



Commune de Pietrosella

Ajaccio le 21/8/17 N° 6190

	S.A.D.	INFO
DIR		
DIR Adj.		
Adj. DIR		X lettre
MCR		
SG		
SPET		
SSEP		
SICP		
Sec DIR		
Signalé	X	30j Délégation
DIR.	DIR Adj.	Adj. Dir.

Le Maire,

à

DREAL de CORSE

POLE LOGEMENT AMENAGEMENT X

19 cours napoléon CS 10006

20000 AJACCIO CEDEX 9

Pietrosella, le 09 août 2017

Nos réf. : 17/VR/JBL

Vos réf. : DREAL/SLADA/DLA/2017/185

**Objet : demande d'agrément loi Pinel**

**PJ-Ann : dossier de demande d'agrément**

**RAR 1A 132 083 7267 1**

Monsieur,

En réponse à votre courrier du 21 juillet, je vous prie de trouver ci-après le dossier de demande d'agrément au dispositif d'aide à l'investissement locatif PINEL au bénéfice de l'article 199 NOVOVIES du code général des impôts conformément au Décret 2013-77 du 19 juin 2013.

En référence à l'article 4 du Décret n°2013-517 du 19 juin 2013, **la commune n'ayant pas de plan local de l'habitat, le présent dossier comprend uniquement les points suivants :**

1° *La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale autorisant le maire ou le président de l'établissement public à présenter la demande ;*

5° *Toutes justifications chiffrées et tous autres éléments utiles de nature à établir l'importance des besoins en logements locatifs, la consistance du parc locatif et des catégories de logements recherchés dans la commune ou les communes faisant l'objet de la demande. »*

Je vous remercie de bien vouloir me notifier la réception en retour.

Je vous prie d'agréer, monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.



Le Maire,

Jean-Baptiste LUCCIONI



Commune de Pietrosella

DOSSIER DE DEMANDE D'AGREMENT –  
Article 4 du décret n° 2013-517 du 19 juin 2013

1/ délibération 49/2016

5/

Dans le cas présent, le PADDUC fait le constat de ce que le secteur de la construction est fragilisé en Corse notamment par la réduction du dispositif Scellier en 2011 et sa suppression en 2013.

Or, en Corse, l'activité de promotions immobilières représente une proportion importante de la construction de logements. Depuis 2008, les logements collectifs (principalement construits par les promoteurs) représentent 52 % des mises en chantiers (cf. LIVRET II – PADD, p.33).

Le PADD du PADDUC fixe au titre des objectifs opérationnels de soutenir une offre en logements sociaux et en accession sociale diversifiée, de favoriser l'accès à un logement (PADD p.79) et également de réduire la taille des logements construits pour répondre au développement des familles monoparentales ou des personnes seules (PADD p.80).

Le PADD du PADDUC incite les communes à mettre en œuvre des dispositifs permettant la création de logements abordables, décents et permanents. Il précise que l'accession sociale doit être poursuivie et intensifiée dans la mesure où elle permet d'une part, à des ménages modestes de devenir propriétaires et d'autre part, de libérer pour d'autres, des disponibilités dans le parc social locatif (PADD p.82).

**Le PADDUC classe la commune de PIETROSELLA dans l'aire urbaine d'Ajaccio et reconnaît à ce titre qu'elle participe à l'accueil d'une large part de la population de l'île, qu'elle assume un rôle résidentiel fort et qu'elle constitue le siège de nombreux emplois.**

**Le PADDUC affirme qu'il est nécessaire de renforcer les capacités d'accueil et de logement des communes de l'aire urbaine d'Ajaccio (PADD p.171).**

**La commune de PIETROSELLA connaît un fort déséquilibre en matière de logements, notamment en faveur des résidences secondaires. L'objectif de la commune est de renforcer les capacités d'accueil et de logement dans des conditions qui tendent à réduire ce déséquilibre.**

**Aujourd'hui, le territoire communal a un réel et important besoin en logements de la population permanente.**

**En effet, le taux de vacance des logements est très faible à PIETROSELLA comme dans l'ensemble du bassin de vie d'AJACCIO. Les logements sont reloués dans la plupart des cas sans délai après la fin du bail. En moyenne, le délai entre le départ d'un locataire et l'arrivée du suivant est de 7 jours.**

**Il a été constaté auprès des agences immobilières locales que les loyers libres sur la commune sont élevés. Par exemple, dans un programme neuf situé à 100 mètres du rivage le loyer demandé pour un T2 bis de 40 m<sup>2</sup> est de 950 € par mois et un T3 de 55 m<sup>2</sup> de 1150 € par mois.**

**La demande de logements permanents à des prix abordables est, sur la commune de PIETROSELLA comme sur les autres communes de la rive Sud d'ailleurs, plus élevée que l'offre. Aujourd'hui le marché locatif sur la Rive sud d'Ajaccio est très tendu (voir plus tendu qu'à Ajaccio même).**

**A l'heure actuelle, la commune ne peut satisfaire la demande de logements sociaux ou aidés.**

Une étude de la DREAL réalisée en mars 2014 montre que le taux de vacance dans le parc social Corse est le plus faible de l'ensemble des régions de France métropolitaine et que la situation est caractérisée par la quasi absence de logements vacants et la très faible mobilité des occupants.

Le dispositif « Pinel » prévu à l'article 199 novovicies du code général des impôts est un des seuls outils à la disposition de la commune pour tendre vers un rééquilibrage de l'habitat permanent et de la mixité sociale.

C'est la raison pour laquelle le conseil municipal a délibéré sur l'intérêt de demander un agrément préfectoral afin de bénéficier du dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire« Pinel » prévu à l'article 199 novovicies du code général des impôts.



N°/ 49/2016 / /

PRÉFECTURE DE LA CORSE DU SUD  
ARRIVÉE

17 NOV. 2016

**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

DATE DE CONVOCATION:	DATE D'AFFICHAGE:	NOMBRE DE CONSEILLERS
3 novembre 2016		EN EXERCICE: 15
		PRESENTS: 12
		REPRESENTES : 1
		VOTANTS: 13
		Pour: 13
		Abstention : 0
		Contre: 0

**OBJET : Demande d'agrément de la commune au bénéfice de l'article 199 NOVOVICIES du Code Général des Impôts – Nouveau dispositif d'investissement « Pinel ».**

L'an deux mille seize, le 10 novembre à 18 heures 30

Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de M. LUCCIONI Jean-Baptiste, Maire

**Etaient présents:**

M. LUCCIONI Jean-Baptiste; M. LUIGI Jacques; Mme PIETRINI Gilberte ; M. CASAMARTA Paul Antoine ; Mme FONT Suzanne ; M. PAGANINI Jean-Claude ; Mme BRUSCHI Maude. M. GUGLIELMI Pierre; M. POLI Jacques ; Mme MARIANI Valérie; Mme CIUCCI Marie Thérèse ; Mme MONDOLONI Béatrice

Formant la majorité des membres en exercice.

**Représentés:** M. MUZI Jean Gérard avait donné pouvoir pour voter en son nom à Mme PIETRINI Gilberte

**Absents:** M. ANTONA Stéphane. Mme FRIGARA Nathalie

M. LUIGI Jacques a été élu secrétaire.

Monsieur le Maire expose au conseil municipal :

L'article 80 de la loi de finances pour 2013, complété par le décret n° 2012-1532 du 29 décembre 2012 et par l'arrêté du 29 décembre 2012, a introduit un nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif privé pour remplacer l'ancien dispositif « Scellier ».

A compter du 30 juin 2013, les communes situées en zone B2 n'ont plus bénéficié d'office du dispositif de d'aide à l'investissement locatif privé.

Le dispositif Duflot n'a repris que partiellement le découpage géographique du dispositif Scellier. Seules les communes classées en zones A et B1 sont éligibles de droit au dispositif Duflot.

Le nouveau dispositif d'investissement "Pinel" qui a succédé au dispositif Duflot a conservé le principe selon lequel seules les communes classées en zones A et B1 bénéficient de droit du dispositif d'aide à l'investissement locatif privé.

Les communes situées en zone B2 peuvent cependant bénéficier du régime, sous réserve d'avoir obtenu l'agrément du Préfet de région, délivré après avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CR2H).

Le dispositif issu de la loi de finances pour 2015 prévoit en termes de réduction fiscale et de durée :

- 12 % pour les investisseurs qui s'engagent à louer un logement neuf pendant 6 ans ;
- 18 % pour les investisseurs qui s'engagent à louer un logement neuf pendant 9 ans ;
- 21 % pour les investisseurs qui s'engagent à louer un logement neuf pendant 12 ans.

Il est ouvert aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent, à partir du 1er janvier 2013 jusqu'au 31 décembre 2016 (prolongé à présent jusqu'au 31 décembre 2017), un logement neuf ou en état futur d'achèvement en contrepartie d'un engagement de location d'au minimum 6 ans.

Le dispositif est encadré par des plafonds de ressources et de loyers.

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2016, les plafonds de loyer mensuel par mètre carré, charges non comprises, sont fixés à 8,75 euros par m<sup>2</sup> en zone B2.

Le logement doit être loué à usage d'habitation principale.

Le logement doit être loué au plus tard 1 an après l'achèvement de l'immeuble, ou de son acquisition si elle est postérieure.

Les plafonds de ressources des locataires Loi Pinel 2016 sont les suivants pour la zone B2 :

Personne seule : 27 136 euros  
Couple : 36 238 euros  
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge : 43 580 euros  
Personne seule ou couple + 2 enfants à charge : 52 611 euros  
Personne seule ou couple + 3 enfants à charge : 61 890 euros  
Personne seule ou couple + 4 enfants à charge : 69 749 euros  
Majoration pour personne à charge complémentaire + 7 780 euros  
(revenu fiscal de référence de l'année N-2)

Les logements concernés doivent justifier d'un niveau de performance énergétique global équivalent à la réglementation BBC 2005 pour ceux dont le permis a été déposé avant le 1er janvier 2013, et équivalent à la réglementation RT2012 pour ceux dont le permis a été déposé ensuite.

Le dispositif est précisé sous l'article 199 novovicies du code général des impôts.

Dans le cas présent, le PADDUC fait le constat de ce que le secteur de la construction est fragilisé en Corse notamment par la réduction du dispositif Scellier en 2011 et sa suppression en 2013.

Or, en Corse, l'activité de promotions immobilières représente une proportion importante de la construction de logements. Depuis 2008, les logements collectifs (principalement construits par les promoteurs) représentent 52 % des mises en chantiers (cf. LIVRET II –PADD, p.33).

Le PADD du PADDUC fixe au titre des objectifs opérationnels de soutenir une offre en logements sociaux et en accession sociale diversifiée, de favoriser l'accès à un logement (PADD p.79) et également de réduire la taille des logements construits pour répondre au développement des familles monoparentales ou des personnes seules (PADD p.80).

Le PADD du PADDUC incite les communes à mettre en œuvre des dispositifs permettant la création de logements abordables, décents et permanents. Il précise que l'accession sociale doit être poursuivie et intensifiée dans la mesure où elle permet d'une part, à des ménages modestes de devenir propriétaires et d'autre part, de libérer pour d'autres, des disponibilités dans le parc social locatif (PADD p.82).

Le PADDUC classe la commune de PIETROSELLA dans l'aire urbaine d'Ajaccio et reconnaît à ce titre qu'elle participe à l'accueil d'une large part de la population de l'île, qu'elle assume un rôle résidentiel fort et qu'elle constitue le siège de nombreux emplois.

Le PADDUC affirme qu'il est nécessaire de renforcer les capacités d'accueil et de logement des communes de l'aire urbaine d'Ajaccio (PADD p.171).

La commune de PIETROSELLA connaît un fort déséquilibre en matière de logements, notamment en faveur des résidences secondaires. L'objectif de la commune est de renforcer les capacités d'accueil et de logement dans des conditions qui tendent à réduire ce déséquilibre.

Aujourd'hui, le territoire communal a un réel et important besoin en logements de la population permanente.

En effet, le taux de vacance des logements est très faible à PIETROSELLA comme dans l'ensemble du bassin de vie d'AJACCIO. Les logements sont reloués dans la plupart des cas sans délai après la fin du bail. En moyenne, le délai entre le départ d'un locataire et l'arrivée du suivant est de 7 jours.

Il a été constaté auprès des agences immobilières locales que les loyers libres sur la commune sont élevés. Par exemple, dans un programme neuf situé à 100 mètres du rivage le loyer demandé pour un T2 bis de 40 m<sup>2</sup> est de 950 € par mois et un T3 de 55 m<sup>2</sup> de 1150 € par mois.

La demande de logements permanents à des prix abordables est, sur la commune de PIETROSELLA comme sur les autres communes de la rive Sud d'ailleurs, plus élevée que l'offre. Aujourd'hui le marché locatif sur la Rive sud d' Ajaccio est très tendu (voir plus tendu qu' à Ajaccio même).

A l'heure actuelle, la commune ne peut satisfaire la demande de logements sociaux ou aidés.

Une étude de la DREAL réalisée en mars 2014 montre que le taux de vacance dans le parc social Corse est le plus faible de l'ensemble des régions de France métropolitaine et que la situation est caractérisée par la quasi absence de logements vacants et la très faible mobilité des occupants.

Le dispositif « Pinel » prévu à l'article 199 novovicies du code général des impôts est un des seuls outils à la disposition de la commune pour tendre vers un rééquilibrage de l'habitat permanent et de la mixité sociale.

C'est la raison pour laquelle le conseil municipal est appelé à délibérer sur l'intérêt de demander un agrément préfectoral afin de bénéficier du dispositif « Pinel » prévu à l'article 199 novovicies du code général des impôts.

### *Le Conseil Municipal,*

Vu l'article 80 de la loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013 ;

Vu l'article 199 novovicies du code général des impôts ;

Vu le Décret n° 2012-1532 du 29 décembre 2012 relatif aux plafonds de loyer et de ressources des locataires au classement des communes se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements et au niveau de performance énergétique globale et plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable des logements pour l'application de la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement locatif prévue à l'article 199 novovicies du code général des impôts

Vu la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015 ;

Vu l'Arrêté du 29 décembre 2012 relatif au classement des communes par zone se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements pour l'application de la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement immobilier locatif prévue au premier alinéa du IV l'article 199 novovicies du code général des impôts

Vu l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) approuvé le 2 octobre 2015 par la collectivité territoriale de Corse.

*ouï l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré,*

#### Article 1 :

Dit que le dispositif « Pinel » présente un intérêt pour le territoire communal,

#### Article 2 :

Décide de demander l'agrément préfectoral afin de bénéficier du dispositif « Pinel » prévu à l'article 199 novovicies du code général des impôts.

PRÉFECTURE DE LA CORSE DU S  
ARRIVÉE

17 NOV. 2016

BUREAU DU COURRIE

AINSI FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS ET ONT SIGNE AU REGISTRE LES MEMBRES PRESENTS.



Le Maire :

Jean Baptiste LUCCIONI,

Le Maire certifie que la présente délibération a été déposée en Préfecture de Corse du Sud, au titre du contrôle de la légalité et qu'elle a été notifiée aux intéressés le  
Le Maire