



UNA CASA PER TUTTI, UNA CASA PER OGNUNU

NOUVEAU RÈGLEMENT DES AIDES EN FAVEUR
DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT

*Pour une réponse politique forte et innovante face aux phénomènes de
spéculation, de dépossession et de difficultés d'accès au logement*

Délibération n°19/340 de l'ASSEMBLEE DE CORSE du 27 septembre 2019

PRÉAMBULE

Le présent règlement vise à apporter des réponses politiques fortes à trois enjeux essentiels et perçus comme tels par les Corses :

- La lutte contre la spéculation et la dépossession foncière et l'accès au foncier et au logement ;
- La paupérisation d'une part importante de la population insulaire ;
- Les inégalités territoriales importantes entre le littoral et l'intérieur de l'île ;



1. LA LUTTE CONTRE LA SPÉCULATION ET LA DÉPOSSESSION FONCIÈRE ET L'ACCÈS DES CORSES AU FONCIER ET AU LOGEMENT

- Hausse drastique des prix de l'immobilier bâti et non bâti
- Un phénomène qui tend à s'aggraver
- Un rapport d'information sur les marchés fonciers et immobiliers présenté les 25 et 26 juillet 2019 à l'Assemblée de Corse
- Entre 2006 et 2019, augmentation du coût du logement en moyenne deux fois plus vite (+68% contre +36%)
- Dans la même période le coût du foncier augmente quatre fois plus vite (+138% en Corse contre +64% sur le continent)
- Des zones entières du territoire insulaire où il existe une véritable exclusion de l'accès au foncier et au logement, avec un risque que ce phénomène s'étende à l'ensemble de l'île.
- Un débat débouchant sur la volonté partagée de trouver des réponses fortes et adaptées à cette situation
- Ce règlement est une première réponse à cette aspiration partagée.



2. LE TAUX DE PAUVRETÉ EN CORSE

- Un Corse sur cinq vit sous le seuil de pauvreté, la question de l'aggravation des inégalités et de l'exclusion sociale prend aujourd'hui une acuité particulière ;
- Difficulté à rester ou demeurer propriétaire de foncier ou de logement ;
- L'offre de logement social locatif ne s'élève qu'à 10% contre une moyenne française de 17%;
- Priorité de la nouvelle majorité territoriale ;
- Concrétisée par le plan de lutte contre la précarité et la pauvreté qui se décline au travers de la feuille de route d'action sociale présentée à l'AC le 27 juillet dernier ;



3. LA FRACTURE TERRITORIALE ENTRE LE LITTORAL ET L'INTÉRIEUR DE L'ÎLE 1/2

- Le déséquilibre entre littoral et intérieur puise à des raisons historiques, économiques et politiques ;
- Effets déstructurants sur tous les plans y compris culturel et sociétal ;
- Rompre avec la logique de dévitalisation de l'intérieur et lui substituer un modèle de développement équilibré et durable dans toutes les politiques publiques :
 - Choix mis en œuvre dans le cadre du Comité de massif ;
 - Obtention du statut d'île montagne ;
 - Signature et mise en œuvre de la DSP prévoyant le déploiement du THD dans toute l'île en 5 ans ;
 - Lutte pour le maintien des services publics et des écoles et collèges en milieu rural et montagnard
 - Action économique en faveur des territoires ;
 - Présentation prochaine de la politique de territorialisation des services et des politiques de la CdC



3. LA FRACTURE TERRITORIALE ENTRE LE LITTORAL ET L'INTÉRIEUR DE L'ÎLE 2/2

- Ce règlement s'intègre dans cette volonté politique de rééquilibrage en faveur de l'intérieur ;
- L'objectif du présent règlement est d'apporter une réponse à la question suivante : comment renforcer et garantir l'accès au logement et au foncier au plus grand nombre, sur tout le territoire insulaire, dans les zones spéculatives et/ou désertifiées, dans un contexte de hausse vertigineuse des prix et avec un taux de pauvreté proportionnellement plus important qu'ailleurs ?
- Equation difficile à résoudre, notamment parce que le statut de résident reste pour l'heure une revendication non aboutie ;



LA QUESTION DU LOGEMENT EN CORSE

- Le logement est une préoccupation majeure pour tous, dans la mesure où les citoyens lui consacrent en moyenne 20% de leurs revenus, ce pourcentage pouvant atteindre 40% lorsqu'il s'agit des revenus les plus modestes dans le parc privé ;
- Les tendances lourdes indiquent le lien naturel entre évolution démographique et évolution démographique et évolution du parc immobilier. A l'horizon 2030, la Corse compterait en effet 46 000 ménages de plus qu'en 2009 ;
- Si ces tendances se maintenaient, cela nécessiterait la construction de 70 000 nouveaux logements d'ici à 2030, soit 3 300 logements par an, dont au moins 40 000 en logements en résidences principales ;
- Selon les différents scénarios, entre 9 000 et 11 000 logements locatifs sociaux doivent être construits ;
- Compte tenu de ce constat, le Schéma Territorial de l'Habitat, en concertation avec les acteurs du logement, du social et du foncier devient une nécessité ;



DE NOUVEAUX OBJECTIFS EN TERMES DE MÉTHODES

- L'efficacité, pour permettre une réponse rapide et une montée en charge immédiate d'une production de logements s'inscrivant dans une vision politique de lutte contre la spéculation, de soutien à la revitalisation des centres-villes, et d'aménagement harmonieux du territoire ;
- L'équité, entre les communes, les intercommunalités, les acteurs économiques, et les citoyens, conformément à la logique d'ensemble de la Collectivité dans chacun des règlements qu'elle met en œuvre ;
- L'équilibre, en organisant une répartition harmonieuse de l'investissement public entre les territoires et les dispositifs, et en permettant aux acteurs privés de la construction de bénéficier d'un soutien public, dès lors qu'ils s'inscrivent dans le respect des objectifs centraux de lutte contre la spéculation, de développement durable, et d'aménagement du territoire fixés par la Collectivité de Corse ;



DE NOUVEAUX OBJECTIFS SUR LE FOND

- Le renforcement de l'accès à la primo-accession et au logement social ;
- Un soutien accru aux territoires de montagne et de l'intérieur et aux centres-villes ;
- Une augmentation importante du volume global du budget et du montant des aides, qui traduit la volonté d'apporter une réponse à la hauteur des enjeux ; En effet, les crédits directement consacrés à ces aides représentent aujourd'hui entre 8 et 10 millions d'euros par an, après le vote du présent règlement, ces crédits pourraient atteindre 12 millions d'euros à plein régime soit une augmentation de + 20% a minima (pouvant aller jusqu'à + 50% selon l'année de référence) en faveur du logement et de l'habitat.





UN CADRE RÉGLEMENTAIRE RENOUVELÉ



LE NOUVEAU RÈGLEMENT DÉCLINE 4 VOLETS

- Le soutien renforcé aux communes et intercommunalités désireuses de proposer une offre de logements locatifs et faciliter l'accession à la propriété ;
- Le renforcement et la réorientation de l'aide directe visant à soutenir l'accès à la propriété des primo-accédants ;
- Le renforcement qualitatif et quantitatif du financement du logement locatif social ;
- L'harmonisation et le renforcement des dispositifs d'aide au parc privé dans les OPAH.



I - LE SOUTIEN RENFORCÉ AUX COMMUNES ET INTERCOMMUNALITÉS DÉSIREUSES DE PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS ET FACILITER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

En matière de parc locatif communal et intercommunal :

- Il n'existait pas de dispositif particulier en Cismonte, dans le Pumonte, le schéma départemental de l'habitat prévoyait des financements spécifiques « Habitat en faveur des communes ». Pour l'ex-CTC, un règlement datant de 2011 prévoyait des financements spécifiques en faveur des projets communaux et intercommunaux avec de fortes similitudes avec le dispositif départemental du Pumonte ;
- Les deux dispositifs soutenaient les opérations d'acquisitions foncières et d'aménagement ainsi que la construction et la réhabilitation de logements communaux ;



I - LE SOUTIEN RENFORCÉ AUX COMMUNES ET INTERCOMMUNALITÉS DÉSIREUSES DE PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS ET FACILITER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Le nouveau cadre réglementaire propose de bonifier et d'harmoniser les mesures suivantes :

- 1/ Acquisition – amélioration de bâtiments destinés à accueillir du logement locatif à prix encadré
 - 2/ Acquisition foncière et construction de bâtiments destinés à accueillir du logement locatif à prix encadré
- Et de refondre totalement la mesure suivante, en lui conférant une place majeure dans le dispositif d'ensemble :
- 3/ Acquisition foncière et aménagements de terrains notamment à vocation d'accueil de résidences principales avec un accent mis sur la primo-accession à la propriété



I - LE SOUTIEN RENFORCÉ AUX COMMUNES ET INTERCOMMUNALITÉS DÉSIREUSES DE PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS ET FACILITER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

S'agissant de l'offre de logements locatifs (logements communaux), le soutien renforcé aux communes et intercommunalités se traduit :

- Par un cumul du taux d'intervention et leur augmentation (cumul des parts des ex collectivités + 20%)
- Un taux d'intervention très incitatif pour les communes de moins de 1000 habitants avec un taux de 80%
- l'augmentation du plafond de la dépense subventionnable (réactualisé à partir des prix constatés)
- Une bonification supplémentaire pour les opérations spécifiques issues des procédures de préemption ou d'acquisition de biens vacants sans maître (+10%)



I - LE SOUTIEN RENFORCÉ AUX COMMUNES ET INTERCOMMUNALITÉS DÉSIREUSES DE PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS ET FACILITER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

S'agissant de la création de lotissements communaux ou intercommunaux, les mêmes principes s'appliquent. Pour autant, il sera établi en accord avec la Commune ou l'intercommunalité porteuse du projet, un cahier des charges intégrant les critères suivants :

- intégration architecturale et paysagère du lotissement dans son environnement local ;
- intégration des exigences du développement durable (permettant une mutualisation avec les, autres dispositifs de soutien mis en œuvre par la Collectivité de Corse et ses Agences et Offices : par exemple en privilégiant des énergies renouvelables, la réduction de la consommation énergétique, une approche raisonnée en termes d'extension ou de création de réseaux d'eau et d'assainissement,...) ;
- les modalités du soutien aux primo-accédants (accès préférentiel aux résidents de la commune ou du territoire, dans le respect des textes en vigueur, clauses de non revente, *possibilité de préemption par la commune ou l'intercommunalité à l'origine du lotissement...*).

II - LE RENFORCEMENT ET LA RÉORIENTATION DE L'AIDE DIRECTE VISANT À SOUTENIR L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ DES PRIMO-ACCÉDANTS

Avant la création de la Collectivité de Corse, seule la Collectivité Territoriale de Corse avait mis en place un dispositif d'aides en faveur de la primo accession à la propriété ; il figure dans le règlement des aides au logement adopté en 2011 et modifié en 2013 et 2014 .

Ce dispositif a fait l'objet de 3 évaluations :

- La première a été réalisée par le service de l'habitat et du logement en décembre 2016,
- La seconde par la direction du contrôle de gestion, de l'évaluation et de la transparence de l'action publique, qui a produit un bilan évaluatif des règlements des aides au logement et santé, social- solidarité approuvé par l'Assemblée de Corse le 30 mars 2017,
- La troisième par les services en incluant les données 2018.



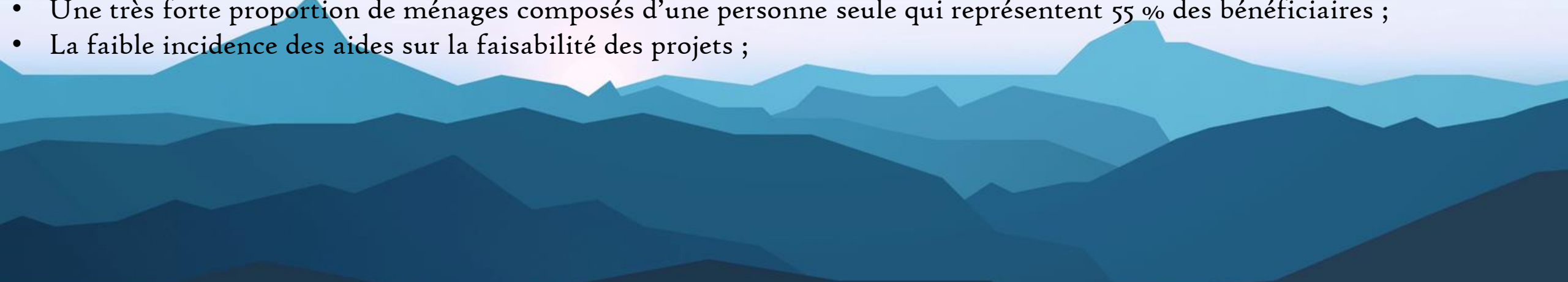
II - LE RENFORCEMENT ET LA RÉORIENTATION DE L'AIDE DIRECTE VISANT À SOUTENIR L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ DES PRIMO-ACCÉDANTS

Les résultats convergents de ces trois évaluations sont en synthèse les suivants :

De 2012 à 2018 notre Collectivité a consacré 22,13 M€ (environ 4 M€ par an) à cette mesure qui a bénéficié à plus de 2 242 ménages.

Les évaluations réalisées convergent dans le constat : ce dispositif est budgétivore, peu efficace et inadapté au regard des objectifs initiaux qui avaient, entre autre, pour but de favoriser l'accession à la propriété des jeunes ménages insulaires, notamment en milieu rural dans une volonté de rééquilibrage territorial.

En effet, il ressort de l'analyse de la typologie des projets d'accession à la propriété financés les éléments ci-après :

- Une répartition géographique des projets aidés très déséquilibrée : 70 % des opérations sont situées en zones urbaines et périurbaines, 30 % seulement dans des communes de moins de 3 000 h (moyenne des années 2016-2017-2018) ;
 - La typologie des biens aidés fait apparaître une prédominance des petites surfaces (moyenne 2016-2017-2018) ;
 - Une très forte proportion de ménages composés d'une personne seule qui représentent 55 % des bénéficiaires ;
 - La faible incidence des aides sur la faisabilité des projets ;
- 

II - LE RENFORCEMENT ET LA RÉORIENTATION DE L'AIDE DIRECTE VISANT À SOUTENIR L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ DES PRIMO-ACCÉDANTS

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, le projet de règlement des aides au logement propose une modification substantielle de l'intervention en faveur de la primo accession à la propriété.

Cette modification substantielle poursuit les objectifs suivants :

- Mettre fin à l'effet d'aubaine que le présent dispositif a pu provoquer.
- Favoriser un rééquilibrage territorial, notamment en faveur du milieu rural.
- Cibler plus précisément une catégorie de bénéficiaires potentiels de nature à s'installer durablement, à savoir les ménages composés d'au moins 2 personnes
- Accroître l'efficacité et le caractère incitatif de l'aide qui est modulée sur le cout de l'opération et non plus établie sur une base forfaitaire.
- Participer à la réhabilitation des centres anciens des villes de Bastia et d'Ajaccio, (en accompagnement du dispositif « cœur de ville »), ainsi que des villages et hameaux de l'intérieur en soutenant des projets d'acquisition de bâti ancien (constructions antérieures à 1960).



II - LE RENFORCEMENT ET LA RÉORIENTATION DE L'AIDE DIRECTE VISANT À SOUTENIR L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ DES PRIMO-ACCÉDANTS

Il est donc proposé dans l'article 2 de mettre en place le dispositif suivant :

A / Dispositions générales

Bénéficiaires : ménages composés de 2 personnes sous conditions de ressources et de résidence en Corse depuis 3 ans (résidence effective de 3 ans appréciée sur une durée de 5 ans)

Nature du projet : tous types d'opérations

Localisation : lotissements communaux ou communes d' Ajaccio et de Bastia uniquement dans le périmètre du dispositif Action cœur de ville et QPV ou toute la Corse pour l' acquisition de biens construits avant 1960 en centre ancien ou hameaux de villes ou de villages

Cout du projet : 150 000 € minimum 280 000 € maximum

Plan de financement : emprunt de 80% minimum

Taux de subvention 10 %

Subvention 15 000 € à 28 000 €

Clause anti spéculative : occupation du bien pendant 10 ans

II - LE RENFORCEMENT ET LA RÉORIENTATION DE L'AIDE DIRECTE VISANT À SOUTENIR L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ DES PRIMO-ACCÉDANTS

B / Dispositions spécifiques

Communes de – 1000 habitants

Bénéficiaires : ménages composés d'une personne pour l'acquisition d'un bien d'une surface de 60 m² minimum

Cout du projet : le cout du projet peut être inférieur à 150 000 € ; dans cette hypothèse le taux de subvention est porté à 15 % (subvention maximum plafonnée à 15 000 €)

Communes de – 350 habitants

Une prime de 3 000 € est attribuée aux particuliers qui réalisent une acquisition dans une commune de moins de 350 habitants

Communes d'Ajaccio et de Bastia

Le montant maximum de l'opération est porté à 350 000€ sans que cela modifie le montant de l'aide qui demeure fixée à 10 % d'une dépense subventionnable de 280 000 €, soit une subvention de 28 000€ maximum

III – LE RENFORCEMENT QUALITATIF ET QUANTITATIF DU FINANCEMENT DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL :

Le nouveau règlement, tenant compte de l'analyse de la gestion passée des dispositifs existants dans les trois ex-collectivités, introduit des améliorations quant à la distinction entre les bailleurs quels que soient leur statut juridique et les offices publics de l'habitat.

Pour rappel, l'ex Conseil Départemental du Cismonte avait convenu d'une convention avec l'OPH de Haute Corse dans le cadre de la convention ANRU des quartiers Sud de BASTIA pour la construction de logements sociaux.

S'agissant de son homologue du Pumonte, on note l'existence d'une convention d'objectifs avec l'OPH de Corse du Sud pour la période 2012 – 2020 à hauteur de 22 M€.

L'ex Collectivité Territoriale de Corse avait été établi un régime d'aides généralisé au bénéfice de tous les bailleurs sociaux sans distinction.



III – LE RENFORCEMENT QUALITATIF ET QUANTITATIF DU FINANCEMENT DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Les propositions du présent règlement sont les suivantes :

1/ Le maintien d'un système d'aide généralisé dit de « droit commun » au bénéfice de tous les bailleurs sociaux en vue de la création et de la réhabilitation de logements.

Ce cadre général est défini aux articles 3-1 et 3-2 : ainsi sont prévues des aides de 7 000 à 8000 € par logement pour la construction et des aides de 100 000 € pour chaque opération de réhabilitation concernant des logements et les parties communes.

2/ Le maintien des engagements contractuels antérieurs de l'ex Conseil Départemental du Pumontu vis-à-vis de l'Office Public de l'Habitat de Corse du Sud, devenu OPH de la CAPA et ce dans un souci d'équité de traitement entre les 2 OPH de Corse et de maintien des équilibres territoriaux. Cet engagement est prévu à l'article 3-3

3/ Création d'un dispositif de partenariat avec l'Office Public de l'Habitat rattaché à notre collectivité depuis sa création, à savoir l'OPHCC, pour lequel il est proposé que la CdC s'engage, par convention, à financer une partie de son programme d'investissement tel que prévu à l'article 3-4.

IV. L'HARMONISATION ET LE RENFORCEMENT DES DISPOSITIFS D'AIDE AU PARC PRIVÉ DANS LES OPAH

En matière d'aides au parc privé dans les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), les 3 ex collectivités intervenaient à des degrés divers sur les différentes phases de ce type de programme en finançant :

- les études préalables à l'opération,
- le suivi et l'animation du programme, subvention
- les travaux réalisés par les particuliers en tant que propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs ou des travaux réalisés sur des parties communes dans le cadre d'une copropriété organisée.

Le dispositif proposé reconduit les interventions aux différents stades de l'OPAH, tout en harmonisant les financements à partir d'hypothèses les plus favorables pour les tiers bénéficiaires,



FINANCEMENTS CDC DANS LES OPAH

1/ Etude préalable	17 500 €
2/ Suivi et animation	120 000€
3/ Propriétaires bailleurs	9000 € à 16 000 € par logement
4/ Propriétaires occupants	5000 € à 12 500 € par logement
5/ Copropriétés	30 000 € par bâtiment



CULLETTIVITÀ DI **CORSICA**
COLLECTIVITÉ DE **CORSE**

A ringrazià Vi