

Préambule :

La spéculation immobilière et foncière entraînant, en Corse, une augmentation très importante des prix du foncier et de l'immobilier ne permet pas aux ménages (revenus modestes, primo-accédants et autres) de pouvoir acquérir un logement afin d'y établir leur résidence principale.

La Collectivité de Corse et l'Office Foncier de la Corse, soucieux de mener une politique d'accession à la propriété, souhaite favoriser la création de logements à des prix abordables pour permettre l'accession à la propriété, et répondre ainsi aux demandes des ménages Corses.

1°/- Objet des opérations :

La Collectivité de Corse, les Intercommunalités, les Communes souhaitant acquérir un terrain ou du bâti, individuel ou collectif, ancien ou récent, qui pourrait faire l'objet d'un programme en partenariat avec l'Office Foncier de la Corse afin de créer : un projet de lotissement, un programme d'accession à la propriété ou la rénovation d'un bâti ancien.

Dans le cadre de ce programme, le porteur de projet mettra en vente ou la location, aux primo-accédants et/ou aux propriétaires de petits appartements (studio, T1 ou T2) qui souhaitent acquérir un bien plus important à la suite de l'évolution de leur ménage.

Le porteur de projet s'engage à mettre en place une commission communale, intercommunale, territoriale, associant la Collectivité de Corse par le biais de l'Office Foncier de la Corse, afin d'attribuer de manière transparente et équitable, les biens proposés à la vente, selon le règlement, instauré par délibération de l'Assemblée de Corse en date du 25/02/2025, **par délibérations n° CA-2025-09 et n°CA-2025-XX du conseil d'administration de l'OFC** et qui indique :

- La procédure d'attribution des différents biens ;
- Les engagements des futurs acquéreurs envers le porteur de projet et la Collectivité de Corse ;
- Les engagements du porteur de projet envers les futurs acquéreurs ;

2°/- Procédure d'attribution :

La procédure d'attribution assure la transparence et l'équité du porteur de projet, de l'Office Foncier de la Corse et de la Collectivité de Corse dans son choix des acquéreurs.

2.1 Publicité de la procédure :

La commercialisation du ou des biens sera annoncée à la population par la diffusion d'un article dédié dans la presse locale et par tous moyens de communication au niveau communal ou intercommunal (journal, site internet, réseaux sociaux, affichage ...) *avec le présent règlement.*

Ce dernier sera par ailleurs communiqué à toute personne en faisant la demande écrite (courrier ou mail).

2.2 Dépôt de candidature, modalités, délais :

A compter du 15 du mois suivant la parution, les candidats intéressés disposeront d'un délai de 10 (dix) semaines pour transmettre au porteur de projet leur dossier complet.

Les dossiers de candidature devront être déposés au siège du porteur de projet, sous pli cacheté contre remise d'un accusé de réception avec la date et l'heure.

Règlement d'attribution et Cahier des Charges anti-spéculation

Aucune demande adressée par courrier ou par mail ne sera recevable, ceci afin d'éviter tout litige sur les jours ou heures de dépôt.

Le dossier de candidature sera constitué des éléments suivants, dûment remplis et signés (en fonction si lotissement, logement dans un immeuble collectif de type copropriété) :

- Un courrier motivant la candidature ;
- Le formulaire « Candidatura d'Accessione à a Pruprietà » complété (voir en annexe) ;
- L'engagement de respect du règlement de lotissement ou de la copropriété ;
- L'engagement de respect du cahier des charge du lotissement ;
- L'engagement de respecter le présent règlement des attributions, les clauses anti spéculatives et l'attestation de véracité des informations transmises ;
- Un plan de financement et les garanties bancaires associées pour attester de la capacité d'achat du terrain et le projet de logement ;
- Les différentes pièces ou documents demandés dans le formulaire « Candidatura d'Accessione à a Pruprietà » ;

Les dossiers de candidatures seront enregistrés et numérotés dans leur ordre d'arrivée, sans être ouverts. L'ouverture des dossiers ne pourra se faire qu'en présence des membres de la commission.

2.3 Admissibilité du dossier, analyse des candidatures :

La commission d'attribution est créée pour analyser les offres et décider des acquéreurs.

En fonction du porteur de projet, elle est composée de : **2 élus de la Commune (dont la voix du Maire qui est prépondérante) ou de l'Intercommunalité qui porte le projet, 2 administrateurs du collège des élus du Conseil d'Administration de l'OFC**, avec voix délibératives, et des représentants d'organismes avec voix consultatives.

La commission d'attribution pourra rejeter tout dossier en cas de non-respect de modalités ou de difficultés rencontrées pour analyser la candidature : absence de pièce, absence de réponse, délais non respectés, informations erronées, etc.

Après ouverture des dossiers de candidature en commission, les dossiers seront instruits et vérifiés par les membres de la commission accompagnés par les agents du service des affaires sociales puis soumis à l'approbation de la commission, à raison de un membre une voix, en cas d'égalité **la voix du Maire de la Commune ou de l'élus de la Communauté de Commune qui porte le projet, compte double.**

Règlement d'attribution et Cahier des Charges anti-spéculation

Les dossiers conformes seront étudiés au regard des critères définis en chapitre 3.

TOUT DOSSIER INCOMPLET SERA REJETE

2.4 Décision finale :

Les noms des acquéreurs retenus seront connus dans un délai de 2 mois maximum à compter de la date de clôture des dépôts de candidature.

En cas de nombre de points identiques pour plusieurs dossiers, la commission départagera et statuera en conséquence.

En cas de désistement, ou d'incapacité financière du candidat, les lots seront proposés aux candidats suivants par ordre de classement.

3°/- Critères d'attribution :

3.1 Critères d'attribution pour l'acquisition d'un bien :

Le porteur de projet, l'Office Foncier de la Corse et la Collectivité de Corse entendent favoriser l'acquisition de résidence principale.

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

Le porteur de projet, l'Office Foncier de la Corse et la Collectivité de Corse souhaitent favoriser en priorité les critères suivants :

- **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 ;

Plusieurs critères sont définis et pondérés selon les grilles suivantes. L'attribution des biens sera effectuée en fonction du nombre de points obtenus, en commençant par celui qui a le plus de points.

Règlement d'attribution et Cahier des Charges anti-spéculation

Critère 1 : Primo accédant :

Appréciation		Notation	Points du / des candidats
Bien non destiné à la résidence principale du candidat		Dossier irrecevable	
Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont l'un des conjoints au moins est propriétaire d'un logement.		Dossier irrecevable	
1.A	Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont aucun des conjoints n'a jamais été propriétaire d'un logement à la date de dépôt de candidature	100	
1.B	Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont aucun des conjoints n'a été propriétaire de sa résidence principale depuis au moins 2 ans	50	
Total critère 1 « Primo accédant » :			

Critère 2 : Situation familiale :

Appréciation		Notation	Points du / des candidats
2.A	Candidature d'un ménage (déclaré ou en union libre) avec au moins 2 enfants mineurs ou 1 enfant + 1 enfant à naître	60	
2.B	Candidature d'un ménage (déclaré ou en union libre) avec au moins 1 enfant mineur ou 1 enfant à naître	50	
2.C	Candidature d'un ménage (déclaré ou en union libre) sans enfant	40	
2.D	Candidature d'une personne seule avec au moins 2 enfants mineurs ou 1 enfant mineur + 1 enfant à naître	60	
2.E	Candidature d'une personne seule avec au moins 1 enfant mineur ou 1 enfant à naître	50	
2.F	Si le candidat, ou l'un des conjoints pour les ménages, ou un enfant majeur ou mineur vivant au foyer, est titulaire de l'allocation handicapé avec un taux d'invalidité de 80%	+10 pts sur les points attribués en fonction du critère 2	
Total critère 2 « Situation familiale » :			

Règlement d'attribution et Cahier des Charges anti-spéculation

Critère 3 : Situation financière et patrimoniale :

Appréciation		Notation	Points du / des candidats
Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont le dossier ne présente pas de plan de financement suffisant (1)		Dossier irrecevable	
3.A (4)	Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont le niveau de ressources ne dépasse pas celui fixé pour l'octroi d'un prêt à taux zéro, et présentant un plan de financement suffisant	50	
3.B (4)	Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) ne disposant pas d'opportunité foncière (2)	30	
3.C (4)	Candidature d'une personne ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont le niveau de ressources dépasse celui fixé pour l'octroi d'un prêt à taux zéro (3) de 1,2 fois la tranche concernée	20	
Total critère 3 « Situation financière et patrimoniale » :			

- (1) Le plan de financement est considéré suffisant si le candidat présente une capacité financière (apport personnel disponible, promesse de prêt d'une banque, ...) assurant le financement du projet immobilier complet, terrain et maison ;
- (2) Est considéré comme opportunité foncière tout élément patrimonial permettant l'accession du candidat à sa résidence principale car disposant de droits à construire particuliers : local ou bien professionnel pouvant accueillir un logement, détention suffisante de parts de SCI d'immeuble d'habitation, terrain constructible, patrimoine personnel ou des parents, etc ;
- (3) En fonction de la zone de la commune sur laquelle le présent programme est prévu, l'année de référence à prendre en compte est l'avant-dernière année précédant l'offre (année n-2). Par exemple, pour une offre de PTZ en 2023, les revenus pris en compte seront ceux de l'année 2021 indiqués sur votre avis d'imposition 2022 ;
- (4) Les critères 3.A et 3.B ou 3.B et 3.C se cumulent en cas de validation de plusieurs critères ;

Tableau des plafonds de revenus du PTZ 2022

Personnes occupant le logement	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2	51 800 €	42 000 €	37 800 €	33 600 €
3	62 900 €	51 000 €	45 900 €	40 800 €
4	74 000 €	60 000 €	54 000 €	48 000 €
5	85 100 €	69 000 €	62 100 €	55 200 €
6	96 200 €	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7	107 300 €	87 000 €	78 300 €	69 600 €
8 et plus	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €

Règlement d'attribution et Cahier des Charges anti-spéculation

Critère 4 : Lien avec la commune :

Appréciation		Notation	Points du / des candidats
4.A.1 (7)	Candidature d'une personne seule avec enfant ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) résidant depuis au moins 6 ans sur la Commune du présent programme (5)	100	
4.A.2 (7)	Candidature d'une personne seule avec enfant ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) résidant depuis au moins 6 ans dans un rayon d'au plus 30 km de la Commune du présent programme (5)	75	
4.B.1 (7)	Candidature d'une personne seule avec enfant ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont l'un au moins des conjoints, travaille depuis au moins 6 ans sur la Commune du présent programme (5)	100	
4.B.2 (7)	Candidature d'une personne seule avec enfant ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont l'un au moins des conjoints, travaille depuis au moins 6 ans dans un rayon d'au plus 30 km de la Commune du présent programme (5)	75	
4.C.1 (7)	Candidature d'une personne seule avec enfant ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont l'un au moins des conjoints est parent avec un ou des habitants résidant depuis au moins 6 ans sur la Commune du présent programme (6) ou ayant résidé pendant au moins 6 ans sur la Commune du présent programme (6)	100	
4.C.2 (7)	Candidature d'une personne seule avec enfant ou d'un ménage (déclaré ou en union libre) dont l'un au moins des conjoints est parent avec un ou des habitants résidant depuis au moins 6 ans dans un rayon d'au plus 30km de la Commune du présent programme (6) ou ayant résidé pendant au moins 6 ans dans un rayon de 30 km de la Commune du présent programme (6)	75	
Total critère 4 « Lien avec la commune » :			

(5) Les durées sont calculées à compter de la date de dépôt de la candidature. Pour les ménages, chaque condition exigée doit être respectée par au moins l'un des conjoints ;

(6) On entend par on entend **par parent, la mère ou le père**

(7) Les critères 4.A / 4.B / 4.C.1 / 4.C.2 se cumulent en cas de validation de plusieurs critères ;

Le classement des candidats s'établira en fonction des résultats :

Total critère 1 + Total critère 2 + Total critère 3 + Total critère 4

En cas d'égalité de point, le classement final sera effectué, en priorité selon les critères 2.F, puis 4.A, 4.B, 4.C, puis 3.A et à l'appréciation de la commission qui devra motiver son choix.

4°/- Conditions particulières

4.1 Règlement du lotissement

Les candidats devront attester avoir pris connaissance du plan de situation du programme, de son plan de masse et de son règlement (lotissement ou copropriété) applicable pour tout acquéreur d'un des terrains ou de logements le constituant.

Ce règlement définit en particulier les dispositions à respecter pour les constructions (distances des limites séparatives, hauteur...) et / ou l'utilisation des parties communes.

Si l'acquisition porte sur des terrains à bâtir, les candidats s'engagent à ne construire qu'un logement par lot, la subdivision des lots étant proscrite, et ne destiner le bien acquis qu'à un usage d'habitation pour une résidence principale. Il est donc interdit d'y exercer une action commerciale, professionnelle ou de le louer.

4.2 Délais de construction

Les candidats s'engagent à débiter les travaux de construction de leur maison dans un délai de 18 mois maximum à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition.

Ils s'engagent également à avoir achevé les travaux de construction dans un délai de 24 mois maximum à compter de la **date d'ouverture du chantier**. La construction devra impérativement être achevée dans ce délai.

Au-delà, le porteur de projet aura la possibilité de reprendre le terrain au prix d'achat.

Le porteur de projet et / ou la Collectivité de Corse vérifiera la construction édifiée afin de s'assurer qu'elle soit en conformité avec le permis de construire, l'usage et la destination du présent programme.

4.3 Clauses anti-spéculatives

Chaque candidat ne peut postuler qu'à l'acquisition d'un seul lot.

Pour éviter toute spéculation contraire à l'esprit de la présente opération, 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 :

-1) Destination du bien : les acquéreurs s'engagent à affecter le bien immobilier acquis à leur propre résidence principale pendant une durée de 15 année minimum à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition sans possibilité de location (même pour une courte durée) ;

Règlement d'attribution et Cahier des Charges anti-spéculation

-2) Inaliénabilité du bien : toute revente du bien est interdite pendant une durée de 15 ans minimum à compter de l'acte notarié d'acquisition ;

-3) Dérogations au principe d'inaliénabilité : Il pourra être dérogé à la clause N°2 si l'acquéreur démontre qu'il vend son bien sans réaliser de plus-value ET s'il justifie d'un cas de force majeure assimilable à un accident de la vie. Sont admis, de manière restrictive, une mutation professionnelle à plus de 150 Km du lieu du précédent travail, une séparation ou un divorce, un décès, une incapacité financière à assumer le projet de construction sur le lot ou de rembourser le prêt nécessaire au financement du projet de construction ;

-4) Pacte de préférence : le porteur de projet consentant un effort financier dans cette opération, il souhaite que ses objectifs ne soient pas remis en cause en cas de vente pour cause de force majeure selon la clause N°3. Dans ce cas, l'attributaire du lot consent à proposer son bien au porteur de projet et /ou à défaut à la Collectivité de Corse (OFC), en cas de vente anticipée afin qu'elle se porte acquéreuse si elle le juge opportun. Le porteur de projet ou la Collectivité de Corse pourraient user au besoin du pacte de préférence.

Le porteur de projet/vendeur, fait réserve expresse à son profit d'un droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux de tout ou partie du ou des biens immobiliers objet de l'acte d'acquisition par l'acquéreur ou ses ayants droits.

Le bénéficiaire du droit de préférence disposera alors d'un délai de trente jours à compter de la remise de cet exploit pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant, également par exploit d'huissier, son acceptation. La renonciation au droit de préférence pourra s'effectuer par lettre simple ou par le silence durant le délai de trente jours fixé ci-dessus.

La validité de ce pacte expirera dans le délai de 15 ans à compter des présentes.

-5) En cas de revente du terrain et /ou du logement, dans les conditions définies ci-dessous au point (6), le futur acquéreur (sauf si la mutation qui sera effectuée, en cas de force majeur, et que le ou les héritiers / ayants droits, qui seront prioritaires, du ou des propriétaires se portent candidat et si et seulement si, ils remplissent les critères 1, 2, 3 et 4) devra être désigné dans les mêmes conditions que le lot initial, y compris pour l'ensemble des clauses anti-spéculatives qui devront se réappliquer à compter de la date du nouvel acte notarié d'acquisition.

-6) Le prix payé sera remboursé à l'acquéreur :

Le but étant que l'acquéreur ne fasse pas de plus-value sur la revente d'un bien acquis dans le cadre d'un projet d'accession à la propriété mais également que dans le cas d'un « d'accident de la vie » l'obligeant à vendre son bien, il puisse solder intégralement l'emprunt réaliser pour l'acquisition de ce bien :

- l'achat du terrain et / ou du bâti ancien,
- tous les coûts de la construction et / ou de la rénovation, y compris les études et / ou frais de permis de construire, les intérêts du prêt restant à payer,
- si l'acquéreur a acquis le bien grâce à l'octroi d'un prêt,

Règlement d'attribution et Cahier des Charges anti-spéculation

- une réévaluation du coût de la construction et/ou de la rénovation en fonction de l'indice du coût de la construction...

7) Sanction en cas de non-respect :

Le cahier des charges oblige pendant la durée des 15 ans. En cas de non-respect de l'une ou plusieurs de ses clauses, la vente sera révoquée et le terrain et/ou le logement, reviendra de plein droit au porteur de projet ou à défaut à la Collectivité de Corse (OFC) après mise en demeure préalable de l'acquéreur, il y sera fait référence dans l'acte notarié.

4.4 Règlement d'attribution

Les candidats devront attester avoir pris de connaissance de l'ensemble des modalités du présent règlement d'attribution, et d'en accepter le contenu.

4.5 Engagements du porteur de projet

Les lots proposés à la vente sont viabilisés, à savoir pourvus des réseaux d'eau potable et d'eaux usées, lignes de téléphone et d'alimentation électrique. Les branchements définitifs restent à la charge des acquéreurs.

Chaque lot sera borné, l'achat d'un plan de vente restant à la charge de l'acquéreur (garanti de surface et de limites).

Les logements ou les lots sont destinés à favoriser l'accession à la propriété à un prix abordable. Ils sont proposés à un prix inférieur à celui habituellement pratiqué sur le marché immobilier.

Les prix de vente TTC au m2 hors frais de notaire, seront proposés par la Commune et votés par l'Assemblée délibérante du porteur de projet.

Dans le cas d'un terrain, le prix, maximum, du terrain vendu est constitué : par le prix du foncier, le coût des études et /ou des prestations diverses, du coût des travaux de viabilisation, du coût de la maîtrise d'œuvre et ou des honoraires divers dûment justifiés ;

Dans le cas d'un logement, individuel ou collectif, le prix, maximum, du logement est constitué : par le prix du foncier et / ou de l'achat du bâti ancien, du coût des études et / ou prestations diverses, du coût des travaux de viabilisation, du coût de la construction et / ou de la rénovation, du coût de la maîtrise d'œuvre et / ou des honoraires divers dûment justifiés ;

Donation :

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

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

Règlement d'attribution et Cahier des Charges anti-spéculation

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

Annexe : Formulaire « Candidatura d'Accessione à a Pruprietà »

Nom :

Prénom :

Nom :

Prénom :

Situation familiale :

Nombre d'enfant à charge et âge :

Enfant à naître :

Nbre de personne titulaire de l'allocation handicapé avec taux > 80% :

Préciser, nom et prénom :

Adresse :

.....

Code postal / Commune :

Profession et lieu de l'activité :

Niveau de ressources (dernier avis d'imposition) :

Êtes-vous propriétaire de votre logement actuel, si oui, merci de préciser le type de logement (studio, T1, T2, T3, T4, T5, autres) :

Situation patrimoniale, merci d'indiquer les biens et / ou part de SCI dont vous êtes propriétaires / actionnaires :

Habitez-vous sur la Commune objet du présent programme, si oui, depuis quand :

Habitez-vous dans un rayon de 30 km de la Commune objet du présent programme, si oui, depuis quand :

Travaillez-vous sur la Commune objet du présent programme, si oui, depuis quand :

Travaillez-vous dans un rayon de 30 km de la Commune objet du présent programme, si oui, depuis quand :

Avez-vous un enfant, parent ou grand-parent résidant ou ayant résidé sur la Commune objet du présent programme, si oui, depuis quand :

Avez-vous un enfant, parent ou grand-parent résidant ou ayant résidé dans un rayon de xxx km de la Commune objet du présent programme, si oui, depuis quand :

Documents à communiquer : tous les documents permettant de justifier la situation familiale, le lieu de résidence, la profession, le niveau de ressource, titre de propriété, justificatif de domicile et délais, attestation de financement de la banque, copie de l'allocation adulte handicapé au taux d'invalidité de ...%...