

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

Uffiziu Fundariu
di a Corsica

Office Foncier
de la Corse



OFFICE FONCIER DE LA CORSE

BILAN DE L'UTILISATION DES FONDS SRU ET PEI

CRHH
29 NOVEMBRE
2023

3 ORIENTATIONS PRIORITAIRES

- ▶ **ORIENTATION 1**: Soutenir prioritairement la création de logement et en particulier de logement social.
- ▶ **ORIENTATION 2** : Créer les conditions du développement économique et de la revitalisation commerciale.
- ▶ **ORIENTATION 3**: Soutenir les politiques publiques en matière de préservation et de protection en investissant dans les domaines du patrimoine et de la protection des populations face aux risques.

ORIENTATION 1: soutenir prioritairement la création de logement et en particulier de logement social

Comment ? En renforçant le pilotage

▪ **Pilotage par les objectifs**

- Piloter les acquisitions à partir de l'objectif global de 40% des dépenses d'acquisition en faveur du logement aidé
- Renforcer l'aide à la décision du conseil d'administration sur les acquisitions :
 - Mobiliser une grille d'analyse du potentiel de développement d'une programmation « habitat social » des projets.
 - Présenter la participation potentielle de l'opération aux objectifs annuels et territorialisés de création de logement social.

▪ **Coordination partenariale**

- Avec les partenaires, accompagner les collectivités vers la définition de stratégies foncières en faveur d'une production diversifiée de logement
- S'appuyer sur l'expertise des bailleurs pour préciser les potentialités de chaque dossier en matière de LLS et les préciser les plafonds de prix d'acquisition pour une sortie effective d'opération LLS.

ORIENTATION 1: soutenir prioritairement la création de logement et en particulier de logement social

Comment ? En engageant des mutations administratives

- Dialoguer en faveur d'une évolution de l'arrêté relatif à la mise en œuvre d'un dispositif de décote à la revente des biens acquis par l'OFC

Comment ? En spatialisant l'action

- Mettre en place des conventions cadres avec les EPCI du territoire pour accompagner des opérations massives.
- Être partenaire des communautés d'agglomération dans l'élaboration des PLH des CMS etc...
- Être proactif sur les secteurs prioritaires en matière de logement social

MODALITÉS D'INTERVENTION

- ▶ L'OFC doit être saisi par toute personne publique souhaitant procéder à l'acquisition à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation, de foncier privé dans le but de réaliser une opération d'intérêt public.
- ▶ La collectivité et l'OFC montent ensemble un dossier projet.
- ▶ La Commission Permanente de l'OFC donnent un avis sur le dossier.
- ▶ Le Conseil d'Administration de l'OFC délibère.

- ▶ Dans le cas d'une délibération favorable, la collectivité et l'OFC signent une convention de portage.
- ▶ L'OFC procède à l'acquisition du ou des bien(s) par acte notarié.
- ▶ L'OFC porte et gère le ou les bien(s) pour une durée déterminée,
- ▶ A la fin de la durée de portage, l'OFC rétrocède le ou les bien(s) à la collectivité au prix de revient actualisé, avec l'application d'une décote dans le cas d'un projet prévoyant la création de logements sociaux (dans certaines communes).

BILAN AU TITRE DES FONDS PEI

- ▶ L'OFC a perçu la somme de **22 millions d'€** au titre du PEI versé entre 2015 et 2022 à parité entre la Collectivité de Corse et l'Etat. La totalité de ce fond a été consommé.
- ▶ Ce fond a été abondé par un prêt auprès de la Banque des Territoires à hauteur de **12,5 millions d'€**.
- ▶ L'OFC a acquis depuis 2017 pour **33.742.785,70€** de foncier bâti ou non bâti destiné à des opérations de logements sociaux agréés.
- ▶ 4 portages ont fait l'objet de rétrocession pour un montant de **895.592,31€ réinjecté dans l'enveloppe dite « PEI »**.

BILAN AU TITRE DES FONDS PEI

► Les opérations d'acquisition et portage

7

Commune	Département	Date de validation en CA	Date convention de portage	Date acquisition	Durée de portage	Prix	Date limite rétrocession	Date de rétrocession	Description succincte	Mode
BONIFACIO AC 153 BONIFACIO AC 155	2A	27/03/2017	11/09/2017	23/04/2018 11/09/2017	2 ans + 3 ans	209 000,00 € 374 000,00 €	23/04/2020		Achat de 2 vieilles bâtisses afin de réaliser des logements sociaux en hyper centre ville	Amiable
AJACCIO - rue Frediani	2A	12/09/2017	09/11/2017	01/12/2017	3 ans + 2 ans	600 000,00 €	01/12/2020	07/06/2023	Préemption rue Louis Frediani pour réhabilitation création de 4 à 6 logements sociaux	Préemption
AJACCIO - av. Noël Franchini (Chambre agricole)	2A	22/09/2017	28/12/2017	28/12/2017	3 ans + 3 ans	2 900 000,00 €	28/12/2020		Acquisition des anciens locaux de la Chambre d'Agriculture pour réhabilitation et réalisation de logements sociaux et d'accès libre à la propriété	Amiable
CORBARA - lieu dit BORGIO	2B	10/07/2019	28/09/2020	28/09/2020	5 ans	469 166,50 €	28/09/2025		Acquisition de parcelles bâties pour rénovation et création de 2 logements et une salle d'accueil des associations	Amiable
FURIANI - Foyer	2B	31/10/2019	29/01/2020	29/01/2020	1 an	220 000,00 €	29/01/2021	30/07/2020	Acquisition d'une parcelle pour construction par le foyer de Furiani de 16 logements pour extension de la maison relais existante	Amiable
MAUSOLEO	2B	25/03/2020	26/05/2021	26/05/2021	3 ans	110 000,00 €	26/05/2024		Acquisition d'une parcelle bâtie pour rénovation et création d'un logement communal	Amiable
OCCHIATANA	2B	25/03/2020	28/09/2020	28/09/2020	3 ans	180 600,00 €	28/09/2023	28/10/2021 et 16/03/2023	Acquisition de parcelles bâties pour rénovation et création de deux logements communaux	Amiable
VIGGIANELLO	2A	27/07/2020	24/11/2020	03/12/2020	5 ans	193 000,00 €	03/12/2025	19/07/2023	Acquisition d'une parcelle bâtie et d'une parcelle non bâtie pour création de logements locatifs communaux	Amiable
PORTO-VECCHIO - AE 24	2A	15/12/2021	29/08/2022	05/09/2022	2 ans	1 600 000,00 €	05/09/2024		Acquisition d'une parcelle non bâtie d'environ 11000 m ² pour réaliser avec l'intervention d'un opérateur social, des logements en accession sociale à la propriété de type PSLA (prêt social location accession) ou BRS (bail réel solidaire)	Amiable
BASTIA - Le Cézanne	2B	27/07/2022	27/09/2022	12/12/2022	5 ans	21 500 000,00 €	12/12/2027		Acquisition d'un ensemble immobilier pour réhabilitation et création de logements sociaux	Amiable
PORTO-VECCHIO - AH 111 et 112	2A	27/07/2022	09/12/2022	13/12/2022	5 ans	1 177 000,00 €	13/12/2027		Acquisition d'un ensemble immobilier de 4 maisons pour réhabilitation et création de logements sociaux et constructions de logements sociaux complémentaires sur le reliquat de terrain constructible	Amiable
PORTO-VECCHIO - AP 106	2A	27/07/2022	09/12/2022	13/12/2022	5 ans	2 600 000,00 €	13/12/2027		Acquisition d'une parcelle bâtie supportant un ancienne résidence de tourisme composée de 4 bâtiments soit 18 logements pour réhabilitation et création de logements + création de logements supplémentaires sur le reliquat de terrain constructible	Amiable
PORTO-VECCHIO - AP 211 et 405	2A	27/07/2022	13/12/2022	13/12/2022	5 ans	306 000,00 €	13/12/2027		Acquisition de 3000 m ² à détacher pour construction de logements sociaux	Amiable
PORTO-VECCHIO - D 1203	2A	27/07/2022	09/12/2022	19/12/2022	5 ans	1 304 019,20 €	19/12/2027		Acquisition d'une parcelle non bâtie pour création de logements sociaux	Amiable
TOTAL =										
+ frais de notaire						33 742 785,70 €				

BILAN AU TITRE DES FONDS PEI

► Les rétrocessions

8

Commune	Département	Date de validation en CA	Date convention de portage	Date acquisition	Durée de portage	Prix	Date limite rétrocession	Date de rétrocession	Description succincte	Mode	Décote appliquée	Opérateur
AJACCIO - rue Frediani	2A	12/09/2017	09/11/2017	01/12/2017	3 ans + 2 ans	600 000,00 €	01/12/2020	07/06/2023	Préemption rue Louis Frediani pour réhabilitation création de 4 à 6 logements sociaux	Préemption	-40%	OPH CAPA
FURIANI - Foyer	2B	31/10/2019	29/01/2020	29/01/2020	1 an	220 000,00 €	29/01/2021	30/07/2020	Acquisition d'une parcelle pour construction par le foyer de Furiani de 16 logements pour extension de la maison relais existante	Amiable	-40%	Association le Foyer de Furiani
OCCHIATANA	2B	25/03/2020	28/09/2020	28/09/2020	3 ans	180 600,00 €	28/09/2023	28/10/2021 et 16/03/2023	Acquisition de parcelles bâties pour rénovation et création de deux logements communaux	Amiable	Non éligible	Commune
VIGGIANELLO	2A	27/07/2020	24/11/2020	03/12/2020	5 ans	193 000,00 €	03/12/2025	19/07/2023	Acquisition d'une parcelle bâtie et d'une parcelle non bâtie pour création de logements locatifs communaux	Amiable	Non éligible	Commune
						TOTAL avec décote =	895.592,31€					

BILAN AU TITRE DES FONDS SRU

- ▶ Les prélèvements au titre de l'article 55 de la loi SRU peuvent être attribués à l'Office Foncier de la Corse.
- ▶ Depuis 2016 en Haute-Corse, les communes de Furiani et Biguglia ont été prélevées de la somme totale de **1.400.482,78€**. Le disponible s'élève à 590.000,00€ fin d'année 2023.
- ▶ Depuis 2016 en Corse-du-Sud, la Ville d'Ajaccio a été prélevée de la somme totale de **2.804.175,62€**. L'intégralité a été consommé.

BILAN AU TITRE DES FONDS SRU

► Les opérations d'acquisition et portage

10

Commune	Département	Date de validation en CA	Date convention de portage	Date acquisition	Durée de portage	Prix	Date limite rétrocession	Date de rétrocession	Description succincte	Mode	Observations
BIGUGLIA	2B	25/03/2020			2 ans	790 000,00 €			Acquisition d'une parcelle pour réalisation de 40 logements sociaux	Préemption	Contentieux - En attente décision de la CA de Marseille
AJACCIO - rue Antoine Sollacaro	2A	02/03/2021	27/04/2021	30/04/2021	3 ans	1 470 000,00 €	30/04/2024	28/12/2021	Acquisition d'un immeuble de centre ville pour rétrocession à l'OPH CAPA, réhabilitation et création de logements sociaux	Amiable	
SARROLA CARCOPINO / OPH CAPA - Effrico	2A	13/04/2022	28/07/2022	03/08/2022	4 ans	3 292 035,20 €	28/07/2026		Acquisition de 4 parcelles pour création d'une zone d'habitations de petites tailles (47 logements), dont 75% minimum de logements sociaux	Amiable	Financement : 2/3 SRU et SRU rétro + 1/3 TSE
						TOTAL = + frais de notaire	5 552 035,20 €				

BILAN AU TITRE DES FONDS SRU

► Les rétrocessions

11

Commune	Département	Date de validation en CA	Date convention de portage	Date acquisition	Durée de portage	Prix	Date limite rétrocession	Date de rétrocession	Description succincte	Mode	Observations	Décote appliquée	Opérateur
AJACCIO - rue Antoine Sollacaro	2A	02/03/2021	27/04/2021	30/04/2021	3 ans	1 470 000,00 €	30/04/2024	28/12/2021	Acquisition d'un immeuble de centre ville pour rétrocession à l'OPH CAPA, réhabilitation et création de logements sociaux	Amiable	Financement : 2/3 SRU et SRU rétro + 1/3 TSE	-40%	OPH CAPA
						TOTAL avec décote =	903 567,08 €						

INFORMATION SUR LES ACQUISITIONS DEDIEES AU LOGEMENT AU TITRE DE LA TSE

- ▶ L'OFC réalise de nombreuses opérations d'acquisition et portage pour des projets de logement autres que des logements sociaux agréés.
- ▶ Depuis 2015, la TSE a permis d'acquérir près de **7,5 millions d'€** de foncier bâti et non bâti destinés à des projets de logements dans plus d'une vingtaine de communes.

MERCI A VOUS
A RINGRAZIAVVI

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

**Uffiziu Fundariu
di a Corsica**

**Office Foncier
de la Corse**