

I - Analyse et  
propositions  
d'actualisation des  
aides au logement  
de la CTC

Octobre 2011

La Collectivité Territoriale de Corse a souhaité, à travers la tenue des assises du Foncier et du Logement, mettre en évidence, avant toute chose, la façon dont les questions du logement, de l'aménagement mais aussi de façon « englobante » du Foncier, s'imbriquent étroitement, la manière dont elles sont indissociables les une des autres.

De fait c'est bien au service d'une politique globale d'aménagement du territoire et de recherche d'équité sociale que des solutions doivent être trouvées par des actions sur le logement et le foncier.

Les propositions de politiques opérationnelles qui suivent sont donc le reflet de cette volonté de trouver une cohérence stratégique globale d'actions. Ces propositions touchent simultanément les dimensions, foncière, aménagement et logement.

Pour traiter efficacement de ces questions, bâtir une politique ambitieuse à la hauteur des enjeux qui pèsent sur la Corse et éviter un « saucissonnage » en actions ponctuelles déconnectées, voire contradictoires les unes vis-à-vis des autres, de nombreux registres d'intervention sont concernés.

Le règlement actuel des aides au logement de la CTC date de 1999. Le projet qui suit a cherché à travailler dans les trois directions suivantes :

- ***Développer une série de nouvelles interventions pour élargir le traitement de ces problématiques.***
- ***Actualiser les modes d'intervention et les mettre en adéquation avec les réalités économiques et sociales actuelles.***
- ***Recentrer l'action sur quelques grandes priorités stratégiques pour optimiser l'action de la Collectivité.***

Ces priorités sont :

- La création de nouveaux logements locatifs tant en neuf qu'en réhabilitation face au manque considérable de logements permanents en Corse et aux difficultés de se loger qui en découlent.
- Le renforcement de la production de logements sociaux dont le retard est considérable dans l'île.
- Le soutien aux communes et intercommunalités qui depuis longtemps, notamment en zone rurale, se sont positionnés en maîtres d'ouvrage d'opérations de logement.
- Un soutien majeur à l'accession à la propriété et plus précisément à la primo-accession pour répondre aux attentes d'une population toujours plus nombreuse et notamment aux jeunes couples en difficulté de décohabitation, et pour lesquels le logement est la base indispensable à la famille ainsi que la constitution d'un patrimoine.

La Collectivité Territoriale de Corse considère que l'enjeu d'un logement décent pour chacun est un fondement incontournable de la cohésion sociale dont le territoire a besoin pour assumer son développement harmonieux.

Cette action qui certes est centrée sur la production et/ou l'amélioration de logements est à considérer du point de vue territorial comme un pan entier de la politique d'aménagement du territoire à conduire dans les années à venir.

Face à un enjeu de cette importance mais aussi face à un retard considérable, la mobilisation de toutes les forces vives du territoire s'avère indispensable. C'est autour de ce considérant que la politique territoriale cherche à multiplier les partenariats. Comme on le verra dans le règlement, la Collectivité territoriale de Corse entend aider les différents maîtres d'ouvrage possibles autour d'un objectif véritablement d'intérêt général.

C'est en ce sens que les actions qui sont détaillées dans les pages qui suivent concernent aussi bien le développement d'une production de logement :

- Avec maîtrise d'ouvrage HLM.
- Avec maîtrise d'ouvrage communale ou intercommunale.
- Avec maîtrise d'ouvrage associative au service du droit au logement.
- Avec maîtrise d'ouvrage privée, notamment en matière de réhabilitation.

Cette mobilisation autour d'une cause commune fondamentale pour le territoire corse doit s'appliquer également à l'ensemble des acteurs institutionnels. C'est au service de cette logique que le calibrage des aides de la Collectivité a été réalisé. Il a cherché à faire synergie avec les actions engagées par les autres collectivités afin de disposer, au final, d'un dispositif d'aides publiques cohérentes entre elles et plus efficaces de ce fait.

Cette mobilisation nécessite par ailleurs un engagement de l'action publique sur le moyen et le long terme tant les besoins s'avèrent importants, risquant de plus de s'accroître en cette période de crise que nous traversons.

C'est autour de ce concept « d'action publique durable » que la Collectivité Territoriale de Corse a interpellé l'Etat, premier garant de la politique du logement, afin qu'une convention-cadre soit signée, apportant à la Corse des moyens spécifiques destinés à lui permettre de combler un retard d'équipement en logements, notamment sociaux, considérable.

Les pages qui suivent détaillent ce projet de règlement 2011.

Mais cette mobilisation ne peut se limiter aux institutions et aux maîtres d'ouvrage potentiels. Elle doit également rassembler l'ensemble des acteurs de la grande chaîne de production du logement. C'est au service de cette logique que plusieurs accords de partenariats et chartes seront élaborés dans les mois à venir afin d'inciter le maximum d'acteurs du logement à adhérer, aux côtés de la Collectivité à cette grande cause, ciment d'équité et de cohésion de notre société.

## Sommaire

1° - Financement du logement social HLM :	
• Attendus et objectifs	5
• 1.1- HLM : Locatif social	6
• 1.2- HLM : Locatif en réhabilitation	10
• 1.3-HLM : Locatif social « dédié »	11
2° - Soutien aux politiques d'aménagement et de logement au niveau communal ou intercommunal	
•Attendus et objectifs	12
• 2.1- Communes-EPCI : acquisition - amélioration de bâtiments destinés à accueillir du logement locatif à prix encadré	13
• 2.2- Communes-EPCI : Acquisition foncière, construction de bâtiments destinés à accueillir du logement locatif à prix encadré	15
• 2.3- Communes-EPCI : acquisition foncière et aménagement de terrains à vocation d'accueil de résidence principale	16
• 2.4- Communes-EPCI : accueil des gens du voyage	17
3° - Soutien et encadrement de l'initiative privée en matière de logement :	
• Attendus et objectifs	18
• 3.1- Aide à la primo-accession	19
• 3.2- Aide au développement du parc locatif privé	21
• 3.3- Aide aux propriétaires occupants modestes	23
• 3.4- Aide aux copropriétés dans les centres anciens	25
• 3.5- Ingénierie études / animation d'OPAH	26
Maquette financière prévisionnelle en année pleine :	27

## 1°- Financement du logement social HLM

Attendus et objectifs :

La faiblesse de production de logements locatifs sociaux combinée à l'importance des enjeux immobiliers sur l'île et aux mécanismes inflationnistes qui en découlent handicape fortement la capacité à se loger décemment pour un nombre important de personnes et de ménages aux revenus modestes.

La Collectivité Territoriale de Corse a fait de la production de logements sociaux un enjeu majeur qu'elle entend soutenir de façon nouvelle et particulièrement active.

L'objectif quantitatif que se fixe la CTC est le **doublément de la production annuelle** de logements locatifs sociaux en Corse soit un passage de **300 logements à 600 logements** à produire annuellement.

Cet objectif mérite, pour être atteint, la mise en œuvre d'une mécanique financière spécifique dont les modalités pourraient être imaginées sur la base de la proposition décrite et argumentée dans les pages qui suivent :

### 1.1° - Logement locatif social

Le double objectif opérationnel poursuivi est d'une part, de fortement augmenter la mise en chantier annuelle de logements locatifs sociaux et d'autre part, de stabiliser des niveaux de prix de production qui, s'ils continuaient de s'élever, mettraient en danger la capacité à produire ce type de logements.

**Opérations éligibles :** Construction de logements locatifs sociaux ;  
Acquisition et transformation en vue de créer de bâtiments des logements locatifs sociaux ;  
Transformation de bâtiments existants en vue de créer des logements locatifs sociaux.  
Ces aides pourront également bénéficier aux projets de maisons-relais, de foyers de jeunes travailleurs et de logements étudiants

**Bénéficiaires :** Offices Publics de l'Habitat / Sociétés Anonymes d'HLM / Sociétés d'Economie Mixte/Sociétés Coopératives/ Communes et EPCI /Associations agréées

La CTC a souhaité calibrer son intervention à partir d'une approche réaliste des coûts et conditions de production actuelles de ce type de logements. En ce sens les simulations de montage d'opérations se sont nourries des hypothèses et observations ci-dessous :

### Bases retenues pour les simulations

**1° Coût de production** : L'analyse de multiples opérations permet d'évaluer le coût au m<sup>2</sup> de production de logement locatif social HLM autour de 2 100 €. Ce coût intègre la charge foncière de l'opération.

**2° Fonds propres** : les réductions successives des niveaux d'aide à la production de logements sociaux ont renforcé la nécessité d'investir des fonds propres dans toute nouvelle opération de la part du bailleur social. Afin de limiter cet effort à un niveau qui reste accessible, les simulations de bilans opérationnels utilisés pour calibrer la politique régionale d'intervention ont plafonné cet apport en fonds propres à 10 % du montant total des opérations (soit 10 % de 2 100 € par m<sup>2</sup> construit).

**3° Subvention d'Etat** : Les annonces récentes faites au plan national comme local laissent transparaître des diminutions drastiques des enveloppes et des taux de financement par l'Etat des opérations sociales. Les premières simulations avaient été élaborées sur la base d'un niveau de subvention rapporté au coût global prévisionnel des opérations de respectivement 12 % pour les logements PLUS et de 20 % pour les logements PLAI. Ce niveau d'aide correspondait à titre illustratif à des financements de l'ordre de 15 000 euros pour un logement PLUS de 60 m<sup>2</sup> et de 25.000 euros pour le même logement mais de type PLAI.

Le Comité Régional de l'Habitat du 20 juillet 2011 a modifié les niveaux d'aides de l'Etat de la façon suivante :

- dotation 2011 : 3,3 M€
- objectif de production : 250 logements
- subvention moyenne, PLUS **7 000 €**. PLAI **17 600 €**, hors surcharge foncière et majoration locale.

**4° Autres collectivités** : Il existe de multiples cas de figure : dispositifs d'aide des deux Départements, nature des opérations et de leur localisation, politiques locales des agglomérations... . Afin de rester sur des simulations simples et générales il a été pris en compte une aide globale moyenne complémentaire évaluée entre 3 et 4 % du montant des opérations.

**5° Subvention de la CTC** : Celle-ci est actuellement égale à un peu plus de **3 000 €** par logement de type PLUS et à environ **4 500 €** par logement de type PLAI. La nécessité de véritablement développer le parc social a amené à revoir à la hausse ce type d'intervention (PLUS comme PLAI).

**6° Subvention 1 %** : Elle a été intégrée dans les analyses financières, à l'identique de ce qu'elle représente aujourd'hui, dans des opérations de même type.

#### **Argumentaire de définition des seuils d'aide à retenir :**

L'approche qui a été réalisée a cherché à définir le niveau d'aide publique souhaitable à partir d'un « calcul à rebours », c'est-à-dire à partir d'un équilibre financier des opérations.

*La logique en a été la suivante :*

1. Le niveau de loyers des logements HLM est encadré par la loi et permet donc pour une superficie donnée de connaître le plafond admissible. Ce plafond de loyer donne sans risque d'erreur le niveau de recettes potentielles à attendre.
2. Les ratios de charges afférents à la gestion des logements HLM sont pour partie définis par la loi et pour une autre part par les règles de fonctionnement des organismes. Ces ratios ont été en conséquence soit pris en compte au

titre de la loi soit obtenus par observation des ratios utilisés par les organismes.

3. Les niveaux de prêts et les taux applicables sont eux aussi encadrés, gérés par la caisse des dépôts et consignations, la recette allouée étant issue de la collecte du livret A. Les simulations ont pris en compte les durées et taux actuellement applicables.

#### *La notion d'équilibre financier :*

On a considéré que l'équilibre financier est assuré à partir du moment où l'équilibre dépenses-recettes est atteint au plan annuel.

Il n'a pas été tenu compte des taux de rendement potentiels que le placement des provisions pour grosses réparations pourrait éventuellement rapporter du fait du caractère très aléatoire de ce type d'opération.

Les analyses ont été faites en euro courant et avec une hypothèse de loyers stabilisés, du fait des grandes incertitudes qui pèseraient sur des hypothèses à formuler à 40 ans (durée de remboursement des emprunts consentis).

De la même manière les emprunts simulés intègrent l'immobilier et le foncier sur des durées conformes aux pratiques, à savoir de 40 ans pour l'immobilier et 50 ans pour le Foncier.

Plusieurs types de simulation ont été réalisés, le scénario que l'on pourrait qualifier de « standard » est reproduit ci-dessous afin de permettre une transparence totale sur l'approche et les résultats qui en découlent. Cette lisibilité est destinée à permettre aux élus de la CTC de formuler, le moment venu, une position en toute connaissance de cause.

#### **Proposition**

Simulation pour la réalisation d'un logement HLM neuf « de type PLUS » (logement social) et PLAI (logement très social). Cette distinction est importante dans la mesure où les niveaux de loyer maximaux ne sont pas les mêmes dans les deux cas. De ce fait, et à coût de production identique, les niveaux de recettes attendues ne sont pas les mêmes et influent sur les équilibres d'opération. Les données présentées le sont d'une part pour un logement « standard » de 60 m<sup>2</sup> et d'autre part ramenées au m<sup>2</sup>.

<b>données clé de l'opération</b>		
	<b>au m<sup>2</sup></b>	<b>Ex pour 1 logement de 60 m<sup>2</sup></b>
Prix foncier compris	2 100	126 000
nature de l'opération		
montant plafond loyer PLUS	5,27	395,25
montant plafond loyer PLAI	4,65	348,75
Apport en fonds propres	210	10 080
subvention Etat PLUS	117	7 000
subvention Etat PLAI	293	17 600

subvention CTC PLUS	117	7 000
subvention CTC PLAI	133	8 000
sub ETAT charge foncière +marges	17	1 000
sub interco et/ou c général et/ou com	67	5 000
subvention 1%	17	1 020
reste à financer PLUS (foncier)	186,6	11 196
Reste à financer PLUS (construction)	1368,4	82 104
reste à financer PLAI (foncier)	163,56	9 814
Reste à financer PLAI (construction)	1 199,44	71 966
niveau des aides directes PLUS	26,0 %	26,0 %
niveau des aides directes PLAI	35,1 %	35,1 %

Sur la base des données-clé ci-dessus, le calcul d'équilibre opérationnel peut être présenté comme suit :

<b>calcul d'équilibre (ramené au m<sup>2</sup>)</b>		
	<b>PLAI</b>	<b>PLUS</b>
<b>Recettes annuelles</b>	<b>94,70</b>	<b>103,1</b>
<b>Postes dépenses gestion</b>		
P.G.R.	9,00	9,00
gestion	21,00	21,00
TFPB	4,00	4,00
impayés-vacance	2,84	3,09
	<b>36,84</b>	<b>37,09</b>
remboursement emprunt		
PLUS		65,70
PLAI	57,50	
Résultat	0,36	0,31

=loyers moyens calculés sur 40 ans

Les simulations réalisées permettent donc de vérifier le niveau d'aide publique nécessaire à la production de logements locatifs sociaux neufs en Corse sur la base des coûts de production et de charge foncière moyens actuels qu'il s'agirait de stabiliser. Il pourrait à ce propos être convenu de bloquer le niveau d'aide publique à ce niveau de coût de production voir même, si les élus souhaitent aller jusque-là, de conditionner directement l'obtention des aides publiques à la limitation des coûts de production tels que pris en compte ici. Les plafonds pouvant ensuite être revus annuellement si nécessaire.

A ces conditions, le coût d'intervention pour la CTC et par logement s'élèverait à **8 000 euros** en PLAI et **7 000 euros** en PLUS calculés pour un logement « standard » de 60 m<sup>2</sup>. Cette aide correspondrait à un coût de production, foncier



compris, de 126 000 euros pour un logement et pourrait constituer un plafond de dépense subventionnable.

***Les programmes de logements à réaliser comprenant un mélange de logements de diverses tailles et finançables pour partie en PLAI et pour partie en PLUS, l'évaluation du coût annuel d'une telle mesure pourrait être évaluée dans une fourchette autour de 4 000 000 € pour la production de 500 à 600 logements.***

***Un montage financier de ce type permettrait d'équilibrer des opérations, tout en limitant l'apport en fonds propres des organismes autour de 10 % du montant des opérations (dans les plafonds des coûts de construction et de charge foncière observés et pris en compte pour l'analyse).***

***Les opérations de transformation et d'acquisition-transformation réalisées pour produire du logement social (PLUS ou PLAI) seront éligibles au même titre que la construction neuve.***

### **1.2° - Logement locatif social réhabilité.**

#### **Argumentaire :**

La Collectivité Territoriale de Corse dans son actuel règlement d'aide datant de 1999 prévoit le financement possible de la réhabilitation du parc social locatif HLM.

Les financements mobilisables représentent 5 % du coût du programme.

L'observation des utilisations de ce type d'aide met clairement en évidence une focalisation sur les opérations HLM situées dans les deux villes les plus importantes du territoire : Ajaccio d'une part, Bastia d'autre part.

La réactualisation du système d'aides au logement de la CTC priorise de manière très claire la production de nouveaux logements sociaux, face aux besoins actuels considérables non satisfaits.

De ce fait le « refinancement » de logements existants peut- apparaitre moins prioritaire. Néanmoins la proposition consisterait en la matière, au maintien d'un système d'aides sous réserve qu'il vienne en complément d'un financement de la part de l'Etat au titre de la réhabilitation du parc HLM.

**Bénéficiaires** : Offices Publics de l'Habitat /Sociétés Anonymes d'HLM/ Sociétés d'Economie Mixte/Sociétés Coopératives/Communes et EPCI /Associations agréées.

**Dépenses subventionnables** : réhabilitation de logements, + parties communes + aménagements extérieurs.

#### **Taux de subvention :**

1°- Parties communes et aménagements extérieurs : **5 %**. Plafonné à 100 000 euros par opération.

2°- Travaux sur les logements : **10 %**. Plafonné à un coût de travaux de 500 € /m2 par logement

**Montant de l'aide :**

1°- Parties communes et aménagements extérieurs : 100 000 €

2°- Travaux sur les logements : 3 000 € par logement

**Evaluation du coût de la mesure** : Le nombre de logements aidés dépendra fortement de l'importance des programmes de réhabilitation mis en œuvre par les bailleurs sociaux dans les prochaines années.

**Niveau d'enveloppe annuelle estimé autour de 600 000 à 700 000 €.**

***1.3° - Logement locatif social « dédié » :***

**Argumentaire** : Il existe au sein du parc de logements locatifs à produire, des logements destinés à accueillir des types de population spécifiques (centre d'hébergement et de réinsertion sociale, centre d'hébergement d'urgence...).

Ce type de « logements dédiés » est, de manière générale, en Corse comme ailleurs, souvent difficile à mettre en œuvre et à financer.

La Collectivité Territoriale de Corse inclut dans son dispositif d'aide un système d'abondement des financements d'Etat afin de faciliter la construction de logements destinés aux jeunes travailleurs. Compte tenu du manque de structures d'hébergement pour les jeunes actifs qui intègrent le milieu du travail, l'objectif est, à travers cette aide, de favoriser leur intégration sociale, en les aidant à se loger notamment en milieu urbain et périurbain. La même analyse est réalisée en ce qui concerne le besoin de logements pour les étudiants.

Il est proposé de mettre en place ce mode d'intervention à partir des mêmes modalités de financement que celles utilisées pour le P.L.A.I (cf. § 1.1).

**Bénéficiaires :**

Communes, EPCI  
CCAS/CIAS  
Associations agréées  
Offices Publics départementaux d'HLM  
Sociétés Anonymes d'HLM,  
Sociétés d'Economie Mixte  
Sociétés Coopératives

**Dépense subventionnable :**

- coût des constructions neuves ainsi que de la charge foncière afférente à la construction ;

- coût de l'acquisition d'immeubles existants et des travaux d'amélioration

- coût de transformation d'un bâtiment existant.

Financements complémentaires aux aides de l'Etat au titre du logement social et du FEDER au titre de la mesure 3.3 du PO FEDER.

**Montant de l'aide** : Aide régionale identique à celle applicable au logement social PLAI, mais ramené à 40 % de l'aide par place créée soit **3 000 € par place ou chambre.**

**Coût de la mesure** : Coût déjà pris en compte au titre du § 1.1 : financement des logements locatifs sociaux.

## 2° - Développement du parc locatif communal ou intercommunal

Attendus et objectifs : La Corse regroupe plus de 360 communes, dont certaines se sont ou sont en train de se constituer en intercommunalités. Cette réalité « politique » corrélée par une géographie particulièrement diversifiée induit des situations par nature très différentes les unes des autres. Il importe de considérer les communes de l'île et ou les intercommunalités quand elles existent comme des maillons centraux permettant d'aménager le territoire, de l'entretenir, d'en assurer le développement. De ce fait le soutien régional aux initiatives communales et intercommunales qui vont dans le sens d'un développement du logement pour tous, et au premier rang, des moins favorisés des résidents, semble indispensable :

- et en matière d'équité sociale,
- et en matière d'équilibre des territoires.

On ne peut que regretter que les critères actuels de définition du logement social tels qu'issus de la loi SRU ne permettent pas de prendre en compte les logements réalisés par les communes en tant que logements sociaux et ce alors même que des possibilités de contractualisation sur les loyers de sortie sont possibles avec l'Etat.

Cette réalité tire vers le bas le pourcentage de logements sociaux officiellement reconnu sur le territoire.

Quoiqu'il en soit le besoin en production est énorme en Corse et il convient de remarquer que les secteurs ruraux, alors même qu'ils sont peu ou pas pourvus de parcs locatifs HLM ont une culture de réalisation de logements sociaux communaux.

Cette culture fait partie de la richesse du territoire et convient d'être reconnue d'une part, encouragée d'autre part.

### 2.1°- Communes et intercommunalités : acquisition - amélioration de bâtiments destinés à accueillir du logement locatif à prix encadré

**Argumentaire** : Il est souvent très difficile de mobiliser des opérateurs sociaux pour de la production de logements en zone rurale, surtout quand la taille des opérations ne permet pas d'atteindre les masses critiques suffisantes permettant d'optimiser les coûts de gestion du parc produit. Cette réalité se traduit par un déficit des logements sociaux très net dans les petites communes de l'intérieur de l'île par exemple.

#### **Bénéficiaires :**

Communes de moins de 6 000 habitants

Intercommunalités dotées de la compétence habitat intervenant sur des communes de moins de 6 000 habitants

#### **Opérations subventionnables :**

- Acquisition de bâtiments et travaux d'amélioration en vue de la création de logements communaux locatifs à loyer encadré ;
- Travaux de réhabilitation de bâtiments, déjà propriétés de la commune, afin de réaliser des logements communaux locatifs à loyer encadré.

**Dépense subventionnable :**

1 /Acquisition : 100 000 € TTC

2/ Réhabilitation

2-1 Réhabilitation courante

30 000 € par logement réhabilité, sans intervention sur les structures porteuses (murs, charpentes, couverture) : coût plafond de travaux 500 €/m<sup>2</sup>

2-2 Réhabilitation lourde : 18 000 € par logement réhabilité

**Taux de subvention :**

**Acquisition : 40 %** pour l'acquisition, soit une subvention maximum de 40 000 € par bâtiment

**Réhabilitation courante : 30 %** soit une subvention maximum de 9 000 € par logement.

**Travaux lourds : 50 %** soit une subvention maximum de 9 000 € par logement

A titre illustratif, dans le cadre d'une réhabilitation d'un logement incluant des travaux courants et lourds.

Coût de l'opération : 56 000 €

Plafond subventionnable : 48 000 euros.

- Aide au titre de la réhabilitation courante : coût travaux = 35 000 €. Plafond de dépense subventionnable = 30 000 €/logement. Soit une aide de  $30\,000 \times 30\% = 9\,000$  €.
- Aide au titre des travaux lourds : coût travaux = 21 000 €. Plafond de dépense subventionnable = 18 000 €/logement. Soit une aide de  $18\,000 \times 50\% = 9\,000$  €.

Aide totale : 18 000 € pour une dépense totale de 56 000 € soit 32 %.

**Conditions d'attribution spécifiques :**

- Délibération du Conseil Municipal
- Dossier technique identifiant la réhabilitation courante et les travaux lourds.
- Location du logement à titre de résidence principale sur les bases de loyers conventionnés : dispositif prévu par la délibération du Conseil Municipal.
- Durée maximale de 3 ans entre la date d'acquisition et l'engagement des travaux de réhabilitation des logements.

**Coût de la mesure :**

Sur la base des observations réalisées ces dernières années, simulation sur une intervention à hauteur de 24 logements par an :

- Hypothèse d'acquisition par les communes de 8 bâtiments  $40\,000 \times 8$  soit 320 000 €.
- Réalisation de 24 logements avec travaux lourds subventionnés au maximum :  $18\,000 \times 24$  soit 432 000 €.

**Soit un coût total de 752 000 €**

## **2.2 ° Communes et intercommunalités : acquisition foncière, construction de bâtiments destinés à accueillir du logement locatif à prix encadré**

**Argumentaire** : Il s'agit d'aider les communes rurales qui souhaitent s'engager dans de la production de logements locatifs communaux neufs, à l'identique de ce que ferait un bailleur social, et afin de compenser les difficultés rencontrées pour faire intervenir ces derniers dans le secteur rural.

Cette aide concerne exclusivement des opérations non subventionnées au titre des aides de l'Etat (PLUS, PLAI ouvrant droit à des prêt de la CDC).

### **Bénéficiaires** :

Communes de moins de 6 000 habitants

Intercommunalités dotées de la compétence habitat intervenant sur des communes de moins de 6 000 habitants

**Opérations subventionnables** : **1/** Acquisition foncière (si nécessaire) : achat de terrain pour la construction de logements communaux à vocation de résidence principale  
**2/** Opération de construction.

**Dépense subventionnable** : **1/** Acquisition foncière : 150 000 € TTC  
**2/** Construction : 126 000 € HT par logement créé dans la limite d'un cout de travaux + foncier plafonné à 2 100 €/m<sup>2</sup>

**Taux de subvention** : **1/** Acquisition : 40 % du coût TTC.  
**2/** Construction : 20 % du coût HT

**Conditions d'attribution spécifiques** : **1/** Acquisition foncière : achat de terrain pour la construction de logements communaux à vocation de résidence principale.  
**2/** Construction de résidences principales à loyers conventionnés. Une délibération spécifique devra être prise en ce sens par le Conseil Municipal.

### **Coût de la mesure acquisition** :

Sur la base des observations réalisées ces dernières années, simulation sur une intervention à hauteur de 7 opérations par an :  
7 opérations au maximum subventionnable soit  $60\,000 * 7 = 420\,000$  €

### **Coût de la mesure construction** :

Sur la base des observations réalisées ces dernières années, simulation sur une intervention à hauteur de 20 logements par an :  
20 logements au maximum subventionnable soit  $25\,200 * 20 = 504\,000$  €

**Coût total : 924 000 €**

## **2.3 ° Communes et intercommunalités : acquisition foncière et aménagement de terrain à vocation d'accueil de résidence principale**

**Argumentaire** : L'objectif est d'encourager à la réalisation de petites opérations restant à l'échelle des territoires qui vont les accueillir mais offrant un niveau de densité suffisant, correspondant à de l'extension des noyaux villageois et évitant ainsi les risques de mitage du territoire.

**Bénéficiaires** :

Les communes et intercommunalités, pour des projets d'achat et d'aménagement de terrains destinés à être équipés puis vendus à titre d'accueil d'un parc de résidences principales.

**Opérations subventionnables** : Acquisition foncière puis aménagement.

**Dépense subventionnable** :

- Partie acquisition foncière plafonnée à un investissement de 500 000 €.
- Partie viabilisation plafonnée à un investissement de 600 000 €.

**Taux de subvention** :

- 1° - Partie acquisition foncière :  
10 % de 500 000 € soit 50 000 € maximum. Pour les communes de moins de 1 000 habitants 20 % de la dépense subventionnable, soit 100 000 €  
Pour toutes les communes, aide complémentaire, si le foncier urbanisable est inférieur ou égal à 25 €/m<sup>2</sup> : 30 % de la dépense subventionnable, soit une aide maximum de 150 000 €
- 2° - Partie viabilisation : 20 % de 600 000 € soit 120 000 € maximum.  
Soit un total maximum (acquisition + aménagement) de subvention de 370 000 €.

**Conditions d'attribution spécifiques** :

Justification de la viabilisation dans les 3 ans qui suivent l'acquisition du terrain d'assiette.

**Coût de la mesure** :

**Scénario 1** : 2 communes de plus de 1 000 habitants ayant acheté un foncier à plus de 25 €/m<sup>2</sup>

. aide foncière :  $500\,000\text{ €} \times 0.10 \times 2 = 100\,000\text{ €}$ . aide viabilisation :  $600\,000\text{ €} \times 0.2 \times 2 = 240\,000\text{ €}$ . Soit un total de 340 000 €

3 communes de moins de 1000 habitants ayant acheté un foncier à un maximum de 25 € le m<sup>2</sup> :

. aide foncière :  $500\,000\text{ €} \times 0.20 \times 3 = 300\,000\text{ €}$  + prime :  $500\,000\text{ €} \times 0.30 \times 3 = 450\,000\text{ €}$

.viabilisation :  $600\,000\text{ €} \times 0.2 \times 3 = 360\,000\text{ €}$ . Soit un total 1 110 000 €

**Soit un montant total de 1 450 000 €**

**Scénario 2** : 5 opérations au taux maxi (petites communes et foncier <26/m<sup>2</sup>) : **Soit un montant total de 1 850 000 €**

**2-4 ° Communes et intercommunalités : accueil des gens du voyage**

**Bénéficiaires** :

Communes ou par délégation Etablissements Publics de Coopération Intercommunale

**Opérations subventionnables** : Travaux d'aménagement d'aires d'accueil pour les gens du voyage (obligatoire pour les communes de plus de 5 000 habitants depuis la loi du 5 juillet 2000 dite loi Besson)

**Dépense subventionnable** : 15 000 € par emplacement

**Taux de subvention** : 20 % au maximum

**Conditions d'attribution spécifiques** :

- Inscription de la commune au schéma départemental d'accueil des gens du voyage
- Aide préalable de l'Etat pour les communes de plus de 5 000 habitants

**Coût de la mesure** :

Pour 20 places réalisées annuellement :  $3\ 000 \times 20 = 60\ 000$  €.

### **3° - Soutien et encadrement de l'initiative privée en matière de logement**

Attendus et objectifs :

Dans tout territoire, la production de logements est le reflet de l'action publique qui vient d'être très largement évoquée et de l'action privée.

C'est du bon équilibre entre ces deux grands types d'intervention que peut naître une situation saine que l'on pourrait qualifier de production durable ou encore « soutenable ».

Comme les Assises du foncier et du logement l'ont bien montré, il existe actuellement en Corse un déficit d'intervention publique et un encadrement insuffisant de la production privée qui au final ensemble facilitent des dérives spéculatives que l'attractivité du territoire renforce.

Il importe face à un tel constat d'encourager l'initiative privée dès lors qu'elle permet d'amplifier l'action publique au service des mêmes objectifs.

Les priorités affichées par la collectivité sont :

- L'encouragement à la primo-accession, notamment au bénéfice des jeunes ménages îliens qui ont énormément de mal à acquérir un bien immobilier sur des marchés très spéculatifs.
- Le soutien aux travaux de remise en valeur des biens immobiliers patrimoniaux par l'aide aux propriétaires bailleurs privés pratiquant des loyers encadrés.
- Le soutien aux propriétaires occupants modestes qui doivent remettre en état leur domicile
- Le soutien aux copropriétés situées dans les centres anciens bénéficiant d'une OPAH (réfection des parties communes, cages d'escaliers, toitures et façades).
- L'aide à l'ingénierie (études et animation) pour les communes qui se lancent dans des programmes globaux tels que les OPAH.

### 3.1° Aide aux primo-accédants :

**Argumentaire** : L'objectif est de permettre à des ménages îliens de construire ou d'acheter un logement permanent en tant que logement principal. Cet effort de la Collectivité Territoriale de Corse est réservé à des ménages bénéficiant de revenus limités.

**Bénéficiaires** : Ménages de primo-accédants, éligibles par ailleurs au nouveau prêt à taux zéro de l'ETAT. Contrairement aux règles régissant les prêts à taux zéro, les ménages éligibles à cette aide de la C.T.C. devront bénéficier d'un niveau de revenu inférieur ou égal à des plafonds définis.

Le système proposé est évolutif en fonction des revenus des demandeurs. Trois cas de figure sont prévus :

- Ménage doté d'un revenu fiscal de référence pour l'année n-1  $\leq$  au plafond PLS : aide maximale.
- Ménage doté d'un revenu fiscal de référence pour l'année n-1 situé entre le plafond PLS et 1,5 fois ce plafond : aide de base.
- Ménage doté d'un revenu fiscal de référence pour l'année n-1  $>$  à 1,5 fois le plafond PLS : pas d'aide de la CTC.

1/PLS : Plafonds de ressources applicables aux locataires à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011 (revenu fiscal de référence **annuel**)

Catégories de ménages	PLS
1 : une personne seule	24 993 €
2 : deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	33 375 €
3 : trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	40 136 €
4 : quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	48 454 €
5 : cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	57 000 €
6 : six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	64 238 €
Par personne supplémentaire	+ 7 156 €

#### 2/ Revenu net mensuel

Revenus plafonds mensuels au 1 <sup>er</sup> janvier 2011 (revenu fiscal de référence : 12 + 10 % = revenu net mensuel)	PLS
1 : une personne seule	2 291 €
2 : deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	3 059 €
3 : trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune	3 679 €



ménage sans personne à charge	
4 : quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	4 441 €
5 : cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	5 225 €
6 : six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	5 888 €
Par personne supplémentaire	+ 656 €

**Opérations subventionnables** : acquisition ou construction d'un logement destiné à être occupé à titre de résidence principale

**Dépense subventionnable** : sans objet

**Aides CTC** :

- Aide maximale : 10 000 euros. Dans ce cas de figure, l'aide accordée représente environ 50 % d'une annuité.
- Aide de base : 5 000 euros. Dans ce cas de figure, l'aide accordée représente environ 25 % d'une annuité.

**Conditions d'attribution spécifiques** :

Exclusivement réservée à l'achat de sa première résidence principale.

La CTC souhaite que son aide constitue une partie de l'apport personnel des bénéficiaires qui ont recours à un emprunt ; il est prévu de mettre en place un dispositif spécifique permettant ce type de financement au moment de la transaction.

Respect d'une clause anti spéculative

**Coût de la mesure** :

***1 500 000 € par an en année pleine pour 200 logements aidés.***

### **3.2 ° - Aide au développement du parc locatif privé dans les opérations programmées d'amélioration de l'habitat**

**Argumentaire** : Compléter l'offre locative publique par des incitations à de la production de logements locatifs privés avec des niveaux de prix de loyer encadrés.

**Bénéficiaires** : Propriétaires bailleurs privés,

**Rappel des règles de financement de l'ANAH** :

. Travaux d'amélioration : montant subventionnable 500 € HT/m<sup>2</sup> dans la limite de 40 000 €/logement (logement de 80 m<sup>2</sup>), taux de 25 à 35 % en fonction de la nature des travaux.

. Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé montant subventionnable 1 000 €HT/m<sup>2</sup> dans la limite de 80 000 €/logement (logement de 80 m<sup>2</sup>), taux de 35 %.

☞ Les plafonds de loyers applicables en Corse

Les plafonds de loyers sont exprimés en euros par mètres carré de surface habitable dite « fiscale » (1) charges non comprises.

<b>PLAFONDS DE LOYERS* en euros/m<sup>2</sup> par mois</b>	
	Zone B
Loyer « intermédiaire »	11,41
Loyer « social »	5,73
Loyer « très social »	5,57

\* Plafonds applicables en 2011

•Les plafonds du tableau ci-dessus sont des taux maximaux définis au niveau national. Ils sont ensuite adaptés au niveau local en fonction des loyers de marché. Des ajustements sont possibles au niveau local selon la tension du marché locatif.

•Les loyers appliqués dans le cadre d'un conventionnement ANAH doivent être inférieurs aux loyers réglementaires et aux plafonds fixés localement.

•Les plafonds de loyers du tableau ci-dessus sont révisés au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.

(1) La surface habitable à laquelle s'ajoute la moitié de la surface des annexes (dans la limite de 8 m<sup>2</sup>)

#### **Dépense subventionnable :**

- Travaux d'amélioration: 500 € le m<sup>2</sup> (HT) dans la limite de 30 000 € de travaux.
- Travaux lourds (structures porteuses, charpente, couverture): 800 € le m<sup>2</sup> (HT) dans la limite de 48 000 € de travaux.

#### **Taux de subvention :**

- Travaux d'amélioration : 10% d'une dépense plafonnée à 30 000 €, soit une subvention maximum de 3 000 € par logement.
- Travaux lourds : 10 % d'une dépense plafonnée à 48 000 €, soit une subvention maximum de 4 800 € par logement.

**A titre d'exemple** : pour des travaux réalisés dans un logement de 60 m<sup>2</sup>, les financements publics maximums seraient les suivants :

- Travaux d'amélioration pour une dépense de 40 000 € (plafond ANAH)

ANAH 25 %	10000 €
Conseil Général 7,5 %	3 000 €
EPCI 5 %	2 000 €
CTC (10 % d'une dépense plafonnée à 30 000 €)	3 000 €

Total aides publiques : 18 000 € soit 45 % de subvention

- Travaux lourds pour une dépense plafonnée à 80 000 € par l'ANAH

ANAH 35 %	28 000 €
Conseil Général 7,5 %	6 000 €
EPCI 5 %	4 000 €
CTC (10 % d'une dépense plafonnée à 48 000 €)	4 800 €

Total aides publiques : 42 800 € soit 53,5 % de subvention

**Coût de la mesure** : pour 100 logements par an dont 70 % en travaux de réhabilitation et 30 % en travaux lourds :

3 000 X 0.70 soit 210 000 €

4 800 X 0.30 soit 144 000 €

Soit un total de 354 000 € annuels.

### 3.3 ° - Aide à l'amélioration du parc privé dans les OPAH

**Bénéficiaires** : Propriétaires occupants

#### **Rappel du financement des règles par l'ANAH :**

. Travaux d'amélioration : taux de subvention variant de 20 à 50 % en fonction des revenus du demandeur et de la nature des travaux plafonnés à 20 000 €.

. Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé : montant subventionnable : 50 000 € taux de subvention : 50 %.

<b>PLAFONDS DE RESSOURCES DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS</b>			
Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)	Ménages aux ressources modestes/plafond majoré (€)
1	8 737	11 358	17 473
2	12 778	16 611	25 555
3	15 366	19 978	30 732
4	17 953	23 339	35 905
5	20 550	26 715	41 098
Par personne supplémentaire	+ 2 587	+ 3 365	+ 5 175

#### **Opérations subventionnables :**

. Travaux d'amélioration

. Travaux lourds

#### **Dépense subventionnable :**

. Travaux d'amélioration : 20 000 €

. Travaux lourds de réhabilitation: 50 000 €

#### **Taux de subvention :**

- Travaux d'amélioration : 10 % soit une aide maximum de 2 000 €

- Travaux lourds : 10 % soit une aide maximum de 5 000 €

**A titre d'exemple** : pour des travaux réalisés dans un logement, les financements moyens seraient les suivants :

- Travaux d'amélioration pour une dépense plafonnée à 20 000 € :

ANAH 25 % (moyenne)	5 000 €
Conseil Général 12 % (moyenne)	2 400 €
EPCI 5 %	1 000 €
CTC (10 %)	2 000 €

Total aides publiques : 10 400 € soit 52 % de subvention

- Travaux lourds pour une dépense plafonnée à 50 000 € :

ANAH 50 %	25 000 €
Conseil Général 12 % (moyenne)	6 000 €
EPCI 5 %	2 500 €
CTC (10 %)	5 000 €

Total aides publiques : 38 500 € soit 77 % de subvention

**Coût de la mesure** : sur la base de 50 logements aidés dont 80 % de travaux d'amélioration et 20 % de travaux lourds :

2 000 X 40 soit 80 000 €

5 000 X 10 soit 50 000 €

Soit un total annuel de 130 000 €

### 3.4 ° - Aides aux copropriétés dans les centres anciens

**Bénéficiaires** : Copropriétés gérées ou non par des syndics professionnels, situées dans les centres anciens faisant l'objet d'une OPAH

**Opérations subventionnables** : Travaux de réfection des parties communes (cages d'escalier, toitures, façades).

**Dépense subventionnable** : sur la base du tableau ci-dessous :

Type de travaux	Participation CTC	Plafond travaux subventionnables
Immeubles en OPAH copropriété en difficulté	5 %	Plafond de travaux en parties communes : 150 000 € HT par bâtiment
Immeubles en plan de sauvegarde ou sous injonction ou arrêté de travaux pris au titre de l'habitat indigne	5 %	
Travaux d'accessibilité	5 %	

**Coût de la mesure** :

Estimation pour 30 bâtiments concernés annuellement : 30 \* 7 500 € = 225 000 €

### **3.5 ° - Etude et Equipe d'animation dans les OPAH**

**Bénéficiaires :** Communes ou Etablissements Publics de  
Coopération Intercommunale maîtres d'ouvrage  
d'une OPAH

**Opérations subventionnables :** Etude préalable à l'OPAH + équipe  
d'animation.

**Taux de subvention :** 20 à 35 % en fonction du taux de financement pour ne pas  
dépasser un taux de 80 % d'aides publiques

**Conditions d'attribution spécifiques :**

Validation préalable du dossier d'OPAH par l'Etat (ANAH) et acceptation de  
financement.

**Coût de la mesure :**

Animation : 70 000 €/an pour 4 dossiers d'animation

Etude : 17 500 €/an pour 1 étude

**Soit au total 87 500 €/an**

SIMULATION BUDGETAIRE						
nom de la mesure	bénéficiaire	type d'aide	montant au logement ou à l'opération	nombre annuel de logts ou d'opérations pris en compte	montant annuel forfaitaire	coût en année pleine
<b>HABITAT, ( Aides du règlement d'aides 2011 de la CTC)</b>						
aide au logement locatif social	HLM,SEM,associatif	subv complémentaire PLUS	7 000 €	500		3 500 000
aide au logement locatif très social	HLM,SEM,associatif	subv complémentaire PLAI	8 000 €	100		800 000
aide à la réhabilitation de parc social HLM (hors délib Juin)	HLM,SEM	subv complémentaire ETAT			650 000 €	650 000
Aide au logement social locatif "dédié"	HLM,SEM,Associations agréées,Communes et intercommunalités	subv complémentaire ETAT	3 200 €		PM	PM
Acquisition-amélioration communale	communes et/ou intercommunalités	subv à l'acquisition	40 000 €	8		320 000
		subv à l'amélioration	18 000 €	24		432 000
Construction logt social communal	communes et/ou intercommunalités	subv acquisition foncière	60 000 €	7		420 000
		subv de la construction	25 200 €	20		504 000
Lotissements communaux	communes et/ou intercommunalités	subvention acquisition foncière	250 000 €	5		1 250 000
		subvention équipement	120 000 €	5		600 000
Accueil gens du voyage		subvention aires d'accueil	3 000 €	20	60 000 €	60 000
Aide à l'accession à la propriété	particuliers sous conditions de ressources	subvention à taux maximal	10 000 €	100		1 000 000
		subvention à taux de base	5 000 €	100		500 000
Aide au locatif privé encadré	particuliers sous conditions de plafonds de loyer pratiqués	subvention à la réhabilitation		100	354 000 €	354 000
Aide aux propriétaires occupants	particuliers sous condition de ressources	subvention à la réhabilitation		50	130 000 €	130 000
Aide aux copropriétés centre ancien(hors délib Juin)		subvention à la réhabilitation	7 500 €	30	225 000 €	225 000
Ingénierie OPAH					87 500 €	87 500
<b>Total</b>						<b>10 832 000</b>

**II- REGLEMENT DES AIDES AU LOGEMENT  
DE LA COLLECTIVITE TERRITORIALE  
DE CORSE**

**OCTOBRE 2011**

## Sommaire

### 1° - Financement du logement social HLM :

- 1.1- HLM : Locatif social 3
- 1.2- HLM : Locatif en réhabilitation 5
- 1.3-HLM : Locatif social « dédié » 7

### 2° - Soutien aux politiques d'aménagement et de logement au niveau communal ou intercommunal

- 2.1- Communes-EPCI : acquisition – amélioration de bâtiments destinés à accueillir du logement locatif à prix encadré 9
- 2.2- Communes-EPCI : acquisition foncière, construction de bâtiments destinés à accueillir du logement locatif à prix encadré 11
- 2.3- Communes-EPCI : acquisition foncière et aménagement de terrain à vocation d'accueil de résidence principale 13
- 2.4- Communes-EPCI : accueil des gens du voyage 16

### 3° - Soutien et encadrement de l'initiative privée en matière de logement :

- 3.1- Aide à la primo-accession 17
- 3.2- Aide au développement du parc locatif privé 20
- 3.3- Aide aux propriétaires occupants modestes 21
- 3.4- Aide aux copropriétés dans les centres anciens 22
- 3.5- Ingénierie études / animation d'OPAH 23



## 1 - Financement du logement social HLM

### N° 1-1 Logement locatif social

**Bénéficiaires** :

- Offices Publics de l'Habitat,
- Sociétés anonymes d'HLM, Sociétés coopératives,
- Sociétés d'économie mixte ayant dans leurs statuts la compétence en matière de logement social,
- Communes ou EPCI,
- Associations agréées.

**Dépenses subventionnables** :

- construction de logements locatifs sociaux ;
- acquisition et transformation de bâtiments en vue de créer des logements locatifs sociaux ;
- transformation de bâtiments existants en vue de créer des logements locatifs sociaux.

Ces aides pourront également bénéficier aux projets de maisons relais, de foyers de jeunes travailleurs et de logements étudiants.

**Montant subventionnable** : Plafond de 126 000 € TTC par logement créé, dans la limite d'un montant maximum d'opération de 2 100 € au m<sup>2</sup>.

**Taux de subvention** : **5,5 % (PLUS). 6,3 % (PLAI).**

**Subvention CTC** : 7 000 € pour un PLUS  
et  
8 000 € pour un PLAI

**Conditions d'attribution spécifiques** : obtention préalable des financements de l'Etat

**Composition du dossier** :

- lettre d'intention,
- délibération (ou extrait) du Conseil d'Administration ou de l'organe délibérant décidant de l'opération et adoptant son plan de financement,
- note de présentation de l'opération,
- prix de revient prévisionnel,
- devis descriptifs et estimatifs de l'opération HT et TTC,
- plan de financement détaillé,
- copie du permis de construire ou de la demande de permis de construire,
- série de plans (plan de masse, plan de situation, plans en coupe, plans façades),
- tableau des surfaces habitables,
- tableau des loyers,
- attestation de non commencement des travaux,
- décision de subvention de l'Etat (arrêté attributif de subvention ou à défaut lettre d'engagement),
- accords de financement des autres partenaires (arrêté attributif de subvention ou à défaut lettre d'engagement),
- accord de prêt de la Caisse des Dépôts (et/ou autres),

- R.I.B.,
- SIRET.

**Dépôt du dossier** : Simultanément, un exemplaire déposé auprès des services de l'Etat et un exemplaire aux services de la CTC.

## **1 - Financement du logement social HLM**

### **N° 1-2 Logement locatif social réhabilité**

**Bénéficiaires** :

- Offices Publics de l'Habitat,
- Sociétés anonymes d'HLM, Sociétés coopératives,
- Sociétés d'économie mixte ayant dans leurs statuts la compétence en matière de logement social,
- Communes ou EPCI,
- Association agréées.

**Dépenses subventionnables** : réhabilitation de logements, parties communes, aménagements extérieurs.

#### **Montant subventionnable :**

1/ Plafond maximum par opération (parties communes) : 2 000 000 €.

2/ Travaux sur les logements : plafond 30 000 € par logement dans la limite d'un coût de travaux de 500 € au m<sup>2</sup>.

#### **Taux de subvention :**

1/ Parties communes: 5 %.

2/ Travaux sur les logements: 10 %.

#### **Subvention CTC :**

1/ 100 000 € maximum pour les parties communes.

2/ 3 000 € maximum par logement réhabilité.

**Conditions d'attribution spécifiques** : obtention préalable des financements de l'Etat

#### **Composition du dossier :**

- lettre d'intention,
- délibération (ou extrait) du Conseil d'Administration ou de l'organe délibérant décidant de l'opération et adoptant son plan de financement,
- note de présentation de l'opération,
- prix de revient prévisionnel,
- devis descriptifs et estimatifs de l'opération HT et TTC,
- plan de financement détaillé,
- copie du permis de construire ou de la demande de permis de construire,
- série de plans (plan de masse, plan de situation, plans en coupe, plans façades),
- tableau des surfaces habitables,
- attestation de non commencement des travaux,
- décision de subvention de l'Etat (arrêté attributif de subvention ou à défaut lettre d'engagement),
- accords de financement des autres partenaires (arrêté attributif de subvention ou à défaut lettre d'engagement),

- accord de prêt de la Caisse des Dépôts (et/ou autres),
- R.I.B.,
- SIRET.

**Dépôt du dossier** : Simultanément, un exemplaire déposé auprès des services de l'Etat et un exemplaire aux services de la CTC.

## **1 - Financement du logement social HLM**

### **N° 1-3 Logement locatif social « dédié »**

**Bénéficiaires** :

- Offices Publics de l'Habitat,
- Sociétés anonymes d'HLM,
- Sociétés coopératives,
- Sociétés d'économie mixte ayant dans leurs statuts la compétence en matière de logement social,
- Communes ou EPCI,
- Associations agréées.

### **Dépenses subventionnables** :

- constructions neuves et charge foncière afférente à la construction ;
- acquisition d'immeubles existants et travaux d'amélioration
- transformation d'un bâtiment existant, en vue de créer des logements destinés à accueillir des populations en grande difficulté :

Centre d'hébergement et de réinsertion sociale,  
Centre d'hébergement d'urgence,.....

**Montant subventionnable** : 50 000 € TTC par chambre ou place créée.

**Taux de subvention** : 6 %

**Subvention CTC** : 3 000 € par place ou chambre créée

**Conditions d'attribution spécifiques** : Financements complémentaires aux aides de l'Etat au titre du logement social et du FEDER au titre de la mesure 3.3 du PO FEDER.

### **Composition du dossier** :

- lettre d'intention,
- délibération (ou extrait) du Conseil d'Administration ou de l'organe délibérant décidant de l'opération et votant son plan de financement,
- note de présentation de l'opération,
- prix de revient prévisionnel,
- devis descriptifs et estimatifs de l'opération HT et TTC,
- plan de financement,
- copie du permis de construire ou de la demande de permis de construire,
- série de plans (plan de masse, plan de situation, plans en coupe, plans façades),
- tableau des surfaces habitables,
- attestation de non commencement,

- décision de subvention de l'Etat (arrêté attributif de subvention ou à défaut lettre d'engagement),
- accords de financement des autres partenaires (arrêté attributif de subvention ou à défaut lettre d'engagement),
- accord de prêt de la Caisse des Dépôts (et/ou autres),
- R.I.B.,
- SIRET.

**Dépôt du dossier** : Simultanément un exemplaire au sein des services de l'Etat, un exemplaire au sein des services de la CTC.

## **2 - Développement du parc locatif communal ou intercommunal**

### **N° 2-1° Communes et intercommunalités : acquisition - amélioration de bâtiments destinés à accueillir du logement locatif à prix encadré**

**Bénéficiaires** : Communes de moins de 6 000 habitants  
Intercommunalités dotées de la compétence habitat intervenant sur des communes de moins de 6 000 habitants

#### **Dépenses subventionnables** :

- 1- Acquisition de bâtiments et travaux d'amélioration en vue de la création de logements communaux locatifs à loyer encadré ;
- 2- Travaux de réhabilitation de bâtiments, déjà propriétés de la commune ou de l'intercommunalité, afin de réaliser des logements communaux locatifs à loyer encadré.

#### **Montant subventionnable** :

- 1- Acquisition : 100 000 € maximum par immeuble.
- 2- Réhabilitation
  - 2-1- Réhabilitation courante : 30 000 € maximum par logement et coût de travaux plafonné à 500 €/m<sup>2</sup>.
  - 2-2- Travaux lourds (structures porteuses) : 18 000 € maximum par logement et coût de travaux plafonné à 800 €/m<sup>2</sup>.

#### **Taux de subvention** :

- 1- Acquisition : 40 %
- 2- Réhabilitation
  - 2-1 Réhabilitation courante : 30 % et d'une dépense subventionnable plafonnée à 30 000 € par logement.
  - 2-2 Travaux lourds : 50 % d'une dépense subventionnable plafonnée à 18 000 € par logement.

#### **Subvention CTC** :

- Acquisition : subvention maximum de 40 000 €.  
Réhabilitation courante : subvention maximum de 9 000 € par logement.  
Travaux lourds : subvention maximum de 9 000 € par logement.

**Conditions d'attribution spécifiques :**

- délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI,
- dossier technique identifiant, en les séparant, les coûts de réhabilitation courante et ceux relevant de travaux lourds.
- location du logement à titre de résidence principale sur les bases de loyers conventionnés : dispositif prévu par la délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI,
- durée maximale de 3 ans entre la date d'acquisition et l'engagement des travaux de réhabilitation des logements.

**Composition du dossier :**

- lettre d'intention,
- délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI décidant de l'opération, adoptant son plan de financement et précisant que le logement sera loué à titre de résidence principale,
- promesse de vente en cas d'acquisition,
- note explicative de l'opération,
- permis de construire (si l'opération le nécessite),
- devis descriptifs et estimatifs,
- rapport circonstancié de l'architecte distinguant les travaux lourds et la réhabilitation, le cas échéant,
- pièces graphiques,
- accords de financement des éventuels partenaires (arrêtés attributifs de subvention ou lettres d'engagement),

**Dépôt du dossier** : un exemplaire à la CTC, un exemplaire à l'Etat, le cas échéant.

**2 - Développement du parc locatif communal ou intercommunal****N° 2-2 ° Communes et intercommunalités : acquisition foncière, construction de bâtiments destinés à accueillir du logement locatif à prix encadré**

**Bénéficiaires** : Communes de moins de 6 000 habitants

Intercommunalités dotées de la compétence habitat intervenant sur des communes de moins de 6 000 habitants

**Dépenses subventionnables** : **1/** Acquisition foncière (si nécessaire) : achat de terrain pour la construction de logements communaux à vocation de résidence principale  
**2/** Opération de construction.

**Montant subventionnable** :

1/ Acquisition foncière : 150 000 € TTC

2/ Construction : 126 000 € HT par logement créé dans la limite d'un cout de travaux + foncier plafonné à 2 100 €/m<sup>2</sup>

**Taux de subvention** : **1/** Acquisition : 40 % du coût TTC.  
**2/** Construction : 20 % du coût HT

**Subvention CTC** :     1/ Acquisition : 60 000 €  
                               2/ Construction : 25 200 € par logement

**Conditions d'attribution spécifiques** :

1/ Acquisition foncière : achat de terrain pour la construction de logements communaux à vocation de résidence principale.

2/ Construction de résidences principales à loyers conventionnés. Une délibération spécifique devra être prise en ce sens par le Conseil Municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI

**Composition du dossier** :

- lettre d'intention,
- délibération de l'organe délibérant décidant de l'opération et adoptant son plan de financement,
- note de présentation de l'opération,
- prix du terrain
- prix de revient prévisionnel,
- devis descriptifs et estimatifs de l'opération HT et TTC,
- plan de financement,
- copie du permis de construire ou de la demande de permis de construire,
- Séries de plans (plan de masse, plan de situation, plans en coupe, plans façades),
- tableau des surfaces habitables,
- tableau des loyers,
- attestation de non commencement des travaux,
- décision de subvention de l'Etat (arrêté attributif de subvention ou à défaut lettre d'engagement),
- accords de financement des autres partenaires (arrêté attributif de subvention ou à défaut lettre d'engagement),
- accord de prêt de la Caisse des Dépôts (et/ou autres).

**Dépôt du dossier** : un exemplaire au sein des services de la CTC, un exemplaire au sein des services de l'Etat, le cas échéant.

**2 - Développement du parc locatif communal ou intercommunal**

**N° 2-3 Acquisition foncière et aménagement de terrain à vocation d'accueil de résidences principales**

**Bénéficiaires** :     Communes et EPCI

**Dépenses subventionnables** : Acquisition foncière et aménagement de terrain à vocation d'accueil de résidences principales

**Montant subventionnable** :

- acquisition foncière plafonnée à un investissement de 500 000 €.
- viabilisation plafonnée à un investissement de 600 000 €.

**Taux de subvention :**

- 1° - Partie acquisition foncière :
  - 1-1 10 % pour les communes de plus de 1 000 habitants.
  - 1-2 20 % pour les communes de moins de 1 000 habitants
  - 1-3 aide complémentaire de 30 % pour toutes les communes (quelle que soit leur taille) si le prix du foncier urbanisable à acquérir est obtenu à une valeur inférieure ou égale à 25 €/m<sup>2</sup>.
- 2° - Partie viabilisation : 20 %

**Subvention maximum CTC :**

- **1° - Partie acquisition foncière :**
- 1-1 50 000 € pour toutes les communes (10 % de 500 000 €)
- 1-2 100 000 € pour les communes de moins de 1 000 habitants (20 % de 500 000 €)
- 1-3 + 30 % de 500 000 €, soit 150 000 € d'aide complémentaire pour toutes les communes si le foncier urbanisable est acquis à une valeur inférieure ou égale à 25 €/m<sup>2</sup>.
- **2° - Partie viabilisation :** 120 000 € (20 % d'un maximum de 600 000 €)

**Conditions d'attribution spécifiques** : Engagement à lancer dans les 3 ans qui suivent l'acquisition du terrain d'assiette, les travaux d'équipement permettant sa viabilisation et la construction de résidences principales.

**Composition du dossier :****1°- Partie acquisition**

- lettre d'intention,
- délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI décidant de l'opération, adoptant son plan de financement et précisant que le terrain acquis sera destiné à accueillir des résidences principales,
- prix du terrain (que la commune souhaite acquérir) estimé par le service des domaines si l'acquisition est supérieure à 75 000 € (cf. article L. 2241-1 du CGCT),
- promesse de vente,
- superficie du terrain et description (localisation, plan de situation)
- délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI s'engageant à réaliser les travaux d'équipement permettant la viabilisation du terrain, dans les 3 ans suivant l'acquisition du foncier.

**2° Partie aménagement**

- coût HT des travaux de viabilisation envisagés,
- note descriptive relative au projet
  - pièces graphiques (plan de situation, plan de masse),
  - superficie de la voirie,
  - nombre de superficie des lots,
  - nature et nombre des habitations projetées sur le terrain,
  - qualité et nombre des futurs acquéreurs :
    - 1/ primo accédants à la propriété,

- 2/ habitants des communs ou nouveaux arrivants,
- Devis concernant les travaux d'équipement.
  - Présentation d'un bilan prévisionnel d'opération sur la base du tableau ci-dessous :

### Bilan économique de l'opération

Dépenses	Recettes
- Valeur du terrain	- Apport commune
€	€
- Viabilisation	- Subventions sollicitées ou obtenues
€	€
- Autres (frais de notaire, etc....)	- Produits escomptés de la vente des lots différenciés en fonction de la nature de l'acquéreur :
€	① primo accédants
	€
	② habitants de la commune ou nouveaux arrivants
	€
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL</b>
€	€

**Dépôt du dossier** : un exemplaire à la CTC, un exemplaire à l'Etat, le cas échéant.

## 2 - Développement du parc locatif communal ou intercommunal

### N° 2.4 Accueil des gens du voyage

**Bénéficiaires** : Communes ou par délégation Etablissements Publics de Coopération Intercommunale.

**Dépenses subventionnables** : Travaux d'aménagement d'aires d'accueil pour les gens du voyage (obligatoire pour les communes de plus de 5 000 habitants depuis la loi du 5 juillet 2000 dite loi Besson)

**Montant subventionnable** : 15 000 € maximum par emplacement

**Taux de subvention** : 20 % au maximum

**Subvention CTC** : 3 000 € maximum par emplacement

#### **Conditions d'attribution spécifiques** :

- inscription de la commune au schéma départemental d'accueil des gens du voyage,
- aide préalable de l'Etat pour les communes de plus de 5 000 habitants

#### **Composition du dossier** :

- lettre d'intention,
- délibération de l'organe délibérant décidant de l'opération et adoptant son plan de financement,



- note de présentation de l'opération,
- prix de revient prévisionnel,
- devis descriptifs et estimatifs de l'opération HT et TTC,
- plan de financement,
- copie du permis de construire ou de la demande de permis de construire,
- séries de plans (plan de masse, plan de situation...),
- attestation de non commencement de travaux,
- décision de subvention de l'Etat (arrêté attributif de subvention ou à défaut lettre d'engagement pour les communes de + de 5 000 habitants),
- accords de financement des autres partenaires (arrêté attributif de subvention ou à défaut lettre d'engagement),

**Dépôt du dossier** : un exemplaire au sein des services de la CTC, un exemplaire au sein des services de l'Etat, le cas échéant.

### 3 - Soutien et encadrement de l'initiative privée en matière de logement

#### N° 3-1 Aide aux primo-accédants

**Bénéficiaires** : Ménages de primo-accédants, éligibles par ailleurs au nouveau prêt à taux zéro de l'Etat. Contrairement aux règles régissant les prêts à taux zéro, les ménages éligibles à cette aide de la C.T.C. devront bénéficier d'un niveau de revenu inférieur ou égal à des plafonds définis.

Le système proposé est évolutif en fonction des revenus des demandeurs. Trois cas de figure sont prévus :

- Ménage doté d'un revenu fiscal de référence pour l'année n-1  $\leq$  au plafond PLS : aide maximale.
- Ménage doté d'un revenu fiscal de référence pour l'année n-1 situé entre le plafond PLS et 1,5 fois ce plafond : aide de base.
- Ménage doté d'un revenu fiscal de référence pour l'année n-1  $>$  à 1,5 fois le plafond PLS : pas d'aide de la CTC.

1/PLS : Plafonds de ressources applicables aux locataires à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011

Revenu fiscal de référence **annuel**

Catégories de ménages	PLS
1 : une personne seule	24 993 €
2 : deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	33 375 €
3 : trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	40 136 €
4 : quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	48 454 €
5 : cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	57 000 €

6 : six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	64 238 €
Par personne supplémentaire	+ 7 156 €

## 2/ Equivalence en revenu net **mensuel**

Revenus plafonds mensuels au 1 <sup>er</sup> janvier 2011 (revenu fiscal de référence : 12 + 10 % = revenu net mensuel)	PLS
1 : une personne seule	2 291 €
2 : deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	3 059 €
3 : trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	3 679 €
4 : quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	4 441 €
5 : cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	5 225 €
6 : six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	5 888 €
Par personne supplémentaire	+ 656 €

**Dépense subventionnable** : Charges d'acquisition et de travaux éventuels pour acquisition d'une résidence principale.

**Montant subventionnable** : sans objet.

**Taux de subvention** : sans objet

**Subvention CTC** : forfait

- Aide de base : 5 000 euros.
- Aide maximale : 10 000 euros.

**Conditions d'attribution spécifiques** :

Exclusivement réservée à l'achat de la première résidence principale dans le cadre d'une acquisition classique ou d'une opération en location accession sociale.

Respect d'une clause anti spéculative :

1/Le bénéficiaire de l'aide s'engage à occuper le bien à titre de résidence principale pendant une période de 10 ans.

2/ Le non respect de ces dispositions autorisera la CTC à demander le remboursement de l'aide attribuée.

**Modalités d'instruction et de versement :**

La CTC souhaite que son aide constitue une partie de l'apport personnel des bénéficiaires qui ont recours à un emprunt ; il est prévu de mettre en place un dispositif spécifique permettant ce type de financement au moment de la transaction.

**Composition du dossier :**

- lettre d'intention,
- coût de l'opération,
- acte d'achat détaillant le coût du projet, les travaux éventuels, et les frais annexes.
- tableau de remboursement du prêt (certifié par l'organisme bancaire),
- avis d'imposition de l'année n-1 du prêt,
- photocopie du livret de famille et des pièces d'identité,
- R.I.B.
- justificatif de domicile des années n-1 et n-2 (TH, quittances eau, EDF),
- déclaration sur l'honneur attestant de l'absence de propriété à titre de résidence principale,
- copie du dossier « PTZ+ » déposé auprès des services de l'Etat.
- Signature d'une clause anti-spéculative.

**3 - Soutien et encadrement de l'initiative privée en matière de logement****N° 3-2 Aide au développement du parc locatif privé dans les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH)**

**Bénéficiaires** : propriétaires bailleurs privés pratiquant des loyers encadrés dans une OPAH.

**Dépenses subventionnables :**

- ① Travaux d'amélioration.
- ② Travaux lourds.

**Montant subventionnable :**

- ① 30 000 € pour des travaux d'amélioration.
- ② 48 000 € pour des travaux lourds (structures porteuses, façades, charpente, couverture).

**Taux de subvention :**

- ① 10 % pour des travaux d'amélioration
- ② 10 % pour des travaux lourds de réhabilitation.

**Subvention CTC :**

- ① 3 000 €/logement pour des travaux d'amélioration
- ② 4 800 €/logement pour des travaux lourds.

**Conditions d'attribution spécifiques :**

Attribution préalable d'une aide de l'ANAH

**Composition du dossier** : Dossier identique à celui déposé auprès de l'ANAH.

**Dépôt du dossier** : dépôt préalable auprès de l'ANAH et transmission simultanée à la CTC.

### **3 - Soutien et encadrement de l'initiative privée en matière de logement**

#### **N° 3-3 Aide à l'amélioration du parc privé dans les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH)**

**Bénéficiaires** : propriétaires occupants

**Dépenses subventionnables** :

- ① Travaux d'amélioration.
- ② Travaux lourds de réhabilitation.

**Montant subventionnable** :

- ① 20 000 € pour des travaux d'amélioration.
- ② 50 000 € pour des travaux lourds de réhabilitation.

**Taux de subvention** :

- Travaux d'amélioration : 10 %
- Travaux lourds : 10 %

**Subvention CTC** :

- ① 2 000 € maximum pour des travaux d'amélioration
- ② 5 000 € pour des travaux lourds de réhabilitation.

**Conditions d'attribution spécifiques** :

Attribution préalable d'une aide de l'ANAH

**Composition du dossier** : Dossier identique à celui déposé auprès de l'ANAH.

**Dépôt du dossier** : dépôt préalable auprès de l'ANAH et transmission simultanée à la CTC.

### **3 - Soutien et encadrement de l'initiative privée en matière de logement**

#### **N° 3-4 Aide aux copropriétés dans les centres anciens**

**Bénéficiaires** : copropriétés gérées ou non par des syndics professionnels, situées dans les centres anciens faisant l'objet d'une OPAH.

**Dépenses subventionnables** :

Travaux de réfection des parties communes : cages d'escalier, toitures, façades d'immeubles en OPAH.

- Copropriétés en difficulté,
- Immeubles en plan de sauvegarde ou sous injonction ou arrêté de travaux pris au titre de l'habitat indigne,
- Travaux d'accessibilité.

**Montant subventionnable** : 150 000 € HT par bâtiment pour les parties communes.

**Taux de subvention** : 5 %.

**Subvention CTC** : 7 500 € par bâtiment.

**Conditions d'attribution spécifiques** : attribution préalable d'une aide de l'ANAH.

**Composition du dossier** : Dossier identique à celui déposé auprès de l'ANAH.

**Dépôt du dossier** : dépôt préalable auprès de l'ANAH et transmission simultanée à la CTC.

### **3 - Soutien et encadrement de l'initiative privée en matière de logement**

#### **N° 3-5 Etude et équipe d'animation dans les OPAH**

**Bénéficiaires** : Communes ou Etablissements Publics de Coopération Intercommunale, maîtres d'ouvrage d'une OPAH.

**Dépenses subventionnables** : Etude préalable à l'OPAH + équipe d'animation.

**Montant subventionnable** :

Etude préalable à l'OPAH : 50 000 €

Equipe d'animation : 200 000 €

**Taux de subvention** : 20 à 35 % variable en fonction du financement de l'ANAH et des autres collectivités locales pour ne pas dépasser 80 % d'aides publiques.

**Subvention CTC** :  
 • 17 500 € maxi pour une étude  
 • 70 000 € maxi répartis sur 3 ans pour le suivi et l'animation

**Conditions d'attribution spécifiques** : Validation préalable du dossier d'OPAH par l'Etat et l'ANAH.

**Composition du dossier** :

- lettre d'intention,
- délibération de l'organe délibérant décidant de l'opération et approuvant son plan de financement,
- note de présentation de l'opération,
- prix de revient prévisionnel,
- devis descriptifs et estimatifs de l'étude et/ou du coût du suivi et de l'animation,
- plan de financement détaillé,
- attestation de non commencement,
- décision de subvention de l'ANAH (arrêté attributif de subvention ou à défaut lettre d'engagement),
- accords de financement des autres partenaires (arrêté attributif de subvention ou à défaut lettre d'engagement),

**Dépôt du dossier** : un exemplaire au sein des services de la CTC, un exemplaire au sein des services de l'ANAH.

**ASSEMBLEE DE CORSE**


---

**DELIBERATION N° 11/ AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE  
PORTANT ADOPTION DU REGLEMENT DES AIDES AU LOGEMENT  
DE LA COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE**

---

**SEANCE DU**

L'An deux mille onze et le , l'Assemblée de Corse, régulièrement convoquée s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Dominique BUCCHINI, Président de l'Assemblée de Corse.

**L'ASSEMBLEE DE CORSE**

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, Titre II, Livre IV - IVème partie, et notamment son article L. 4424-26,
- VU** la délibération n° 10/221 AC de l'Assemblée de Corse du 16 décembre 2010 portant approbation du budget primitif de la Collectivité Territoriale de Corse pour l'exercice 2011,
- SUR** rapport du Président du Conseil Exécutif de Corse,
- VU** l'avis n° 2011- du Conseil Economique, Social et Culturel de Corse en date du ,
- SUR** rapport de la Commission des Finances, de la Planification, des Affaires Européennes et de la Coopération,
- SUR** rapport de la Commission du Développement Social et Culturel,

**APRES EN AVOIR DELIBERE****ARTICLE PREMIER :**

**ADOpte** le règlement des aides au logement tel qu'il figure dans le document joint en annexe de la présente délibération.

**ARTICLE 2 :**

Sous réserve des crédits disponibles, le présent règlement sera applicable en 2011 aux opérations présentées par bailleurs sociaux ayant fait l'objet d'un accord de financement de l'Etat au titre de l'année 2011 et relevant de la mesure « 1-financement du logement social HLM ».

**ARTICLE 3 :**

La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Collectivité Territoriale de Corse.

AJACCIO, le

Le Président de l'Assemblée de Corse,

Dominique BUCCHINI