

DELIBERATION
N°CA-2025-44
du Conseil d'Administration de
l'Office Foncier de la Corse

du 17 décembre 2025

*Portant approbation de la modification
du règlement d'intervention
de l'Office Foncier de la Corse*

Le Conseil d'administration de l'Office Foncier de la Corse s'est réuni le 17 décembre 2025 à 11h00, sous la présidence de Monsieur Gilles SIMEONI, Président du Conseil Exécutif, Président de l'Office Foncier de la Corse, dans le salon vert de l'Hôtel de Région d'Ajaccio.

MEMBRES AVEC VOIX DELIBERATIVE PRESENTS :

Gilles SIMEONI, Président de l'Office Foncier de la Corse
Lisa FRANCISCI, Conseillère à l'Assemblée de Corse
Eveline GALLONI D'ISTRIA, Conseillère à l'Assemblée de Corse
Ghjuvan-Santu LE MAO, Conseiller à l'Assemblée de Corse
Jean-Paul PANZANI, Conseiller à l'Assemblée de Corse
Marie-Anne PIERI, Conseillère à l'Assemblée de Corse
Jean-François POLI, Représentant de la C.C. Ile-Rousse-Balagne
Jean-Noël PROFIZI, Conseiller à l'Assemblée de Corse

MEMBRES AVEC VOIX DELIBERATIVE AYANT DONNES POUVOIR :

Marie-Antoinette MAUPERTUIS, Présidente de l'Assemblée de Corse à Gilles SIMEONI
Danielle ANTONINI, Conseillère à l'Assemblée de Corse, à Jean-Paul PANZANI
Marie-Claude BRANCA, Conseillère à l'Assemblée de Corse à Jean-Noël PROFIZI
Jean-Charles GIABICONI, Conseiller à l'Assemblée de Corse à Ghjuvan-Santu LE MAO
Antonia LUCCIANI, Conseillère à l'Assemblée de Corse à Eveline GALLONI D'ISTRIA
Chantal PEDINIELLI, Conseillère à l'Assemblée de Corse à Marie-Anne PIERI
Simon-Pierre RIOLACCI, Maire de Valle di Campoloro à Jean-François POLI
Elisa TRAMONI, Conseillère à l'Assemblée de Corse à Lisa FRANCISCI

MEMBRES AVEC VOIX DELIBERATIVE ABSENTS OU EXCUSES :

Paule CASANOVA, Maire de Guarguale
Angèle CHIAPPINI, Vice-Présidente de la C.C. Spelunca-Liamone
Catherine COGNETTI, Conseillère à l'Assemblée de Corse
François FAGGIANELLI, Représentant de la CAPA (suppléant)
Muriel FAGNI, Conseillère à l'Assemblée de Corse

Vanina LE BOMIN, Conseillère à l'Assemblée de Corse
Christine MALAFRONTÉ, représentante de la CAB
Marie-Thérèse MARIOTTI, Conseillère à l'Assemblée de Corse
Nicole OTTAVY, représentante de la CAPA
Pierre POLI, Conseiller à l'Assemblée de Corse
Paul TIERI, Représentant de la CAB

PARTICIPANTS AVEC VOIX CONSULTATIVE PRESENTS :

Claire CHAVIGNIER, présidente du GIRTEC
Marlène MARI, responsable Titrements du GIRTEC

PARTICIPANTS AVEC VOIX CONSULTATIVE EXCUSES OU ABSENTS :

André ANGELETTI, Représentant du CESEC
Bénédicte BENOIT-SISCO, Représentant du Conservatoire du Littoral
Jean-Michel CATANI, Directeur Général de la CADEC
Jacques COSTA, Président du PNRC de Corse
Dominique FEDERICI, Président de l'Université de Corse
Stéphanie GRIMALDI, Directrice du CAUE
Sylvia GHIPPONI, Présidente de la CROA
Daniel LUCCIONI, Président du CRPF
Marie-Jeanne NICOLI, Présidente du CESEC
Pierre Toussaint POLI, représentant le Président de la SAFER
Audrey SAMSON, Représentante de la Chambre des Métiers
Matthieu SIMONETTI-MALASPINA, Président de la CGEC
Ghjuvanni Matteu SUSINI, Représentant de la Chambre d'Agriculture
Nathalie VOLPI, Représentante de la Chambre Régionale de Commerce et d'Industrie
Jean-Marcel VUILLAMIER, Président du Conservatoire des Espaces Naturels

ASSISTENT EN OUTRE :

M. Moana GARCIA, représentant Mme STAEBLER, Payeur de Corse, comptable public de l'OFC

ASSISTENT DE PLEINS DROITS :

Julie DA COSTA, Directrice Générale de l'OFC

Nombres de membres avec voix délibératives composants le Conseil d'administration : 27

Nombre de membres avec voix délibérative en exercice : 27

Nombre de membres présents ou ayant donné pouvoir : 16

Quorum : 14

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OFFICE FONCIER DE LA CORSE,

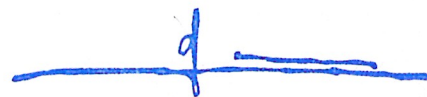
- VU l'article 148 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR n° 2014-366 en date du 24 mars 2014 ;
- VU la loi n°2002-92 relative à la Corse en date du 22 janvier 2002 ;
- VU la délibération n°10/064 AC de l'Assemblée de Corse autorisant le Président du Conseil Exécutif à modifier les modalités d'exercice de la tutelle de la Collectivité Territoriale de Corse sur ses agences et offices en date du 27 mai 2010 ;
- VU la délibération n°14/197 AC de l'Assemblée de Corse portant approbation des statuts de l'Office Foncier de la Corse, établissement public à caractère industriel et commercial de la Collectivité Territoriale de Corse, issu de l'article L4424-26-1 du Code Général des Collectivités Territoriales en date du 5 décembre 2014 ;
- VU la délibération n° 19/279 AC de l'Assemblée de Corse approuvant la modification des statuts de l'OFC, en date du 26 septembre 2019 ;
- VU la délibération n°021/0129 AC de l'Assemblée de Corse portant désignation des représentants de l'Assemblée de Corse au sein des organismes divers en date du 22 juillet 2021 ;
- VU l'arrêté n°21/053 CE du Président du Conseil Exécutif de Corse portant désignation du Président de l'Office Foncier de la Corse en date du 27 juillet 2021 ;
- VU l'arrêté n°21/014 CE du Président du Conseil Exécutif de Corse portant désignation de la Directrice Générale par intérim en date du 15 juillet 2021 ;
- VU le règlement d'intervention de l'Office Foncier de la Corse approuvé par délibération n°CA-2016-20 du conseil d'administration de l'OFC en date du 27 juillet 2016 ;
- VU le règlement d'intervention de l'Office Foncier de la Corse modifié par délibération n°CA-2017-19 du conseil d'administration de l'OFC en date du 21 juin 2017 ;
- VU le règlement d'intervention de l'Office Foncier de la Corse modifié par délibération n°CA-2020-34 du conseil d'administration de l'OFC en date du 4 novembre 2020 ;

- VU** le règlement de procédure de l'Office Foncier de la Corse approuvé par délibération n°CA-2016-19 du conseil d'administration de l'OFC en date du 27 juillet 2016 ;
- VU** le règlement de procédure de l'Office Foncier de la Corse modifié par délibération n°CA-2021-32 du conseil d'administration de l'OFC portant amélioration de la procédure d'examen des projets soumis au vote du conseil d'administration de l'OFC en date du 25 mai 2021 ;
- VU** la délibération n°CA-2025-13 du Conseil d'Administration de l'Office Foncier de la Corse « Approbation du Budget Primitif pour l'exercice 2025 » en date du 10 avril 2025 ;
- VU** la délibération n°CA-2025-30 du conseil d'administration de l'Office Foncier de la Corse portant approbation du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) de l'Office Foncier de la Corse, en date du 18 juillet 2025 ;
- SUR** rapport R2025-CA-44 du Président de l'Office Foncier de la Corse ;

APRES EN AVOIR DELIBERE,

- ARTICLE 1** **APPROUVE** la modification du Règlement d'Intervention de l'Office Foncier de la Corse.
- ARTICLE 2** **AUTORISE** le Président et la Directrice Générale à prendre toutes les mesures pour mettre en œuvre le présent Règlement d'Intervention.
- ARTICLE 3** La présente délibération fera l'objet d'une publication aux recueils des actes administratifs de l'Office Foncier de la Corse et de la Collectivité de Corse.

Le président de l'Office Foncier de la Corse,



Gilles SIMEONI

Transmis à la tutelle de la CDC le :

Approuvé par la tutelle de la CDC le :

Transmis au Préfet de Corse le :

Accusé réception par le Préfet de Corse le :

*Le Président de l'Office Foncier de la Corse
certifie que le présent acte est exécutoire
en application de l'article L.4424-26-4 du
Code Général des Collectivités
Territoriales,
AJACCIO le,*



---- CONSEIL D'ADMINISTRATION ----

Séance du 17 décembre 2025

Rapport de Monsieur le Président

n°R2025-CA-44

**OBJET : Approbation de la modification du Règlement
d'intervention de l'Office Foncier de la Corse**

Rapport de Monsieur le Président de l'Office Foncier de la Corse.

OBJET : Approbation de la modification du Règlement d'intervention de l'Office Foncier de la Corse.

L'Office Foncier de la Corse intervient afin de conseiller et de concourir à la mise en œuvre des politiques d'aménagement du territoire. Pour obtenir le concours de l'Office, la collectivité doit disposer d'un besoin de foncier bâti ou non bâti pour la réalisation d'un projet d'aménagement qui entre dans le cadre du programme pluriannuel d'intervention (P.P.I.) 2025-2029.

Soucieux d'améliorer les processus de traitement des dossiers, les services de l'Office Foncier ont travaillé à l'instauration d'un nouveau P.P.I pour la période 2025-2029, approuvé lors du Conseil d'Administration du 18 juillet 2025.

Au regard du bilan de l'Office et de l'augmentation notable des sollicitations, ce nouveau P.P.I permet également aux administrateurs de l'Office de disposer d'une meilleure visibilité des actions de l'établissement et de l'état du stock de foncier.

En ce sens, l'adoption du nouveau P.P.I entraine la modification du Règlement d'intervention afin d'améliorer et de structurer les actions menées par l'Office.

Pour permettre l'application des mesures adoptées dans ce P.P.I, il apparaît nécessaire de modifier le Règlement d'intervention de l'Office Foncier et de mettre en œuvre les différentes ambitions souhaitées par ce document stratégique.

Ainsi, les modifications apportées concernent notamment la redéfinition des axes stratégiques d'intervention de l'Office Foncier indiquées ci-dessous :

- Soutenir la création de logements sociaux et communaux à loyers encadrés.
- S'engager activement dans la création de logements en accession à la propriété.
- Accroître le rôle de l'Office Foncier comme acteur complet au service des territoires à travers une offre d'ingénierie technique, stratégique et financière.
- Créer les conditions du développement économique et de la revitalisation commerciale.

- Soutenir les politiques publiques en matière de protection du patrimoine et de prévention des risques.

D'autres modifications ont été apportées au sein de l'article 3 du Règlement d'intervention concernant le portage foncier et plus particulièrement l'opposabilité de la convention de portage, mais aussi l'accompagnement de l'Office Foncier dans le suivi du portage jusqu'à la rétrocession du bien à la collectivité.

Ensuite, les nouvelles modalités de règlement des échéances pour les collectivités sont également indiquées dans le document.

Enfin, les mesures concernant le dispositif de minoration foncière pour les opérations de Baux Réels Solidaires ont été intégrées dans l'article 4, relatif au processus de rétrocession.

Un Règlement d'intervention modifié est ainsi proposé aux administrateurs en annexe du présent rapport.

Il est donc proposé au Conseil d'Administration :

- **D'approuver la modification du règlement d'intervention de l'Office Foncier de la Corse.**
- **D'autoriser le Président et la Directrice Générale à prendre toutes les mesures pour mettre en œuvre le présent règlement d'intervention.**

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

ANNEXE :

- **Projet de Règlement d'intervention de l'Office Foncier de la Corse 2025.**



L'Office Foncier de la Corse

*établissement public territorial créé par la Loi N° 2014-366 du 24 Mars 2014
et par la délibération N°14/197 AC de l'Assemblée de Corse en date du 5 décembre 2014
bénéficiant du soutien du Plan Exceptionnel d'Investissement*

Règlement d'Intervention

Sommaire

Article 1

Thématiques d'intervention de l'OFC

Article 1.1 – Diagnostic foncier

Article 1.2 – Soutenir la création de logements sociaux et communaux à loyers encadrés

Article 1.3 – S'engager activement dans la création de logements en accession à la propriété

Article 1.4 – Accroître le rôle de l'Office Foncier comme acteur complet au service des territoires à travers une offre d'ingénierie technique, stratégique et financière

Article 1.5 – Créer les conditions du développement économique et de la revitalisation commerciale

Article 1.6 – Soutenir les politiques publiques en matière de protection du patrimoine et de prévention des risques

Article 2

Engagement des acquisitions

Article 2.1 – Règlement procédural

Article 2.2 – Spécificités des acquisitions par préemption

Article 2.3 – Spécificités des acquisitions par expropriation

Article 3

Le portage foncier

Article 3.1 – La convention de portage

Article 3.2 – La durée de portage

Article 3.3 – Le suivi du portage

Article 3.4 – L'état du portage

Article 3.5 – Les conditions financières de portage

Art. 3.5.1 – Définitions

Art. 3.5.2 – Particularités des frais de gestion des biens occupés

Art. 3.5.3 – Modalités et règlement des échéances

Art. 3.5.4 – Délai de paiement

Art. 3.5.5 – Pénalités de retard

Article 3.6 – Les modalités de gestion des biens portés par l'OFC

Article 4

Les rétrocessions

Article 4.1 – Les modalités de mise en œuvre des rétrocessions

Art. 4.1.1 – Ouverture de la procédure

Art. 4.1.2 – Délibérations concordantes

Art. 4.1.3 – Enregistrement de la promesse d'achat

Art. 4.1.4 – Saisine du notaire

Article 4.2 – Les modalités de règlement

Art. 4.2.1 – Définition du prix de rétrocession

Art. 4.2.2 – Le solde de rétrocession

Art. 4.2.3 – Versement et délai

Art. 4.2.4 – Pénalités de retard

Art. 4.2.5 – Renonciation du demandeur

Article 4.3 – Clôture de l'opération

Article 4.4 – A l'issue du portage

ARTICLE 1

Thématiques d'intervention de l'OFC

L'intervention de l'Office Foncier, à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation pour cause d'utilité publique a vocation à exercer un effet de levier dans la mise en œuvre de projets de collectivités et à les accompagner pour pérenniser l'action publique en matière de foncier.

Pour répondre à ce double objectif, l'Office Foncier propose 6 thématiques d'intervention déclinées dans les articles 1.1 à 1.6 du présent règlement.

L'Office Foncier veillera à l'équilibre entre ces thématiques, en privilégiant les priorités fixées par le Programme Pluriannuel d'Intervention, mais aussi à une répartition la plus égalitaire possible des projets sur le territoire.

Article 1.1 – Diagnostic Foncier

L'Office Foncier pourra cofinancer des missions de diagnostic foncier dans les secteurs à très forts enjeux de développement tels que définis par l'article 55 de la Loi SRU c'est-à-dire les communes dont la population est supérieure à 3 500 habitants, qui ne sont pas exemptées (décroissance démographique, servitude de protection, PEB ou PPR) et dont le taux de logements locatifs sociaux est inférieur à 25% ou 20%%, ainsi que dans les communes classées en zones tendues A et B1 et enfin les communes « pôles urbains secondaires » au sens du PADDUC relevant du classement B2.

Le diagnostic foncier pourra toutefois porter sur l'ensemble du territoire de l'EPCI dont dépend la commune quand celui-ci bénéficie de la compétence habitat.

L'Office foncier pourra accompagner les EPCI dans l'élaboration d'une stratégie foncière sur leur territoire.

Ce diagnostic permettra d'identifier les obstacles à une politique foncière, de définir les périmètres des futurs secteurs de projet et de réaliser une projection sur le moyen et long terme.

La signature d'une convention pluriannuelle d'action foncière sera nécessaire. Elle fixera le cadre des relations entre la collectivité et l'Office Foncier et précisera les modalités du diagnostic foncier.

Article 1.2 – Soutenir la création de logements sociaux et communaux à loyers encadrés

L'Office Foncier de la Corse mène avec volontarisme son action dans le domaine du logement, dont il fait sa grande priorité en dédiant les financements issus du Plan Exceptionnel d'Investissement pour la Corse (PEI) et les amendes SRU perçues.

L'action de l'Office Foncier sur la question du logement, et plus particulièrement du logement social, tient compte de la géographie prioritaire identifiée à travers les secteurs à enjeux régionaux du PADDUC, et la géographie des zones tendues au titre de l'article R304-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'objectif est d'accroître le soutien à la production de logements communaux à loyers encadrés au même titre que le soutien à la production de logement social, notamment à travers la mobilisation des dispositifs de minoration foncière existants.

Objectifs:

- Poursuivre la mobilisation du dispositif de minoration foncière dédié aux logements locatifs sociaux dans les secteurs en tension
- Extension du dispositif de minoration foncière aux logements communaux à loyers encadrés (convention APL), financée par le PEI recyclé
- Mobilisation des acteurs publics foncier pour la réalisation des projets (AUE, CAUE, CROA, aménageurs, bailleurs...)
- Accompagner les communes passant le seuil de 3500 habitants et nouvellement soumises aux obligations de la loi SRU

Article 1.3 – S'engager activement dans la création de logements en accession à la propriété

Cet axe vise à structurer une politique publique volontariste en faveur de l'accession à la propriété à prix maîtrisés, en s'appuyant sur des outils opérationnels et juridiques adaptés. Il s'agit de soutenir le portage de projets en accession, de garantir la pérennité de l'accessibilité financière des logements via un **cahier des charges anti-spéculation**, et de promouvoir des dispositifs innovants comme le **Bail Réel Solidaire (BRS)**, appuyé par une politique foncière incitative.

Objectifs :

- **Favoriser le portage** de projet de logements en accession.
- **Appliquer le Cahier des Charges anti-spéculation** pour favoriser l'accès à la propriété des primo-accédants à des prix abordables.
- **Encourager les opérations de Baux Réels Solidaires (BRS)** à travers l'application du règlement de minoration foncière.

Conditions d'intervention de l'Office Foncier de la Corse :

Dans le cadre des biens portés par l'Office Foncier pour le compte des collectivités l'application du règlement d'attribution des logements en primo-accession sera obligatoire.

Seules les personnes physiques ayant un projet de résidence principale seront donc admissibles.

Plusieurs critères sont définis et pondérés et l'attribution des biens sera effectuée en fonction du nombre de points obtenus.

- Critère 1 : **Aider à l'acquisition de la résidence principale des personnes en primo accession**, c'est-à-dire souhaitant acquérir leur résidence principale pour la première fois. Pour un ménage il sera obligatoire que les deux conjoints remplissent cette condition ;

- Critère 2 : Favoriser **l'acquisition pour les jeunes familles** (en ménage, avec des enfants présents ou annoncés) ;

- Critère 3 : **Aider les personnes aux revenus modestes** ou aux opportunités personnelles insuffisantes d'acquérir un bien au prix du marché libre, cependant suffisants pour pouvoir financer l'acquisition du terrain objet de la candidature, et la construction du logement ;

- Critère 4 : **Favoriser les personnes en lien avec la Commune, l'intercommunalité ou le territoire**, c'est-à-dire résidant et/ou travaillant sur le territoire ou aux environs, et renforcer les liens intergénérationnels ;

De plus, pour éviter toute spéculation, le porteur de projet, la Collectivité de Corse et l'Office Foncier de la Corse ont décidé d'établir des clauses anti-spéculatives qui seront incluses dans chaque acte notarié.

Article 1.4 – Accroître le rôle de l'Office Foncier comme acteur complet au service des territoires à travers une offre d'ingénierie technique, stratégique et financière.

L'Office Foncier de la Corse a vocation à devenir un partenaire de référence pour les collectivités dans la mise en œuvre de politiques publiques foncières cohérentes et adaptées aux réalités territoriales. L'OFC pourra accompagner les territoires dans la définition de stratégies foncières à long terme pour mieux gérer les ressources foncières disponibles. Il pourra soutenir les collectivités dans la recherche de financements complémentaires et contribuer à la disponibilité de foncier prêt à l'emploi.

Objectifs :

- Apporter aux collectivités – en maillage notamment avec le GIRTEC, le Conseil Régional des Notaires – une ingénierie permettant la définition de stratégies foncières.
- Accompagner les collectivités dans le cadrage de leurs opérations foncières afin d'en sécuriser la réalisation.
- Favoriser la création de fonciers prêts à l'emploi pour accélérer la réalisation des projets.
- Etude d'opportunité de création d'un opérateur public d'aménagement.

Article 1.5 – Créer les conditions du développement économique et de la revitalisation commerciale

Dans un contexte de rareté foncière et de concurrence entre usages, l'Office Foncier de la Corse entend contribuer à la structuration d'une offre foncière et immobilière qualitative, au service des stratégies locales de développement.

L'OFC priorise l'acquisition de foncier bâti ou non bâti attractif et adapté aux activités productives. Une vigilance et une attention particulières seront accordées aux espaces stratégiques proches des agglomérations et des infrastructures structurantes, en cohérence avec le PADDUC.

L'Office Foncier œuvre pour la coopération des acteurs économiques publics afin d'identifier et de mobiliser du foncier pour le développement économique.

Objectifs :

- Encourager le développement d'une offre foncière qualitative et attractive
- Identifier avec les intercommunalités, l'ADEC, l'ATC ou tout autre opérateur, le foncier qui pourra être dédié au développement économique

Article 1-6 – Soutenir les politiques publiques en matière de protection du patrimoine et de prévention des risques

L'OFC peut intervenir en faveur de la préservation d'espaces naturels remarquables, littoraux ou terrestres. L'objectif est de favoriser une approche intégrée du foncier, qui tienne compte des enjeux environnementaux, patrimoniaux et de sécurité, à travers des partenariats renforcés et des interventions ciblées.

L'OFC peut accompagner la préservation du patrimoine historique dans le cadre de projets présentant un intérêt public.

L'OFC peut également agir dans le domaine de la protection des populations face aux risques naturels, en particulier inondation et incendie.

Objectifs :

- Accompagner les acteurs du secteur dans leurs politiques de préservation des espaces naturels et littoraux.
- Accompagner la protection du patrimoine bâti remarquable sous certaines conditions.
- Acquisitions de fonciers pour pérenniser la maîtrise des fonciers agricoles et les soustraire aux effets spéculatifs qui contraignent l'installation notamment des jeunes agriculteurs.

ARTICLE 2

Engagements des acquisitions

Il pourra s'agir de l'acquisition d'un seul tenant d'une parcelle directement terrain d'assiette d'une opération, ou d'acquisitions successives, pour maîtriser progressivement l'emprise d'assiette d'une opération ou mener le remembrement foncier préparatoire à un projet.

En dehors du cas où le prix est fixé par le juge de l'expropriation et conformément aux articles R.1211-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques, l'Office Foncier ne peut acquérir à un prix supérieur aux prix fixé par les Domaines. Toutefois, lorsque le prix du bien est inférieur à 180 000€, mais aussi lorsque les services des Domaines ne sont pas en mesure de répondre aux sollicitations, la collectivité mandate un expert agréé auprès de la Cour d'Appel de Bastia afin de procéder à l'estimation du bien.

L'Office Foncier n'a pas vocation à assurer le portage d'emprises foncières ou de bâtis déjà acquis par les collectivités en vue de la réalisation de leur projet.

Article 2.1 – Règlement procédural

Confère le Règlement de Procédure de l'Office Foncier de la Corse.

Article 2.2 – Spécificités des acquisitions par préemption

Le Conseil d'Administration donne délégation au Président ou au Directeur pour l'exercice au nom de l'Office Foncier de la Corse du (ou des) droit(s) de préemption ou de priorité délégué(s) par leur titulaire pour un montant qui ne peut dépasser de plus de 10% l'estimation de France Domaines.

Dans ce cadre, le Président ou au Directeur aura capacité à exercer la préemption sur demande d'intervention motivée du délégant, par simple courrier, sous réserve que ladite demande lui soit transmise au plus tard dans les 15 jours suivant la réception de la DIA en mairie.

Pour les procédures de préemption qui n'ont pas été conclues par l'acquisition du bien (annulation par acte judiciaire suite à contentieux, retrait de la vente par le cédant...), la collectivité qui a sollicité l'Office Foncier et lui a délégué son droit de préemption ou de priorité, s'engage à rembourser l'Office Foncier, au constat de la clôture de la procédure, l'ensemble des dépenses qu'il aurait été amené à réaliser (huissier, géomètre, avocat, expert...), sur présentation des factures.

Article 2.3 - Spécificités des acquisitions par expropriation

S'agissant de la mise en œuvre d'une procédure d'acquisition par expropriation pour cause d'utilité publique, l'Office Foncier n'engagera la procédure que dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique dite « Réserve Foncière ou Simplifiée » en application de l'article R.11-3-II de Code de l'expropriation.

ARTICLE 3

Le portage foncier

L'Office Foncier de la Corse améliore et renforce les procédures d'acquisition et de portage afin de fiabiliser les sorties d'opérations.

Article 3.1 – La convention de portage

La convention de portage signée par l'Office Foncier et par la collectivité précise l'ensemble des modalités de portage.

Elle a également pour objet de définir les responsabilités des parties dans le cadre de la gestion, de la sécurité, des biens et des personnes.

Elle permet à l'Office Foncier de bénéficier de toute l'aide nécessaire pour le respect de l'ordre public.

Cette convention engage la collectivité sur le respect des conditions et modalités de portage figurant dans le règlement d'intervention de l'Office Foncier, notamment :

- Garantir le rachat des biens concernés en fin de période de portage, soit en propre, soit par un tiers désigné par ses soins (une autre collectivité, une autre personne publique, une SEM, un bailleur social, un opérateur privé, ou tout autre aménageur titulaire d'une concession d'aménagement) ;
- De respecter l'objet qui a motivé l'intervention de l'Office Foncier, y compris une fois les biens rétrocédés au demandeur ou tout tiers lui ayant été substitué.

Cette convention de portage est juridiquement opposable, afin de garantir le respect des échéances prévues et de sécuriser le prix de rétrocession attendu au terme du portage.

Les conventions de portage, ainsi que les actes de rétrocession qui en découlent, intègrent les éléments suivants :

- Un engagement précis sur les **modalités de paiement**, tant pendant la durée du portage qu'à son terme ;
- Les **conditions d'émission d'un titre exécutoire** : les conventions de portage, et le cas échéant leurs avenants, devront prévoir l'exigibilité immédiate des sommes dues ainsi que la possibilité d'émettre un titre exécutoire en cas de non-respect de la durée de portage initiale ou prorogée ;
- La désignation de la commune comme **tiers restituant** dans la promesse de vente, **lorsqu'un opérateur est mandaté par la collectivité**.

La signature de la convention de portage intervient après avis favorable du conseil d'administration de l'Office Foncier et avant la signature de l'acte authentique d'acquisition.

Article 3.2 – La durée de portage

D'une manière générale, la durée de portage est proposée par l'Office Foncier à la collectivité locale en fonction de critères opérationnels précis, notamment sur la nature du projet, le contexte réglementaire (adaptation du document d'urbanisme) et la dynamique des marchés locaux. Cette dernière ne peut excéder cinq ans.

Une prorogation peut être accordée au vu de circonstances exceptionnelles.

Article 3.3 – Le suivi du portage

Chaque année, l'Office Foncier rencontre les collectivités signataires de la convention de portage afin de dresser un bilan d'étape sur le portage : avancement du projet poursuivi, suivi des démarches engagées pour le mettre en œuvre...

Ce bilan est présenté au conseil d'administration de l'Office Foncier qui décide alors de la poursuite du portage jusqu'au terme de la convention.

Les objectifs de ce bilan annuel est :

- d'assister la collectivité dans la réalisation de son projet,
- de veiller au respect de l'application de la convention de portage et de ses conditions.

En cas de non-respect des engagements pris par la collectivité, notamment renonciation au projet ou toute modification du projet ayant motivé l'intervention de l'Office Foncier ne respectant pas les thématiques de l'action de l'établissement (PPI) et/ou les engagements liés à ces dernières, l'Office Foncier pourra, après délibération de son conseil d'administration :

- mettre un terme à la convention de portage et par conséquent demander à la collectivité les rachats des biens objets de ladite convention,
- appliquer rétroactivement le taux des frais de portage (application du taux de TVA en vigueur à la date de la facturation).

Si, au cours du portage, la collectivité signataire de la convention de portage souhaite changer la motivation de l'intervention, elle s'engage au préalable, à en faire la demande écrite à l'Office Foncier pour approbation de son conseil d'administration en justifiant d'une nouvelle destination conforme au présent règlement d'intervention.

Article 3.4 – L'état du portage

Durant le portage, l'OFC assure un lien régulier avec les collectivités et les acteurs du foncier :

- Suivi régulier de l'état d'avancement des projets et l'établissement de son montage opérationnel ;

- Un courrier est envoyé à la collectivité chaque année à la date d'anniversaire de l'acte d'acquisition.
- Accompagnement de la collectivité dans le choix des opérateurs publics ;
- Agit en tant que **conseil** des collectivités pour la valorisation des biens ;
- Assure **la gestion locative** des biens occupés sous conditions ;
- Soutien dans la recherche des **financements complémentaires** afin de sécuriser le projet et la durée de portage ;
- Accompagne exceptionnellement des opérations de **proto-aménagement** pour préparer le foncier après son acquisition en vue d'une opération d'aménagement.

En l'absence de prorogation, l'Office Foncier pourra inscrire le produit de vente des tènements concernés au projet de budget en cours d'élaboration. Lorsque le portage arrive à son terme, la rétrocession du bien est inscrite au conseil d'administration de l'Office Foncier.

La signature des actes de rétrocession devra intervenir au plus tard dans un délai de trois mois suivant la date anniversaire de l'acte d'acquisition par l'Office Foncier.

Article 3.5 – Les conditions financières de portage

Art. 3.5.1 – Définitions

▪ **Le capital porté** : prix d'achat de l'immeuble par l'Office Foncier, déduction faite des subventions éventuellement perçues au titre de ladite acquisition.

▪ **Les frais annexes** : ensemble des frais liés et indissociables de l'acquisition des biens par l'Office Foncier (*frais de notaire, de géomètre, d'huissier, d'avocat, d'agence immobilière ou de négociation...*).

▪ **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.

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

Il est décompté au jour le jour et appelé une fois par an par l'Office Foncier le premier semestre de l'année n pour la somme due au titre de l'année n-1, sauf disposition contraire prévue par la convention de portage.

▪ **Les frais de gestion** : tous les frais liés à la gestion des biens après acquisition et au cours de toute la durée de portage (*impôts et taxes, assurance, charges de copropriété, frais d'entretien, les indemnités d'éviction, de transfert et de relogement...*).

▪ **Les recettes de gestion des biens** : tous les revenus réellement perçus par l'Office Foncier provenant de la location ou de la mise à disposition de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci (*loyers, redevances...*) entre la date d'acquisition par l'Office Foncier et la date de rétrocession à la collectivité ou tout tiers lui ayant été substitué.

Art. 3.5.2 – Particularités des frais de gestion des biens occupés

Dans le cadre des portages qu'il réalise pour le compte des collectivités, l'Office Foncier de la Corse (OFC) peut être amené à gérer des biens occupés – logements, locaux commerciaux ou fonciers exploités – pendant toute la durée de portage. Cette gestion s'opère à travers la signature de baux ou de conventions d'occupation précaire, et suppose un suivi administratif, juridique, financier et technique régulier.

Cette mission représente une charge significative pour l'Office. Elle mobilise les agents sur des tâches complexes : gestion des contrats, perception des loyers, traitement des litiges, entretien courant, relations avec les occupants, etc. Elle s'appuie également sur une expertise que l'OFC a développée progressivement, au fil des opérations, et qui constitue aujourd'hui une véritable valeur ajoutée pour les communes partenaires. Ce système présente de nombreux avantages :

- **Pour les communes**, il s'agit d'un service à forte valeur ajoutée qui évite que les biens portés ne restent inoccupés, donc inutiles, pendant plusieurs années.
- **Pour l'OFC**, il s'agit de consolider un modèle économique basé sur l'efficacité et la qualité du service public rendu.
- **Pour le territoire**, cela garantit une mobilisation rapide et utile du foncier, en attendant la mise en œuvre des projets structurants.

La demande est forte de la part des communes, conscientes de l'intérêt de disposer d'un outil de portage performant, souple et capable de valoriser temporairement des biens dans l'attente de leur mutation. La perception de ces frais de gestion constitue donc une reconnaissance légitime du service apporté par l'Office, tout en restant cohérente avec la vocation non lucrative de l'établissement.

Les frais de gestion sont fixés par le conseil d'administration de l'OFC pour la période 2025-2029 à 3% des recettes encaissées par l'Office.

Art. 3.5.3 – Modalités et règlement des échéances

La collectivité signataire de la convention de portage s'engage à faire face aux conséquences financières entraînées par l'acquisition et le portage des biens par l'Office Foncier.

Un dispositif de paiement annualisé est instauré pour assurer un remboursement régulier des frais, notamment :

- Les frais liés au portage (taxe foncière, éventuels travaux, frais notariés...) ;
- Le taux d'actualisation ;
- Les frais de gestion.

Ces frais seront désormais acquittés chaque année à la date anniversaire de l'acquisition du bien, et ce jusqu'à sa revente. Le remboursement débute l'année suivant la signature de l'acte d'acquisition.

Concernant le remboursement du capital, plusieurs modalités sont prévues en fonction de la nature de l'opération :

- Pour toutes les opérations, un remboursement anticipé intégral reste possible. Il peut s'effectuer sous forme d'annuités constantes, à l'image des autres frais, offrant ainsi une meilleure lisibilité budgétaire.
- Le remboursement à terme de l'intégralité du capital est autorisé uniquement pour les opérations dont le coût est inférieur à 300.000,00€.
- Pour les acquisitions dépassant ce seuil, le paiement à tempérament est obligatoire. Dans ce cadre, 30 % du montant devra être remboursé avant la dernière année de portage. Un échéancier de remboursement sera formalisé lors de la signature de la convention de portage.
- Dans le cas de ventes directes à des opérateurs, le remboursement à terme est également prévu afin d'éviter que la commune finance un bien destiné à devenir la propriété d'un opérateur privé.

En cas de prorogation des délais de portage, un nouvel échéancier pourra être établi. Cette mise à jour conditionnera la prolongation à une sécurisation financière de l'opération.

Ces éléments sont repris et détaillés dans la convention de portage.

Art. 3.5.4 – Délai de paiement

L'ensemble des frais annuellement exigible par l'Office Foncier seront facturés le premier semestre de l'année n pour la somme due au titre de l'année n-1. Le règlement devra être réalisé dans les 45 jours de la facturation.

Art. 3.5.5 – Pénalités de retard

Des pénalités de retard au paiement des frais de portage pourront être appliquées sur décision du conseil d'administration :

- au taux légal en vigueur si le paiement intervient après le délai de 45 jours suivant la date de l'échéance,
- au taux légal majoré si le paiement intervient au-delà de 3 mois excédant les 45 jours suivant la date d'échéance.

Article 3.6 – Les modalités de gestion des biens portés par l'OFC

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 convention de portage déterminera le gestionnaire (collectivité ou Office Foncier) et ainsi qui assume toutes les responsabilités et charges.

- Pour les biens bâtis, il conviendra :
 - d'entreprendre la réalisation des travaux de sécurisation et/ou mise aux normes des diverses installations (*électricité, gaz...*) en vue d'une gestion locative du bien ;
et
 - de gérer la location du bien (*recherche des locataires, rédaction des conventions d'occupation, suivi des loyers...*).
- Pour les biens non bâtis, il conviendra :
 - de faire réaliser les travaux d'entretien (*broyage*) et de sécurisation si nécessaire (*clôture*) ;
ou
 - mettre le bien gratuitement à disposition d'un exploitant (*convention de mise à disposition temporaire*) ;

Dans tous les cas, la collectivité attributaire ayant signée la convention de portage s'engage à :

- ne pas faire usage des biens sans y avoir été expressément et préalablement autorisée par l'Office Foncier ;
- ne pas louer les biens à titre onéreux ou gratuit. En cas de location à titre onéreux pendant la durée de portage, les loyers seront perçus par l'Office Foncier et viendront en déduction du prix de rétrocession ;
- n'entreprendre aucun aménagement, sans y avoir été autorisée au préalable par l'Office Foncier.

L'Office Foncier pourra réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à l'usage futur du bien : travaux de démolition totale ou partielle des bâtiments, travaux de clos et de couvert des bâtiments à conserver, travaux de purge des fondations, travaux de dépollution, si nécessaire et conformément à la réglementation en vigueur. Et enfin des travaux de proto 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.

Les tènements mis en réserves foncières peuvent, sauf exception ou dispositions particulières acceptées par les parties, faire l'objet d'une mise à disposition auprès de la collectivité selon les conditions précisées dans une convention de mise à disposition qui sera élaborée en fonction de la situation du bien lors de l'acquisition et du projet porté par la collectivité.

Cette convention de mise à disposition permet à la collectivité d'anticiper la mise en œuvre de son projet et de pouvoir le cas échéant entreprendre des travaux.

En cas d'occupation des biens lors de l'acquisition, le gestionnaire désigné par la convention de portage (collectivité ou Office Foncier) perçoit les produits de gestion

des biens et assume les frais de gestion. Il peut être chargé de libérer les locaux préalablement à la rétrocession.

ARTICLE 4

Les rétrocessions

Article 4.1 – Les modalités de mise en œuvre des rétrocessions

Les biens acquis par l'Office Foncier sont cédés en fin de portage à la collectivité ou, à sa demande, à l'opérateur qu'elle a désigné. La revente à un opérateur est assortie de dispositions garantissant les principes directeurs de l'Office Foncier et le respect du programme source de l'engagement de l'OFC aux côtés de la collectivité.

La rétrocession des biens se fait en totalité, aucune rétrocession partielle n'est possible.

Dans le cas d'une opération comportant la cession successive de lots issus de la division de biens acquis par l'Office Foncier, celui-ci n'a pas vocation à procéder aux divisions et aux cessions à un niveau plus fin que le macro-lot.

A la demande expresse, par délibération de la collectivité attributaire, les biens peuvent être rétrocédés avant le terme du délai défini dans la convention de portage ou bien faire l'objet, à titre exceptionnel, d'une demande de prorogation dudit délai (cf. article 3.2).

Dans tous les cas de sorties, la rétrocession doit être effective avant l'affectation définitive du bien au projet ayant motivé la demande d'intervention.

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

- Pour la revente à un opérateur constructeur, l'obtention du permis purgé de tous recours, et 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 et de la définition d'un règlement d'urbanisme permettant la réalisation de l'opération.

Art. 4.1.1 – Ouverture de la procédure

Pour les biens arrivant au terme du portage :

L'Office Foncier informe la collectivité des conditions financières de rétrocession et de la date du terme du portage afin que cette dernière puisse inscrire à son futur budget le montant de la dépense correspondante.

Pour une rétrocession par anticipation :

La collectivité, par courrier motivé, sollicite auprès de l'Office Foncier la rétrocession du bien.

L'Office Foncier informe la collectivité des conditions financières de la rétrocession.

Art. 4.1.2 – Délibérations concordantes

La collectivité par délibération, accepte et valide le montant de la rétrocession, autorise son représentant à signer l'ensemble des actes liés à cette dernière et notamment la promesse d'achat définissant :

- La qualification du/des bien(s),
- Le montant de la rétrocession,
- Les annuités versées au titre du portage,
- Le solde de rétrocession,
- L'assujettissement lié à la qualification du/des bien(s) rétrocédé(s).

Le conseil d'administration de l'Office Foncier délibère afin d'autoriser la rétrocession.

Art. 4.1.3 – Saisine du notaire

Le notaire choisi est prioritairement celui en charge de la vente du bien lors de l'acquisition par l'Office Foncier.

Article 4.2 – Les modalités de règlement

Art. 4.2.1 – Définition du prix de rétrocession

Le prix de cession est calculé à partir du **prix de revient actualisé**.

- **Le prix de revient** de l'opération est constitué des éléments suivant :
 - Le capital porté,
 - Les frais annexes,
 - Les frais de gestion diminués éventuellement des recettes de gestion,
 - Les dépenses de remise en état du foncier, de proto aménagement...,
 - L'ensemble des études techniques.

▪ **Le taux d'actualisation** 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.

Il est fixé à 1% HT par an pour les opérations de centre bourg ainsi que pour les opérations de requalification de foncier déjà aménagé (friches, restructuration de zones...).

- **La minoration foncière** sur le prix de revient actualisé.

1/ OBJECTIFS

La décote vise, en abaissant le coût du foncier, à rendre réalisable et à faciliter le

montage d'opérations de construction de logements sociaux s'inscrivant dans les objectifs des politiques locales de l'habitat.

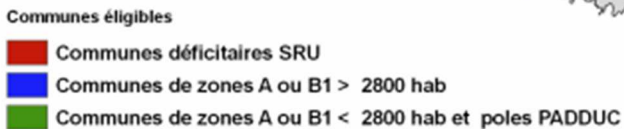
La décote s'applique aux cessions de biens (à l'exclusion de la VEFA et des biens de l'État ayant fait l'objet d'une cession avec *décote*, tel que prévu à l'article. R. 3211-17-1 du CG3P) dont l'acquisition a été financée dans le cadre du PEI et donc destinées à des opérations répondant à ses critères d'éligibilité à savoir composées d'un minimum de logement entrant dans le décompte des logements sociaux au sens de l'art. 55 loi SRU : **le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)** .**le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)** et **le PLS (Prêt Locatif Social)**.

2/ COMMUNES ELIGIBLES

Les communes éligibles doivent être, soit commune déficitaire au regard du dispositif prévu par l'article 55 de la loi SRU, soit situées zone tendue A et B1, soit être désignées pôles urbains secondaires ou intermédiaires dans le cadre du PADDUC tout en relevant du classement B2.

- **Communes déficitaires**
 - ✓ Corse du Sud : Ajaccio
 - ✓ Haute-Corse : Ville di Pietrabugno, Biguglia, Furiani
- **Communes A ou B1 > 2800 habitants**
 - ✓ Corse du Sud : Alata, Bastelicaccia, Bonifacio, Porto Vecchio, Sartene, Propriano
 - ✓ Haute-Corse : Bastia, Borgo, Lucciana, Ile Rousse, Calvi, San martinu di Lota, Penta di Casinca,
- **Communes B1 < 2800 habitants et B2 pôles du PADDUC**
 - ✓ Corse du Sud : Villanova, Afa, Appietto, Sarrola Carcopino, Valle di Mezzana, Tavaco ,Peri, Cuttoli-Cortichiato, Ghiuncheto,Vico, Grossetto-Prugna, Figari
 - ✓ Haute-Corse : Brando, 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 Fiumorbu.

Carte décote foncière PEI



3/ DISPOSITIF RETENU

Le dispositif consiste à mettre à disposition des collectivités du foncier ou des biens immobiliers dans des conditions économiquement favorables par l'application d'une décote dont le taux maximal peut atteindre **50 % du prix fixé par les services des domaines lors de l'acquisition.**

La décote s'applique automatiquement (A) aux cessions de terrains nus pour des opérations réalisées en construction neuve ou cessions d'immeubles pour des opérations de démolition construction, selon les taux figurant dans le tableau annexé et détaillés ci-après.

La décote s'applique dans les conditions détaillées ci-après mais après examen du comité technique et de la commission permanente de l'OFC (B) pour les opérations réalisées sur du bâti existant devant faire l'objet de travaux restauration ou de réhabilitation.

A- Pour le foncier nu ou les acquisitions immobilières devant faire l'objet d'une démolition décote appliquée de manière automatique selon les taux suivants :

A1- Pour les communes déficitaires

- en opération 100% logement:

25 % de décote pour les opérations constituées de 30 % minimum de LLS.

30 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 50 % de LLS.

35 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 60 % de LLS.

40 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 75 % de LLS.

- en opération mixte:

15 % de décote pour les opérations constituées de 30 % minimum de LLS en PLAI – PLUS.

20 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 50 % de LLS en PLAI – PLUS.

25 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 60 % de LLS en PLAI – PLUS.

30 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 80 % de LLS en PLAI – PLUS – PLS

A2- Pour les communes de zone A et B1 de plus de 2800 habitants

Ces communes font l'objet d'une décote renforcée afin de mieux répondre à la demande de logements sociaux, ou anticiper un éventuel classement en commune déficitaire à moyen terme soit :

- en opération 100% logement:

25 % de décote pour les opérations constituées de 50 % minimum de LLS.

30 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 60 % de LLS.

35 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 75 % de LLS.

- en opération mixte:

15 % de décote pour les opérations constituées de 40 % minimum de LLS en PLAI – PLUS.

20 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 60 % de LLS en PLAI - PLUS

25 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 80 % de LLS en PLAI – PLUS – PLS.

A3 - Pour les communes de zone A et B1 de moins de 2800 habitants et les pôles urbains du PADDUC classés en zone B2

- en opération 100% logement:

25 % de décote pour les opérations constituées de 60 % minimum de LLS.

30 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 75 % de LLS.

- en opération mixte:

15 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 60% de LLS en PLAI – PLUS.

20 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 80% de LLS en PLAI – PLUS – PLS.

	Décote PEI - ETAT et CTC				
	Pourcentage de logements sociaux	Décote 25 %	Décote 30 %	Décote 35 %	Décote 40 %
Opération 100% de logements	30 % minimum de logements en LLS (PLUS-PLAI-PLS)	Commune déficitaire			
	50 % minimum de logements en LLS (PLUS-PLAI-PLS)	Zone A et B1 Commune > 2800 hab	Commune déficitaire		
	60% minimum de logements en LLS (PLUS-PLAI-PLS)	zone A et B1:commune<2800 hab zone B2 :commune pole Padduc	Zone A et B1 Commune > 2800 hab	Commune déficitaire	
	75% minimum de logements en LLS (PLUS-PLAI-PLS)		zone A et B1:commune<2800 hab zone B2 : commune pole Padduc	Zone A et B1 Commune > 2800 hab	Commune déficitaire
		Décote 15 %	Décote 20 %	Décote 25 %	Décote 30 %
Opérations Mixtes minimum 70% de SP dédiés au logement	30 % minimum en LLS (PLUS- PLAII)	Commune déficitaire			
	40% minimum en LLS (PLUS - PLAII)	Zone A et B1 Commune > 2800 hab	Commune déficitaire		
	60% minimum en LLS (PLUS – PLAII)	zone A et B1:commune<2800 hab zone B2: commune pole Padduc	Zone A et B1 Commune > 2800 hab	Commune déficitaire	
	80 % minimum en LLS (PLUS – PLAII- PLS)		zone A et B1:commune<2800 hab zone B2 : commune pole Padduc	Zone A et B1 Commune > 2800 hab	Commune déficitaire
Bonification supplémentaire possible de10 %	- projet très social (PLAII adaptés- résidences sociales - centres d'hébergement ...)				
	Ces décotes ont pour objectif de promouvoir la réalisation de logements sociaux. Elles seront cependant attribuées 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.				

B- Pour le bâti à réhabiliter ou restaurer, décote modulée à la baisse après examen préalable du comité technique et de la commission permanente de l'OFC

Cet examen conduit à moduler ou non à la baisse l'application des taux de décote définis en A au coût total de la propriété bâtie.

L'examen préalable portera sur le coût de production final du m² de surface utile, sur la base des éléments techniques produits par le bénéficiaire ou son opérateur, en regard du coût de production de la construction neuve

L'examen sera conduit selon les principes suivants :

B1 - Si le coût de production du m² de SU est supérieur au coût de construction neuve :

La décote s'applique à tout ou partie du coût total de la propriété bâtie dans les conditions définies au A.

B2 - Si le coût de production du m² de SU est inférieur ou égal au coût de construction neuve:

La décote définie au A 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 (source flash dgaln n° 13-2010).

C- Bonification

Une **bonification du taux de décote de 10 %** est appliquée pour les projets très sociaux (PLAI adaptés- résidences sociales- centre d'hébergement...) après examen en comité technique et commission permanente.

D- Décision

La validation du montant de la décote intervient de manière définitive lors de l'agrément de l'opération.

E- Retour d'expérience du dispositif

Le dispositif pourra être revu en fonction du retour d'expérience, en veillant à ce que son évolution ne remette pas en cause les conditions applicables à des opérations déjà acquises par l'office foncier.

- **Les opérations de Baux Réels Solidaires (BRS)** à travers l'application du règlement de minoration foncière.

L'OFC pourra acquérir et porter du foncier pour les collectivités volontaires souhaitant initier des opérations d'accession sociale à la propriété.

Le portage foncier pourra être orienté vers un dispositif spécifique : le **Bail Réel Solidaire (BRS)**.

Le Bail Réel Solidaire (BRS) porté par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) constitue un outil permettant de répondre à la problématique du coût élevé du foncier. Le BRS permet à des ménages modestes d'acquérir un logement neuf situé en zone tendue à un prix abordable.

En 2024, un arrêté complétant l'arrêté relatif à la mise en œuvre d'un dispositif de décote à la revente des biens acquis par l'Office Foncier de la Corse avec contribution des fonds du Programme Exceptionnel d'Investissement pour la Corse, complète le dispositif de décote en l'étendant aux projets d'accession sociale à la propriété tel que le Bail Réel Solidaire (BRS).

Désormais, une minoration financière pourra être appliquée par l'Office Foncier sur le prix de vente du bien si celui-ci a vocation à accueillir des primo-accédants aux revenus modestes, dans le cadre d'un BRS.

L'objectif est d'inciter un Organisme de Foncier Solidaire (organisme HLM ; etc.) à acquérir le foncier sur lequel les primo-accédants viendront acheter un des logements bâtis.

La décote de base est comprise entre 10 % et 25% comme précisé dans le tableau suivant :

Décote sur la revente des biens de l'Office Foncier de Corse acquis sur des fonds PEI en vue de la réalisation d'opérations destinées à l'acquisition sociale à la propriété en bail réel solidaire, à l'exclusion des opérations réalisées en VEFA

Critère	Pourcentage de logements en BRS "accession sociale à la propriété"	Type d'opération	Taux de décote applicable	Conditions de localisation
1	Entre 50 % et 70 % de logements en BRS "accession sociale à la propriété"	Opérations 100 % logements ou favorisant la mixité fonctionnelle "accession"	10 %	Zone A et B1 de plus de 2 800 habitants
2	Entre plus de 70 % et 85 % de logements en BRS "accession sociale à la propriété"	Opérations 100 % logements ou favorisant la mixité fonctionnelle "accession"	15 %	Commune déficitaire SRU , Zone A et B1 de plus de 2 800 habitants
3	Plus de 85 % de logements en BRS "accession sociale à la propriété"	Opérations 100 % logements ou favorisant la mixité fonctionnelle "accession"	20 %	Commune déficitaire SRU , Zone A et B1 de plus de 2 800 habitants
4	— Plus de 85 % de logements en BRS "accession sociale à la propriété"	— Opérations 100 % logements ou favorisant la mixité fonctionnelle "accession"	25 %	Commune déficitaire SRU

Un bonus de 5 % supplémentaire et cumulable est réservé aux opérations d'acquisition améliorées et aux opérations démontrant leur caractère social par la commercialisation des logements 25 % en dessous des prix plafonds Prêt social Location-Accession (PSLA) HT en €/ m2 de surface utile (pour 2023: 4168€/m2 en zone A et 3 338 €/m2 en zone B.1).

La redevance maximale des opérations à caractère social est fixée à 1,37 €.

Les valeurs de référence, ci-avant arrêtées, pourront être ajustées par simple décision du conseil d'administration de l'Office Foncier de Corse suivant la difficulté pour certaines opérations d'accéder à l'équilibre économique de par leur application.

La décote est appliquée aux opérations constituées entièrement de logement ou aux opérations favorisant la mixité fonctionnelle intégrant des locaux d'activité, de commerce, de bureau ou de service, à l'exclusion des opérations réalisées en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). La décote dédiée logement locatif social est appliquée au prorata de surface utile affectée en cas d'opération mixte « locatif social » et « accession sociale à la propriété ».

Art. 4.2.2 – Le solde de rétrocession

Le solde de rétrocession correspond au prix de rétrocession défini à l'article 4.2.1, déduction faite des annuités versées par la collectivité au titre du portage.

Art. 4.2.3 – Versement et délai

Le solde de rétrocession sera exigible et réglé dans les 45 jours suivant la date de signature de l'acte authentique de rétrocession.

Art. 4.2.4 – Pénalités de retard

Des pénalités de retard au paiement du solde de rétrocession pourront être appliquées sur décision du conseil d'administration:

- au taux légal en vigueur si le paiement intervient après le délai de 45 jours suivant la date de l'échéance,
- au taux légal majoré si le paiement intervient au-delà de 3 mois excédant les 45 jours suivant la date d'échéance.

Art. 4.2.5 – Renonciation du demandeur

Si la collectivité décidait de renoncer à l'acquisition des biens objets de la convention de portage, elle serait tenue dans tous les cas, de rembourser à l'Office Foncier l'ensemble des frais engagés par ce dernier pour parvenir à la maîtrise foncière desdits biens.

Après validation de son conseil d'administration, l'Office Foncier sera autorisé à revendre les biens concernés à l'acquéreur de son choix :

- Dès la rétrocession réalisée, un bilan financier sera établi. Celui-ci permettra de définir le montant des frais dont la collectivité reste redevable auprès de l'Office Foncier.
- Sera également facturé à la collectivité, le différentiel entre le capital porté et restant dû, et le montant de la rétrocession effectuée par l'Office Foncier.

Si ce solde s'avère positif, il sera reversé à la collectivité. Toutefois si la renonciation de la collectivité n'est pas motivée par des éléments indépendants de sa volonté, ce solde resterait acquis à l'Office Foncier.

Article 4.3 – Clôture de l'opération

Dès la rétrocession réalisée, un bilan financier sera établi. Celui-ci permettra de définir le montant des frais dont la collectivité reste redevable auprès de l'Office Foncier.

Si le bilan financier n'a pas pu être établi dans son ensemble au moment de la rétrocession (taxes supplémentaires non prévues...), la collectivité procèdera au paiement des frais dus.

La liquidation de l'ensemble des frais dus par la collectivité à l'Office Foncier mettra un terme définitif à l'opération.

Article 4.4 – A l'issue du portage

L'acte de rétrocession devra comporter une clause spécifique relative au suivi post-portage, destinée à garantir la conformité de l'affectation des terrains ou bâtis avec les objectifs initiaux du projet, par le bénéficiaire final, qu'il s'agisse d'une collectivité publique ou d'un opérateur à vocation sociale.

Pendant les deux années suivant la rétrocession, l'Office Foncier assurera un suivi afin de vérifier la bonne mise en œuvre du projet initial.

Un compte rendu annuel sera présenté aux membres du conseil d'administration. Ce suivi permettra également de valoriser l'action conjointe des collectivités et de l'OFC, tout en mesurant l'impact réel de l'intervention de l'établissement.