



POLITIQUE

du logement et de l'habitat

● COLLECTIVITÉ DE CORSE – CULLETTIVITÀ DI CORSICA ●

Direzione di l'attrattività è di e dinamiche territoriale, di a pulitica di l'abittatu è di l'alloghju



UNE POLITIQUE PUBLIQUE

MAJEURE

*LE LOGEMENT ET L'HABITAT : **PRIORITÉ STRATÉGIQUE**
DE LA COLLECTIVITÉ DE CORSE.*

ENJEUX :

- ⇒ *Réduire la fracture territoriale, entre littoral et intérieur*
- ⇒ *Lutter contre la spéculation foncière et la dépossession.*
- ⇒ *Enrayer la paupérisation d'une part importante des insulaires.*
- ⇒ *Favoriser l'accès au foncier et au logement pour les résidents*



UNE POLITIQUE PUBLIQUE MAJEURE

LE LOGEMENT ET L'HABITAT : **PRIORITÉ STRATÉGIQUE**
DE LA COLLECTIVITÉ DE CORSE.

6 axes :

- *Le soutien aux communes et EPCI.*
- *Le soutien au logement social*
- *Le soutien au parc privé – OPAH, POPAC*
- *Le soutien à la primo accession à la propriété*
- *Le soutien à l'accession à la propriété en résidence principale*
- *Le soutien en faveur de la création de logements en Bail Réel Solidaire (BRS)*

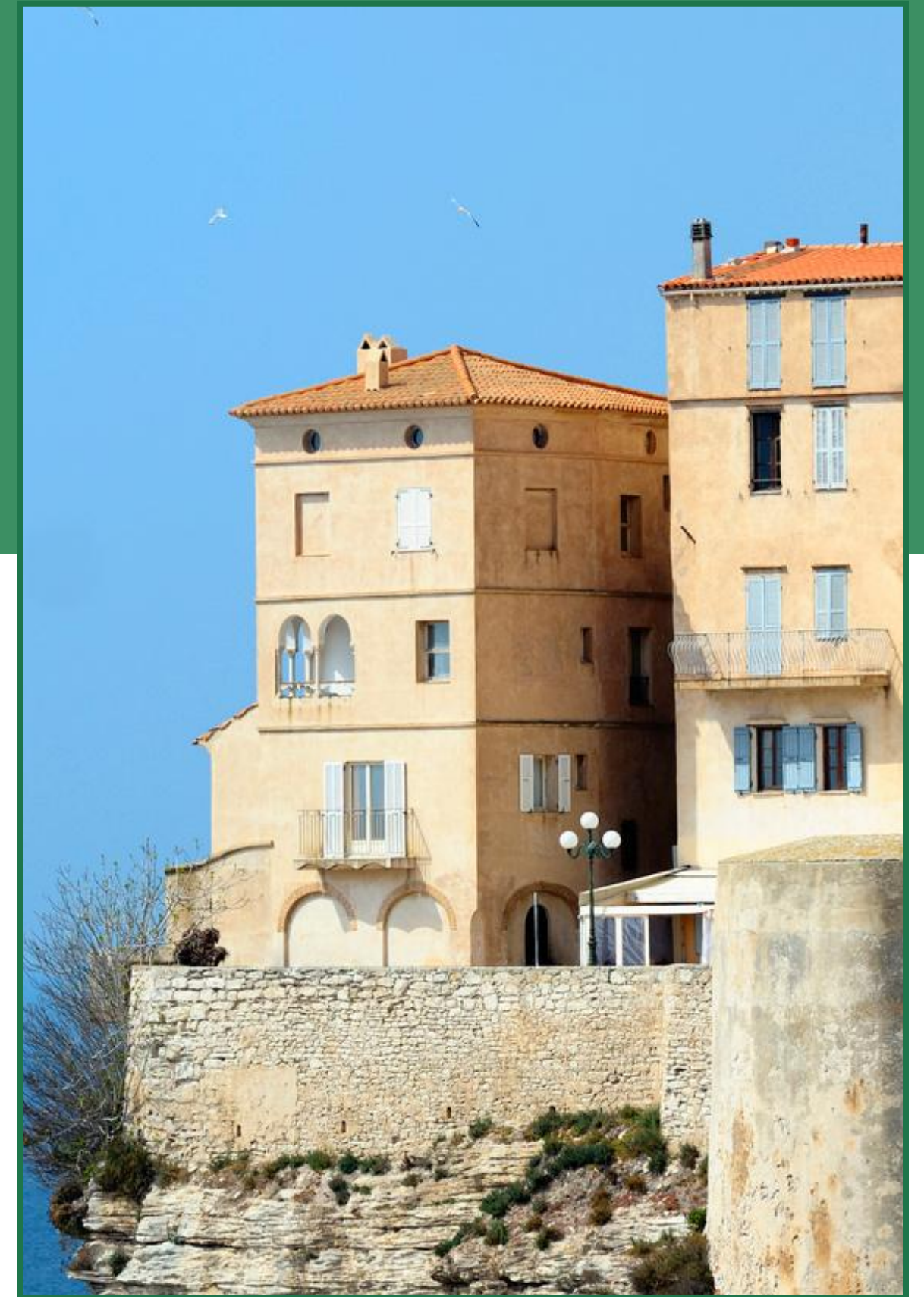
Révision du cadre d'intervention

Contexte :

- **Maintenir l'effort malgré de fortes contraintes budgétaires.**

Objectif :

- **Adapter et moderniser les dispositifs d'aides.**



UN CADRE

d'intervention solide (2019-2025)

- ➔ **Règlement d'aides voté en novembre 2019**, modifié en **avril 2021**.
- ➔ **Près de 80 M€** d'investissements engagés sur la période 2020-2025.
32 M€ dédiés au logement communal
- ➔ **Soutien moyen annuel** : environ **13M€**, oscillant entre **9 M€ et 19 M€** selon les exercices.
- ➔ **Partenaires bénéficiaires** : collectivités, bailleurs sociaux, particuliers, opérateurs privés.
- ➔ **Résultat** : dynamique d'engagement constante, témoignant d'une volonté forte d'accompagner les projets insulaires.



PRINCIPALES ORIENTATIONS

de la révision

- 01 **Clarification** des champs d'éligibilité et introduction de nouveaux dispositifs
- 02 **Ajustement** des plafonds de dépenses et des montants maximum de subventions.
- 03 **Optimisation** de l'allocation des moyens :
 - Appels à projets,
 - Programmation pluriannuelle.
- 04 **Renforcement de la cohérence** avec les grands cadres de planification :
 - Schémas stratégiques de la CdC,
 - Actions des agences et offices,
 - Partenariat étroit avec l'**AUE** pour la rénovation énergétique.

LES ÉVOLUTIONS DU RÉGLEMENT D'AIDES EN FAVEUR DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT

01

**LE SOUTIEN
AU BLOC
COMMUNAL**

02

**LE LOGEMENT
SOCIAL**

03

**LES AIDES AU
PARC PRIVE**

04

**LA PRIMO
ACCESSION À
LA PROPRIETE**

05

**LES AIDES EN
FAVEUR DU
BRS**

LE SOUTIEN AU BLOC COMMUNAL

01 Objectif

Financer les **opérations de création et de réhabilitation de logements** portées par :

- **les communes,**
- **les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI).**

Soutenir les opérations d'accession à la propriété porté par les communes

02 Rôle du dispositif

- Un **instrument majeur** du règlement d'aides.
- Apprécié pour sa **simplicité de mise en œuvre** et sa **large accessibilité**.

03

Constats et perspectives

- Nécessité d'**ajustements** pour :
 - **Améliorer l'efficacité** du dispositif.
 - **Renforcer la visibilité** sur la **consommation des crédits**.
- Objectif final : **mieux piloter les enveloppes financières et optimiser l'utilisation des fonds publics**.

04

Cadre général du dispositif

Maintien du soutien au bloc communal, avec :

- Introduction de **plafonnements des interventions**
- Introduction de nouveaux dispositifs destinés à l'accès à la propriété
- Mobilisation du dispositif **via un Appel à projets annuel dédié**



05 Opérations éligibles

- Acquisition et/ou réhabilitation de bâtiments communaux à usage locatif de type social et en résidence principale ;
- Acquisition, aménagement ou viabilisation de terrains destinés à la création d'un lotissement communal à vocation exclusive de résidences principales ;
- Acquisition et réhabilitation de bâti ancien et patrimonial dans le cadre d'une opération visant à renforcer l'offre de logements en résidence principale, destinés à l'accession à la propriété à prix maîtrisé ;
- Études préalables à la mise en œuvre de projets d'habitat ou de revitalisation ;
- Opérations destinées à favoriser l'offre de logement social pour les étudiants.



06 Opération d'acquisition/réhabilitation et d'acquisition construction

- **Taux d'intervention actuels** en fonction des strates de population DGF (de 50% à 80%)
- **Clarification des travaux éligibles** aux opérations lourdes de rénovation/réhabilitation (gros œuvre, structure).
- **Plafonnement** des montants de subventions :
 - Volet réhabilitation et construction :
 - ✓ Subvention de base : 300 000 € max
 - ✓ Subvention majorée : 360 000 € max
- **Introduction de seuils planchers** de travaux éligibles :
 - Communes de moins de 1 000 hab. : 30 000€ HT
 - Communes de plus de 1 000 à 3 000 hab. : 40 000 € HT
 - Communes de plus de 3 000 hab. : 50 000 € HT



07 Bonifications

- Maintien des majorations liées aux procédures : droit de préemption, bien vacant sans maître, état d'abandon manifeste
- Ajout des bonifications :
 - Portage OFC
 - Communes mettant en place des outils de régulation issus de la loi LEMEUR de 2024 : régulation des meublés de tourisme, servitude de résidence principale
 - Réalisation de travaux de performances énergétiques répondant aux cadres d'interventions de l'AUE
 - Aménagements paysagers et architecturaux conformes aux recommandations du CAUE
- **Priorisation** : opérations faisant l'objet d'un portage de l'OFC :
 - objectif de rétrocession des biens en fin de portage permettant la régénération du fonds de roulement de l'office nécessaire pour la réalisation de nouveaux portages.



08 Lotissements communaux

- **Opérations éligibles** : acquisition + viabilisation :
 - création de lotissements communaux avec vente des lots
- **Dépense subventionnable** : 500 000 €
 - Pour les communes de moins de 1000 hbs
 - Acquisition : taux : 40 % / subvention max : 200 000 €
 - viabilisation : taux : 45 % / subvention max : 225 000 €
 - Pour les communes de 1000 à 5 000 hbs :
 - Acquisition : taux : 30 % / subvention max : 150 000 €
 - viabilisation : taux : 45 % / subvention max : 225 000 €

Pour les communes de + de 5 000 hbs : taux de 20%
→ subvention de 200 000 € max pour l'acquisition et la viabilisation

Cumul des aides max (acquisition + viabilisation) : 425 000 € max

- **Éligibilité restreinte aux lots destinés à la résidence principale.**
- **Conditions** : obligatoirement respecter le cahier des charges anti-spéculation (annexe au RDA ou OFC).
- **Mobilisation du dispositif par appel à projets annuel.**



09 Acquisition/réhabilitation du bâti ancien

- **Opérations éligibles : acquisition de biens immobiliers destinés à l'accession à la propriété**
- **Objectif du dispositif** : pouvoir proposer les lots à la vente à prix décoté, pour des acquéreurs s'engageant à réaliser les travaux dans l'année qui suit l'acquisition et à s'y installer en résidence principale.
- **Typologies d'opérations** :
 - acquisition de bâti ancien et patrimonial, de gré à gré, par voie de préemption, de bien vacant sans maître ou d'état d'abandon manifeste
 - Possibilité de soutenir les travaux réalisés par la commune : mise en sécurité s'avérant nécessaire du bâti (toiture, travaux de structure, gros œuvre...)
- **Bénéficiaires** : communes de moins de 1000 hbs
- **Dépense subventionnable / subvention**
 - Acquisition : 125 000 € / taux : 80 % / subvention max : 100 000 €
 - Travaux : 125 000 € / taux : 80 % / subvention max : 100 000 €

Cumul des aides (acquisition + viabilisation) : 200 000 € max

- **Conditions** : respecter le cahier des charges anti-spéculation (annexe au RDA ou OFC).
- **Mobilisation du dispositif par appel à projets annuel** : cahier des charges à définir → conditions à définir pour l'acquéreur et la commune



10 Opérations destinées à accueillir du logement social étudiant

- **maintien** de la mesure du règlement actuel malgré l'absence de dossiers déposés :
 - Subvention de 40 000 € à 120 000 €
 - Plafond de subventions : 360 000 €

11 Études de faisabilité

- **Maintien du dispositif actuel**, jugé pertinent.
- Montant subventionnable : 50 000 €
- Taux :! 40 %
- Subvention maximale : 20 000 €

Création de logements en BRS

Objectif :

- **Soutenir une accession sociale et durable à la propriété**
- **Favoriser l'accession à la propriété de ménages sous conditions de ressources**
- **Assurer des logements durablement abordables et non spéculatifs**

Bénéficiaires :

Organismes de Foncier Solidaire (OFS) agréés

Opérations éligibles :

- Acquisition foncière dans le cadre d'un BRS
- Subvention intégrée au calcul de la redevance pour la diminuer

Taux d'intervention : jusqu'à 15%

- Dépense subventionnable plafonnée : 500 000 €
- Subvention maximale : **75 000 €**

Conditions de mobilisation :

- Analyse du niveau de la redevance foncière proposé par l'OFS
- Engagement : **au moins 50% des lots en accession BRS**
- Refus des acquisitions dont le prix du foncier est disproportionné (anti-spéculation)

LE LOGEMENT SOCIAL



03

Proposition d'ajustement

- **Bailleurs publics :**

Le soutien est exclusivement orienté au financement des bailleurs sociaux publics par le biais de conventions d'objectifs et de moyens

- **Volet réhabilitation du parc privé:**
→ financement exclusif via les dispositifs de l'AUE

04

Objectifs

- Garantir la **continuité du soutien aux logements sociaux** malgré l'augmentation des coûts de production.
- Préserver la **stabilité budgétaire** tout en maintenant l'efficacité du dispositif.
- **Bailleurs publics :**
→ Soutien dans le cadre de conventions d'objectifs et de moyens sur la période 2026/2031 soumises au vote de l'AC.
- **Maintien des garanties d'emprunts** accordées aux bailleurs privés et publics
→ représente une aide indirecte non négligeable

AIDES AU PARC PRIVE : OPAH, POPAC

OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat)

✓ Volet « Etudes pré opérationnelles » et « suivi-animation » :
maintien de la mesure en vigueur :

→ 17 500 € de subventions pour les études pré-opérationnelles

→ 135 000 € de subvention pour le suivi-animation sur 5 ans.

✓ Volet aides au parc privé – Travaux

• **Objectif CdC : réduire au maximum le reste à charge des ménages** en complétant les aides de l'ANAH, l'AUE et autres partenaires.

• **Travaux conjointement menés avec l'AUE** : articulation et optimisation des interventions

AIDES AU PARC PRIVE : OPAH, POPAC

OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat)

Adaptation des interventions CdC :

Exclusion des travaux relevant de la **rénovation énergétique** dans le règlement CdC.

Impact sur le financement :

- Pour les **propriétaires occupants** :

- Aides de la CdC : de 5 500 € à 10 500 €

- Pour les **propriétaires bailleurs et copropriétés dégradés** :

- Aides CdC : de 9 000 € à 16 000 €

→ intervention de l'**AUE** sur les opérations relevant de la rénovation énergétique

POPAC (Programme d'Intérêt Général pour les Copropriétés)

1 Maintien du dispositif

Le dispositif actuel ne nécessite pas de modification.

2 Intérêt et utilité

- Utile pour résorber les difficultés en copropriétés, face à leur nombre croissant.
 - Répond à la demande des communes et EPCI, qui assurent la maîtrise d'ouvrage.
-

3 Accès aux aides

Les copropriétés traitées en POPAC bénéficient d'un accès aux aides OPAH, favorisant la rénovation et la réhabilitation du parc privé → **30 000 € ou 60 000 € sur 3 ans**

AIDES AU PARC PRIVE

PACTES TERRITORIAUX

Convention de partenariat avec l'AUE et L'ANAH

→ mise en œuvre des Pactes Territoriaux.

→ dispositifs visant à étendre les interventions en matière de rénovation de l'habitat au-delà des périmètres « classiques » des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

la Collectivité de Corse pourra être associée à ces opérations, dans des **conditions similaires à celles prévues pour les OPAH** sur la partie travaux (hors assiette énergétique).

PRIMO ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

01 Objectif des modifications

- Maintien du dispositif (unique au niveau national) mais en tenant compte des contraintes budgétaires.
- Conditions d'éligibilité inchangées : revenus, localisation, prêt immobilier et niveau d'apport personnel.
- Modification principale : mode de calcul de l'aide.

02 Dispositif actuel

- Aide calculée sur le coût total d'opération (emprunt + frais + apport)

PRIMO ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

01

- Calcul basé uniquement sur les frais d'actes notariés liés à l'opération.
- Plafond de subvention : **15 000 € maximum.**
- Taux différencié selon le type d'opération :
 - Neuf : 3 %
 - Ancien ou foncier : 8 %
- **Maintien de la construction sans acquisition foncière**

Aide forfaitaire :

5 000 € par opération