



**PRÉFET  
DE CORSE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

Ajaccio, le 24 février 2022

Affaire suivie par : Hélène PARIS

Tél : 04 95 51 79 32

helene.paris@developpement-durable.gouv.fr

## **Comité régional de l'habitat et de l'hébergement Le financement du logement locatif social (BOP 135)**

### **1. Aides à la pierre – Offre nouvelle et offre de logement très social**

- ✓ **Présentation du bilan de la programmation 2021 pour information**
- ✓ **Proposition relative aux perspectives de programmation 2022  
pour avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement de Corse**

### **2. Plan de relance Restructuration lourde et rénovation thermique des logements locatifs sociaux**

- ✓ **Présentation du bilan de la programmation 2021 et des perspectives 2022 pour information**

Annexes : 4

## **1. Aides à la pierre – Offre nouvelle et offre de logement très social (BOP 135 CORSE)**

### **1.1. Présentation du bilan de la programmation 2021 pour information du CRHH**

*Cf. Tableau joint en annexe.*

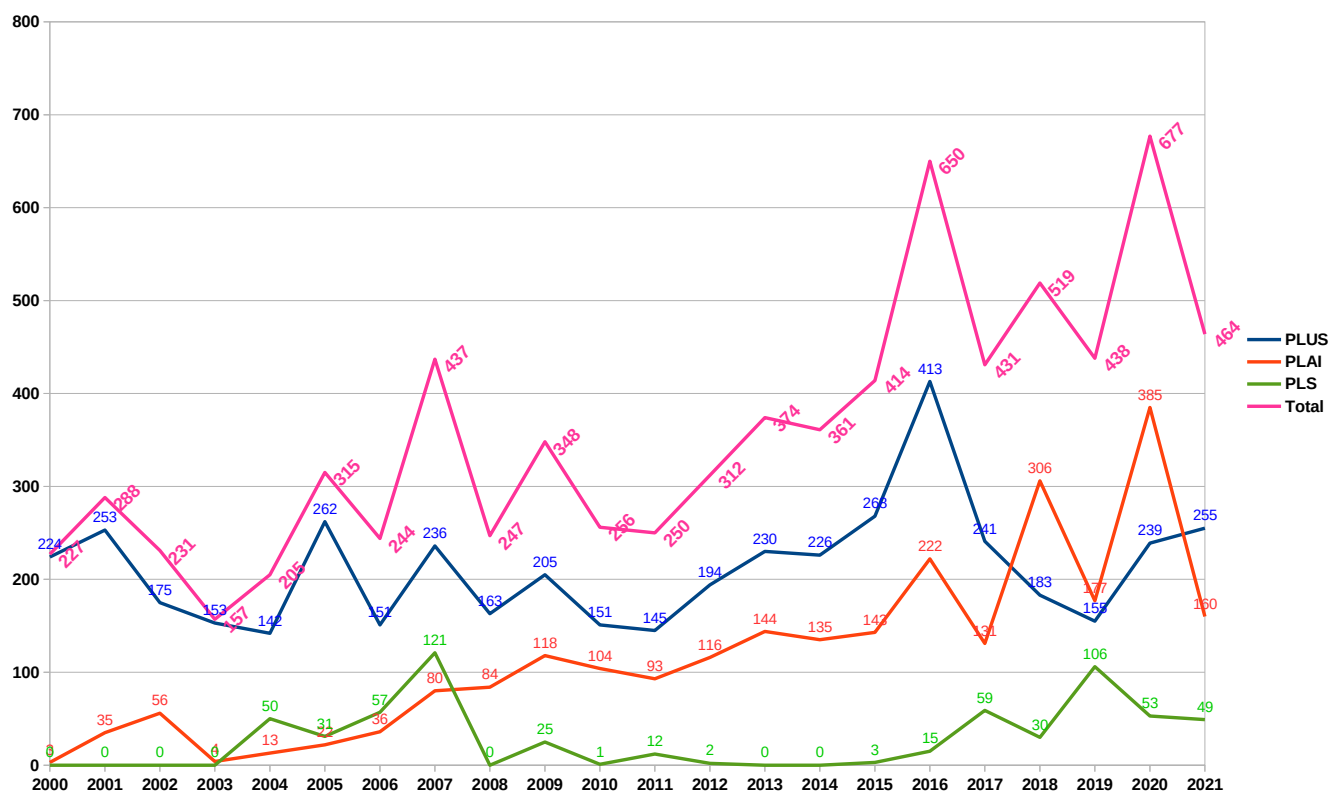
Onze opérations ont été financées en 2021 avec un total de 464 logements ordinaires (dont 160 PLAI, 255 PLUS, 49 PLS). La dotation finale est de 3 072 000€ avec un montant moyen de subvention par logement PLAI de 19 200€. Le taux de réalisation de l'objectif régional fixé par le conseil d'administration du Fonds national des aides à la pierre (FNAP) est de 95,7 % (objectif initial de 485 logements). Une dotation complémentaire de 49 920€ permet de financer quatre logements PLAI adaptés (logements très sociaux à bas niveau de loyer) en Haute-Corse.

Au regard des priorités nationales et locales, 47 % des opérations prévues sont localisées en communes SRU et 42 % en communes déficitaires SRU. Le taux de PLAI logements ordinaires est de 34 % et la part de logements T1/T2 progresse encore (46 % contre 26 % en 2016, année de mise en place du bonus « petites typologies »).

La répartition entre départements est équilibrée (52 % pour la Haute-Corse et 48 % pour la Corse du Sud). La moyenne de programmation de 525 logements sur les quatre dernières années est à mettre au regard du besoin de création annuel de nouveaux logements évalué à 600.

1/6

## CORSE - Logements locatifs sociaux financés par l'Etat (et le FNAP depuis le 1/07/2016) entre 2000 et 2021



DREAL Corse – SCIL – DAL- unité Logement

## 1.2. Avis du CRHH sur les perspectives de programmation 2022

### 1.2.1. Cadrage national du FNAP

Cf. délibération du conseil d'administration du FNAP jointe en annexe

Par délibération du 21 décembre 2021, le conseil d'administration du FNAP a fixé des orientations dans le cadre de la seconde année de mise en œuvre du protocole en faveur de la relance de la production de logements locatifs sociaux :

- objectif de 125 000 LLS dont 45 000 PLAI ainsi qu'un objectif de 4000 PLAI adaptés (logements très sociaux à bas niveau de loyer) et un sous-objectif de 2000 PLAI pensions de famille répartis entre les différentes régions,
- maintien du montant moyen de subvention 2021 par PLAI pour 2022 pour toutes les régions,
- création d'une enveloppe spécifique (bonus) pour les opérations en acquisition-amélioration (PLAI/PLUS),
- priorité : accompagner l'effort de production dans les communes déficitaires SRU pour satisfaire à l'objectif de mixité sociale,
- création d'une enveloppe spécifique de 15 M€ dédiée exclusivement aux PLAI pour les opérations en communes carencées pour lesquelles le préfet de département a mobilisé son Droit de préemption urbain (conservée au niveau national et déléguée en région en fonction des besoins).

Pour la Corse, les objectifs et les dotations initiales correspondantes fixés sont les suivantes :

### **A) Financement des aides à la pierre « classiques - offre nouvelle »**

➤ Objectifs fixés : 521 logements locatifs sociaux dont 445 en construction neuve (CN) et 75 en acquisition amélioration (AA) :

		<i>Dont CN</i>	<i>Dont AA</i>	<i>Dont pensions de famille (CN ou AA)</i>
PLAI	<b>208</b>	185	23	10
PLUS	<b>293</b>	260	33	–
PLS	<b>20</b>	1	19	–
total LLS	<b>521</b>	446	75	10

➤ Dotation initiale : **3 477 803 €**, décomposée comme suit :

- offre nouvelle (CN et AA) : **3 365 803€**
- bonus AA pour PLAI/PLUS exclusivement : **112 000€** (soit 2000€ par logement PLAI/PLUS, modulation possible, fléchage en priorité vers les opérations avec les coûts de travaux les plus importants).

### **B) Financement de l'offre de logement très social (LTS) à bas niveau de quittance (PLAI adaptés et IML en communes carencées)**

- objectifs FNAP : **15 logements ordinaires** PLAI adaptés
- dotation FNAP : **209 700€** (enveloppe non fongible avec celle de l'offre nouvelle)
- Il est demandé qu'un objectif moyen de 4 % de PLAI adaptés par rapport au nombre de logements agréés soit recherché dans les programmations régionales, avec une part de PLAI adaptés dans la programmation annuelle de chaque bailleur.

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 € (ainsi que pour les pensions de famille quel que soit le nombre de logements).

Les subventions PLAI et PLAI adaptés sont cumulables.

Un sur-financement complémentaire est possible pour équilibrer les opérations qui le nécessitent.

**1.2.2. Proposition du Préfet de Corse relative aux perspectives de programmation de logements locatifs sociaux 2022 (BOP 135 CORSE – aides à la pierre – offre nouvelle et offre de logement très social)  
pour avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement de Corse**

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. Le tableau des perspectives locales de programmation joint en annexe est transmis à titre indicatif, ce dernier étant susceptible d'évoluer au fil de l'eau.

En complément des éléments de cadrage nationaux, dans le cadre de l'appréciation à porter au niveau local, la proposition du Préfet de Corse est la suivante :

### ➤ 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 seulement 10,2 % des résidences principales, contre 17,4 % au niveau national,
- réduire la tension sur le parc qui est de 6,2 (nombre d'année d'attente au regard du rythme actuel d'attribution de logements) pour 4,8 au niveau national, accentuée en Corse-du-sud, et en particulier sur les petits logements (13,75 vs 7,6 au niveau national),
- favoriser la réalisation d'opérations dans les trois communes déficitaires SRU (Ajaccio, Furiani et Biguglia),
- diversifier les types de construction en favorisant l'habitat groupé (habitat dense individuel).

### ➤ Objectifs quantitatifs :

#### **A) Financement des aides à la pierre « classiques - offre nouvelle »**

Afin de trouver un équilibre dans le peuplement des opérations programmées, et ainsi accéder à plus de mixité sociale, un objectif indicatif de 110 logements PLS est fixé au niveau régional en offre nouvelle. Cette enveloppe pourra répondre aux besoins du territoire en matière de logement ordinaire pour les jeunes actifs, de logement étudiant (articles L.353-22 et L.441-2 du code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction issue de la loi ELAN du 23 novembre 2018), ou de logement foyer pour les personnes en perte d'autonomie.

Les besoins en PLS seront sollicités au fil de l'eau auprès des services compétents de la DHUP.

Cet objectif porte la programmation au niveau des besoins de production annuels identifiés pour le territoire, avec **611 logements répartis comme suit : 208 PLAI, 293 PLUS, 110 PLS.**

L'impact financier est nul puisque le PLS n'est pas financé dans le cadre du FNAP.

La répartition de la production, ainsi corrigée, permet de se rapprocher des ratios nationaux pour la programmation 2022 :

	PLAI	PLUS	PLS
Ratios nationaux	36%	42%	22%
Objectifs quantitatifs Corse	<b>34%</b>	<b>48%</b>	<b>18%</b>

#### **B) Financement de l'offre de logement très social (LTS) à bas niveau de quittance (PLAI adaptés et IML en communes carencées)**

Conformément au cadrage du conseil d'administration du FNAP, objectifs de 15 logements ordinaires PLAI adaptés avec une dotation de 209 700€. Il est demandé à chaque bailleur d'intégrer une part d'au moins 4 % de LTS dans sa programmation 2022.

Au 14 février 2022, les perspectives locales de programmation transmises par les opérateurs s'élèvent à 319 logements (Cf. Tableau joint en annexe).

### ➤ Modalités de financement :

Il est proposé le maintien des modalités de financement définies en CRHH 2021 (y compris bonus T1/T2), en intégrant le bonus FNAP « acquisition - amélioration » et la création d'un bonus local spécifique en faveur des logements groupés, à savoir :

- subvention de **15 900€ par PLAI logement ordinaire**,
- bonus de **3000 € pour chaque logement ordinaire T1/T2 PLAI/PLUS pour les opérations comprenant au moins 35% de T1/T2**,

- **bonus « acquisition-amélioration » de 2000€ par logement PLAI/PLUS dans la limite de la dotation initiale de 112 000€ (objectif 56 logements).** Les subventions sont fléchées en priorité vers les opérations avec les coûts de travaux les plus importants et elles peuvent être modulées.
- Subvention de **17 000€ par PLAI logement foyer** (résidences sociales et pensions de famille)
- Création d'un **bonus de 2000€ par logement** créé dans le cadre d'opérations de **logements groupés**.

Après utilisation de la dotation déléguée, il est proposé de demander un complément de dotation au conseil d'administration 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 2022 au plus tard**. Les dossiers déposés hors délai ou incomplets pourront être reportés en 2023.

## **2. Plan de relance - Restructuration lourde et rénovation thermique des logements locatifs sociaux et Humanisation des accueils de jour (BOP 135 RELANCE CORSE)**

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 le cadre du Plan de relance 2021-2022, une enveloppe de 445 M€ est dédiée à la réhabilitation du parc locatif social. En outre, des crédits sont également prévus pour la réhabilitation des accueils de jour.

### **2.1. Présentation du bilan de la programmation 2021 pour information**

#### **2.1.1. La réhabilitation du parc locatif social :**

Au niveau national, le montant des subventions versées s'élève à 357,7M€ pour le financement de plus de 37 000 logements.

En Corse, la dotation de 227 938€ avec un objectif de 21 logements fixée en début d'année 2021 par le Ministère, suite aux premières prévisions locales de programmation, a été revue à la hausse pour répondre à l'émergence de besoins plus importants en cours d'année. Un abondement de dotation de 1 653 062€ a permis le financement à hauteur de **1 881 000€** de la restructuration lourde et rénovation énergétique de **171 logements** de la résidence Les Pléiades de l'OPH2C à Bastia.

#### **2.1.2. L'humanisation des accueils de jour :**

La Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement a alloué une dotation de **101 974€** pour les deux projets retenus en Corse suite à l'appel à projets national "modernisation des accueils de jour pour l'hébergement des personnes sans abri". Ainsi, les projets du Secours Catholique à Ajaccio et de A Fratellanza à Bastia ont été financés en totalité en 2021 (respectivement à hauteur de 48 000€ et 53 974€).

## **2.2. Présentation des perspectives de programmation 2022 « Restructuration lourde et rénovation thermique des logements locatifs sociaux » pour information**

*Cf. cahier des charges joint en annexe*

### **2.2.1. Cadrage national :**

Au niveau national, le solde de l'enveloppe disponible en 2022, qui s'élève à 70 M€ auxquels s'ajouteront les crédits non consommés en 2021, doit être engagé en totalité avant le 31 décembre 2022.

Les critères d'éligibilité et les règles de financement des opérations sont définis dans le cahier des charges joint en annexe. La restructuration ou la réhabilitation lourde de logements locatifs sociaux existants vétustes et inadaptés, pour créer une offre plus adaptée aux besoins, est prioritaire.

A titre complémentaire, certaines opérations de rénovation énergétique seule pourront faire l'objet d'un financement, après financement de l'ensemble des opérations de restructurations lourdes éligibles en 2022.

Sont concernés les logements 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 FEDER, ANRU au titre du PNRU, EHPAD, structures d'hébergement, etc.

Le forfait moyen de subvention par logement est de 10 000 € pour la restructuration lourde couplée à rénovation énergétique, et de 4000 € par logement pour la rénovation énergétique seule. Ces forfaits sont modulables dans les conditions fixées dans le cahier des charges.

Les dossiers doivent être déposés auprès des services instructeurs de l'État (DDT) dès le début de l'année et **avant le 1er juillet 2022**, et l'ordre de service pour le commencement des travaux doit être signé **avant le 31 décembre 2022**.

Les dotations et objectifs des différentes régions ne sont pas connues à ce jour. Elles résulteront de l'enquête ministérielle menée début février sur les besoins en régions.

### **2.2.2. Perspectives de programmation en Corse :**

Suite à l'enquête précitée, le seul dossier recensé auprès des opérateurs a été communiqué à l'administration centrale. Il s'agit de l'opération de rénovation énergétique seule de l'OPH2C de 18 logements à Canari.

Les possibilités de financement de cette opération seront examinées au niveau national dès lors que le financement des opérations de restructuration et réhabilitation lourde prioritaires sera assuré. Un courrier du Ministère aux préfets de région prévu en mars fixera la répartition des objectifs et enveloppes 2022 entre les différentes régions.

**L'avis 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 2022 (paragraphe 1.2.2.).**