



**PRÉFET  
DE CORSE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement  
et du logement de Corse**

Affaire suivie par : Hélène PARIS  
Tél : 04 95 51 79 32  
helene.paris@developpement-durable.gouv.fr

Ajaccio, le 15 mars 2023

**Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) de Corse**  
**Le financement du logement locatif social (LLS) – Fonds National des Aides à la Pierre - BOP 135**  
**Perspectives de programmation de logements locatifs sociaux 2023**  
**Pour avis du CRHH**

Annexes : 5

**1. Cadrage national du Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP)**

**1.1. Offre nouvelle et offre de logement très social**

*Cf. délibération du conseil d'administration du FNAP du 15 décembre 2022 jointe en annexe.*

Par délibération du 15 décembre 2022, le conseil d'administration du FNAP a fixé des orientations dans la continuité des objectifs ambitieux portés en 2021 et 2022 :

- Objectif national de 110 000 LLS (dont 38 000 PLAI) et des sous-objectifs : 4000 PLAI adaptés (logements très sociaux à bas niveau de loyer), 2000 PLAI pensions de familles et 15 000 PLAI-PLUS pouvant bénéficier du nouveau bonus Sobriété foncière, répartis entre les différentes régions ;
- Revalorisation des montants moyens de subvention-MMS (appliqués aux PLAI) différenciée entre régions ;
- Reconstitution de l'enveloppe spécifique pour le financement des surcoûts des opérations pour lesquelles le préfet de département a mobilisé son droit de préemption urbain en communes carencées (conservée au niveau national et déléguée en région en fonction des besoins) ;
- Création d'une enveloppe spécifique (bonus) pour les opérations en acquisition-amélioration (PLAI/PLUS) afin de poursuivre le développement de la sobriété foncière dans l'offre de LLS ;
- Priorités :
  - accompagner l'effort de production dans les communes déficitaires SRU pour satisfaire à l'objectif de mixité sociale ;

- mettre en œuvre le nouveau plan quinquennal Le logement d'abord incluant les pensions de familles, les résidences sociales et les logements très sociaux en PLAI adaptés (PLAI-A : a minima 4 % de la programmation de chaque bailleur en nombre de logements) ;
- développer l'acquisition amélioration qui permet de limiter la consommation foncière tout en favorisant la rénovation du parc existant ;
- prendre en compte les besoins en logements des jeunes ;
- développer l'habitat inclusif à destination des personnes âgées et en situation de handicap.

En outre, le Ministre en charge de la ville et du logement et l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) préconise une meilleure articulation de la programmation de l'offre nouvelle et la reconstitution de l'offre de logements démolis dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), qui doit monter en puissance pour permettre le respect de l'échéance de fin des engagements du programme en 2026. L'objectif national est fixé à 18 294 LLS.

Pour la Corse, les objectifs et les dotations initiales correspondantes fixés par le CA du FNAP sont les suivantes :

#### **1.1.1. Offre nouvelle :**

- Objectifs : **404** logements (156 PLAI - 248 PLUS) dont sous-objectifs de :
  - **25 PLAI** « pension de famille ou résidence sociale (PF/RS) »
  - **71 PLAI PLUS** « sobriété foncière » ;
 (*l'objectif global de l'année N est fixé sur la base d'une enquête auprès des bailleurs sociaux faite à l'automne N-1*)
- Dotation « subvention principale » (y compris PF/RS) : **2 573 198€** (MMS PLAI à 16 495€, + 1,8 % par rapport à 2022) ;
- Dotation pour bonus « sobriété foncière » : **213 000€**, principalement dédié à l'Acquisition Amélioration (MMS à 3000€), avec modulation possible dans le cadre de la dotation, et fléchage en priorité vers les opérations dont les coûts de travaux sont les plus importants.

#### **1.1.2. Offre de logement très social (LTS) à bas niveau de quittance (PLAI adaptés et Intermédiation locative en communes carencées) :**

- Objectifs : **22** logements PLAI adaptés dont 11 logements ordinaires et 11 en PF/RS ;
- Dotation : **215 380€** (montant de subvention par logement fixé par un barème en fonction de la proportion de PLAI adaptés dans l'opération).

« Le Préfet de région doit inviter chaque bailleur à s'engager sur l'intégration d'une part de LTS dans sa programmation 2023 » (référence : 4 % de la programmation en nombre de logements).

#### **Référence nationale du montant de la subvention de l'État accordée :**

##### Par logement ordinaire :

- Dans une opération comportant de 1 à 3 PLAI adaptés : 13 980 €
- Dans une opération de 4 à 8 PLAI adaptés : 10 480 €
- Dans une opération de 9 PLAI adaptés et plus : 5 600 €

##### Par logement dans les pensions de famille :

- Quel que soit le nombre de logements : 5 600€

Les subventions PLAI et PLAI adaptés sont cumulables.

#### **Programmation NPNRU 2023 en Corse :**

S'agissant de la reconstitution de l'offre de logements démolis dans le cadre du NPNRU, les objectifs fixés par l'ANRU sont de **14 logements** (8 PLAI et 6 PLUS) pour la Haute-Corse.

Le NPNRU prévoit la démolition de 104 logements de l'OPH de la collectivité de Corse sur la commune de Bastia, et donc la reconstitution du même nombre de logements.

30 LLS ont été financés par l'ANRU en 2022. A ce jour, il reste 41 LLS à financer sur le programme (une opération de 35 LLS sur un site à définir et 6 LLS à reconstituer sur site), l'objectif 2023 de 14 LLS correspondant à 1/3 de l'objectif.

Néanmoins, il n'est pas prévu de financer des opérations en 2023. L'opération de 35 LLS n'a pas encore de localisation définie et les 6 LLS sur site seront financés plus tardivement, les grands travaux préalables du NPNRU n'ayant encore débutés.

### **1.2. Rénovation thermique et restructuration lourde des logements locatifs sociaux**

*Cf. cahier des charges et délibérations du CA du FNAP du 2 mars 2023 (budget rectificatif) joints en annexe.*

Une partie du parc de logements sociaux présente de faibles performances énergétiques et nécessite des travaux de rénovation thermique indispensables tant pour lutter contre le réchauffement climatique que pour permettre une maîtrise des charges des locataires.

Dans la continuité des mesures du Plan de relance 2021-2022 principalement axées sur la restructuration lourde, par délibération du 2 mars 2023, le CA du FNAP dédie une enveloppe de 185M€ pour la réhabilitation du parc locatif social, avec une priorité aux rénovations énergétiques.

Les critères d'éligibilité et les règles de financement des opérations sont définis dans le cahier des charges joint en annexe.

Sont concernés les logements agréés et achevés depuis au moins quinze ans fortement consommateurs d'énergie, relevant des étiquettes F et G du diagnostic de performance énergétique avant travaux. Le niveau de performance des logements après travaux correspondant au minimum à la classe C et les travaux devant respecter une exigence de non dégradation des émissions de gaz à effet de serre.

Certaines opérations sont exclues du dispositif : logements agréés depuis moins de 15 ans, logements ayant bénéficié de financement ANRU au titre du PNRU, structures d'hébergement, etc.

Les forfaits moyens de subvention sont de :

- **4 000 €** par logement pour les rénovations énergétiques seules
- **10 000 €** par logement pour les opérations de restructuration ou réhabilitation lourde couplées à une rénovation énergétique.

Ces forfaits sont modulables dans les conditions fixées dans le cahier des charges.

Les subventions sont octroyées par le préfet de département dans le respect des articles D 323-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH) relatifs aux aides à la réhabilitation des LLS.

La répartition de l'enveloppe globale et des objectifs par typologie d'opérations et par territoire est basée sur les résultats d'une enquête sur les opérations potentiellement éligibles réalisées auprès des territoires en janvier 2023.

**Pour la Corse**, les objectifs et les dotations initiales correspondantes fixés par le CA du FNAP sont les suivantes :

Suite à l'enquête précitée, la seule opération recensée en Corse est celle de rénovation énergétique seule de l'OPH2C de 18 logements à Canari. Ce dossier avait été déjà évoqué au titre de la programmation du plan de relance 2022, mais ne pouvait être déposé par l'OPH dans les délais impartis dans le cahier des charges.

Pour cette opération, la dotation affectée à l'objectif de **18 logements** fixés par le CA du FNAP est de **72 000€**.

### **1.3. Expérimentation « seconde vie des logements locatifs sociaux »**

*Cf. cahier des charges et délibérations du CA du FNAP du 2 mars 2023 (budget rectificatif) joints en annexe.*

L'expérimentation «Seconde Vie » a pour objectif d'accompagner financièrement les interventions lourdes sur le patrimoine existant pour lui redonner des propriétés équivalentes à la construction neuve. Il s'agit de remettre aux normes actuelles des immeubles qui seraient sinon voués à la démolition. Cette expérimentation est dotée d'une enveloppe de 15M€, conservée en réserve au niveau national.

Les critères d'éligibilité et les règles de financement des opérations sont définis dans le cahier des charges joint en annexe.

Sont concernés les logements agréés et achevés depuis au moins quarante ans fortement consommateurs d'énergie, relevant des étiquettes F et G du diagnostic de performance énergétique avant travaux. Le niveau de performance des logements après travaux correspondant au minimum à la classe B et les travaux doivent permettre d'améliorer la sobriété énergétique du bâtiment, le confort d'été, l'isolation et l'étanchéité. Par ailleurs, seront priorisées les opérations favorisant la mise en cohérence des typologies de logements après travaux avec les typologies recherchées par les demandeurs, assurant la mise aux normes en matière d'accessibilité, améliorant la qualité d'usage (des extérieurs, parties communes et logements) et vertueuses d'un point de vue environnemental.

Certaines opérations sont exclues du dispositif : logements achevés et agréés depuis moins de 40 ans, opérations de réhabilitation financées par l'ANRU au titre du PNRU, structures d'hébergement, etc.

Le forfait moyen de subvention est de **16 650€** par logement, pouvant être modulé selon les opérations, avec un plafond de subvention de 23 000€ dans le respect de l'objectif de logements à réhabiliter.

Une enquête diligentée par les DDT auprès des bailleurs sociaux est en cours pour recenser les opérations éligibles en Corse, les dossiers devant être transmis au Ministère avant le 23 mai 2023. La liste des opérations retenues sera communiquée la deuxième quinzaine de juin 2023.

#### ***Information sur le nouveau système des aides à la pierre (SIAP) - Refonte des systèmes d'information liés aux procédures d'agrément et de délivrance des aides à la pierre***

L'année 2023 verra le déploiement du nouveau système d'information des aides à la pierre destiné à remplacer le système SPLS-Galion utilisé pour instruire les demandes d'agréments et le logiciel Ecolo-web pour l'instruction et la gestion des conventions APL. Cette plateforme unique et connectée permettra de fluidifier les démarches des bailleurs sociaux et autres maîtres d'ouvrage, de simplifier l'instruction de leurs demandes, et de dématérialiser et mieux piloter le cycle de vie des logements locatifs sociaux, en permettant à tous les acteurs de la chaîne d'avoir accès à l'information.

Les maîtres d'ouvrage renseigneront désormais dans le SIAP leur programmation prévisible. Ils seront désormais à l'initiative de la demande d'agrément et renseigneront les éléments essentiels de cette demande dans l'outil.

Un chantier de reprise de données est en cours actuellement et un dispositif de formation pour les instructeurs Etat et pour les maîtres d'ouvrage est mis en place par le Ministère de février à juin 2023. Le SIAP sera opérationnel à compter d'avril 2023.

## **2. Proposition du Préfet de Corse relative aux perspectives de programmation de LLS, pour avis du CRHH de Corse**

En complément des éléments de cadrage nationaux, dans le cadre de l'appréciation à porter au niveau local, les propositions du Préfet de Corse sont les suivantes :

### **2.1. Offre nouvelle et offre de logement très social**

Rappel des modalités de gestion des dotations : compte tenu de la taille du territoire (deux départements) et de l'absence de collectivités délégataires des aides à la pierre, la dotation n'est pas répartie entre départements en début d'année afin d'en optimiser l'utilisation. Elle est gérée à l'opération, sur la base de priorités communes, en fonction de l'avancement des projets envisagés. De la même façon, l'enveloppe régionale « sobriété foncière » ne fait pas l'objet d'une répartition initiale et il n'a pas été établi de modalités locales d'utilisation de cette dotation.

#### **2.1.1. Orientations locales portées par le Préfet de Corse :**

- Répondre au besoin de création de nouveaux logements locatifs sociaux en Corse, évalué à 600 par an, alors que le parc locatif social en Corse représente au 1<sup>er</sup> janvier 2022 seulement 10,3 % des résidences principales, contre 17,4 % au niveau national, et bien que la production connaisse une croissance ces dernières années (moyenne de 531 LLS programmés de 2020 à 2022) ;
- Favoriser la réalisation d'opérations dans les trois communes déficitaires SRU (Ajaccio, Furiani et Biguglia) ;
- Poursuivre la réduction de la tension sur le parc qui est, au 1<sup>er</sup> janvier 2022, de 5,7\* (vs 6,2 en 2021) pour 5,2 au niveau national, et en particulier sur les petits logements : 10,4 (vs 13,75 en 2021) contre 8,3 au niveau national) ; (\*nombre d'année d'attente au regard du rythme d'attribution de logements actuel).
- Répondre aux besoins spécifiques : production de logements foyers (pensions de famille, résidences sociales) et PLAI adaptés pour les populations en grande difficulté dans le cadre du plan Logement d'abord, production de logements sociaux pour les jeunes, développement de l'habitat inclusif pour les personnes âgées ou en situation de handicap.

#### **2.1.2. Modalités de financement :**

Dans la continuité des objectifs ambitieux portés par le CA du FNAP depuis 2021, et eu égard à la nécessité de reconduire un bonus régional T1/T2 pour assurer l'adéquation de l'offre à la demande des ménages corses et une majoration pour les logements foyers visant les publics en grande difficulté, il est proposé le maintien des modalités de financement définies en CRHH 2022 en intégrant le bonus national « sobriété foncière », à savoir :

- Subvention forfaitaire de 15 900€ par PLAI logement ordinaire ;
- Bonus régional de 3000 € pour chaque logement ordinaire T1/T2 PLAI/PLUS pour les opérations comprenant au moins 35% de T1/T2 ;
- Bonus national « Sobriété foncière » de 3000€ par logement PLAI/PLUS dans la limite de la dotation initiale de 213 000€ (objectif 71 logements) ;
- Subvention forfaitaire de 17 000€ par PLAI logement foyer (RS et PF) ;

Toutefois, le bonus régional de 2000€ par logement dans le cadre d'opérations de logements groupés créé à titre expérimental en 2022, et non utilisé, n'est pas reconduit en 2023.

Après utilisation de la dotation déléguée, il est proposé de demander un complément de dotation au CA du FNAP pour tous les projets à financer si nécessaire. Dans l'éventualité où cet abondement ne serait pas accordé, des priorisations seront faites en fin de gestion, en fonction du solde de dotation disponible, aux bénéficiaires des communes déficitaires SRU.

Enfin, en raison des contraintes de fin de gestion comptable, il est demandé aux opérateurs de déposer leurs dossiers de demandes de subvention auprès des DDT **avant le 1<sup>er</sup> novembre 2023 au plus tard**. Les dossiers déposés hors délai ou incomplets pourront être reportés en 2024.

## **2.2. Rénovation thermique et restructuration lourde des logements locatifs sociaux**

Dans la mesure où les perspectives 2023 se limitent à un seul dossier, il n'y a pas lieu d'effectuer d'arbitrage particulier. La proposition consiste à acter le financement de l'opération de rénovation énergétique seule de l'OPH de la collectivité de Corse de 18 logements à Canari qui bénéficiera d'une subvention de **72 000€**, sous réserve du respect du cahier des charges.

**L'avis des membres du comité régional de l'habitat et de l'hébergement de Corse est sollicité sur la proposition du préfet de Corse relative aux perspectives de programmation de logements locatifs sociaux 2023 (paragraphe 2).**