UNA CASA PER TUTTI, UNA CASA PER OGNUNU

CULLETTIVITÀ DI CORSICA COLLECTIVITÉ DE CORSE

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

Délibération n°19-340 AC du 27 septembre 2019

Primo-accession à la propriété



Cadre général du règlement

Opération susceptibles de bénéficier du dispositif :

- Opérations situées dans des lotissements communaux ou intercommunaux ;
- Opérations situées dans le périmètre du plan «Action cœur de ville» ou « NQPV » (Nouveaux Quartiers Politique de la Ville) des communes d'Aiacciu et de Bastia ;
- Opérations situées dans le périmètre des centres anciens de villes ou des hameaux de villages sur des habitations construites avant 1960 (logique de soutien à la reconquête du bâti ancien);
- En cas de vente sur licitation, la mise en œuvre du dispositif d'aide à la primoaccession organisée par le présent règlement est réservée, prioritairement, aux demandeurs présentant la qualité de co-indivisaires ou d'ayant-droits d'un coindivisaire.

Bénéficiaires:

Les demandeurs doivent :

- Disposer d'un domicile en Corse au sens du Code Civil et y résider de manière effective et à titre principal depuis trois ans au moment de la demande. Cette condition est appréciée pour une durée courant sur une période de 5 ans précédant la demande,
- Réaliser une acquisition dont le coût minimum est de 150 000€ et le coût maximum plafonné à 280 000€,
- Dans les communes de moins de 1 000 habitants DGF*, l'aide représente 15% de la dépense pour les opérations d'acquisition ou acquisition-amélioration dont le coût qui figure dans l'offre de prêt est de moins de 150 000 € et 10% de la dépense pour les opérations d'acquisition ou acquisition-amélioration dont le coût figurant dans l'offre de prêt est compris entre 150 000 € et 280 000 €. Pour les opérations dont le coût serait inférieur à 150 000€, l'aide représentera 15% de la dépense sans toutefois pouvoir excéder 15 000€,
- Disposer de revenu<mark>s inférieurs aux plafonds de ressources i</mark>ndiqués dans le tableau ci-dessous et inspirés des plafonds de ressources réglementaires permettant l'accès au logement HLM;
- Pour Aiacciu et Bastia, pour les opérations effectuées dans les périmètres « action cœur de ville » ou « NQPV », le montant plafond d'opération passe à 350 000€ avec un montant maximal de subvention qui reste inchangé, soit 28 000 €.
- 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 de droits immobiliers acquis avant 1960 dans les périmètres éligibles tels que définis par l'article 2 du présent règlement.
- contracter un prêt représentant au minimum 80% du coût de l'opération».

^{*}Population DGF: différente de la population INSEE elle représente généralement « la population recensée, majorée notamment d'un habitant par résidence secondaire »



Conditions spécifiques d'attribution des aides à l'accession à la propriété

1. Conditions de ressources

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

CATEGORIES DE MENAGES	REVENU FISCAL DE REFERENCE n-1
Une personne seule (uniquement dans les communes de -1000 hab. DGF <u>et</u> pour 60m² minimum de surface habitable)	22 685 €
Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	30 324 €
Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	36 430 €
Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	43 980 €
Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	51 738 €
Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	58 308 €
Par personne supplémentaire	6 503 €

2. <u>Ménages et personnes à charge</u>

- 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.
- 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 primoaccédants

- 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

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



6 Résidence principale

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

7 Respect d'une clause anti-spéculative

- 7-1 Le bénéficiaire de l'aide s'engage à occuper le bien à titre de résidence principale pendant une période de dix ans.
- 7-2 Le bénéficiaire s'engage également à informer la Collectivité de Corse en cas de revente du bien ou de tout autre changement de situation.
- 7-3 Le non-respect de ces dispositions autorisera la Collectivité de Corse à demander le remboursement de l'aide attribuée au prorata temporis.

8 <u>Dépenses subventionnables</u>

- 8-1 Les dépenses subventionnables concernent le coût d'acquisition et des travaux liés à la création d'une résidence principale, à savoir :
 - acquisition immobilière classique
 - acquisition en VEFA d'un appartement ou d'une maison individuelle
 - acquisition foncière suivie de travaux
 - travaux de construction
 - opération en location accession sociale
- 8-2 La CdC réserve son aide aux opérations consistant à acquérir ou à réaliser une seule unité d'habitation. Sont donc exclus du dispositif, les projets faisant apparaître plusieurs unités d'habitation éparses ou tout autre projet de cette nature.
- 8-3 Sont également exclus les travaux de réhabilitation portant sur des biens déjà propriété du demandeur (biens acquis à titre onéreux ou gratuit).

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



9 Prise en compte des demandes

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

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

- POUR UNE ACQUISITION IMMOBILIERE CLASSIQUE OU UNE OPERATION EN LOCATION ACCESSION SOCIALE:
 - o La promesse de vente datée de plus de 3 mois,
 - L'acte de vente signé devant le notaire,
 - Le prêt débloqué.

POUR LES TRAVAUX DE CONSTRUCTION :

- o 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 3 mois,
- o L'acte de vente signé devant le notaire,
- o La déclaration d'ouverture de chantier,
- La déclaration d'achèvement des travaux.
- o Le procès-verbal de réception des travaux,
- Le prêt débloqué.

• POUR UNE ACQUISITION EN VEFA D'UN APPARTEMENT OU D'UNE MAISON INDIVIDUELLE:

- o Le contrat de réservation daté de plus de 6 mois,
- Tout acte notarié constatant la VEFA,
- o 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.



10 Formalisation des demandes

- Les dossiers complets sont constitués par les éléments figurant dans la rubrique ci-après intitulée «COMPOSITION DU DOSSIER» (p 9).
- Pour tout dossier incomplet, le demandeur dispose d'un délai de deux mois pour fournir les pièces sollicitées par courrier du service instructeur, sous réserve que l'opération n'ait pas connu un commencement d'exécution. Passé ce délai, cette demande deviendra caduque.
- Les demandes de subvention formalisées sommairement (simple lettre d'intention, mail, fax ou tout autre moyen de communication) ne sont pas considérées comme des dossiers en cours d'instruction et ne constituent pas un élément d'ouverture du dossier.
- Les demandes de subvention sont à adresser à « M. le Président du Conseil Exécutif de Corse Hôtel de la Collectivité de Corse 22, cours Grandval BP 215 20187 Ajaccio cedex 1 ».
- Afin d'éviter tout litige relatif à la prise en compte des demandes, il est conseillé de transmettre les accusé de réception.
- La date du dépôt du dossier est la date de réception du dossier à la CdC et en cas de litige, le cachet de la Poste fait foi.

11 Conditions particulières d'éligibilité relatives à la composition du ménage

- 11-1 L'aide s'adresse aux ménages composés d'au moins deux personnes.
- Par dérogation, dans les communes de moins de 1000 habitants DGF, l'aide peut être attribuée à des ménages composés d'une seule personne et pour une surface habitable d'au moins 60m².
- Dans les communes d'Aiacciu et de Bastia seules seront subventionnées les opérations situées dans les périmètres du plan «Action cœur de ville» ou en « NQPV » (Nouveaux Quartiers de la Politique de la Ville).



12 Modalités 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)	1 ^{er} acompte et solde au particulier, sur production : - Attestation notariée de vente postérieure 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	1 ^{er} acompte et solde au particulier, sur production : - Attestation notariée de vente postérieure à la date du dépôt à la CdC justifiant de la transaction
Acquisition foncière suivie de travaux de construction	 1^{er} acompte et solde au particulier, sur présentation de : 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 postérieure à la date de dépôt du dossier à la CdC
Travaux de construction	 1er acompte et solde au particulier, sur présentation : La déclaration d'ouverture de chantier postérieure à la date de dépôt du dossier à la CdC
Opération en location accession sociale	1 ^{er} acompte et solde au particulier, sur présentation : - du contrat de vente, postérieur à la date de dépôt du dossier à la CdC, passé avec le bailleur
Acquisition immobilière par voie de licitation	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.



DEPOT DU DOSSIER:

Un exemplaire auprès des services de la Collectivité de Corse,

COMPOSITION DU DOSSIER:

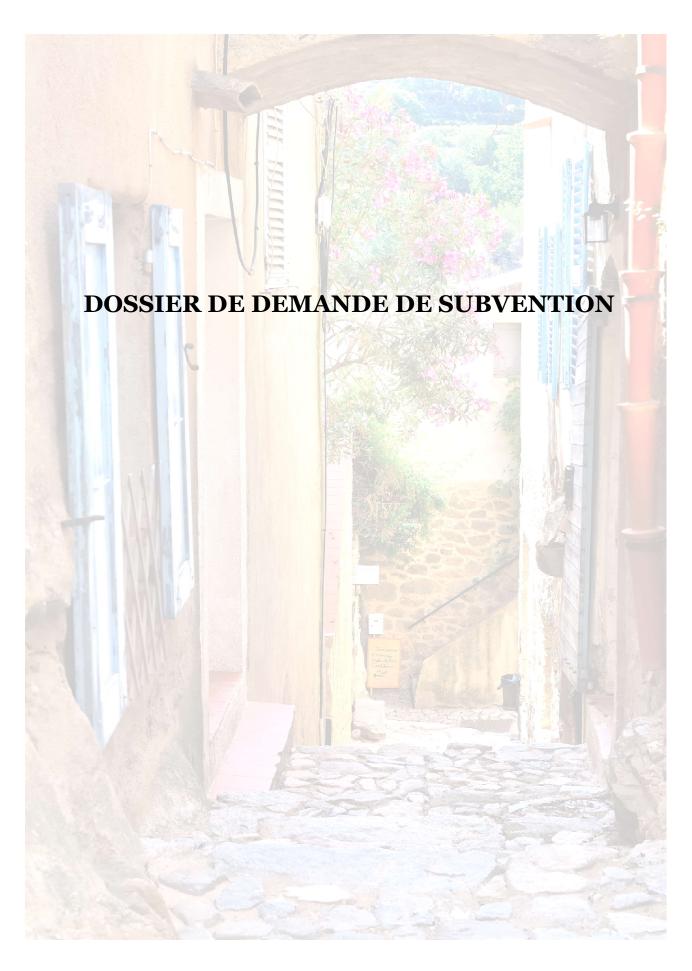
- Lettre d'intention adressée à M. le Président du Conseil Exécutif de Corse Hôtel de la Collectivité de Corse 22, cours Grandval BP 215 20187 Ajaccio cedex 1 décrivant la nature de l'opération (acquisition immobilière classique ou dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement VEFA d'un appartement 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 (p. 11 à 17),
- R.I.B. du particulier (format A4 pour des raisons pratiques),
- Attestation de la commune précisant que le projet est situé dans le périmètre éligible à savoir, un lotissement communal, le périmètre action cœur de ville ou NQPV dans les communes d'Aiacciu et Bastia, ou que le bien a été construit avant 1960 dans les autres communes,
- Pour une acquisition immobilière classique : promesse de vente, datée de moins de 3 mois,
- Pour une acquisition en VEFA : copie du contrat de réservation passé devant le notaire **ou** sous seing privé, datée de moins de 6 mois,
- Pour une acquisition foncière suivie de travaux de construction : promesse de vente du terrain datée de moins de 3 mois et copie du contrat passé avec le constructeur ou copie des devis transmis à la banque pour l'obtention du prêt (documents datés de moins de 3 mois) et le permis de construire,
- Pour des travaux de construction uniquement: copie du contrat passé avec le constructeur **ou** des devis transmis à la banque pour l'obtention du prêt datés de moins de 3 mois **et** le permis de construire,
- Pour une opération en location accession sociale : promesse de vente passé avec le bailleur social,
- 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) **offre(s) de prêt définitif** participant à la réalisation du projet accompagné du tableau de remboursement certifié par l' (ou les) organisme bancaire (<u>offre de prêt, datée et signée par toutes les parties</u>),
- Photocopie intégrale et lisible 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),
- En cas d'hébergement par un tiers : attestation sur l'honneur de l'hébergeur accompagnée d'une copie de sa pièce d'identité,
- 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),
- Attestation sur l'honneur qu'aucun acte ou attestation de vente n'a été signé avant le dépôt du dossier à la CdC,
- Clause anti-spéculative (ci-jointe) à remplir et à signer par le ou les demandeurs.









DOSSIER DE SUBVENTION (A remplir et à signer obligatoirement)

MPRUNTE	UR:	1	EN-CASE AND ASSESSMENT OF THE PARTY OF THE P	
Nom:		TEN Y	This Zaras	
Prénom :		18		
Date de n	aissance:	37		1137
Adresse a	ctuelle:		Marine State of the Control of the C	HAM
Nº de télé	pho <mark>ne :</mark>	IE		
E-mail:		LE	<u> </u>	EFT
		4 12		
O-EMPRUN			THE PARTY OF THE P	
Nom:				E
Prénom :				
	aissa <mark>nce:</mark>			
	phone :			
E-mail ·	F		(a)	
D man.				
égories de n	néna <mark>ges (c</mark> o		case correspondante à votre si	tuation
é gories de n personne seu	néna<mark>ges (co</mark> l le ne comportar	ocher la		tuation
égories de n personne seu x personnes r eunes ménag	nénages (co de comportan des*	ocher la	case correspondante à votre si personne à charge à l'exclusion avec une personne à	tuation
personne seu personnes r eunes ménag s personnes o ge ou jeune n	nénages (co de comportan des* ou une person nénage* sans	ocher la at aucune ane seule personne	case correspondante à votre si personne à charge à l'exclusion avec une personne à	tuation
personne seu personnes re eunes ménag s personnes o ge ou jeune n	nénages (co de comportantes* ou une person nénage* sans	ocher la at aucune nne seule personne	case correspondante à votre si personne à charge à l'exclusion avec une personne à e à charge	tuation

conjoints est au plus égale à 55 ans.



Revenu fiscal de référence annuel (n-1 du prêt):	
Emprunteur:€	
Co-Emprunteur :€	
Nature de <mark>l'opération (cocher la cas</mark> e <mark>correspondant à votre</mark> situ	ation)
Acquisition immobilière classique (maison individuelle ou appartement)	
Acquisition immobilière en VEFA (maison individuelle ou appartement)	
Acquisition foncière suivie de travaux de construction	2
Travaux de construction uniquement	6
Acquisition en location accession sociale	
En cas de vente sur licitation, la mise en œuvre du dispositif d'aide accession organisé par le présent règlement est réservée, prioritaire demandeurs présentant la qualité de co-indivisaire ou d'ayant-droi indivisaire.	ement, aux



Liste des pièces à transmettre (cocher les documents transmis):

•	Lettre d'intention adressée à « M. le Président du Conseil Exécutif de Corse »	
•	Dossier de subvention	0
•	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	1-
	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	
When I'm	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(s) de prêt définitif participant à la réalisation du projet accompagné	
dι	u tableau de remboursement certifié par l' (ou les) organisme bancaire (<i>offre de prêt, datée,</i>	
sig	gnée 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	
ď	eau ou taxe d'habitation, (un seul docu <mark>ment par a</mark> nnée)	
•	En cas d'hébergement par un tiers : attestation sur l'honneur de l'hébergeur	
ac	compagnée d'une copie de sa pièce d'identité	
•	Déclaration sur l'honneur attestant de l'absence de propriété à titre de résidence	
pr	incipale, secondaire, ou tout autre bien bâti productif de revenus fonciers	1
•	Attestation sur l'honneur qu'aucun acte ou attestation de vente n'a été signé avant le	
dé	epôt du dossier à la CdC	78/44
•	Clause anti-spéculative (ci-jointe) à remplir et à signer par le ou les demandeurs	



ocalisation du projet (lo	ocante, code postar, ned-dit).
	A CONTRACTOR OF THE PARTY OF TH
	ME WESTERS
Descriptif du projet :	
Superfic <mark>ie du terrain, d</mark> e l'ap	partement ou de la maison individuelle :
Гуре d'app <mark>artem</mark> ent (<mark>nomb</mark> r	e de nièces principales)
type a appartement (nombr	E The second of
Plan de financeme <mark>nt (<i>ho</i></mark>	ors subvention CdC) :
Coût de l'opération qui figur	re dans l'offre de prêt :€
Montant du prêt bancaire: _	
Apport personnel :	€ × V
e (Nous) soussigné(e) (s) M.	et (ou) Mme
ertifie (certifions) que les infoute fausse déclaration est sait à	ormations indiquées dans ce dossier sont exactes. usceptible d'annuler la procédure, le téressés précédée(s) de la mention « lu et app



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

Je (Nous) soussigné(s) M et (ou) Mme	
m'engage (nous engageons) par la présente à occuper le bien immobilier figurant cadastre sous les références ci-après, pendant une période de dix ans et à informe services de la CdC de tout changement de situation :	
• Section N°	
• Lieu-dit	
Contenance	
Localité	
Le non-respect de ces dispositions, autorisera la CdC à demander le rembourser de l'aide attribuée au prorata temporis.	nent
La CdC se réserve le droit de procéder à un contrôle sur pièces et sur place concern l'opération subventionnée.	nant
The state of the s	
Fait à, le	My
Signatures du ou des intéressés précédées de la mention «lu et approu	vé»
	Sec. or



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)
Adresse
Je (nous) soussigné(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 »



Attestation sur l'honneur de non commencement d'exécution de l'opération Je (Nous) soussigné(s) M...... et (ou) Mme atteste (attestons) sur l'honneur que l'opération faisant l'objet de la présente demande de subvention n'a connu aucun commencement d'exécution conformément au paragraphe 9 relatif à la prise en compte des demandes. Fait à, le Signatures du ou des intéressés précédées de la mention « lu et approuvé »



