



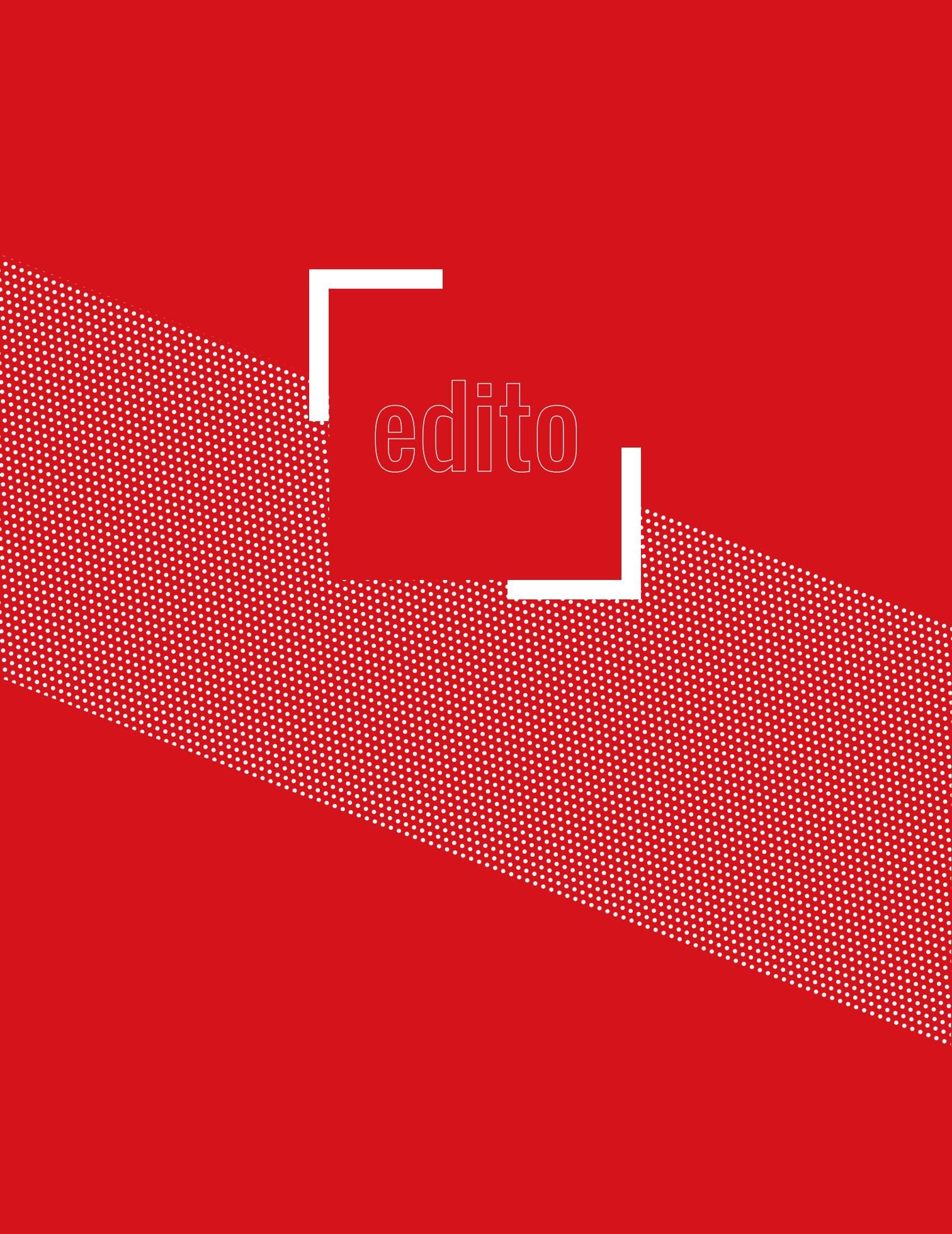
2019 | 2024

OFFICE
FONCIER
DE LA CORSE

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION

En application des dispositions de l'Article L 4424-26-3
du Code Général des Collectivités Territoriales





edito



1 UN NOUVEAU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION POUR 2019 - 2024 p.4

- 1.1 Le contexte p.6
- 1.2 Les ambitions p.7



2 LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES POUR 2019 - 2024 p.8

- 2.1 Les missions de l'Office Foncier de la Corse p.10
 - 2.1.1 Orientation 1 : Soutenir prioritairement la création de logement et en particulier de logement social p.11
 - 2.1.2 Orientation 2 : Créer les conditions du développement économique et de la revitalisation commerciale p.14
 - 2.1.3 Orientation 3 : Soutenir les politiques publiques en matière de préservation et de protection en agissant dans les domaines du patrimoine et de la protection des populations face aux risques p.17
- 2.2 Les caractéristiques des projets prioritaires p.18
 - 2.2.1 L'économie d'espace et la durabilité des projets p.18
 - 2.2.2 L'inscription de l'opération dans un projet de territoire p.18
 - 2.2.3 La solidité des dossiers p.19



3 LES MOYENS HUMAINS, TECHNIQUES, LES PARTENARIATS ET MOYENS FINANCIERS p.20

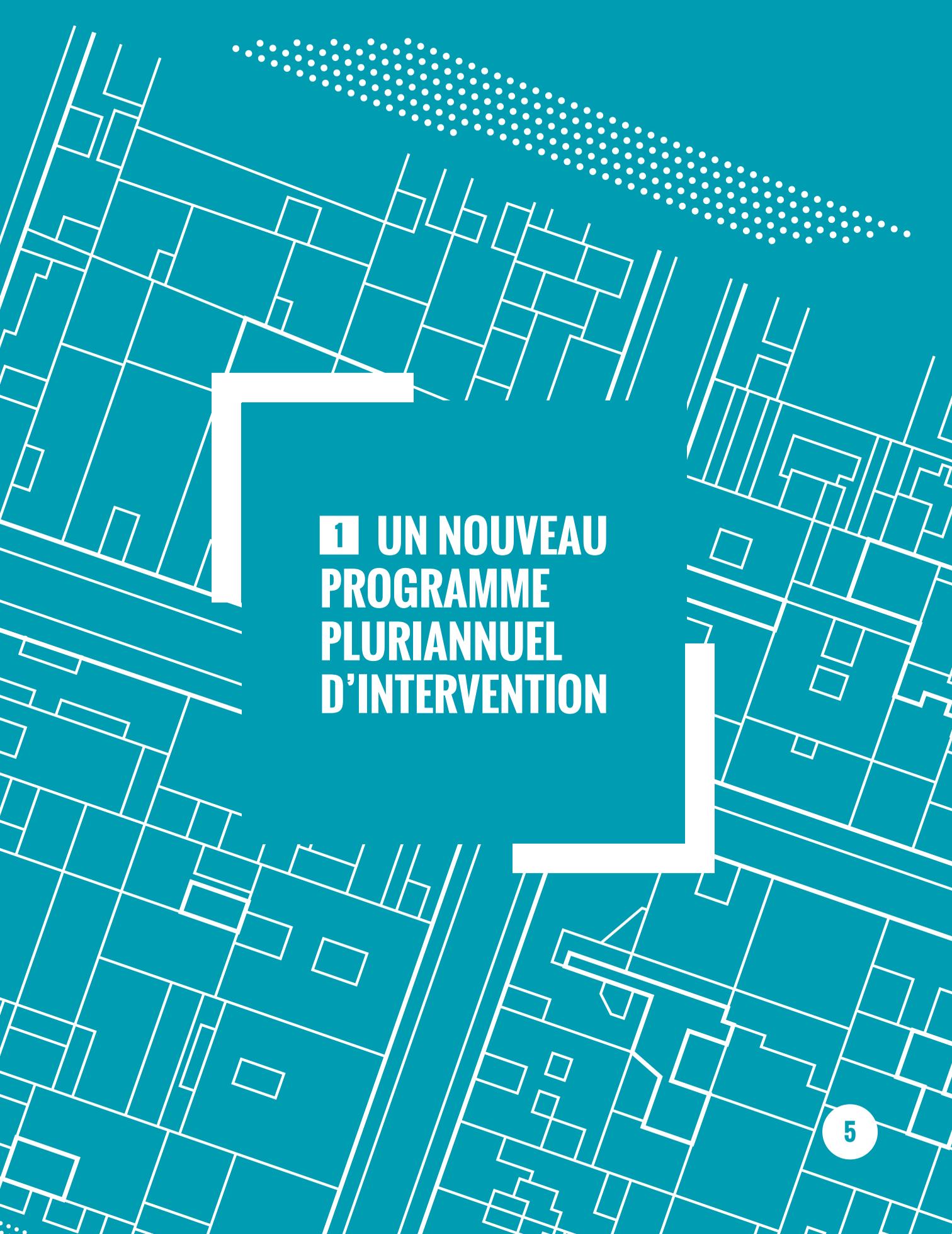
- 3.1 Les moyens humains p.22
- 3.2 Les moyens techniques p.22
- 3.3 Les études p.22
 - 3.3.1 L'observation du territoire de la Corse p.22
 - 3.3.2 La détection d'opportunités foncières p.22
 - 3.3.3 L'incitation et le soutien à la planification stratégique p.23
 - 3.3.4 Les études pour la mise en œuvre opérationnelle p.24
 - 3.3.5 Le financement de l'étude p.25
- 3.4 Les conditions d'acquisitions p.26
 - 3.4.1 Le prix d'acquisition p.26
 - 3.4.2 La gestion et la valorisation du bien durant le portage p.26
- 3.5 Les travaux de recyclage foncier (requalification de friches) p.27
- 3.6 Les outils au service des politiques foncières p.28
 - 3.6.1 Le conventionnement p.28
 - 3.6.1.1 La convention cadre p.28
 - 3.6.1.2 La convention opérationnelle p.29
 - 3.6.1.3 Le protocole de partenariat p.30
 - 3.6.2 Les modalités de portage p.32
 - 3.6.2.1 Un portage financier transitoire p.32
 - 3.6.2.2 La cession des biens acquis p.32



4 LA PRÉSENTATION DU PLAN DE FINANCEMENT p.41

- 4.1 Les recettes p.42
- 4.2 Les dépenses p.43
- 4.3 Les résultats p.43





**1 UN NOUVEAU
PROGRAMME
PLURIANNUEL
D'INTERVENTION**



1 UN NOUVEAU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION POUR 2019 - 2024

1.1 LE CONTEXTE

Conformément à la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014, l'action de l'Office Foncier est définie par un Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) établi pour une durée de 5 ans. Il s'inscrit en cohérence avec le Schéma d'Orientation du Foncier Territorial de l'Habitat (SOFTH) débattu par l'Assemblée de Corse en date du 20 décembre 2018.

Véritable stratégie, le PPI permet de :

- Maîtriser l'action de l'établissement
- Préciser la territorialisation et le champ thématique de ses interventions
- Mobiliser les différents acteurs de l'aménagement

LES PRINCIPES CLÉS DES POLITIQUES FONCIÈRES

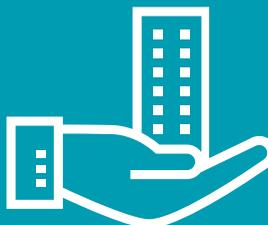
➤ La sortie effective d'un projet, un objectif-cible ultime :

l'existence d'un dossier solide est indispensable pour engager un processus d'acquisition foncière et de portage.



➤ Les principes de base sont :

- **L'inscription stratégique** : la dimension d'un projet nécessite une stratégie et l'élaboration d'une planification territoriale.
- **Le principe de pérennité** : la pérennité de l'action foncière publique sur le moyen/long terme permet une véritable action régulatrice sur le marché du foncier.
- **Le principe de cohérence** : Toute action foncière doit présenter une véritable cohérence dans la géographie et dans la continuité des objectifs, sachant les conséquences sur le marché foncier.
- **Le principe d'articulation** : entre l'évolution des règlements d'urbanisme et la mise en place des outils d'intervention foncière pour éviter les effets d'aubaine et inscrire les démarches dans le temps long de la planification et du projet.
- **Le principe de sélectivité et de progressivité** : au regard des nouveaux champs d'intervention foncière (renouvellement urbain et structuration du périurbain).



1.2 LES AMBITIONS

Elles guident l'action de l'Office Foncier dans cette nouvelle période de programmation

- **Éviter** la logique de stock et d'opportunités foncières, optimiser une gestion de dynamique des flux.
- **Renforcer l'action** sur les secteurs où se concentrent les enjeux.
- **Monter en puissance** sur les champs d'action prioritaires.







2 LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES POUR 2019 - 2024



2 LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

2.1 LES MISSIONS DE L'OFFICE FONCIER DE LA CORSE

L'Office Foncier est notamment compétent pour la mobilisation foncière destinée :

- à la **réalisation** de logements, notamment de logements sociaux.
- au **développement** des activités économiques et commerciales dans les centres villes.
- à la **création** d'équipements et services.

L'Office peut :

- **Participer** à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels, ainsi qu'à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- **Élargir** son champ d'action en matière de sauvegarde du patrimoine.
- **Constituer** des réserves foncières pour le compte des collectivités publiques.

L'action de l'Office Foncier pour les 5 prochaines années se structure autour de trois orientations prioritaires :

- **Orientation 1 :** Soutenir prioritairement la création de logement, en particulier de logement social.
- **Orientation 2 :** Créer les conditions du développement économique et commercial.
- **Orientation 3 :** Soutenir les politiques publiques, en matière de préservation et de protection, en investissant dans les domaines du patrimoine et de la protection des populations face aux risques.



2.1.1 Orientation 1 : Soutenir prioritairement la création de logement, en particulier de logement social

Le rôle de l'Office Foncier est essentiel pour fluidifier le fonctionnement du marché foncier. Il contribue ainsi à la régulation des coûts dans les secteurs tendus.

Avec ses partenaires, l'Agence d'Urbanisme (l'AUE) et le GIRTEC, dont le rôle est fondamental, pour inciter les collectivités locales à renforcer leur stratégie foncière en faveur des logements communaux et de l'accession sociale à la propriété.

L'Office Foncier se fixe comme objectif annuel de consacrer au moins 40 % de ses dépenses d'acquisition en faveur du logement aidé.

L'étude pour la mise en place d'un Organisme Foncier Solidaire (OFS) sera entreprise en lien avec les services de l'État de manière à amplifier l'effort en matière de production de logements aidés.





2 LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

L'ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE ET LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE

La mise en place du dispositif permet à la fois de répondre à la problématique des zones tendues qui connaissent une flambée des prix du foncier, mais participe également à la revalorisation de certaines zones.

Ce dispositif repose sur des principes simples :

- Que la **propriété du foncier** ainsi que celle du **bâti** soient **dissociées**.
- Que les **prix de vente** des logements soient **encadrés** sur une très longue durée.

Une opération d'accession sociale en bail réel solidaire s'effectue en 5 étapes :

1. L'Organisme Foncier Solidaire (OFS) acquiert le terrain pour le conserver dans la durée. L'OFS est un organisme agréé par le préfet de région.
2. Le bail réel solidaire (BRS) est alors conclu entre l'OFS acquéreur et l'opérateur immobilier sur un programme résidentiel neuf abordable. Le bail réel peut, en l'occurrence, être consenti à un opérateur qui construit ou réhabilite et s'engage à céder les droits réels à :
 - des ménages éligibles,
 - un bailleur HLM,
 - une coopérative HLM,
 - un investisseur locatif,
 - un particulier, qui occupe le logement,
 - une société civile coopérative de construction,
 - une société d'habitat participatif.
3. Les ménages agréés par l'OFS se portent acquéreurs des logements construits.
4. Les ménages payent une redevance qui s'ajoute au coût d'acquisition des droits réels, aux charges d'entretien et aux taxes locatives.
5. Le contrôle par l'OFS, en cas de revente, de l'éligibilité du preneur et le respect du plafond de prix de cession (plus-value limitée).





- Accompagner les collectivités vers la définition de stratégies foncières en faveur d'une production diversifiée de logement.
- Consacrer 40% des dépenses d'acquisition en faveur du logement aidé.
- Accompagner l'élargissement du PEI en faveur du logement communal.
- Être proactif sur les secteurs prioritaires en matière de logement social.
- Mettre à exécution la convention cadre avec la CAPA pour la création de 500 logements locatifs sociaux.
- Engager un conventionnement cadre similaire avec les EPCI.
- Engager la mise en place d'un Organisme Foncier Solidaire.

LES GRANDES ACTIONS EN FAVEUR DU LOGEMENT

L'Office Foncier a signé une convention cadre, avec la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien (CAPA), pour l'accompagner dans la création d'au moins 500 logements locatifs sociaux.

La signature de cette convention constitue un message fort envoyé aux collectivités locales pour la création de logements sociaux et fait valeur d'exemple pour tous les autres EPCI du territoire.





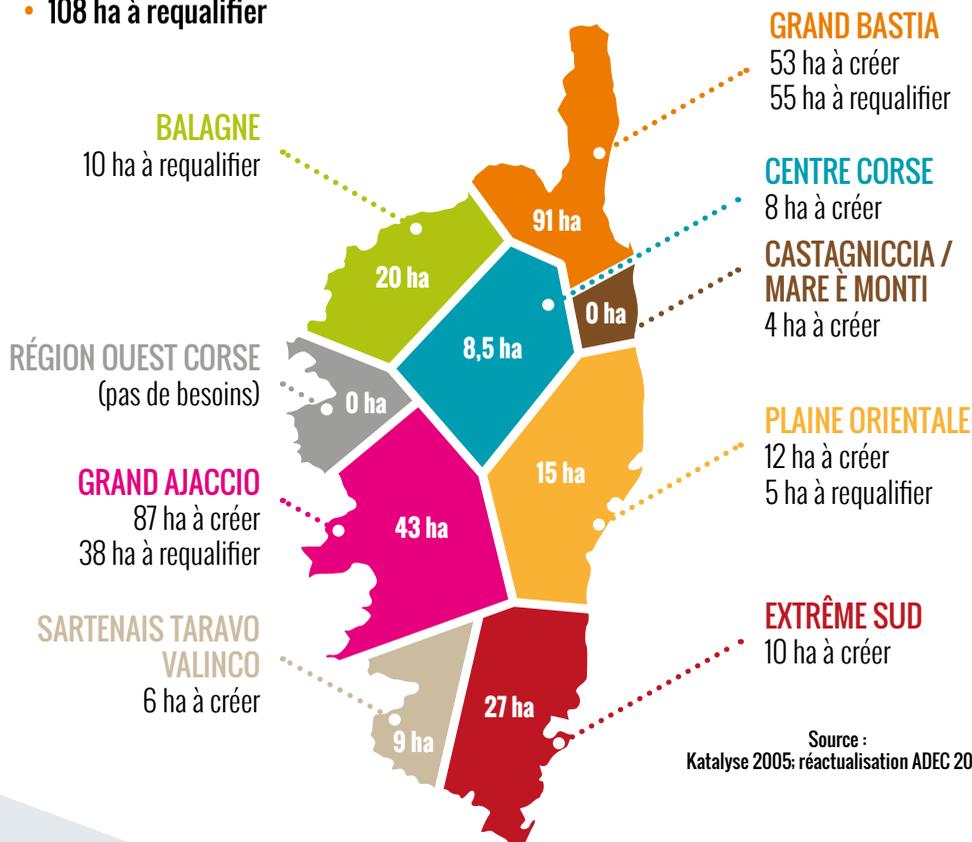
2 LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

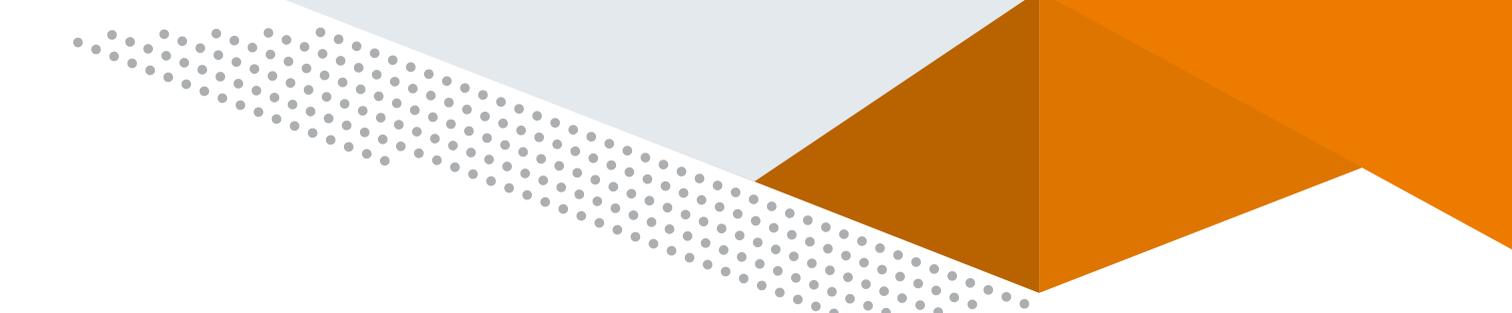
2.1.2 Orientation 2 : Créer les conditions du développement économique et de la revitalisation commerciale

L'Office Foncier de la Corse, en partenariat avec l'Agence du Développement Economique de la Corse (ADEC), participe à la mobilisation des fonciers pertinents pour l'accueil d'activités économiques en réalisant des études caractérisant la demande liée au développement d'activités économiques et en construisant une veille foncière, pour assurer le parcours immobilier des entreprises.

Prévisions de demande à 15 ans en ZA pour la Corse :

- 196 ha à créer
- 108 ha à requalifier





Tous les territoires sont concernés, des grandes villes aux bourgs et villages. L'accent sera mis sur la « sanctuarisation » des espaces stratégiques en matière de développement économique inscrits dans les SER.

L'Office Foncier est pleinement associé au programme Prossima (Programme de Restructuration Organisée de Soutien Stratégique à l'Immobilier et aux Activités). La maîtrise des développements commerciaux permettrait une revitalisation des centres-villes et centre-bourgs.

L'engagement des villes de Bastia et d'Ajaccio, dans « Action Cœur de Ville », lancée par l'État et la Banque des Territoires peut être préfiguratrice d'une implication à venir, de l'Office Foncier, afin d'accompagner la revitalisation commerciale, artisanale et résidentielle.





2 LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

LES GRANDES ACTIONS EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET DE LA REVITALISATION COMMERCIALE

Construire des conventions partenariales efficaces pour mener les études nécessaires à la définition des besoins économiques et à la détection de foncier.



- **Favoriser le développement** d'une offre foncière et immobilière qualifiée et attractive, bien connectée aux infrastructures de transports, répondant aux besoins des entreprises et assurant notamment le déploiement des filières productives du territoire.
- **Sanctuariser les espaces** les plus stratégiques pour le déploiement économique.
- **Participer au programme PROSSIMA** en faveur de l'entrepreneuriat local avec 2M€ à engager pour l'acquisition de cellules commerciales.
- **Préparer l'intervention** de l'Office dans le cadre du projet « Action Cœur de ville » déploiement.

2.1.3 Orientation 3 : Soutenir les politiques publiques en matière de préservation et de protection en agissant dans les domaines du patrimoine et de la protection des populations face aux risques

LES GRANDES ACTIONS EN FAVEUR DU PATRIMOINE ET DE LA PROTECTION FACE AUX RISQUES

- Engager un partenariat avec le CRPF dans le cadre de la prévention contre le risque incendie.
- Développer des conventionnements avec le Conservatoire du Littoral, le Conservatoire des Espaces naturels, pour renforcer l'action de l'Office en faveur de la protection des espaces naturels et des littoraux.
- Elargir l'action de l'Office en faveur du patrimoine bâti remarquable, dans l'objectif d'assurer sa pérennité pour permettre sa valorisation et son ouverture aux publics en respect de sa substance historique. Cette action doit faire l'objet d'une sécurisation juridique préalable.





2 LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

2.2 LES CARACTÉRISTIQUES DES PROJETS PRIORITAIRES

2.2.1 L'économie d'espace et la durabilité des projets

La sobriété de consommation d'espace pourra notamment se traduire par la reconquête qualitative de secteurs d'urbanisation périphérique, par la réhabilitation de quartiers anciens ou le recyclage de friches urbaines.

Il s'agira d'y conduire des actions de restructuration urbaine, de rechercher des formes urbaines intégrées, respectueuses du patrimoine et d'un équilibre fonctionnel.

La qualité de l'insertion ainsi que la mixité sont recherchées dans les opérations aidées par l'Office Foncier. Il s'agit autant d'insertion urbaine, spatiale, que de mixité sociale dans un équilibre qui s'insère dans le cadre d'une stratégie territoriale dépassant le périmètre du projet.

2.2.2 L'inscription de l'opération dans le projet de territoire

L'Office Foncier entend participer à la résorption des carences de la couverture du territoire corse en documents d'urbanisme stratégique : SCOT, PLH, PDU, PADD de PLU communaux et intercommunaux.

L'Office Foncier continuera à privilégier le portage foncier et l'accompagnement de collectivités souhaitant s'inscrire dans une élaboration de leur stratégie territoriale.

2.2.3 La solidité des dossiers

La maturité du projet se traduira par la démonstration de la collectivité porteuse d'un dialogue partenarial, d'un engagement d'acteurs locaux : bailleurs sociaux, aménageurs, promoteurs...

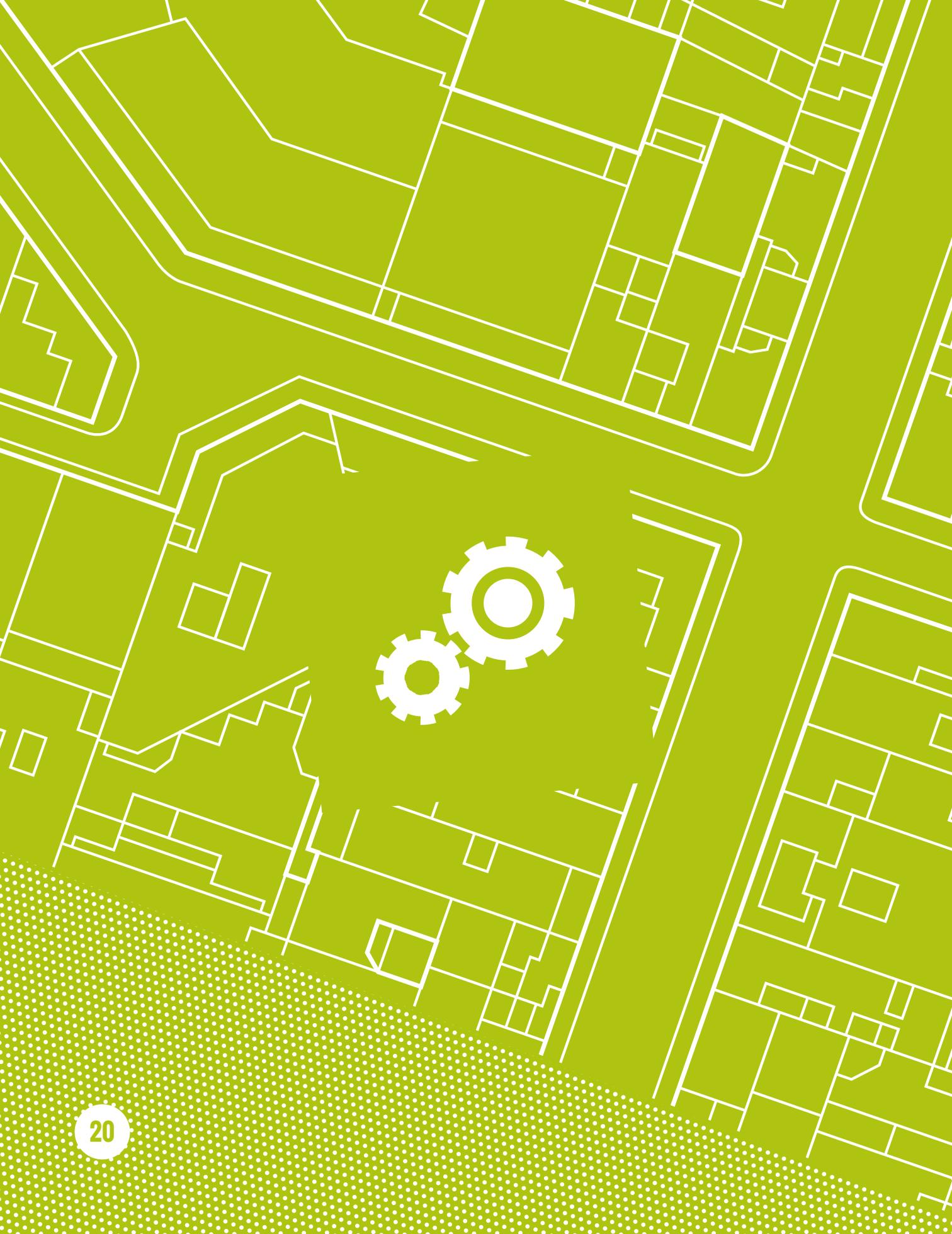
L'Office Foncier proposera aux collectivités porteuses un approfondissement programmatique, se déclinant par des études de marché de l'immobilier résidentiel, avec des outils tels que :

- Les bilans d'aménagement
- Les bilans promoteur

Propres à démontrer la fiabilité du programme et du montage de l'opération.

En amont, les dossiers seront instruits en comité technique, puis en commission permanente, avant leur passage en Conseil d'Administration qui délibère sur les projets d'acquisitions. L'impact de chaque dossier est donc présenté aux administrateurs dans plusieurs domaines :

- Impact programmatique
- Impact territorial
- Impact financier





3 LES MOYENS HUMAINS, TECHNIQUES, LES PARTENARIATS ET MOYENS FINANCIERS



3 LES MOYENS HUMAINS, TECHNIQUES, LES PARTENARIATS ET MOYENS FINANCIERS

3.1 LES MOYENS HUMAINS

Depuis son lancement, l'Office Foncier structure et outille progressivement ses équipes. Il compte un nombre restreint d'agents et développe des partenariats avec d'autres agences et offices permettant de répondre à la montée en charge des activités de l'office.

3.2 LES MOYENS TECHNIQUES

En fonction du stade de maturation du projet de la collectivité, les activités de l'Office Foncier de la Corse pourront se déployer en matière :

- **d'études**
- **d'acquisitions foncières**
- **de travaux de recyclage foncier** (requalification de friches)

3.3 LES ÉTUDES

3.3.1 L'observation du territoire de la Corse

La mission de l'Office Foncier implique de tenir ses connaissances et données à la disposition des pouvoirs publics, en particulier des collectivités locales qui sont les premiers usagers de cette connaissance.

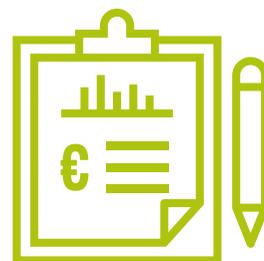
3.3.2 La détection d'opportunités foncières

L'Office Foncier pourra, par exemple, procéder avec la Collectivité de Corse à un examen du foncier. Il s'agira au terme de ces démarches partenariales de détection d'opportunités, de mobiliser des parcelles, en faveur de développement de logements, en particulier de logements aidés. En appui du GIRTEC, l'Office pourra participer à la réalisation d'un inventaire du patrimoine titré et non titré des communes et intercommunalités.

3.3.3 L'incitation et le soutien à la planification stratégique

L'Office Foncier peut inciter ou participer à des études de stratégie, voire de cadrage général, participant ainsi à la définition de la stratégie foncière qui pourra être conduite en anticipation des futurs projets de développement.

Il peut aussi être mobilisé pour la réalisation du volet foncier et de la stratégie foncière des Plans Locaux de l'Habitat, volet rendu obligatoire par la loi Égalité et Citoyenneté.





3 LES MOYENS HUMAINS, TECHNIQUES, LES PARTENARIATS ET MOYENS FINANCIERS

3.3.4 Les études pour la mise en œuvre opérationnelle de cette planification

Cette planification stratégique se fera à travers l'opération d'aménagement. L'Office Foncier assume une responsabilité renforcée de conseil auprès des collectivités locales de Corse.

L'Office peut accompagner les collectivités en tant qu'assistant à maître d'ouvrage, ou réaliser des études en corollaire à ses interventions en acquisition et portage foncier. L'Office peut se positionner en appui à des demandes de programmation, voire à l'aide à l'élaboration d'un cahier des charges.

Enfin il peut aider une collectivité à analyser les questions foncières liées à un projet.

Les études pré-opérationnelles peuvent être :

- **Des études de définition** des périmètres d'intervention,
- **Des études pour la réalisation** de plans d'actions foncières,
- **Des études techniques** liées aux acquisitions et à la définition des conditions de cession des biens acquis.

Les études permettent ainsi :

- **d'affirmer** un projet communal ou intercommunal,
- **de définir** un schéma d'aménagement pour le périmètre du projet (plan de composition),
- **d'examiner** et d'approfondir différentes hypothèses de programme et de mesurer la capacité de développement d'un site,
- **de définir** les conditions juridiques et économiques de faisabilité d'un projet, de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente, ou encore de poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme communal, en collaboration avec l'AUE.

L'Office Foncier conseille et accompagne les collectivités !

3.3.5 Le financement des études

Si les études cofinancées ou copilotées ne sont suivies d'aucune acquisition, l'Office Foncier assumera la charge définitive de sa participation au financement, ou au temps passé au pilotage de celles-ci. Si le projet se poursuit cette participation sera, en règle générale, répercutée dans le prix de revient du foncier acquis. La dérogation à ce principe de répercussion sera examinée au cas par cas par le Conseil d'Administration de l'Office Foncier.





3 LES MOYENS HUMAINS, TECHNIQUES, LES PARTENARIATS ET MOYENS FINANCIERS

3.4 LES CONDITIONS D'ACQUISITIONS

Les acquisitions foncières sont réalisées par l'Office selon différentes modalités :

- **Au moyen de négociations de gré à gré**
- **Par exercice d'un droit de préemption**
- **Par acquisitions suite à usage des différents droits de délaissement**
- **Par voie d'expropriation**

Il pourra s'agir de l'acquisition d'un seul tenant d'une parcelle, destinée à être le terrain d'assiette complet d'une opération, ou d'acquisitions successives, pour constituer progressivement le tènement nécessaire, ou mener le remembrement foncier préparatoire à un projet.

3.4.1 Le prix d'acquisition

Les acquisitions sont réalisées par l'Office Foncier de la Corse, hors intervention du juge de l'expropriation, dans la limite de la valeur vénale fixée par le Service des Domaines, assortie d'une marge de négociation de 10%.

En deçà du seuil d'intervention de France Domaine (180 000 €), le prix d'acquisition est évalué par un expert agréé auprès de la Cour d'Appel de Bastia.

3.4.2 La gestion et valorisation du bien durant le portage

Une fois acquis, la gestion des biens sera déléguée à la collectivité concernée, si cette dernière l'accepte. Dans le cas contraire, l'Office Foncier en assurera la gestion.

La valorisation des biens durant la durée du portage pourra être recherchée par l'Office à travers un usage temporaire. Il pourra s'agir d'une valorisation financière ou d'une valorisation d'usage, avec la mise à disposition des lieux pour des usages récréatifs ou serviciels.

Il est précisé que l'Office Foncier de la Corse n'a pas vocation d'assurer le portage foncier de terrains déjà acquis par les collectivités en vue de la réalisation de leur projet.

3.5 LES TRAVAUX DE RECYCLAGE FONCIER

(REQUALIFICATION DE FRICHES)

Les travaux de requalification porteront sur le foncier dégradé par l'activité humaine : friche industrielle et friche urbaine. Une fois le foncier acquis, l'Office Foncier pourra réaliser les travaux de démolition totale ou partielle des bâtiments, travaux de clos, de couvert des bâtiments à conserver, travaux de purge des fondations, travaux de dépollution, si nécessaire, conformément à la réglementation en vigueur, enfin, travaux de pré-aménagement pour les terrains en attente de vocation.

L'Office Foncier ne réalisera pas de travaux de viabilisation dont la compétence relève des aménageurs publics ou privés.





3 LES MOYENS HUMAINS, TECHNIQUES, LES PARTENARIATS ET MOYENS FINANCIERS

3.6 LES OUTILS AU SERVICE DES POLITIQUES FONCIÈRES

3.6.1 Le conventionnement

L'Office Foncier de la Corse propose trois grands types de conventionnement :

- **La convention cadre**
- **La convention opérationnelle**
- **Le protocole de partenariat** avec les opérateurs fonciers existants

Les conventions cadres et opérationnelles préciseront :

- La nature des biens à acquérir et leur destination générale
- Les modalités de portage et de calcul du prix de cession des biens acquis
- Les modalités de suivi des conventions

Chaque convention et protocole font l'objet d'un vote du Conseil d'Administration de l'Office Foncier.

3.6.1.1 La convention cadre

La convention cadre a pour principal intérêt d'accompagner durablement la stratégie des communes en établissant des diagnostics fonciers. Elle est conclue en priorité avec toute structure intercommunale compétente souhaitant mettre en place une politique foncière sur le long terme.

Ces conventions donnent lieu à des conventions opérationnelles.

3.6.1.2 La convention opérationnelle

La convention opérationnelle permet à l'établissement :

- **De conduire** une veille foncière active,
- **De réaliser** l'ensemble des acquisitions,
- **De réaliser** l'ensemble des études et des travaux,
- **D'assister** les collectivités le souhaitant à la préparation de la consultation auprès d'opérateurs en vue de la cession des terrains acquis,
- **De préciser** le montant prévisionnel de son engagement financier.

De son côté, la collectivité concernée devra finaliser son projet d'aménagement. De façon générale, la durée maximale du portage sera de 2 à 5 ans.

PROCESSUS DE VENTE À TEMPÉRAMENT

- La durée de portage pourra être portée jusqu'à 10 ans pour des projets structurants d'importance régionale nécessitant des durées de définition et de portage foncier très longs.
- Ces durées de portage élargies donneront lieu à un démarrage du règlement de la rétrocession à partir de la 4^{ème} à 5^{ème} année.
- Toutes les opérations de portage pourront bénéficier d'un échelonnement du règlement jusqu'à 5 ans après la rétrocession.
- L'extension de la durée de portage entraînera de facto une mise en règlement de rétrocession à tempérament afin de préserver la capacité financière de l'Office.





3 LES MOYENS HUMAINS, TECHNIQUES, LES PARTENARIATS ET MOYENS FINANCIERS

3.6.1.3 Le protocole de partenariat

À travers la révision de son PPI, l'Office Foncier souhaite accentuer l'action partenariale de l'Office.

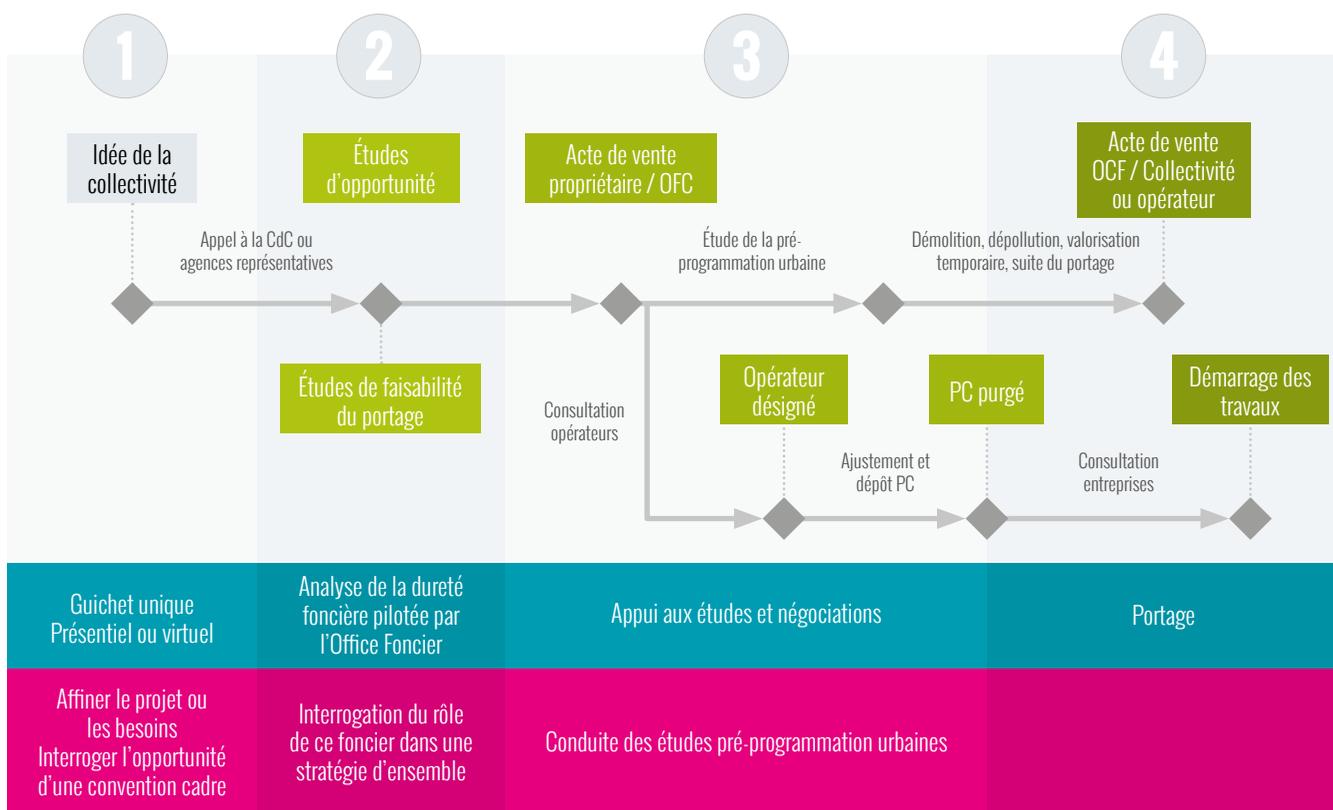
Des partenariats plus étroits seront recherchés avec :

- l'AUE et la SAFER, pour la détection des opportunités dans les secteurs à enjeux et la veille foncière,
- l'ADEC pour accompagner la programmation des projets de développement économique, avec les bailleurs, pour activer des opérations de logement social,
- le GIRTEC, pour assurer la reconstitution des actes de propriétés qui sont à concevoir et à mettre en œuvre, et en matière de conseil, d'études et de formation avec :
 - le Conservatoire du littoral,
 - la Chambre des Métiers et de l'Artisanat,
 - le Comité Régional de la Propriété Forestière,
 - la Chambre de Commerce et d'Industrie,
 - la Chambre régionale des notaires,
 - l'Université de Corse,
 - le Parc Naturel Régional de Corse,
 - les CAUE,
 - les organismes de formation professionnelle.

Le travail partenarial est appelé à se renforcer, marquant une nouvelle étape dans le cheminement vers **un pôle foncier** capable d'apporter une réponse plus adaptée aux besoins. C'est-à-dire :

- **Une réponse intégrée**
- **Une réponse approfondie**
- **Une réponse incitative**

Le scénario d'intervention de ce pôle foncier qu'il soit institutionnalisé ou qu'il fonctionne en mode projet pourrait être :



L'Office Foncier assure le portage et la livraison d'un foncier « prêt à l'emploi »

- Principe Intervention du pôle foncier
- Rôle de la collectivité et contreparties



3 LES MOYENS HUMAINS, TECHNIQUES, LES PARTENARIATS ET MOYENS FINANCIERS

3.6.2 Les modalités du portage

3.6.2.1 Un portage foncier transitoire

Le portage foncier opéré par l'Office Foncier est par nature transitoire. Il a pour but de permettre à la collectivité :

- De disposer des biens au moment opportun, sans apport financier immédiat. Le portage lisse les charges dans le temps.
- De préparer dans les meilleures conditions possibles son projet d'aménagement.

Il est important de souligner que l'Office Foncier est un opérateur de transformation du foncier.

Le portage foncier ne doit donc pas être dissocié d'un engagement de la collectivité au respect d'un programme d'aménagement.

3.6.2.2 La cession des biens acquis

➤ Une revente à la collectivité ou à son aménageur

Les biens acquis sont cédés en fin de portage à la collectivité ou, à sa demande, à l'opérateur public ou privé qu'elle a désigné comme ayant une mission d'intérêt public et un mandat de la collectivité. La revente à un opérateur est assortie de dispositions garantissant les principes directeurs de l'Office Foncier.

La revente des biens par l'Office Foncier de la Corse aux opérateurs est immédiatement exigible sans attendre le terme de la convention ou la fin du portage prévue, dès lors que les conditions suivantes sont remplies :

- **Pour la revente à un opérateur constructeur** : l'obtention du permis purgé de tous recours pour le logement social, l'obtention de la décision de financement
- **Pour la revente à un aménageur** : la désignation de l'aménageur assortie de la signature du traité de concession, de la définition d'un règlement d'urbanisme permettant la réalisation de l'opération

Si la collectivité renonce à une opération ou modifie substantiellement son programme, la revente à la collectivité est immédiatement exigible.

➤ **Un prix de cession calculé à partir du prix de revient**

Le prix de cession est calculé à partir du prix de revient actualisé, diminué des subventions éventuelles (hors PEI) perçues par l'Office pour leur acquisition.

Le prix de revient de l'opération est constitué des éléments suivants :

- **Le prix d'achat** des terrains
- **Les frais accessoires**
- **Les indemnités** d'éviction, de transfert et de relogement
- **Les taxes et impôts**
- **Les frais de conservation** éventuels du patrimoine, frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur
- **Les frais de gestion** diminués éventuellement des recettes de gestion
- **Les dépenses** de remise en état du foncier
- **L'ensemble des études techniques** en général s'y rattachant

Toutes les cessions se feront dans le cadre :

- **d'un cahier des charges** annexé à l'acte de cession validé par la collectivité et le conseil d'administration de l'Office Foncier,
- **d'un bilan financier** de l'opération foncière également approuvé par la collectivité et le Conseil d'Administration de l'Office Foncier.



3 LES MOYENS HUMAINS, TECHNIQUES, LES PARTENARIATS ET MOYENS FINANCIERS

Le taux d'actualisation a pour objet de réévaluer annuellement le coût du foncier selon une hausse maîtrisée. Ce taux s'apprécie par rapport au prix d'achat du bien hors frais annexes (frais notariaux, impôts, études...).

Il est fixé à 1% par an pour les opérations de centre bourg/ville ainsi que pour les opérations de requalification de foncier déjà aménagé (friches, restructuration de zones etc.). Il est fixé à 2% par an dans les autres cas.

Dans les cas de prorogation de la durée de portage, sauf avenant justifié par des conditions particulières, un taux de portage égal à 5 % par an du prix d'achat du bien sera appliqué.

Un bilan est réalisé trois ans après la cession pour s'assurer de la réalisation effective du projet dans les conditions prévues. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité dédommage l'Office Foncier d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation, incluant les éventuelles minorations foncières et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'Office Foncier.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des sites du périmètre de réalisation un projet, elle est immédiatement redevable envers l'Office Foncier, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

Un nouveau dispositif permettant d'assouplir l'emploi des fonds SRU a été adopté fin décembre 2016 :

Ce nouveau dispositif, adopté par le Conseil d'Administration, a pour objectif d'organiser l'affectation des « fonds SRU », destinés à réduire le prix de ses cessions en direction des communes en rattrapage.

Les modalités d'attribution des fonds SRU sont désormais plus souples, afin de s'adapter au cas par cas et d'équilibrer au mieux les bilans des opérations de construction. Elles permettront de mieux aider ces communes à accélérer leur production de logements.

Un dispositif de minoration foncière pour contribuer à l'émergence de projets difficiles

- La minoration foncière relative au logement social :

Le dispositif de minoration foncière consiste à appliquer une minoration de la charge foncière. Il est alimenté par le produit des contributions SRU des communes de son territoire de compétence et/ou le PEI.

Il est applicable sur les fonciers cédés par l'établissement dans deux catégories de communes sous convention :

- Les communes en « rattrapage » au sens de la loi SRU,
- Les communes « bâtisseuses » (taux de construction sur trois ans, égal au double de la moyenne régionale).

Ce nouveau dispositif, adopté en Conseil d'Administration, a pour objectif d'organiser l'affectation des « fonds SRU » et/ou le PEI, destinés à réduire le prix de ses cessions en direction des communes en rattrapage.

Les communes éligibles à ce dispositif sont :

- Les communes déficitaires,
- Les communes situées en zone tendues A et B1,
- Les communes « Pôle urbain secondaire B2 ».

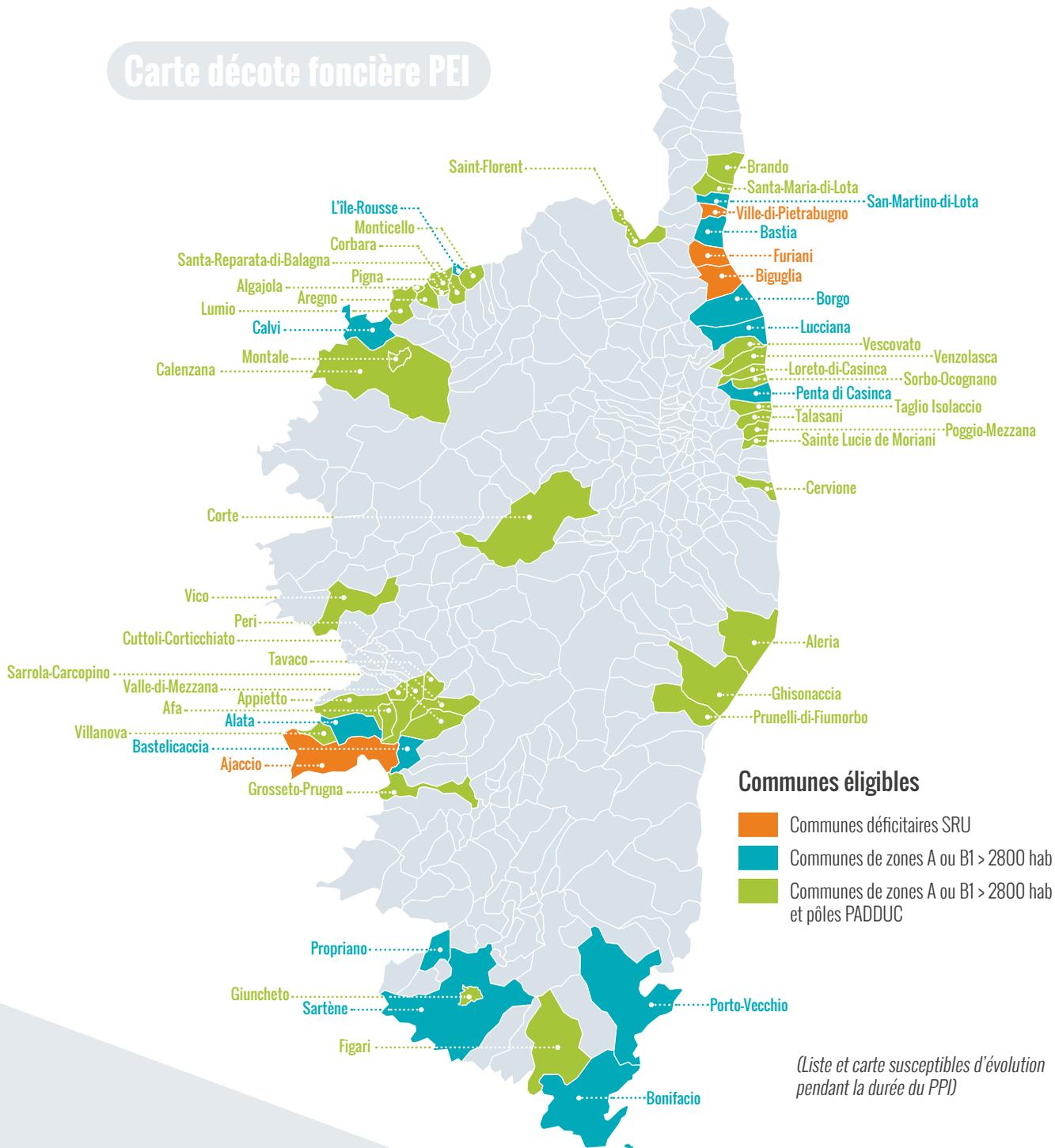
Communes déficitaires SRU	Ajaccio, Biguglia, Furiani.
Communes A ou B1 > 2800 habitants	Alata, Bastelicaccia, Bonifacio, Ville di Pietrabugno, Porto-Vecchio, Sartène, Propriano Bastia, Borgo, Lucciana, Île-Rousse, Calvi, San Martinu di Lota, Penta di Casinca.
Communes A et B1 < 2800 habitants et B2 pôle du PADDUC	Villanova, Afa, Appietto, Sarrola-Carcopino, Valle di Mezzana, Tavaco, Peri, Cuttoli-Corticchiato, Ghiuncheto, Vico, Grossetto-Prugna, Figari, Brandi, Santa Maria di Lota, Vescovato, Venzolasca, Sorbo-Occagnano, Castellare di Casinca, Taglio-Isolaccio, Talasani, Poggio-Mezzana, Santa Lucia di Moriani, Monticello, Corbara, Pigna, Algajola, Aregno, Lumio, Moncale, Calenzana, Saint Florent, Corte, Cervione, Aleria, Ghisonaccia, Prunelli di Firmorbu.

* Cette liste de communes est naturellement susceptible d'évolution.



3 LES MOYENS HUMAINS, TECHNIQUES, LES PARTENARIATS ET MOYENS FINANCIERS

Carte décote foncière PEI



L'application de la décote distinguée :

- Le foncier nu,
- Les acquisitions sujettes à la démolition,
- Le bâti à réhabiliter ou à restaurer.

Pour le foncier nu ou les acquisitions immobilières devant faire l'objet d'une démolition, les principes du dispositif sont les suivants :

	Pourcentage de logements sociaux	Décote 25 %	Décote 30%	Décote 35 %	Décote 40 %
Opérations 100 % de logements	30 % minimum de logement en LLS (PLUS-PLAI-PLS)	Commune déficitaire			
	50 % minimum de logement en LLS (PLUS-PLAI-PLS)	Zone A et B1 Commune > 2 800 habitants	Commune déficitaire		
	60 % minimum de logement en LLS (PLUS-PLAI-PLS)	Zone A et B1 <2800 habitants et B2 pôle du PADDUC	Zone A et B1 Commune > 2 800 habitants	Commune déficitaire	
	75 % minimum de logement en LLS (PLUS-PLAI-PLS)		Zone A et B1 <2800 habitants et B2 pôle du PADDUC	Zone A et B1 Commune > 2 800 habitants	Commune déficitaire
		Décote 15 %	Décote 20 %	Décote 25 %	Décote 30 %
Opérations mixtes minimum 70 % de SP dédiés au logement	30 % minimum de LLS (PLUS-PLAI)	Commune déficitaire			
	40 % minimum de LLS (PLUS-PLAI)	Zone A et B1 Commune > 2 800 habitants	Commune déficitaire		
	60 % minimum de LLS (PLUS-PLAI)	Zone A et B1 <2800 habitants et B2 pôle du PADDUC	Zone A et B1 Commune > 2 800 habitants	Commune déficitaire	
	80 % minimum de LLS (PLUS-PLAI)		Zone A et B1 <2800 habitants et B2 pôle du PADDUC	Zone A et B1 Commune > 2 800 habitants	Commune déficitaire
Bonification supplémentaire possible de 10%	Projet très social (PLAI adaptée-résidences sociale-centre d'hébergement...)				

Ces décotes ont pour objectif de promouvoir la réalisation de logements sociaux. Elles seront cependant distribuées sous réserve de ne pas créer une concentration de logement social dans le souci d'une répartition équilibrée du logement social sur le territoire et de mixité sociale.



3 LES MOYENS HUMAINS, TECHNIQUES, LES PARTENARIATS ET MOYENS FINANCIERS

Pour le bâti à restaurer ou réhabiliter, le dispositif de décote est modulé selon le coût de production final du m² de surface utile :

- Si le coût est supérieur au coût de construction neuve, la décote s'applique au coût total, dans les mêmes conditions que le foncier nu ou les biens en démolition,
- Si le coût est inférieur ou égal au coût de construction neuve, la décote s'applique sur la part du prix correspondant à la charge foncière, fixée forfaitairement à 35%, en zone A, 30% en zone B1, 25% en zone B2.

Une bonification de 10% peut être accordée sur les projets très sociaux (PLAI adaptés, résidences sociales, centre d'hébergements, ...).

- Les différents modèles de minoration foncière hors PEI.

Un règlement viendra régir ce dispositif. Chaque année, le budget de l'Office Foncier devra prévoir une somme définie, affectée à cette minoration foncière.

Il pourra particulièrement s'agir :

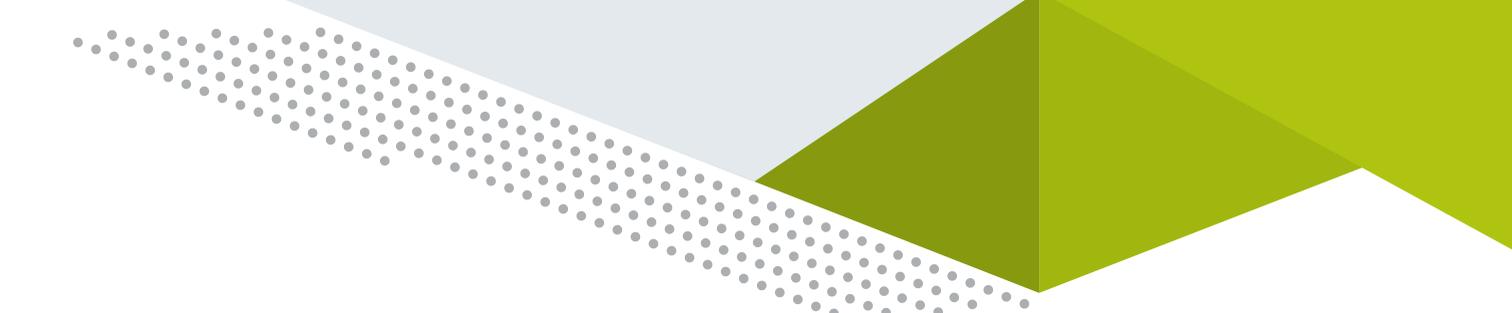
- **De la restructuration d'îlots anciens dégradés,**
- **De la restructuration de bourgs anciens,**
- **D'une meilleure performance environnementale du territoire.**

Le calcul de la minoration foncière s'appuiera sur la prise en charge :

- **De coûts de travaux de remise en état,**
- **Une meilleure performance environnementale du bourg.**

L'attribution de minoration foncières, relèvera de la décision du Conseil d'Administration de l'Office Foncier qui se prononcera :

- **Au vu des éléments fournis par le bénéficiaire de la convention,**
- **En fonction des capacités financières disponibles du fonds de minoration foncière.**



Il existe trois axes de minoration foncière :

- **La minoration « soutien au logement aidé »**
- **La minoration « friches et recyclage foncier »**
- **La minoration « valorisation du patrimoine bâti »**

Une minoration complémentaire « Cœur de Ville » peut être sollicitée en complément d'une ou de plusieurs minorations foncières, mais ne peut donner lieu à une prise en charge de plus de 50% du prix de revient HT.

Pour garantir l'usage conforme du montant de minoration total les règles suivantes sont définies :

➤ **Si la cession se fait au profit d'une commune, d'une intercommunalité, d'une personne publique ou d'un organisme de logement social :**

- Le montant de la minoration foncière totale est directement déduit du prix de cession.
- Si le projet réalisé ne respecte pas les modalités définies, la part correspondante de minoration doit être remboursée (clause de remboursement).

➤ **Si la cession ne se fait pas au profit d'une personne publique ou d'un organisme de logement social :**

- Le montant de la minoration foncière est séquestré (ou consigné) lors de la cession.
- Si le projet réalisé respecte les modalités de minoration, le montant de minoration pourra être débloqué.
- Si le projet ne respecte pas les modalités définies, la part correspondante de minoration sera restituée à l'Office Foncier de la Corse.

➤ **Si les caractéristiques finales du projet réalisé sont modifiées**, il ne sera pas octroyé de minoration supplémentaire au total délibéré par le Conseil d'Administration.

Le montant des minorations est calculé sur une base de prix hors taxes. La TVA, si elle est exigible, sera calculée sur la base du prix de cession minoré.

En cas de non-respect des modalités, l'Office Foncier de la Corse se réserve le droit d'exiger le complément de TVA, calculé sur le prix de cession total avant minoration.

Dans le cas d'opérations où l'Office Foncier ne maîtrise qu'une partie du foncier, l'application de la minoration éventuelle se fera au prorata de la surface portée par l'Office Foncier.

Exemple : si l'Office Foncier porte 30% du foncier d'un programme de logement, le calcul de la minoration se fera en appliquant un coefficient de 30%, sur la programmation totale en logement.



3 LES MOYENS HUMAINS, TECHNIQUES, LES PARTENARIATS ET MOYENS FINANCIERS

Les modalités de la minoration par type d'opération s'établissent ainsi :

➤ **La minoration « soutien au logement aidé » :**

Les montants de minoration sont définis par type de logement et par m² de surface utile et ne peuvent excéder 50% du prix de revient HT.

L'éligibilité, est conditionnée au respect d'une densité minimale de 20 logements par hectare, ou celle du document d'urbanisme.

Pour la cession à un Organisme Foncier Solidaire, cette minoration pourra être exceptionnellement majorée, sous-décision du Conseil d'Administration de l'Office.

Type de logement	Montant par m ²
PLAI	110
PLUS	90
PLS	60
PLI	20
Accession aisée	50

➤ **La minoration « friches et recyclage foncier » :**

Le montant de la minoration correspond à 100% du montant des travaux engagés dans la limite de 50% du prix de revient HT.

➤ **La minoration « valorisation du patrimoine bâti » :**

- Le montant de la minoration peut atteindre jusqu'à 300€/m² de bâti préservé.
- Par dérogation, l'attribution de la minoration pour le patrimoine peut porter sur des biens dont la destination est un équipement public.
- Le maître d'ouvrage doit s'associer des compétences d'un architecte. Le dossier doit présenter les plans du projet et les coûts associés à la valorisation du patrimoine.

Afin d'éviter les effets d'aubaine sur ce type de dispositif, il conviendra de procéder à un bilan régulier de sa mobilisation.

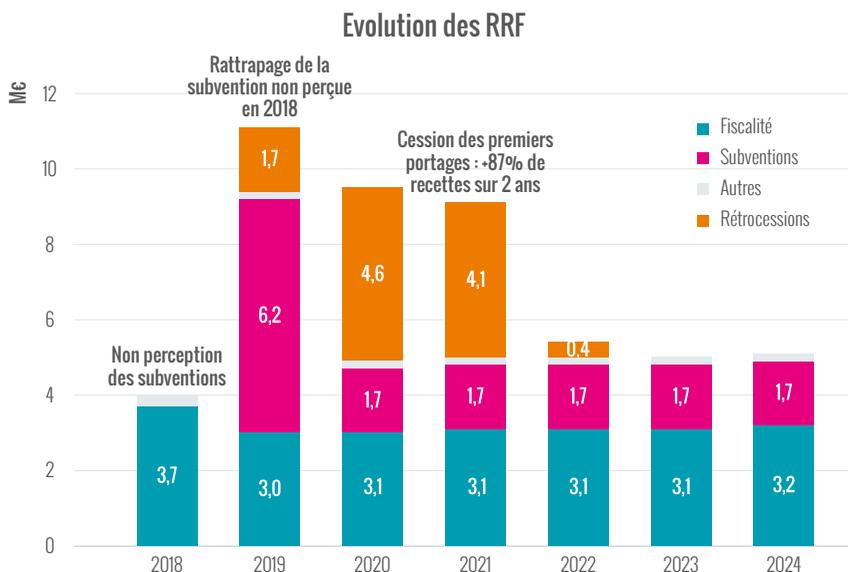


4 LA PRÉSENTATION DU PLAN DE FINANCEMENT



4 LA PRÉSENTATION DU PLAN DE FINANCEMENT

4.1 LES RECETTES



Les Recettes (RRF) connaissent leur niveau le plus faible en 2018 (4,0 M€), notamment en raison de l'absence de perception de subvention d'exploitation de la part de l'Etat.

Elles connaissent leur niveau le plus élevé en 2019 (11,1 M€), en raison :

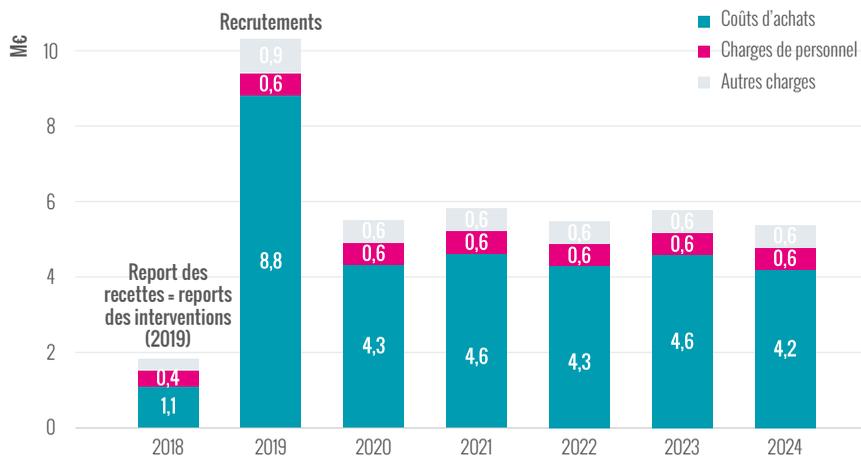
- **D'un montant de subventions d'exploitation** de 6,2 M€, dû au rattrapage des montants de subventions non perçues en 2018
- **Du montant de rétrocessions :**
 - **Belgodère** pour un montant de 1,3 M€
 - **Bonifacio** pour un montant de 0,4 M€

Les recettes diminuent de 6,6 M€ entre 2019 et 2024, en raison :

- **De l'établissement du montant de subvention** annuel à 1,7 M€ ;
- **De montants de rétrocessions** qui atteignent 4,6 M€ en 2020, puis diminuent jusqu'en 2024.

4.2 LES DÉPENSES

Evolution des DRF



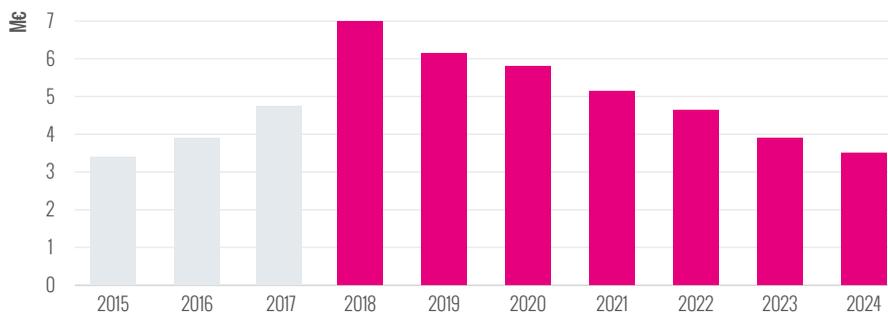
Les Dépenses (DRF) s'établissent à 1,8 M€ en 2018, et les coûts d'achat à 1,1 M€.

Les dépenses hors coûts d'achat connaissent une augmentation en 2019 en raison des recrutements, puis demeurent stables jusqu'en 2024. Elles représentent en moyenne 1,2 M€ par an sur la période 2018-2024, soit 21 % des dépenses réelles de fonctionnement total. Les coûts d'achats atteignent 8,8 M€ en 2019, puis représentent en moyenne 4,4 M€ par an entre 2020 et 2024.

4.3 LES RÉSULTATS

Les montants des coûts d'achats conduisent à diminuer progressivement le résultat de clôture, qui évolue de 7,0 M€ en 2018 à 3,5 M€ en 2024. Le résultat de clôture de l'exercice 2024 est proche du résultat de clôture de l'exercice 2015.

Résultat de clôture



Avec ce nouveau programme pluriannuel d'intervention, l'Office Foncier renforce ses ambitions. Ce nouveau cadre stratégique souligne le volontarisme de son action en faveur du logement, en particulier du logement social, et engage des transformations importantes dans les modes de faire, signant le positionnement de l'Office comme partenaire privilégié des acteurs de l'aménagement, en préfiguration d'un pôle foncier.



NOUS CONTACTER

OFFICE FONCIER DE LA CORSE

22, cours Napoléon
20 000 AJACCIO

Tel : **04 95 24 66 30**

Courriel : **accueil@ofc.corsica**

conception | www.agencecorail.com



OFFICE
FONCIER
DE LA CORSE

