



**PRÉFET
DE CORSE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Ajaccio, le 2 mars 2021

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

- ✓ Présentation du bilan de la programmation 2020 pour information
- ✓ Proposition relative aux perspectives de programmation 2021 pour avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement de Corse

2. Restructuration lourde et rénovation thermique des logements locatifs sociaux

- ✓ Proposition relative aux perspectives de programmation 2021 pour avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement de Corse

Annexes : 6

Quelques éléments de contexte sur le parc et la demande

- un parc locatif social qui représente seulement 10 % des résidences principales, contre 17 % au niveau national.
- la tension sur le parc (ratio entre le stock de la demande au 31 décembre et le nombre d'attributions au cours de l'année écoulée) est de 5,8 bien supérieure à la moyenne nationale, accentuée sur les petits logements.
- un besoin de création de nouveaux logements locatifs sociaux (LLS) évalué à 600 par an
- quatre communes SRU : Bastia qui satisfait à ses obligations avec 29 % de logements sociaux et trois communes, Ajaccio, Furiani et Biguglia qui sont déficitaires.
- une part des demandeurs en dessous du plafond de revenu PLAI importante mais similaire au niveau national : 52 % des demandeurs et 60 % des attributaires d'un logement en 2020.

1. Aides à la pierre – Offre nouvelle

1.1. Présentation du bilan de la programmation 2020 (BOP 135 CORSE)

Cf. Tableau joint en annexe.

Le bilan 2020 de la production de logements locatifs sociaux en Corse s'avère exceptionnel avec 677 logements programmés dont 385 PLAI, 239 PLUS et 53 PLS. Il s'agit de la meilleure année en termes de programmation en 21 ans. La moyenne de programmation de 545 logements sur les trois

dernières années est à mettre au regard du besoin de création annuel de nouveaux logements évalué à 600.

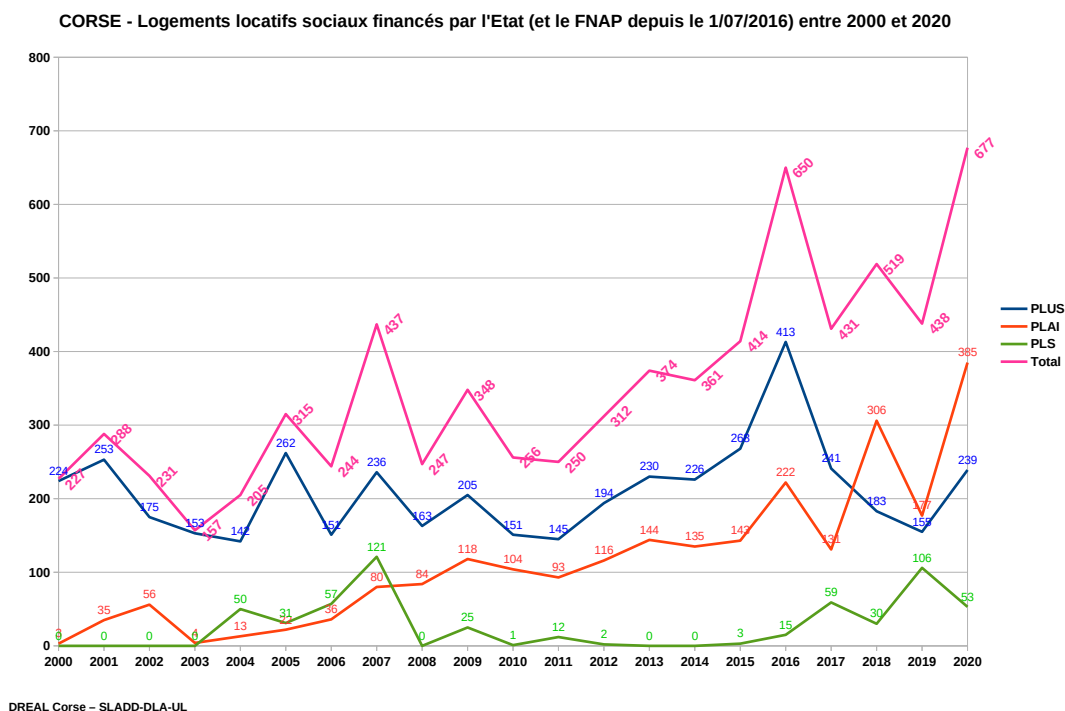
La répartition entre départements est de 70 % pour la Corse du Sud et de 30 % en Haute-Corse.

Sur les 677 logements agréés par l'État :

- 492 (73%) sont dans des communes SRU, dont 459 (74%) en commune déficitaire (Ajaccio),
- 385 (57%) sont des logements PLAI, dont 232 en résidence sociale et pension de famille, priorités dans le cadre du plan "Le logement d'abord". Pour les seuls logements ordinaires, le taux de PLAI est de 39% (vs 32,90% en 2019). Cette importance des PLAI résulte principalement de l'émergence de résidences sociales et pensions de famille (100 % en PLAI) comme en 2019, probable conséquence de l'avantage financier résultant de la décision prise, dès 2019, de limiter et concentrer les financements sur les seuls PLAI, et de supprimer le plafonnement du pourcentage de PLAI pour les logements ordinaires,
- Le nombre de PLUS (239) se maintient au niveau prévu en début d'année 2020,
- 53 PLS, non prévus en début d'année ont été agréés,
- La part de T1/T2 est de 43 % en nette progression depuis 2016, année de mise en place du bonus « petites typologies » (26 % en 2016).

S'agissant des moyens financiers, la dotation finale pour la Corse s'élève à 6,8 M€ grâce au complément de dotation de 3,8 M € obtenu auprès du conseil d'administration du FNAP pour répondre à la dynamique de programmation. Les difficultés de programmation dans certaines régions importantes ont certainement facilité l'attribution de ce complément.

Graphique illustrant la progression de la programmation des logements locatifs sociaux (2000 à 2020) :



**1.2. Proposition relative aux perspectives de programmation de logements locatifs sociaux 2021 (BOP 135 CORSE – aides à la pierre – offre nouvelle)
pour avis du comité régional de l’habitat et de l’hébergement de Corse**

Cadrage national :

Cf. 2 délibérations du conseil d’administration du FNAP jointes en annexe

Par délibération du 11 février 2021, le conseil d’administration du FNAP a adopté un budget rectificatif, revu à la hausse (566 M€, + 16 %) par rapport au budget initial adopté le 15 décembre 2020, afin de répondre au nouvel objectif national du gouvernement de 250 000 nouveaux logements locatifs sociaux agréés d’ici à 2022 dont 90 000 PLAI dans le contexte du Plan de relance. Dans ce cadre, le budget rectificatif conserve le principe général de montants moyens de subventions régionaux inchangés par rapport à 2020. La baisse progressive sur 10 ans des montants moyens de subvention pour la Corse et l’Île-de-France, décidée antérieurement par le conseil d’administration du FNAP, afin de les réajuster par rapport aux autres régions est donc reportée (baisse non appliquée localement en 2020 sur décision du préfet de Corse après avis favorable du CRHH).

Par ailleurs, le conseil d’administration du FNAP a réservé en 2021 une enveloppe de 53,8 M€ pour le financement de 4000 PLAI adaptés (logements très sociaux à bas niveau de loyer). Cet objectif ambitieux doit contribuer à la réussite de la stratégie nationale de lutte contre la pauvreté en renforçant significativement la production de ces logements dont le coût d’usage est adapté aux ressources des ménages, avec un loyer maîtrisé généralement inférieur au plafond pris en compte pour le calcul de l’aide personnelle au logement. 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.

Rappel des modalités de financement du PLAI adapté :

- Référence nationale du montant subvention État accordée par logement : opération de 1 à 3 LLS : 13 980 € / opération de 4 à 8 LLS : 10 480 € / opération de 9 LLS et plus : 5 600 € / pour une pension de famille ou une résidence sociale : 5 600 €.
- Cumul des subventions PLAI et PLAI adaptés et possibilité d’émarger sur le Fonds national d’accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL) géré par la DRCS.

Financements complémentaires d’Action Logement :

Les bailleurs sociaux pourront bénéficier de financements complémentaires d’Action Logement prévus dans le cadre d’un avenant à la convention quinquennale avec l’État qui visent à optimiser les interventions d’Action Logement pour accompagner le Plan de relance. L’avenant comprend un axe majeur de soutien à la production avec la mobilisation de 450 millions d’euros en subventions et 250 millions de prêts sur deux ans au niveau national. Ces aides faciliteront l’équilibre des opérations en PLAI et PLUS. Les modalités détaillées d’attribution de ces nouvelles aides sont en cours d’élaboration.

Objectifs pour la Corse

Pour la Corse, les objectifs et la dotation affectée à l’atteinte de ces objectifs initialement fixés à 442 logements (dont 171 PLAI et 271 PLUS) et 2 771 739€ (sur la base de perspectives locales établies en septembre 2020 à 500 logements) ont été portés respectivement à **485 logements** (dont 191 PLAI et 294 PLUS) et à **3 095 919€** (sur la base des perspectives locales actualisées au 5 février 2021 à 513 logements - Cf. Tableau joint en annexe).

Le niveau de financement par logement appliqué en 2020, sur la base d’un PLAI à 16 209€, est maintenu en 2021. S’y ajoute la dotation spécifique de **251 640€** pour les PLAI adaptés, avec un objectif indicatif de **18 logements ordinaires**.

Proposition du Préfet de Corse :

Rappel : 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 au 5 février 2021 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 :**

- ✓ Inciter et accompagner l'effort de production dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.
- ✓ Orienter en priorité la production, particulièrement pour le logement des jeunes actifs, vers les territoires où l'accès au logement social est le plus difficile, tout en développant également une offre nouvelle dans les zones pour lesquelles des besoins en logements conventionnés ont été identifiés. Il est rappelé que l'application du dispositif créé par l'article 109 de la loi ELAN, qui permet aux bailleurs sociaux de réserver tout ou partie d'un programme de logements aux jeunes de moins de 30 ans sur autorisation préfectorale, contribue à l'atteinte de cet objectif.
- ✓ Produire plus de petits logements pour une meilleure adéquation avec le profil, les caractéristiques et les ressources des ménages demandeurs.
- ✓ Répondre aux besoins spécifiques : PLAI adaptés, logements pour les jeunes, les personnes âgées.

➤ **Modalités de financement :**

- ✓ **Pour les logements ordinaires, financés en priorité**, maintien des conditions de financement appliquées en 2020, mais avec une part maximale de PLAI de 33 % dans chaque opération :
 - Subvention de 15 900€ par PLAI (hors bonus petits logements),
 - Bonus de 3 000€ pour chaque logement T1 ou T2, appliqué aux PLAI et aux PLUS, pour les opérations intégrant au moins 35 % de T1/T2,
 - Il est demandé à chaque bailleur d'inclure 4 % de PLAI adaptés dans sa programmation.
- ✓ Pour les résidences sociales et pensions de famille, maintien des conditions de financement appliquées en 2020 **mais avec une appréciation des besoins au cas par cas** :
 - Subvention de 17 000€ par PLAI,
 - Pas de bonus petits logements.

En raison des contraintes de fin de gestion comptable, les opérateurs sont incités à déposer leurs dossiers de demande de subvention complets, **avant le 1er novembre 2021 au plus tard**. Au-delà de cette échéance, les dossiers pourraient être reportés en 2022.

Enfin, il est précisé qu'une demande de complément de dotation au conseil d'administration du FNAP est envisageable courant 2021, si les projets déposés s'avéraient supérieurs aux perspectives de début d'année.

2. Restructuration lourde et rénovation thermique des logements locatifs sociaux

2.1. Proposition relative aux perspectives du « Plan de relance 2021/2022 – restructuration lourde et rénovation thermique des logements locatifs sociaux » (BOP 135 Relance) pour avis du comité régional de l’habitat et de l’hébergement de Corse

Cf. 2 cahiers des charges joints en annexe

Cadrage national :

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 500 M€ est dédiée à la réhabilitation du parc locatif social, dont 445 M€ consacrés au financement d’opérations de restructuration ou de réhabilitation lourde couplées à une rénovation thermique et 40 M€ pour soutenir la rénovation énergétique massive faisant appel à des solutions industrielles (sous forme d’un appel à projets national « MassiRéno », cahier des charges joint en annexe). Une enveloppe de 15M€ est dédiée aux DOM-TOM.

S’agissant de la restructuration ou de la réhabilitation lourde couplées à une rénovation thermique pour l’année 2021, une première dotation de 192,85 M€ a été répartie entre régions sur la base d’une enquête réalisée auprès des territoires à l’automne 2020. 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 relevant des étiquettes E, F,G du diagnostic de performance énergétique, avec une priorité aux logements F et G (« passoires thermiques »).

Le forfait moyen par logement est de 11 000 €, modulable dans les conditions fixées dans le cahier des charges.

Les dossiers doivent être déposés auprès des services instructeurs de l’État (DDTM) **avant le 1er juin 2021**.

Certaines opérations de rénovation énergétique (classes DPE F/G) sans restructuration lourde pourront faire l’objet d’un financement dans un second temps en cours d’année après financement de l’ensemble des opérations de restructurations lourdes éligibles en 2021.

Objectifs pour la Corse

Pour la Corse, dans le cadre du Plan de relance 2021 « restructuration et rénovation lourde des logements locatifs sociaux », la dotation est fixée à **227 938 €**, avec un objectif de **21 logements**.

Proposition du Préfet de Corse :

À ce jour, aucun dossier n’a encore été déposé auprès des DDTM.

Comme pour la programmation de l’offre nouvelle, il est proposé de ne pas répartir la dotation et les objectifs entre département, mais de financer les opérations au fil de l’eau pour en optimiser l’utilisation, notamment compte tenu des délais contraints pour le dépôt des dossiers.

Un abondement de la dotation régionale sera demandé en fonction des besoins complémentaires de financement identifiés sur le territoire.

L’avis du comité régional de l’habitat et de l’hébergement de Corse est sollicité sur les deux propositions du préfet de Corse.