en compte par la Collectivité de Corse qui a fait de la lutte contre la précarité et la pauvreté une priorité.

Son PSP (Plan Stratégique de Patrimoine) a été révisé, et sa CUS (Convention d'Utilité Sociale) est en cours de finition pour adhérer pleinement aux orientations stratégiques de la Collectivité de Corse, adoptées dans le cadre du rapport sur le nouveau règlement d'aides au logement « Una Casa per tutti, una Casa per Ognunu », le 27 septembre 2019.

La moitié des immeubles (49 %) de son Parc a besoin d'être réhabilité (12 %, 35 % à l'étude, 2 % en difficulté lourde), sachant que, complémentirement, un important effort d'entretien-amélioration est indispensable pour résorber le vieillissement du parc insuffisamment renouvelé par le passé (âge moyen 41 ans).

L'OPH2C s'est donc naturellement tourné vers sa Collectivité de rattachement pour bénéficier d'un soutien en investissement lui permettant d'accélérer son programme de réhabilitation, mais aussi de continuer à produire du logement (106 logements réceptionnés en 2019, 68 prévus en 2020, 45 programmés en 2021). Le soutien de la Collectivité de Corse est indispensable pour lui permettre de relever le défi de la résorption de son retard d'entretien et de reprise de l'investissement, d'autant qu'il est également engagé dans le 2^{ème} plan de rénovation urbaine de la ville de Bastia (programme ANRU 2) d'une part, et qu'il est d'autre part appelé à avoir un rayonnement territorial (prise en gestion de 118 logements à Castelluccio).

L'OPH2C entend participer aux orientations stratégiques de la Collectivité de Corse pour répondre aux besoins en logement social exprimés par les Corses.

La convention de moyens et d'objectifs entre la Collectivité de Corse et l'OPH2C a pour but d'identifier la convergence des objectifs de chacun des signataires ainsi que les engagements réciproques concourant à leurs réalisations pour la période 2020-2025.

La présente convention s'inscrit dans le champ de la stratégie de la Collectivité de CORSE en vue de concilier les impératifs de maîtrise du foncier en Corse, d'augmentation et de diversification de l'offre de logements abordables et plus généralement de reconquête des territoires par les ménages corses en ayant la possibilité d'y vivre décemment grâce à un habitat et un environnement bénéficiant d'une qualité de vie et de services compatibles avec leurs revenus.

Il s'agira de mener des actions sur les axes suivants :

- **Développement patrimonial s'entendant des orientations suivantes :**
 - **Réhabilitation des logements existants afin de renforcer l'attractivité des logements sociaux :** rénovation du parc existant, amélioration des conditions de vie des locataires, amélioration de l'attractivité sur l'ensemble des bâtiments (résidentialisation-sécurisation), amélioration et aménagement des parties extérieures
 - **Développement et diversification de l'offre de logements neufs** dans un souci d'équilibre social et territorial vis-à-vis du rural (construction neuve, acquisition-amélioration) ;
- **Etudes stratégiques ;**
- **Poursuite du plan de gestion et de performance de l'Office.**

Article I Développement patrimonial dans une démarche d'attractivité du logement social

Enjeux stratégiques

L'enjeu de la convention sera de permettre à l'OPH2C d'accélérer la politique volontariste de gros entretien et de réhabilitation du parc de logements existants déjà engagées sur certains quartiers (ANRU).

Il s'agit aussi de développer l'offre de logements sociaux neufs ou assimilés pour faire face à la demande qui va augmenter d'ici à 2030, et d'améliorer leur attractivité. Ces réhabilitations et constructions neuves doivent permettre d'augmenter le chiffre d'affaires de l'OPH2C et d'amortir les coûts d'exploitation (transition écologique).

Le développement patrimonial doit permettre à terme l'adaptation structurelle du parc de logements (nouvelles fonctionnalités résidentielles, adaptation à la dépendance, connectivité, performance thermique et énergétique, etc.).

Objectifs opérationnels de l'OPH2C

- Participer activement au développement d'une offre locative nouvelle dont les vecteurs seront aussi bien la construction neuve que l'acquisition-amélioration ou la rénovation urbaine (NPNRU, redynamisation des centre-bourgs - plan « Action Cœur de Ville », etc.) sur la base des objectifs suivants :
 - Production globale de 106 logements locatifs sociaux sur la durée de la convention ;
 - Rénovation urbaine - réhabilitations globales : 1273 logements rénovés ou réhabilités sur les 5 ans à venir ;
- Diagnostiquer les travaux de remise en état à effectuer sur l'ensemble du parc ;
- Remettre à niveau l'ensemble de son parc de logements en termes de qualité d'entretien et d'amélioration du confort, notamment en matière de confort énergétique ; à cet effet l'OPH présentera à la Collectivité un Plan Pluriannuel d'Entretien actualisé au cours de l'année 2020, dans les 6 mois suivant la signature des présentes ;
- Nouvelle implantation territoriale de l'OPH : la création d'une direction nouvelle « Direction de la Proximité Résidentielle » qui a vocation à regrouper, et à rapprocher des locataires, l'ensemble des unités relevant de la gestion de proximité (gardiens, régie d'entretien, antennes techniques transformées en agences de gestion). Ce projet intègre par ailleurs la constitution d'un « Centre Relations Clients » destiné à rendre plus efficaces l'accueil et l'information des locataires et demandeurs de logements sociaux, ainsi que la création de deux nouvelles agences bastiaises de gestion déconcentrée
- Regroupement de l'ensemble des locaux essaimés sur les sites Vittori, Barbesino et Aurore sur un site unique et plus fonctionnel.

Actions de l'OPH2C

La Collectivité apportera son soutien aux opérations qui lui seront présentées par l'OPH sur la base d'un calendrier et d'un coût prévisionnels précis.

Sont considérées comme prioritairement éligibles au soutien financier de la Collectivité :

- Opérations d'entretien-amélioration portant sur le parc actuellement en gestion et articulées dans le Plan Pluriannuel d'Entretien actualisé de l'OPH ainsi que dans le PSP ;

- Opérations de construction neuve ou assimilées, hors ANRU, comprises dans le plan de développement de l'OPH
- Opérations de rénovation urbaine entrant dans le champ du NPNRU ou du plan « Action Cœur de Ville » (ACV) auxquelles l'OPH a prévu de participer ;
- En tant que de besoin, toutes autres natures d'investissements nécessitant le soutien de la Collectivité (investissements importants préalables à cession par ex...).

Moyens mis en œuvre

Dans le cadre du développement patrimonial, le soutien financier de la Collectivité de Corse aux opérations de l'OPH s'élève à 25 991 358 euros, dans la limite d'un pourcentage de 80 % du coût prévisionnel TTC des dépenses éligibles.

Conformément à la maquette prévisionnelle détaillée en annexe 1, cet effort financier de la Collectivité de Corse se décompose ainsi :

- 18 055 250 euros au titre de la présente convention d'objectif et de moyens ;
- 7 936 108 euros au titre des programmes ANRU.

Les opérations relevant de l'ANRU feront l'objet de conventions d'applications distinctes, étant d'ores et déjà entendu que, si une opération se traduisait par un amoindrissement de l'offre locative de l'OPH, les parties détermineraient dans ces conventions, et en lien avec les actions éventuelles d'autres partenaires, les modalités de neutralisation de l'impact négatif entraîné par ce type de situation sur les recettes locatives de l'Office.

L'allègement d'emprunt(s) de l'Office par la Collectivité de Corse pourrait être un moyen de mise en œuvre de la convention d'objectif étudié au cours de la durée de son exécution.

Article II Etudes stratégiques

Enjeux stratégiques

La Collectivité de Corse souhaite explorer toutes les pistes permettant de développer le logement social par une diversification de l'offre et par une politique foncière appropriée.

Objectifs opérationnels de l'OPH2C

La Collectivité réaffirme son entier soutien à l'OPH en vue du déploiement d'une réflexion stratégique et d'un plan d'actions opérationnel portant sur les 4 axes suivants pour la concrétisation desquels l'OPH sera son partenaire de référence.

- la maîtrise et l'appropriation du foncier de manière à le réorienter vers le logement social et l'accession sociale à la propriété ;
- le logement abordable en zones tendues au travers de montages de type dissociation foncier/ bâti, notamment dans le cadre du bail foncier solidaire ;
- le développement d'une offre locative adaptée aux besoins de jeunes de - 30 ans, notamment les étudiants, chercheurs, apprentis et jeunes travailleurs ;
- le montage d'opérations classiques d'accession sociale à la propriété.

Actions

Par voie de conséquence, des groupes de travail seront constitués à brève échéance à compter de la signature de la présente convention sur les thématiques, et avec les objectifs, suivants :

- action & maîtrise foncière :

Les 2 parties étudieront de concert les voies et moyens de mieux maîtriser diverses emprises, publiques ou privées, et de flécher leur valorisation et leur utilisation vers le logement social et plus largement en direction des axes stratégiques mentionnés.

A cet effet, l'OPH entamera des discussions approfondies avec l'Office Foncier de Corse en vue d'une convention de partenariat que celui-ci serait disposé à conclure avec l'Office ou la Collectivité, sur le modèle de ce qui a été récemment conclu avec la CAPA.

Le groupe de travail pourra se transformer en instance tripartite CdC/OPH/OFC, au besoin.

L'OPH rendra régulièrement compte à la Collectivité des avancées des réflexions engagées avec l'OFC.

- foncier solidaire :

Par l'effet des présentes, l'OPH reçoit mandat de la Collectivité, au besoin en s'entourant d'expertises extérieures :

- ✓ d'étudier l'adéquation du montage d'opérations en « foncier solidaire » (dissociation foncier/bâti permettant la location ou la cession de logements (bâti seul) en assortissant la revente des droits correspondants de clauses anti-spéculatives) à la demande de logements au sein de diverses agglomérations ;
- ✓ d'analyser la constitution d'un « office foncier solidaire » et les diverses hypothèses envisageables à ce titre, en ce compris celle qui reviendrait à constituer l'OPH lui-même en OFS ;
- ✓ d'établir, après étude sommaire de la faisabilité de quelques avant-projets, un calendrier prévisionnel de mise en place de l'ingénierie correspondante (création de l'OFS, lancement des 1ères opérations, calibrage des modalités juridiques et du soutien financier de la Collectivité, etc.).

- logement Jeunes :

Le groupe de travail aura pour objet :

- ✓ de valider et de décliner l'axe prioritaire du logement Jeunes ;
- ✓ de déterminer une approche sélective en termes de développement et de publics prioritaires (cibles privilégiées) ;

- ✓ d'identifier les besoins quantitatifs et les territoires-cibles appelant le développement d'une telle offre en précisant ses caractéristiques fondamentales (typologie, spécificités, services annexes, etc.) ;
- ✓ et plus globalement, de définir le ou les modèles économiques et de gestion appropriés.

L'OPH rendra régulièrement compte de ses réflexions et investigations.

▪ nouveaux services de proximité & de solidarité :

Etudier les possibilités de création de nouveaux services à partir des opportunités ouvertes par la loi ELAN, en lien étroit avec la modernisation de la gestion locative mise en œuvre par l'OPH

Moyens mis en œuvre

Au titre de la présente convention, la collectivité de Corse mobilisera en direction de l'OPH une enveloppe de crédits d'études et d'ingénierie d'un montant de 48 000 € sur la durée de la convention.

Article III Poursuite du plan de performance et de gestion de l'OPH2C

Enjeux stratégiques

La Collectivité de Corse souhaite s'appuyer sur un opérateur réactif et dynamique à même de traduire et de mettre en œuvre ses orientations sur l'ensemble du territoire et notamment dans les zones marquées par un déséquilibre trop important entre l'offre et la demande de logements sociaux.

Dans ce cadre, la Collectivité confirme qu'elle appuie le projet de réorganisation-modernisation qui lui a été présenté par l'OPH et qui a été successivement soumis à son conseil d'administration et aux instances représentatives de son personnel. Ce projet doit constituer le socle d'un redéploiement de l'Office en vue de lui permettre de conforter sa position de partenaire de référence de la Collectivité et d'être ainsi le relais efficace de ses ambitions stratégiques.

Le soutien financier de la collectivité à l'OPH2C est un engagement fort pour permettre de faire face à l'urgence sociale. **Le plan de performance et de gestion doit permettre de dégager des marges de manœuvre financières afin de pouvoir porter un plan ambitieux de développement de logements sociaux.**

C'est aussi améliorer le service rendu aux usagers afin d'accroître l'attractivité des logements, d'augmenter la satisfaction des usagers et de réduire les impayés.

Objectifs opérationnels de l'OPH2C

- Mener à bien son projet de réorganisation-modernisation en suivant les préconisations des audits réalisés (Cf. annexe 3) selon un calendrier prévisionnel qui sera transmis dès que possible à la Collectivité et dont il sera rendu compte de l'avancement à fréquence régulière (cf. article IV sur le suivi de la convention) ; tout particulièrement rationaliser et moderniser l'outil de gestion et notamment la gestion de proximité avec une qualité de service accrue

pour les locataires. Cette nouvelle gestion de proximité devra s'avérer suffisamment pertinente et performante pour être progressivement dupliquée, avec les adaptations nécessaires, sur des agglomérations autres que Bastia.

- Rétablir et conforter, avec le soutien de la Collectivité, des équilibres financiers compatibles avec les objectifs susvisés (en termes de produit locatif et d'Equilibre Brut d'Exploitation, de maîtrise de l'impayé locatif, d'endettement / loyers, d'autofinancement net hors produits de cession éventuels) ; l'objectif est l'amélioration de l'autofinancement net sur la durée de la convention,
- Promouvoir et mettre en œuvre un mode de gestion et d'animation des différentes composantes de l'Office (instances de gouvernance, personnels, représentants des locataires, partenaires) en adéquation avec les enjeux qui viennent d'être définis.

Dans le cadre de ses compétences propres, la Collectivité apportera son plus entier soutien aux efforts de toutes natures qui seront déployés par la Direction de l'OPH pour atteindre les objectifs susvisés en mobilisant et en motivant l'ensemble de ses équipes.

Actions de l'OPH2C

La Collectivité de Corse et son OPH expriment formellement leur attachement conjoint aux règles essentielles qui déterminent le bon fonctionnement de l'Office telles qu'elles sont notamment rappelées ci-après ; ils reconnaissent l'impact indéniable qu'elles peuvent avoir sur la bonne exécution de la présente convention de partenariat et disent dès à présent contribuer à leur respect chaque fois que de nécessaire, chacun dans la limite des compétences définies par la loi et la réglementation applicable aux organismes de logements sociaux.

A ce titre, le fonctionnement efficace de l'OPH repose notamment :

- Sur la qualité de sa gouvernance, laquelle implique que le Conseil d'Administration et le Bureau de l'OPH disposent d'une information préalable et complète, permettant à leurs membres de prendre des décisions suffisamment éclairées ;
- Sur le respect, par les Administrateurs, et notamment ceux représentant la Collectivité de Corse, de leurs obligations de confidentialité, d'assiduité et de participation tant aux réunions du Conseil qu'aux commissions obligatoires de l'Office (CALEOL, CAO) dès lors qu'ils ont accepté d'y siéger ;
- Sur le respect des règles de neutralité et de transparence dans l'exécution des missions de service public incombant à l'OPH et sur la préservation scrupuleuse de ses équilibres financiers.

Sur la base des principes susmentionnés, la Collectivité de Corse exprime son plein accord à ce que l'OPH se dote, dans les meilleurs délais possibles :

- D'une charte de gouvernance ;
- D'un règlement intérieur réactualisé de son conseil d'administration ;
- D'un calendrier prévisionnel des réunions du conseil ;
- Eu égard notamment au volume de logements à relouer après travaux et à l'impact financier décisif de cette orientation, d'un calendrier impératif des réunions de sa commission d'attribution pour l'année 2020 ou chacun de ses semestres ainsi que pour les années successives.

Chacun de ces documents, à la rédaction desquels les Administrateurs pourront être associés, fera l'objet d'une concertation étroite entre les parties.

Par ailleurs et indépendamment des dispositifs de suivi prévus par ailleurs, la Collectivité désignera deux correspondants qui assureront en liaison étroite avec la Direction générale de l'Office, la vigilance qui convient sur l'amélioration de la gouvernance de l'OPH et seront à même d'impulser les décisions incombant à la Collectivité dans son champ de compétence.

La Collectivité, ou le Conseil d'Administration de l'Office selon les cas, désignera lors d'une de ses toutes prochaines délibérations, les membres-suppléants des administrateurs titulaires représentant la Collectivité et siégeant aux commissions de l'OPH, qui en sont actuellement dépourvues. Une réflexion approfondie sur le mode d'organisation de la CALEOL sera en outre engagée de concert eu égard à l'extension des compétences de la CAL résultant de la loi du 23 novembre 2018 dite loi ELAN et aux moyens et process à mettre en œuvre pour s'y adapter. Elle intégrera les voies et moyens d'un fonctionnement aussi efficace que possible eu égard aux enjeux (visioconférence, commissions plurales, etc.).

Moyens mis en œuvre

Dans le cadre de la nouvelle implantation territoriale de l'OPH2C, la Collectivité de Corse approuve expressément ces orientations et acte dès à présent le soutien qu'elle apportera à l'OPH pour une meilleure exécution de ses missions de service public, à savoir :

- le principe d'un concours financier proportionné, dédié aux acquisitions de locaux que l'OPH serait amené à réaliser, dans la limite du plafond global de son aide telle que mentionné à l'article V et du montant précisé dans la maquette financière annexée (immobilier à vocation administrative), après prise en compte des investissements prioritaires visés à l'article 1 ;
- étant entendu que les formes et modalités précises dudit concours seront étudiées le moment venu en lien étroit avec la faisabilité et l'ingénierie des projets d'implantation (bonification foncière, avance remboursable, subvention, etc.) ;
- et que, mutatis mutandis, les stipulations qui précèdent seront applicables, le cas échéant, au développement territorial de l'OPH résultant de sa vocation à intervenir sur l'ensemble du territoire de la Corse.

La convention d'objectifs et de moyens pourra, par avenant, prévoir un soutien aux mesures d'accompagnement social (prévention des impayés et des expulsions / mesures d'accompagnement budgétaire ») comme le prévoit l'article 3-4 du règlement des aides en faveur du logement et de l'habitat de la Collectivité de Corse.

Pour accompagner l'OPH dans le renforcement de ses compétences et l'ajustement de ses coûts de structure, la Collectivité acceptera d'étudier les transferts de ressources susceptibles de s'inscrire dans ce cadre, tels que proposés par l'OPH. Par ailleurs, l'OPH conservera l'autonomie des mouvements de personnel et recrutements qu'il aura à effectuer, par voie interne ou externe avec l'objectif de contenance des dépenses de personnel et assimilées

Article IV Suivi de la convention

Indépendamment de l'information délivrée au Conseil d'Administration de l'OPH, la mise en œuvre de la présente convention fera l'objet d'un suivi régulier et spécifique.

4.1. Composition du comité de suivi

A cet effet, un comité de suivi sera constitué, composé de membres de la Collectivité de Corse et des membres suivants pour l'OPH2C :

- Présidente
- Directrice Générale
- Directeur du Patrimoine
- Directeur du Développement
- Directeur Financier

4.2 Modalités de fonctionnement

Le comité de suivi se réunira au moins 1 fois par semestre et autant que de besoin à la demande d'une partie.

Lors de ces réunions, l'OPH présentera et commentera :

- la « matrice de reporting » à son Conseil d'Administration ;
- les indicateurs et éléments suivants :
 - point général sur le projet de réorganisation : avancement, explicitation des retards & difficultés éventuels, impact du projet sur la qualité de service, les coûts de structure et la situation financière de l'OPH ;
 - point détaillé sur les comptes chaque semestre ;
 - amélioration de la gouvernance ;
 - reporting sur les plans d'actions opérationnels – rapprochement par rapport aux versements de la Collectivité :
 - ✓ plan de résorption de la vacance technique ;
 - ✓ investissements d'entretien-amélioration du parc ;
 - ✓ passage à la comptabilité commerciale ;
 - ✓ construction neuve et réhabilitations globales.
 - Reporting sur les groupes de travail ;
 - Indicateurs sociaux (effectifs, masse salariale, renforcement des compétences, climat social...)

La Direction de l'OPH fera également état des difficultés ou obstacles éventuels notamment ceux susceptibles de justifier une action spécifique de la Collectivité.

A l'issue de chaque réunion, un plan d'actions détaillé sera acté, comportant les orientations incombant à chacune des parties, respectivement pour ce qui la concerne.

Article V Engagement financier de la Collectivité de Corse

Le soutien financier que la Collectivité de Corse apporte à l'OPH au titre de la présente convention et pour sa durée telle que précisée à l'article VII, est fixé à 20 623 250 €. La maquette financière jointe en annexe définit la planification du programme d'interventions global.

Par ailleurs, dans le respect de cette enveloppe, les parties pourront réaffecter à des actions ou orientations nouvelles les montants d'aide qui n'auraient pas été, ou pas complètement, consommés au titre des axes initialement prévus.

Le total des aides publiques ne saurait excéder le taux de 80% des dépenses subventionnables TTC.

Article VI Communication

Chaque fois que nécessaire, la Collectivité de Corse et l'OPH s'efforceront de conduire des actions de communication commune portant sur la réorganisation de l'OPH, l'amélioration du service aux locataires, la politique du logement social de la Collectivité, le plan de développement de l'Office et les axes prospectifs approfondis par les groupes de travail constitués entre les parties.

Article VII Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 5 ans à compter de sa signature.

Article VIII Modification

La présente convention pourra être modifiée par voie d'avenant signé entre les deux parties.

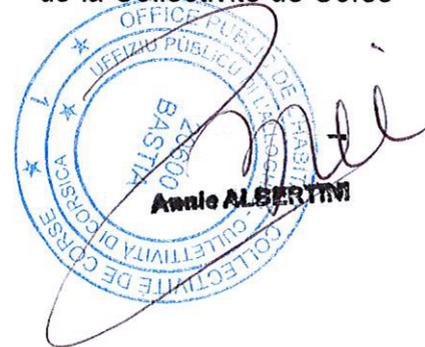
Fait à Bastia, le 07 AOUT 2020 2020,

Pour la Collectivité de Corse



Gilles SIMEONI

Pour l'Office Public de l'Habitat
de la Collectivité de Corse



Annie ALBERTINI

ANNEXE 1 : MAQUETTE FINANCIERE PREVISIONNELLE AVEC PLANNING
PREVISIONNEL

ANNEXE 2 : MODALITE DE FINANCEMENT DE LA COLLECTIVITE DE CORSE

3-1 Les opérations figurant dans la maquette financière bénéficieront d'aides dont le taux peut atteindre 80% du coût TTC du projet

L'**engagement** des crédits de la Collectivité de Corse interviendra , après examen en Conseil Exécutif, par voie d' arrêté attributif de subvention , sur présentation par l'Office , pour chaque opération ,d' un dossier de subvention composé comme suit :

- Lettre d'intention, délibération (ou extrait) du Conseil d'Administration ou de l'organe délibérant décidant de l'opération et adoptant son plan de financement,
- Note de présentation de l'opération, prix de revient prévisionnel,
- Devis descriptifs et estimatifs de l'opération HT et TTC,
- Plan de financement détaillé,

Pour les opérations relatives à la création de logements :

- 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,
- 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),
- R.I.B.,
- SIRET.

Modalités de versement de la subvention

- Acquisition foncière ou immobilière

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

- Travaux

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

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

- Etudes /diagnostics

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

Les autres acomptes et solde seront versés, au prorata du montant des mandatements émis par le bénéficiaire, sur présentation de :

- l'attestation de réalisation partielle ou totale de l'étude/diagnostic
- du relevé des dépenses visées par le maître d'ouvrage et le responsable financier.de
- l'étude ou du diagnostic pour le paiement du solde

- Contrôle des subventions attribuées

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

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

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

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

3-2 Les opérations d'investissement relatives à la création de logements, par voie de construction ou d'acquisition/réhabilitation, dont le taux de subvention est inférieur à 80 %, ainsi que les opérations qui ne figurent pas dans la présente convention, pourront mobiliser les aides de droit commun telles qu'elles figurent dans les articles 3-1 et 3-2 du règlement des aides au logement adopté par délibération n° 19/340 AC de l'Assemblée de Corse le 27 septembre 2019 détaillées ci-dessous.

Dans cette hypothèse, le total des aides publiques ne saurait excéder le taux de 80 %.

Dispositifs de droit commun applicables à l'ensemble des bailleurs

Rappel de l'article 3.1 - Aides à la création de logements locatifs sociaux

Bénéficiaires :

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

Dépenses subventionnables :

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

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

Montant subventionnable :

Plafond de 126 000 € TTC par logement créé, dans la limite d'un montant maximum d'opération de 2 100 € au m².

Taux de subvention :

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

Subvention CdC :

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

Conditions d'attribution spécifiques :

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

Composition du dossier :

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

Dépôt du dossier :

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

Modalités de versement de la subvention :

- Acquisition foncière ou immobilière
1^{er} acompte et solde sur production de l'acte de vente signé ou d'une attestation notariée certifiant de la réalité de la dépense.
- Travaux
1^{er} acompte de 30 % au début de l'exécution des travaux, sur présentation d'un acte d'engagement (lettre de commande, ordre de service, marché, attestation) visé par le maître d'ouvrage et le responsable financier.

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

Contrôle des subventions attribuées

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

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

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

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

Rappel de l'article 3.2 - Aides à la réhabilitation de logements locatifs sociaux

Bénéficiaires :

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

Dépenses subventionnables :

Réhabilitation de logements, parties communes, aménagements extérieurs.

Montant subventionnable :

Plafond maximum par opération 1 000 000 €

Taux de subvention: 10 %.

Subvention CdC : 100 000 €

Composition du dossier :

- Lettre d'intention,
- Délibération (ou extrait) du Conseil d'Administration ou de l'organe délibérant décidant de l'opération et adoptant son plan de financement,
- Note de présentation de l'opération,
- Prix de revient prévisionnel,
- Devis descriptifs et estimatifs de l'opération HT et TTC,

- Plan de financement détaillé,
- Copie du permis de construire ou de la demande de permis de construire,
- Série de plans (plan de masse, plan de situation, plans en coupe, plans façades),
- Tableau des surfaces habitables,
- Attestation de non commencement des travaux,
- Accords de financement des autres partenaires (arrêté attributif de subvention ou à défaut lettre d'engagement),
- Accord de prêt de la Caisse des Dépôts (et/ou autres), - R.I.B., - SIRET.

Dépôt du dossier :

Un exemplaire déposé auprès des services de la CdC.

Modalités de versement de la subvention

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

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

Contrôle des subventions attribuées

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

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

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

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

ANNEXE 3 : PRECONISATION DES AUDITS

L'OPHCC s'engage avec le soutien de la Collectivité de Corse à tendre vers les préconisations définies par les audits de la structure. Ces préconisations doivent faire l'objet de points d'étape avec la définition d'indicateurs de performance afin de prendre d'éventuelles mesures correctives par rapport aux objectifs fixés.

Préconisations organisationnelles :

- Optimiser l'organisation globale et impulser une gestion des ressources humaines fondée sur l'implication des équipes, la responsabilisation et la reconnaissance des efforts ;
- Optimiser les coûts de structure ;
- Regrouper les équipes dans un même lieu ;
- Refonte de l'organigramme notamment pour clarifier les compétences et les missions fondamentales de chaque direction ;
- Renouvellement/amélioration de l'outil informatique ;
- Renforcement des fonctions supports : finances, juridique, contrôle de gestion ;
- Management interne participatif ;
- Lutte contre l'absentéisme par une gestion des ressources humaines adaptée.

Renforcer le lien de fonctionnement entre la Collectivité de Corse et l'Office :

- Collaboration et évaluation commune des impacts de la refonte du PSP afin de mettre en cohérence la politique patrimoniale avec la population cible et les attentes en matière de qualité de service ;
- Convention d'objectifs et de moyens ;
- Améliorer la gouvernance ;
- Analyses spécifiques (ex : évolution des ETP) ;
- Elaboration et communication d'indicateurs de performance ;
- Elaboration et communication de perspectives financières ;

Lutte contre la vacance et l'impayé :

- Structurer le process de traitement de la vacance et le corrélér à un fonctionnement efficace de la chaîne des attributions ;
- Améliorer le suivi et le pilotage des équipes : élaboration de tableaux de bord de suivi, renforcement du management intermédiaire ;
- Redéfinir le périmètre d'intervention de la régie : analyser le stock de logements vacants, orienter l'action de la régie pour améliorer la satisfaction des locataires, prioriser les interventions, traitement des seules réclamations ressortant de la responsabilité de l'OPH, et ce sur Bastia uniquement ;

Améliorer la qualité de service offerte aux locataires :

- Refondre le processus de gestion des réclamations : rationalisation des interventions des agents, nouvelle nomenclature de réclamation partagée entre les équipes techniques et la gestion locative ;
- Mettre progressivement en place un centre de réclamations clients (CRC) et transformer les antennes techniques actuelles en agences de gestion déconcentrées ;
- Simplification des circuits d'intervention ;

- Création d'une direction ou service dédié (Pôle de Proximité résidentielle regroupant toutes les équipes en charge de la gestion de proximité) ;
- Envisager la mise en place de cercles de réflexion qualité ;
- Création site internet.

Améliorer le fonctionnement et les relations intra et inter directions :

- Clarifier et faire appliquer le périmètre d'intervention de chaque direction ;
- Revoir et éliminer les processus dysfonctionnant partagés entre plusieurs directions : processus de réclamations, renforcer à terme le rôle de la direction du patrimoine dans les projets de réhabilitation et de développement, refonte de la gestion des bons de commande avec tableau de suivi ;
- Donner des relais aux directeurs auprès de leurs équipes : renforcement de l'encadrement intermédiaire au sein des directions patrimoniales et gestion locative

Renforcer la gestion d'outil stratégique :

- Se doter d'un PPE actualisé et rigoureusement articulé avec le PSP ;
- PSP : diffuser largement le PSP pour une meilleure appropriation, favoriser les coopérations entre directions, réunion de suivis entre les directions opérationnelles et la direction financière ;
- Visial : assurer la mise à jour régulière du Visial par rapport aux performances réalisées, le mettre en cohérence avec les perspectives patrimoniales et financières, assurer une large diffusion en interne ;

Développement :

- Accompagner une réflexion sur le développement du patrimoine : opportunité de développer le parc en Corse-du-Sud ;

Doter l'OPH de procédures claires et partagées (aux plans opérationnel comme fonctionnel) et d'un contrôle interne renforcé :

- Elaboration guide de procédure.

Mettre en place une aide externe pour accompagner la transformation notamment en matière de ressources humaines :

ANNEXE VI

Bonification

**Communes éligibles à la bonification
« Village-souche »**

ANNEXE VI
Communes éligibles à une bonification "villages-souche"

Commune	Pop. DGF 2019	I - Soutien renforcé aux communes						Altitude du Chef-Lieu
		Taux Mesure 1.1 Acquis./réhab.	Taux bonifié	Taux mesure 1.2 Acquis./Constr.	Taux bonifié	Taux mesure 1.3 de base* Acquis./Viabil.	Taux bonifié de base	
Canari	622	80/80	80/80	80/60	80/70	25/30	35/40	350
A Penta di Casinca	4042	50/50	60/60	50/30	60/40	10/30	20/40	400
Antisanti	567	80/80	80/80	80/60	80/70	25/30	35/40	700
Belgudè	1283	60/60	70/70	60/40	70/50	15/30	25/40	350
Tallone	385	80/80	80/80	80/60	80/70	25/30	35/40	500
Palasca	559	80/80	80/80	80/60	80/70	25/30	35/40	400
Castellu di Rustinu	540	80/80	80/80	80/60	80/70	25/30	35/40	700
Cavru	1583	60/60	70/70	60/40	70/50	15/30	25/40	400
Cervioni	2771	60/60	70/70	60/40	70/50	15/30	25/40	350
Coghja	1219	60/60	70/70	60/40	70/50	15/30	25/40	700
Corti	8335	50/50	60/60	50/30	60/40	10/30	20/40	500
Coti Chjavari	1504	60/60	70/70	60/40	70/50	15/30	25/40	500
Cutuli è Curtichjatu	2176	60/60	70/70	60/40	70/50	15/30	25/40	700
E Ville di Petrabugnu	3601	50/50	60/60	50/30	60/40	10/30	20/40	350
Grussettu è Prugna	5529	50/50	60/60	50/30	60/40	10/30	20/40	500
I Peri	2191	60/60	70/70	60/40	70/50	15/30	25/40	500
Ochjatana	418	80/80	80/80	80/60	80/70	25/30	35/40	400
I Prunelli di Fiumorbu	4128	50/50	60/60	50/30	60/40	10/30	20/40	700
L'Isulacciu di Fiumorbu	498	80/80	80/80	80/60	80/70	25/30	35/40	1000
Linguizzetta	2830	60/60	70/70	60/40	70/50	15/30	25/40	400
Merusaglia	1276	60/60	70/70	60/40	70/50	15/30	25/40	1000
Omessa	787	80/80	80/80	80/60	80/70	25/30	35/40	500
Ota	947	80/80	80/80	80/60	80/70	25/30	35/40	350
San Gavinu di Carbini	1467	60/60	70/70	60/40	70/50	15/30	25/40	700
Sarrula è Carcupinu	2991	60/60	70/70	60/40	70/50	15/30	25/40	400
Sartè	4273	50/50	60/60	50/30	60/40	10/30	20/40	350
Siscu	1417	60/60	70/70	60/40	70/50	15/30	25/40	350
Talasanani	996	80/80	80/80	80/60	80/70	25/30	35/40	350
U Sulaghju	1068	60/60	70/70	60/40	70/50	15/30	25/40	700
Ulnetu	2138	60/60	70/70	60/40	70/50	15/30	25/40	350
Vaddi di Mizana	486	80/80	80/80	80/60	80/70	25/30	35/40	400
Veru	663	80/80	80/80	80/60	80/70	25/30	35/40	500
Vicu	1695	60/60	70/70	60/40	70/50	15/30	25/40	400
Vighjaneddu	963	80/80	80/80	80/60	80/70	25/30	35/40	350
Zonza	5592	50/50	60/60	50/30	60/40	10/30	20/40	1000

* la bonification de 10% s'applique également aux majorations prévues pour les opérations spécifiques "accession à la propriété", sur les volets acquisition (+20%) et viabilisation (+15%), les portant respectivement à +30% et + 25%

ANNEXE VII

Individualisations 2020

Communes et EPCI

Individualisations 2020

Bénéficiaires	Dépt.	NATURE DE L'OPERATION	OPERATION	Nombre de logements	Subv. CdC
AULLENE	2A	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Tx réhab 2 lgts communaux	2	128 000 €
BELGODERE	2B	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Acquisition ancienne gendarmerie	8	652 800 €
BELGODERE	2B	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Tx amélioration ancienne gendarmerie	8	133 942 €
BELGODERE	2B	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Tx réfection toiture ancien presbytère	1	23 941 €
BUSTANICO	2B	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Tx réhab salle d'eau	1	4 697 €
CASTIGLIONE	2B	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Tx réhab 3 bât lieu-dit E Valle	6	107 481 €
FORCIOLO	2A	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Acquisition 1er étage maison U Palazzu	1	50 000 €
FICAJA	2B	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Tx réhab lgts bât D 429	2	22 608 €
FOZZANO	2A	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Tx rénovation lgt ancienne poste	1	64 000 €
GUITERA	2A	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Tx instal pompes à chaleur	2	3 928 €
MOCA CROCE	2A	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Tx lgt DUBOULOS	1	2 720 €
MONCALE	2B	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Tx réfection façades	2	64 000 €
NOVELLA	2B	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Tx rénovation maison B 443	2	128 000 €
PARTINELLO	2A	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Tx aménagement 2 lgts	2	102 400 €
PERI	2A	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Tx rénovation 2 lgts	2	96 000 €
PERO CASEVECCHIE	2B	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Tx création placard mural	1	2 544 €
PIANA	2A	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Tx réhab lgt directrice d'école	1	10 304 €
SAN GAVINO DI CARBINI	2A	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Tx réhab lgt d'Orra	1	46 986 €

SAN LORENZO	2B	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Tx aménagement 5 lgts	5	15 338 €
SAN LORENZO	2B	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Tx agrandissement lgt hameau de Borgo	1	6 280 €
URTACA	2B	1-2 Acquisition foncière, construction de bâtiment	Tx construction 2 lgts	2	192 000 €
VALLE DI MEZZANA	2A	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Tx réfection toiture bât avec 5 lgts	5	64 000 €
ZONZA	2A	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Acquisitions foncières bâtie et non bâtie G 2825 et G 2828	6	408 000 €
AMBIGNE	2A	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Tx création lgt sous la mairie	1	64 000 €
CALCATOGGIO	2A	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Acquisition bât A 509	1	30 000 €
CASABIANCA	2B	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Travaux fourniture et pose de gouttière lgt C89/C90	1	4 914 €
GUIERA	2A	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Travaux rénovation SDB	1	8 043 €
OLMI CAPELLA	2B	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Tx traitement curatif contre les termites	2	2 338 €
ROSPIGLIANI	2B	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Tx réfection bât B 157	1	64 000 €
RUSIO	2B	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Acquisition maison Bonavita A 249	2	101 469 €
TASSO	2A	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Tx remplacement gouttières bât B 167	2	6 152 €
URTACA	2B	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Tx agrandissement lgt C 665	1	15 537 €
COZZANO	2A	1-3 Acquisition et aménagement de terrains à vocation d'accueil de résidence principale-Viabilisation	Acquisition parcelle D634 pour réaliser un lotissement (3 lots)		22 500 €
COZZANO	2A	1-3 Acquisition et aménagement de terrains à vocation d'accueil de résidence principale-Viabilisation	Travaux d'aménagement parcelle D 634	3	38 250 €
ALTAGENE	2A	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Travaux réfection toiture lgt communal	1	7 464 €
CASAGLIONE	2A	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Travaux isolation et étanchéité 2 lgts piazza piticchi	2	20 470 €

CURRA	2A	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Travaux installation chauffage à bois	1	2 488 €
ERONE	2B	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Travaux rénovation lgt communal	1	10 940 €
OLIVESE	2A	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Acquisition parcelles D 614 et D617		28 000 €
PIANA	2A	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Travaux réhab 3 lgts: ravalement et fenêtres	3	92 442 €
PITRUSEDDE	2A	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Acquisition 8 lgts en VEFA	8	530 400 €
SALICE	2A	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Travaux réhab maison Capanacce	1	70 400 €
SAN LORENZU	2B	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Acquisition bien bâti B 748	1	16 000 €
SARI D'URCINU	2A	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Travaux réfection presbytère	3	192 000 €
TUMINU	2B	1-1 Acquisition, amélioration bâtiment	Travaux menuiseries extérieures logement communal	1	7 146 €
SAN LORENZU	2B	1-2 Acquisition foncière, construction de bâtiments destinés à accueillir du logement locatif	Acquisition d'une parcelle B901		17 600 €
PITRUSEDDE	2A	1-3 Acquisition et aménagement de terrains à vocation d'accueil de résidence principale-Viabilisation	Travaux de viabilisation lotissement Punta di pinareddu	63	270 000 €

ASSEMBLEE DE CORSE

1 ERE SESSION ORDINAIRE DE 2021

REUNION DES 29 ET 30 AVRIL 2021

RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

MUDIFICAZIONE DI U REGULAMENTU DI L'AIUTI PER
L'ALLOGHJU È L'ABITATU "UNA CASA PER TUTTI, UNA
CASA PER OGNUNU"

MODIFICATION DU RÈGLEMENT DES AIDES EN FAVEUR
DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT "UNA CASA PER
TUTTI, UNA CASA PER OGNUNU"

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

Commission des Finances et de la Fiscalité

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

PREAMBULE

A. Objectifs et évaluation

1. Rappel du contexte et des axes stratégiques guidant l'intervention

Le présent rapport a trait à la modification du règlement des aides au logement « Una casa per tutti, una casa per ognunu ». Elle résulte de l'évaluation annuelle du dispositif telle que prévue lors de son adoption, le 27 septembre 2019.

Elle repose également sur un socle constitué d'une part, du contexte des domaines du foncier et du logement et d'autre part, des principes qui fondent notre action, tels qu'énoncés en 2019.

Ainsi l'intervention de notre collectivité s'inscrit toujours dans le cadre d'une volonté politique affirmée permettant d'agir sur :

- la spéculation et la dépossession foncière, et l'accès au foncier et au logement,
- le taux de pauvreté,
- la fracture territoriale importante entre le littoral et l'intérieur de notre île.

Par ailleurs, les objectifs demeurent également inchangés. Ainsi le dispositif aujourd'hui amendé, vise à atteindre :

En termes de méthode :

- L'efficacité, pour permettre une réponse rapide et une montée en charge immédiate d'une production de logements s'inscrivant dans une vision politique de lutte contre la spéculation, de soutien à la revitalisation des centres-villes, et d'aménagement harmonieux du territoire,
- L'équité, entre les communes, les intercommunalités, les acteurs économiques, et les citoyens, conformément à la logique d'ensemble de la Collectivité dans chacun des règlements qu'elle met en œuvre,
- L'équilibre, en organisant une répartition harmonieuse de l'investissement public entre les territoires et les dispositifs, et en permettant aux acteurs privés de la construction de bénéficier d'un soutien public, dès lors qu'ils s'inscrivent dans le respect des objectifs centraux de lutte contre la spéculation, de développement durable, et d'aménagement du territoire fixés par la Collectivité de Corse.

Sur le fond :

- Le renforcement de l'accès à la primo-accession et au logement social,
- Un soutien accru à l'accès au logement dans les territoires de montagne et de l'intérieur et aux centres-villes,
- Une augmentation importante du volume global du budget et du montant des aides, qui traduit la volonté d'apporter une réponse à la hauteur des enjeux.

Evolution chiffrée 2018-2020

	2018	2019	2020		
INVESTISSEMENT (AP votées)	8,6 M€	10,8 M€	12,0 M€	31,4 M€	
Taux d'évolution (n/n-1)		+ 26 %	+ 11 %	TOTAL	NOMBRE DE LOGEMENTS
LOGEMENTS SOCIAUX	2 912 000,00 €	2 745 419,00 €	2 327 677,00 €	7 985 096,00	1 488
LOGEMENTS COMMUNAUX	165 000,00 €	3 719 664,00 €	3 952 322,00 €	7 836 986,00	255
PRIMO-ACCEDANTS	5 380 000,00 €	4 010 000,00 €	1 859 011,00 €	11 249 011,00	1 092
PRIMES OPAH et COPRO	139 694,00 €	240 183,00 €	488 901,00 €	868 778,00	317
ETUDES OPAH		35 000,00 €		35 000,00	-
				27 974 871,00	3 152

**Taux de
consommation 89 %**

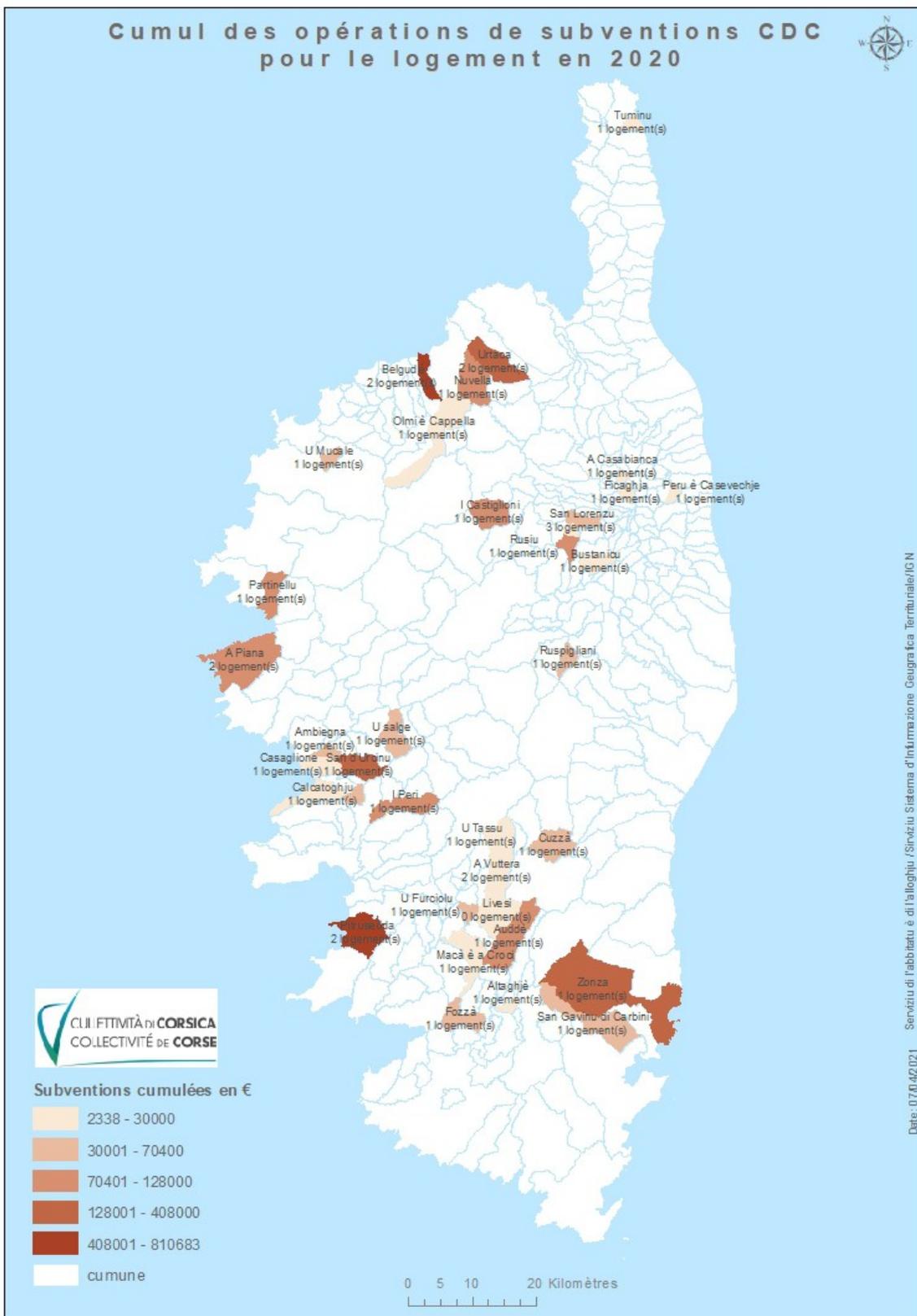
	2018	2019	2020	
FONCTIONNEMENT (AE votées)	200 000 €	200 000 €	250 000 €	650 000 €
				TOTAL
SUIVI ET/ANIMATION DES O.P.A.H.	171 510,00 €	160 000,00 €	172 394,00 €	503 904,00 €
				Taux de consommation 78 %

Evolution des moyens budgétaires en 2021

En section d'investissement, le montant prévisionnel des AP (BP+BS) devrait atteindre 14 M€ cette année, soit une évolution probable de + 16,7 %. Pour information, la première individualisation de 2021 sur le programme « Habitat-Logement » totalise 7,130 M€ en section d'investissement, dont environ 4 M€ en faveur des communes et EPCI.

Répartition géographique des projets aidés en 2020

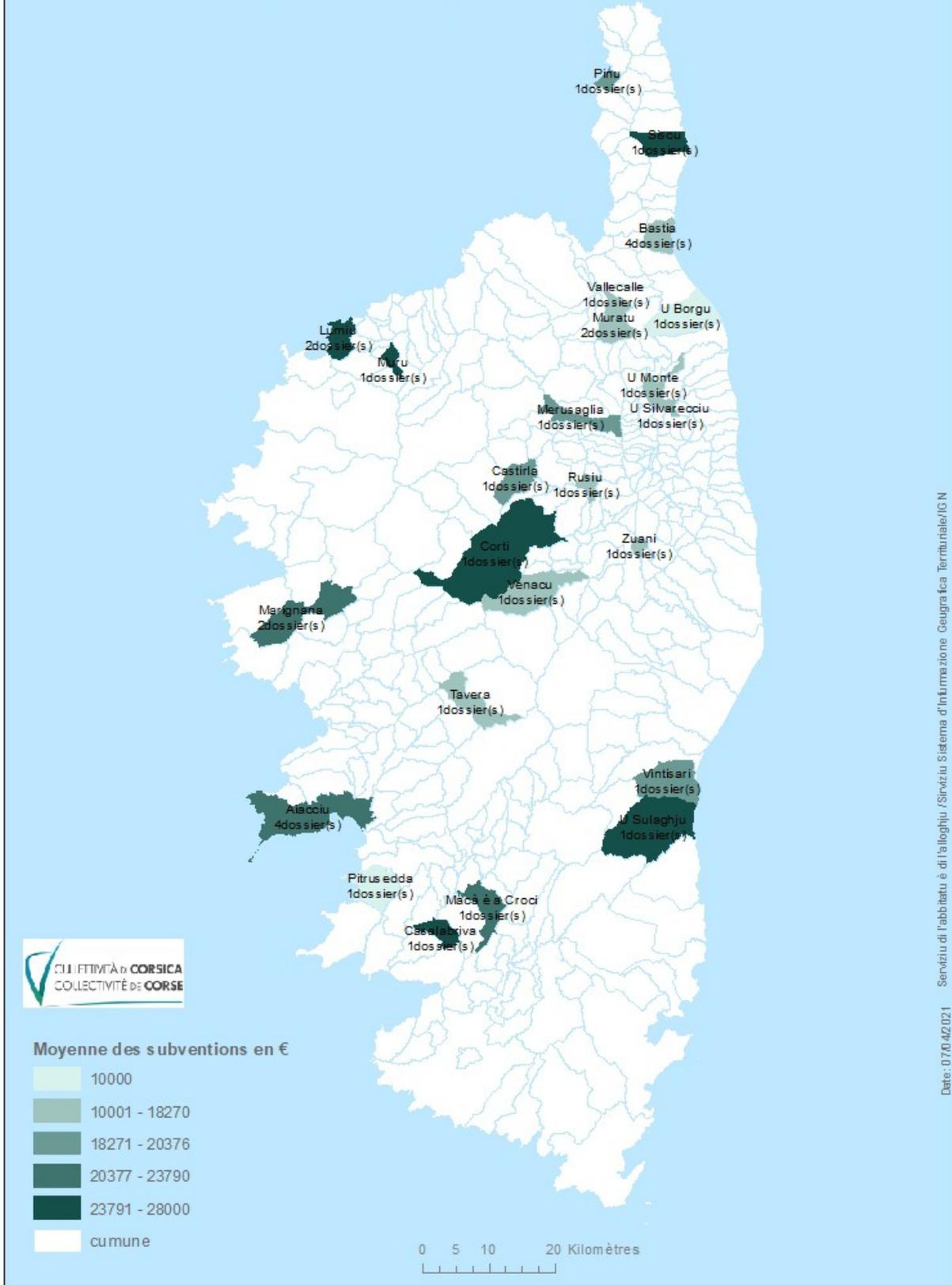
Communes



Répartition géographique des projets aidés en 2020

Primo accession à la propriété

Moyenne des opérations de primo accédants pour le logement en 2020



Le règlement ainsi modifié décline toujours 4 axes, avec pour objectif de les rendre plus pertinents au regard de l'évaluation réalisée après une année de mise en œuvre :

- L'aide au développement du parc immobilier communal et intercommunal, notamment dans une logique de soutien aux primo-accédants, qui intervient sur les domaines suivants :
Les acquisitions (immobilières ou foncières), l'amélioration et la réhabilitation d'immeubles existants, la construction et/ou l'aménagement de terrains à vocation d'accueil de résidences principales (lotissements communaux).
- Le renforcement et la réorientation de l'aide directe visant à soutenir l'accès à la propriété des primo-accédants, qui permet à de jeunes ménages d'accéder à l'acquisition d'une résidence principale grâce à un soutien direct.
- Le renforcement quantitatif et qualitatif du financement du parc locatif social qu'il s'agisse des demandes de l'ensemble des bailleurs ou celle plus particulière des offices publics de l'habitat (OPH2C et OPH CAPA) avec lesquels la CdC a signé des conventions d'objectifs et de moyens, pour des opérations de création ou de réhabilitation de logements locatifs sociaux,
- Le renforcement des dispositifs d'aide au parc privé dans les OPAH et les POPAC, qui inclus notamment des aides sur les volets suivants :
Les études préalables, le suivi et l'animation de ces opérations (consistant au financement d'une équipe pluridisciplinaire chargée d'accompagner les propriétaires dans la réalisation de leurs projets de réhabilitation de bout en bout), les copropriétés dégradées et les aides directes aux propriétaires, bailleurs ou occupants, tout ceci en complément des financements de l'ANAH et des collectivités maîtres d'ouvrage.

Enfin, le Schéma Territorial de l'Habitat dont l'élaboration avait été évoquée lors de la présentation du règlement en 2019 est aujourd'hui en phase de construction et pour la réalisation de cet objectif la « Mission Habitat-Logement » a été créée au sein de la Direction de l'attractivité et des dynamiques territoriales, de la politique de l'habitat et du logement.

En cohérence avec les orientations de la collectivité ce schéma aura notamment pour objet de contribuer à la définition des modalités de mise en œuvre de la politique arrêtée dans les domaines de l'habitat et du logement.

Par son approche transversale, il participera, en particulier dans le domaine des politiques en faveur de l'autonomie des personnes âgées et des personnes handicapées portées par la Direction générale adjointe en charge des affaires sociales et sanitaires, à la mise en synergie des dispositifs d'aides pour des projets « habitat inclusif », et ainsi tendre vers une complémentarité des aides de notre collectivité en faveur de l'accompagnement et du maintien à domicile.

2. Bilan d'évaluation

Les crédits directement consacrés à ces aides ont représenté 12 M€ en AP au budget 2020, première année opérationnelle du nouveau règlement des aides au logement, avec un taux de consommation de 63%. L'année écoulée, marquée par la pandémie et ses conséquences, n'a pas permis une affectation optimale des crédits prévus.

Cependant la fin de cette même année a vu une nette tendance à la hausse des demandes émanant notamment des communes et EPCI désirant porter des projets de logements communaux (acquisitions, travaux d'amélioration ou de construction, ...). Aussi notre effort financier dans ce secteur devra être maintenu, voire augmenté, car cette tendance est confirmée au vu des sollicitations constatées dès ce début d'année 2021.

Ainsi, les engagements de crédits réalisés sur les différents axes et dispositifs du nouveau règlement d'aides au logement montre que celui-ci a permis de mobiliser 7,6 M€, sur 5 programmes d'individualisation, répartis comme suit :

- Soutien aux communes et intercommunalités : 3 952 522 €, pour 47 opérations, totalisant 85 logements ;
- primo accession à la propriété : 659 341€, pour 33 dossiers
- financement du logement locatif social - bailleurs sociaux : 2 327 377 €, pour 4 dossiers, totalisant 553 logements
- aides au parc privé dans les OPAH : 488 901 €, pour 128 dossiers en aides directes aux particuliers ; et 172 394 € aux communes ou EPCI maitres d'ouvrage au titre de l'ingénierie (*section de fonctionnement*).

Il apparait tout d'abord globalement une bonne consommation d'ensemble des crédits, en investissement comme en fonctionnement, et ce malgré le contexte particulier de l'année 2020 caractérisé par la crise sanitaire et ses conséquences.

Sur la partie primo accession, notamment du fait du changement profond apporté par le règlement et comparativement aux exercices antérieurs, le nombre de dossiers éligibles a fortement diminué (le taux d'éligibilité étant inférieur à 20 %). Toutefois, le niveau moyen de cette aide a fortement augmenté compte tenu du nouveau mode de calcul et se situe aux environs de 19 800 €.

Il est également important de noter que la réorientation souhaitée en faveur des territoires de montagne et de l'intérieur de notre intervention est avérée. Une cartographie de la localisation des projets aidés le démontre (*cf. p 6*).

B. La modification du règlement des aides 2019 : exposé des motifs et propositions

Comme prévu lors de son adoption le 27 septembre 2019, après sa première année d'application, le règlement des aides au logement a fait l'objet d'une évaluation qui a fait apparaître la nécessité d'apporter :

- des précisions sur certains points particuliers afin d'en améliorer, à la fois, sa compréhension et son application,

- des ajustements sur les différents niveaux de dépenses subventionnables notamment en faveur des communes et des EPCI,
- l'intégration de nouveaux dispositifs, qui n'ayant pas été prévus dans sa version initiale, mériteraient aujourd'hui l'intervention de notre collectivité.

De manière générale, en préservant les principes et les objectifs qui ont présidé à l'élaboration du règlement « Una casa per tutti, una casa per ognunu », voici les grandes lignes du présent projet, qui n'a pas pour objet des modifications de fond, mais tend à apporter des ajustements, des précisions et certaines améliorations dans nos interventions dans le domaine du logement :

1. Mesures de soutien supplémentaires aux communes et EPCI :

Sur cet axe, les propositions qui suivent tendent à apporter un meilleur soutien aux communes et EPCI dans leurs projets, notamment par des mesures incitatives ou bien par l'ajustement des plafonds de dépenses subventionnables, afin d'être en cohérence avec les coûts réels du marché.

Il convient donc :

A. D'améliorer notre niveau d'intervention auprès des communes pour les travaux de réhabilitation (mesure 1.1) en prenant en compte un coût moyen de travaux de 1 500 €/m² au lieu de 1 000 €/m². Cette mesure permet, sans changer nos taux d'intervention, d'augmenter sensiblement le niveau des dépenses subventionnables en prenant en compte les coûts réels constatés sur le marché au niveau national et concernant les travaux de réhabilitation. Le prix au m² dépendant de plusieurs critères comme la superficie, l'accès au chantier, les matériaux choisis, les types de travaux à réaliser et bien d'autres facteurs clés. Cette amélioration permettrait entre autre, un meilleur financement de grosses opérations dans des communes de petite taille et à faible ressources, en réduisant le reste à charge.

Afin de limiter le risque d'une logique inflationniste, cette mesure pourra faire l'objet d'une réévaluation par décision du Président du Conseil exécutif de Corse dans les conditions prévues à l'article 4 de la délibération adoptant le présent règlement modifié.

Ainsi la dépense subventionnable de base maximale des travaux passerait à 120 000 € (*pour une surface forfaitaire de 80m²*), au lieu de 80 000€ actuellement.

A titre d'exemple, sur la base d'un dossier instruit :

Pour une opération de travaux d'aménagement de 2 logements dans une maison ancienne, dans une commune de moins de 1 000 habitants :

Devis estimatif : 275 000 €

Taux de subvention CdC : 80 %, soit une aide maximale de 128 000 € actuellement, qui pourrait être portée à 192 000 € par la modification proposée.

B. D'insérer une mesure pour les communes de moins de 3 000 habitants disposant d'un PLU définitif compatible avec le PADDUC, en permettant une majoration du plafond subventionnable de 10 % (mesure similaire à celle prévue pour la DQ) sur les volets acquisition et travaux au 1.1 du règlement.

C. De mettre en place un barème d'intervention pour les EPCI, établi en cohérence avec celui applicable en matière de dotation quinquennale. Celui-ci figurera en annexe du règlement et fixera pour chaque EPCI notre niveau d'intervention, compris entre 50 % et 80 %.

D. De proposer une aide exceptionnelle (à hauteur de 80 %) pour des opérations spécifiques de création de « logement social étudiant », et ce dans les communes et EPCI inclus dans un périmètre proche de l'Université di Corsica. Cette mesure serait étendue aux communes ou EPCI qui disposent d'une formation post-baccalauréat ou préparatoire à une grande école. Ces opérations feront l'objet d'un conventionnement entre la Collectivité de Corse et la commune ou l'EPCI assurant la maîtrise d'ouvrage. 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. Cette convention prévoira les conditions d'intervention des différents partenaires et leurs engagements, et garantira que les logements financés auront pour destination exclusive le logement étudiant à des prix encadrés.

E. Dans le cadre de la lutte contre la fracture territoriale, d'instaurer une mesure incitative visant à favoriser l'émergence de projets dans les « villages-souches », pour les communes qui disposent de pôles différenciés et dont le chef-lieu est situé à une altitude d'environ 350 mètres, avec un tunnel de 10 % (35 mètres) permettant de la flexibilité en faveur des dossiers portés par des villages souches entre 315 et 350 mètres. Une bonification de 10 % de notre taux d'intervention serait appliquée aux opérations effectuées dans le périmètre des « villages-souches » (*sans toutefois pouvoir excéder un taux d'intervention de 80 %*). Cette disposition transposerait au présent règlement une mesure similaire à celle prévue au « Règlement d'aides aux communes, intercommunalités et territoires » actuellement en vigueur, dans un souci de cohérence.

F. De créer une mesure spécifique en faveur des communes ou EPCI, engagés dans une démarche volontariste dans le domaine du tri des déchets. Ainsi les communes et EPCI qui disposent, ou ont engagé la réalisation d'un centre de stockage des déchets sous convention publique et conforme à la délibération n° 21/035 AC de l'Assemblée de Corse du 26 février 2021 approuvant le plan territorial de prévention et de gestion des déchets et de l'économie circulaire, se verront appliquer une majoration exceptionnelle de leur dépense subventionnable de 20 % sans modification des taux d'intervention. Cette majoration s'appliquera aux mesures prévues au 1.1 et 1.2 du présent règlement.

A titre d'exemple :

Pour les opérations d'acquisition et amélioration de logements communaux :

- sur le volet acquisition, le montant subventionnable passerait de 136 000 € à 163 200 €, soit une subvention maximale de 130 560 € par logement acquis ;
- sur le volet réhabilitation, le montant subventionnable passerait de 120 000 € à 144 000 € soit une subvention maximale de 115 200 € par logement réhabilité.

Pour les opérations-d'acquisition foncière suivie de construction de logements :

- sur le volet acquisition foncière la dépense subventionnable passerait de 137 500 € à 165 000 € (soit une subvention maximale de 132 000 €)
- sur le volet construction, la dépense subventionnable passerait de 160 000 € à 192 000 € (soit une subvention maximale de 115 200 € par logement créé)

Dans le même état d'esprit, afin de lutter contre le phénomène d'abandon croissant du foncier bâti existant dans les villages, il est proposé d'adapter le présent règlement, en tenant compte du fait qu'eu égard à la valeur d'acquisition des biens vacants, sans maître ou en état d'abandon manifeste par les communes, il convient d'intégrer une majoration spécifique pour la réhabilitation de ces biens. Compte tenu des coûts importants de réhabilitation qui nécessitent souvent la démolition du bâtiment avant reconstruction, il convient de proposer une majoration conséquente sur la partie réhabilitation de l'ordre de 30%.

Ainsi, sur le volet réhabilitation, avec l'introduction de cette majoration de 30%, le montant subventionnable passerait de 120 000 € à 156 000 €, soit une subvention maximale de 124 800 € par logement réhabilité.

G. De créer une mesure spécifique en faveur des communes et EPCI visant à subventionner une dépense d'étude de diagnostic préalable ou de faisabilité relative à un projet d'investissement dans le domaine du logement communal. Le montant de la dépense subventionnable serait fixé à 50 000 € HT, et notre taux d'intervention à 40 % maximum (soit 20 000 €). Ce nouveau dispositif est proposé dans le cadre d'une demande des communes qui, en amont de la phase de réalisation d'un projet, souhaitent pouvoir évaluer sa pertinence et sa faisabilité en fonction notamment de leurs besoins et de leur potentiel financier.

2. Primo accession à la propriété :

Le constat démontre une certaine difficulté d'instruction des demandes, mais aussi de compréhension par le public des différents critères permettant l'éligibilité à cette aide. Celui-ci fait apparaître également une part très importante de rejets de ces demandes, qui au vu des situations nécessiteraient un assouplissement (le taux actuel de recevabilité des demandes est inférieur à 20 %). Dans certains cas, l'inéligibilité constatée n'est plus en concordance avec l'esprit de rééquilibrage souhaité, en faveur du rural.

Il conviendrait donc :

- d'apporter une définition claire de la structure des ménages éligibles, en s'appuyant sur celle apparaissant dans les données statistiques de l'INSEE, et ce afin d'intégrer les structures monoparentales, représentant en Corse environ 12 % des ménages.
- de préciser la règle d'application de l'aide de 15 % apportée aux opérations effectuées dans les petites communes, en plafonnant à 15 000 € l'aide de notre collectivité pour les opérations de moins de 150 000 €. Il s'agit dans ce cas d'éviter l'attribution d'une aide supérieure à une opération comprise entre 100 000 € et 150 000 €, à celle qui le serait pour une opération de 150 000 € ou plus.
- de remplacer le critère de « surface minimale de 60 m² » pour les

personnes seules éligibles par 45 m², correspondant à la surface moyenne d'un logement de type T2 (celle-ci étant également compatible à l'occupation du logement par 2 personnes). Le règlement admettant dans des communes de taille modeste des personnes seules, la surface de 60 m² apparaît trop contraignante, et abouti au rejet de demandes pour des surfaces légèrement inférieures à ce seuil.

- de préciser, pour les opérations se situant dans des lotissements, que sont éligibles les opérations portées par des opérateurs privés, sous réserve de la signature d'un cahier des charges avec la Commune concernée et la Collectivité de Corse, décrivant le respect par le promoteur de conditions spécifiques d'attribution en matière notamment de règles de primo-accession à la propriété, d'intégration architecturale, paysagère et de développement durable, à l'image de celles demandées aux opérations sous maîtrise d'ouvrage communale.

- de préciser que les opérations se situant dans un lotissement privé sont éligibles à l'aide à la primo accession à la propriété. La définition du lotissement privé s'entend au sens de l'article L.442-1 du Code de l'Urbanisme qui dispose que « *constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis* ».

- de modifier la strate d'éligibilité des « personnes seules » aux communes de moins de 3 000 habitants DGF. Entre 1 000 et 3 000 habitants celles-ci sont au nombre de 48 (dont 18 ont une population inférieure à 1 500 habitants DGF ; 8 entre 1 501 et 2 000 habitants ; 22 entre 2 001 et 3 000 habitants).

- dans le cas de la modification de la strate à moins de 3 000 habitants, de prévoir également la suppression du plancher de 150 000 € minimum du coût d'opération.

- de permettre l'éligibilité d'opérations de construction dans les communes de moins de 3 000 habitants avec un niveau de contrainte de 3, 4 ou 5, tel que prévu au PADDUC et SADPM et disposant d'un PLU définitif. Il s'agit d'ouvrir l'aide aux personnes disposant d'un terrain sur le territoire communal, et désireux d'y bâtir leur résidence principale.

- pour Bastia et Aiacciu, de préciser les différents périmètres éligibles en prenant en compte l'ensemble de ceux liés à un dispositif de la « Politique de la Ville » de type : « action cœur de ville », « quartier de la politique de la ville », « quartier de veille active » et « quartiers vécus ».

- de modifier le barème du plafond de ressources en appliquant le « 120 % du PLUS » (soit 10 % de plus que le barème actuel) et y intégrer les personnes en situation de handicap (depuis le 1^{er} janvier 2019, les différents barèmes relatifs aux plafonds de ressources prennent en compte ces personnes, qui doivent être titulaires de la carte mobilité inclusion portant la mention « invalidité » (arrêté du 28 décembre 2018)).

- d'étendre l'éligibilité au dispositif des transferts de propriété faits par voie de donation, 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.

3. Mesures de financement du logement social HLM : création d'un règlement des garanties d'emprunt pouvant être accordées aux opérateurs du logement social

Il s'agit ici de formaliser à travers un règlement spécifique les aides indirectes qui sont accordée au fil de l'eau par notre collectivité aux bailleurs sociaux en garantissant leurs emprunts :

- Les garanties d'emprunt pour les bailleurs sociaux étaient auparavant assurées notamment par les conseils départementaux et depuis la création de la Collectivité de Corse, nous sommes régulièrement sollicités pour leur octroi. Elles peuvent concerner de nouvelles opérations ou bien des réaménagements de dette sur des opérations en cours. Il est à noter que dans le domaine du logement social, celles-ci ne sont pas assujetties aux règles prudentielles habituelles des garanties d'emprunt octroyées par les collectivités. 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 également de se soustraire à une garantie plus coûteuse auprès d'un organisme spécialisé. Ainsi, elle constitue une aide indirecte et non négligeable au financement du logement social.

4. Mesures de soutien améliorées au parc privé dans les OPAH et création d'une aide aux POPAC (programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété) :

Compte tenu du constat effectué lors notamment des bilans de fin des différentes OPAH auxquelles nous avons participé comme financeur, il paraît opportun aujourd'hui, alors que de nouvelles opérations sont en cours de démarrage, de revoir de manière plus fine notre dispositif de soutien à ces programmes, et ce dans un souci d'efficacité. Entre autre, il s'agit de réajuster notre niveau d'intervention pour le suivi-animation des OPAH (*en charge de l'accompagnement des propriétaires dans la réalisation de leurs projets de réhabilitation*), de mieux soutenir les bénéficiaires aux revenus très modestes pour le volet travaux en partie privatives et d'améliorer notre participation sur le volet « copropriétés dégradées ». Enfin, il convient d'intégrer les POPAC afin de participer plus activement au soutien des copropriétés.

Il conviendrait donc :

- Pour la partie suivi-animation (4-1 du règlement) de porter notre taux d'intervention actuel de 40 %, à 45 %, afin de maintenir le niveau cumulé des ex. CD et ex. CTC (soit + 15 000 € sur 5 ans).

- Pour les aides aux travaux en partie privatives des propriétaires occupants,

- d'inclure la notion de « revenus très modestes » telle que définie par l'ANAH et de majorer dans ce cas notre taux d'intervention de 5 % (aide majorée de 1 000 € pour les travaux d'amélioration et de 2 500 € pour les travaux lourds). Ceci permettrait à cette catégorie de revenus de limiter le reste à charge, voire de l'annuler. Sur les modalités d'application de cette mesure, il s'agirait d'une aide complémentaire à solliciter en cas de reste à charge non nul pour le bénéficiaire. De cette manière, cette majoration ne serait notifiée qu'au moment de la demande de paiement auprès de la CdC par la collectivité ou l'EPCI maître d'ouvrage, lors de l'envoi de l'accusé réception par le service instructeur. L'avantage de cette modalité est d'éviter un écrêtement de l'intervention de l'ANAH en cas de dépassement de 100 % du montant des travaux par le cumul prévisionnel des différentes aides auquel le bénéficiaire peut prétendre ;

- Pour les volets « copropriétés dégradées » dans les OPAH : il est proposé d'augmenter le plafond de dépenses subventionnables (500 000 € au lieu de 300 000 € par bâtiment) afin de pouvoir déclencher la majoration ANAH (règle du X+X). Cette majoration s'applique quand le cofinancement de collectivité(s) territoriale(s) représente au moins 5 % du montant HT des travaux par collectivité(s) des travaux subventionnables. Notre taux d'intervention resterait fixé à 10 %.

L'intérêt de cette amélioration de notre participation permettrait, in fine, un meilleur apport de financements publics pour ce type d'opérations et ainsi limiter les restes à charge

- L'aide aux POPAC : ceux-ci peuvent être mis en œuvre en amont ou en aval des OPAH qui comportent des volets « copropriétés dégradées ». Il s'agit d'un outil à double usage, préventif et/ou curatif, subventionné par l'ANAH et qui fait l'objet d'une convention d'une durée de 3 ans. Cet outil permet avant tout de 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. Les POPAC n'ont pas vocation à se substituer à un dispositif curatif. Ils peuvent toutefois viser à prévenir l'apparition de nouvelles difficultés sur des copropriétés sorties d'un dispositif opérationnel de redressement (cas, par exemple, du suivi de la mise en œuvre des actions financées par les subventions mobilisées lors du dispositif curatif).

Du point de vue du financement de ce type d'opération, considérant d'une part la quote-part maximale de l'ANAH à 50 % du montant hors taxes de l'ingénierie, et d'autre part celle de la Caisse des Dépôts qui, par le biais d'une convention avec l'ANAH, peut intervenir en cofinancement à hauteur maximale de 25 % du coût de cette ingénierie et que son intervention ne peut dépasser la quote-part de la collectivité maître d'ouvrage, notre participation se ferait sur la base du plafond subventionnable de l'ANAH (100 000 €/an) et notre taux d'intervention fixé, dans ce cas, à 10 % (soit un financement à hauteur de 10 000 €/an).

Afin de prévoir un éventuel non-renouvellement de la convention ANAH-Caisse des Dépôts, nous proposons également, sur les mêmes bases, un taux d'intervention de notre collectivité à hauteur de 20% (soit 20 000€/an), dans le cas où il n'y aurait pas de cofinancement de la Caisse des dépôts.

Ainsi ces programmes pourraient être financés par des aides publiques à hauteur de 80 % dans le premier cas, et à 70 % dans le deuxième. Il s'agirait d'un mode de financement par tranche annuelle, dans le cadre d'une procédure comparable à celle applicable pour le suivi-animation des OPAH.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.