



ARRETE CONJOINT
n° R20-2017-11-24-003

relatif à la mise en œuvre d'un dispositif de décote à la revente de biens acquis par l'Office foncier de Corse avec la contribution des fonds du programme exceptionnel d'investissement pour la Corse

Le préfet de Corse,
préfet de Corse du Sud

Le président du Conseil exécutif de Corse

Vu la loi n°2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

Vu le décret du Président de la République en date du 21 avril 2016 nommant Monsieur Bernard Schmeltz préfet de Corse, préfet de Corse du Sud;

Vu la délibération de l'Assemblée de Corse n° 15-190 AC en date du 17 juillet 2015, autorisant le président du Conseil Exécutif de Corse à signer les documents et conventions en vue de la mobilisation des fonds du programme exceptionnel d'investissement (PEI) pour la Corse;

Vu l'arrêté du président du Conseil exécutif de Corse en date du 29 décembre 2015 nommant Monsieur Jean Christophe Angelini, président du conseil d'administration de l'Office foncier de la Corse;

Vu la convention-cadre d'application du PEI signée le 29 octobre 2015 entre l'Etat, la Collectivité Territoriale de Corse et l'Office foncier de la Corse ;

Vu la convention d'application du PEI pour la période 2016-2020 signée le 20 décembre 2016, et notamment sa sous mesure 2.2.2 : Outil foncier à vocation sociale;

Vu la délibération n° 2017-19 du conseil d'administration de l'Office foncier de la Corse en date du 21 juin 2017;

sur proposition du Secrétaire Général pour les Affaires de Corse

ARRETENT

PREAMBULE

La convention-cadre d'application du programme exceptionnel d'investissement (PEI) relative au financement de l'Office foncier de Corse, signée le 29 octobre 2015, prévoit dans son article 4 qu'une décote est possible sur le prix de revente des biens acquis par l'Office foncier de la Corse grâce à la mobilisation des fonds du PEI. Les modalités d'application de cette décote doivent faire l'objet d'un accord du préfet de Corse.

Article 1:

Un dispositif de décote est créé et appliqué sur le prix à la revente de certains biens acquis par l'Office foncier de la Corse dans les conditions fixées en annexe au présent arrêté. Ce dispositif est applicable lorsque les biens ont été acquis en mobilisant des fonds du PEI, et lorsqu'ils sont destinés à la réalisation de logements sociaux, au regard de l'intérêt général que présentent ces opérations.

Article 2

La décote est calculée sur la base de la valeur des biens à leur date d'acquisition par l'Office foncier de la Corse, hors taxes, honoraires, frais divers et frais de portage.

Elle est attribuée dans le cadre de l'enveloppe des fonds disponibles et sur délibérations spécifiques du conseil d'administration de l'Office foncier de la Corse pour chacune des décisions de cession concernées.

Article 3

La liste des communes sur le territoire desquelles les opérations peuvent être éligibles au dispositif est jointe en annexe. Elle est mise à jour en fonction de l'évolution des données démographiques des communes au sens de l'INSEE, (et/ou) de leur situation vis-à-vis de l'article 55 de la loi solidarité renouvellement urbain SRU, (et/ou) de la révision du zonage A / B / C relatif à la tension du marché immobilier local

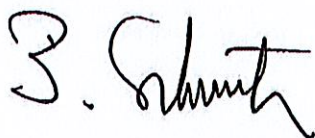
Article 4

Le président de l'Office foncier de la Corse est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié aux recueils des actes administratifs de la préfecture de Corse et de la Collectivité territoriale de Corse

Fait à Ajaccio, le 24 NOV. 2017

Le préfet de Corse
préfet de la Corse du Sud

Le président du Conseil exécutif de Corse



Bernard SCHMELTZ



Gilles SIMEONI

ANNEXE

Règlement d'application du dispositif de décote au bénéfice des collectivités sur la cession des biens par l'Office Foncier de Corse destinés à la production de logements sociaux financés par les fonds PEI

1/OBJECTIFS

La décote vise, en abaissant le coût du foncier, à rendre réalisable et à faciliter le montage d'opérations de construction de logements sociaux s'inscrivant dans les objectifs des politiques locales de l'habitat.

La décote s'applique aux cessions de biens (à l'exclusion de la VEFA et des biens de l'État ayant fait l'objet d'une cession avec décote, tel que prévu à l'article. R. 3211-17-1 du CG3P) dont l'acquisition a été financée dans le cadre du PEI et donc destinées à des opérations répondant à ses critères d'éligibilité à savoir composées d'un minimum de logement entrant dans le décompte des logements sociaux au sens de l'art. 55 loi SRU : le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) .le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et le PLS (Prêt Locatif Social).

2/ COMMUNES ELIGIBLES

Les communes éligibles doivent être, soit communes déficitaires au regard du dispositif prévu par l'article 55 de la loi SRU, soit situées en zone tendue A et B1, soit être désignées pôles urbains secondaires ou intermédiaires dans le cadre du PADDUC tout en relevant du classement B2.

• Communes déficitaires

- Corse du Sud : Ajaccio
- Haute-Corse : Ville di Pietrabugno, Biguglia, Furiani

•

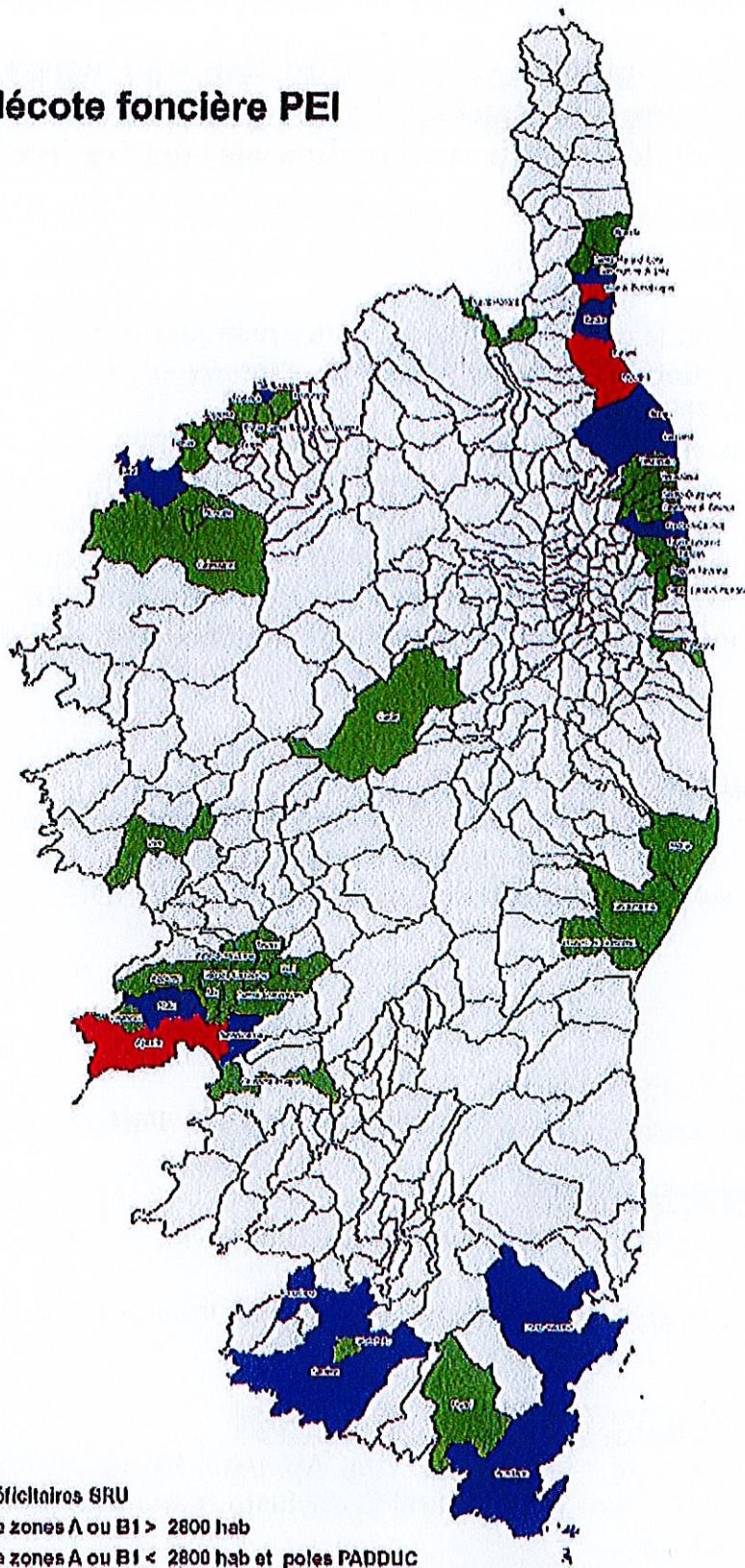
Communes A ou B1 > 2800 habitants

- Corse du Sud : Alata, Bastelicaccia, Bonifacio, Porto Vecchio, Sartene, Propriano
- Haute-Corse : Bastia, Borgo, Lucciana, Ile Rousse, Calvi, San Martinu di Lota, Penta di Casinca,

• Communes B1 < 2800 habitants et B2 pôles du PADDUC

- Corse du Sud : Villanova, Afa, Appietto, Sarrola Carcopino, Valle di Mezzana, Tavaco ,Peri, Cuttoli-Cortichiato, Ghiuncheto, Vico, Grossetto-Prugna, Figari
- Haute-Corse : Brando, Santa maria di Lota, Vescovato , Venzolasca, Sorbo-Occagnano, Castellare di Casinca, Taglio-Isolaccio Talasani, Poggio-Mezzana, Santa Lucia di Moriani, Monticello, Corbara , Pigna , Algajola , Aregno, Lumio, Moncale, Calenzana, Saint Florent, Corte, Cervione, Aleria,, Ghisonaccia, Prunelli di Fiumorbu.

Carte décote foncière PEI



3/ DISPOSITIF RETENU

Le dispositif consiste à mettre à disposition des collectivités du foncier ou des biens immobiliers dans des conditions économiquement favorables par l'application d'une décote dont le taux maximal peut atteindre 50 % du prix fixé par les services des domaines lors de l'acquisition.

La décote s'applique automatiquement (A) aux cessions de terrains nus pour des opérations réalisées en construction neuve ou cessions d'immeubles pour des

opérations de démolition construction, selon les taux figurant dans le tableau annexé et détaillés ci-après.

La décote s'applique dans les conditions détaillées ci-après mais après examen du comité technique et de la commission permanente de l'OFC (B) pour les opérations réalisées sur du bâti existant devant faire l'objet de travaux restauration ou de réhabilitation.

• Pour le foncier nu ou les acquisitions immobilières devant faire l'objet d'une démolition : décote appliquée de manière automatique selon les taux suivants:

A1- Pour les communes déficitaires ■

- en opération 100% logement:

25% de décote pour les opérations constituées de 30% minimum de LLS.

30% de décote pour les opérations constituées d'au moins 50% de LLS.

35% de décote pour les opérations constituées d'au moins 60% de LLS.

40% de décote pour les opérations constituées d'au moins 75% de LLS.

- en opération mixte:

15% de décote pour les opérations constituées de 30% minimum de LLS en PLAI - PLUS.

20% de décote pour les opérations constituées d'au moins 50% de LLS en PLAI - PLUS.

25% de décote pour les opérations constituées d'au moins 60% de LLS en PLAI - PLUS.

30% de décote pour les opérations constituées d'au moins 80% de LLS en PLAI - PLUS - PLS

A2- Pour les communes de zone A et B1 de plus de 2800 habitants ■

Ces communes font l'objet d'une décote renforcée afin de mieux répondre à la demande de logements sociaux, ou anticiper un éventuel classement en commune déficitaire à moyen terme soit :

- en opération 100% logement:

25% de décote pour les opérations constituées de 50% minimum de LLS.

30% de décote pour les opérations constituées d'au moins 60% de LLS.

35% de décote pour les opérations constituées d'au moins 75% de LLS.

- en opération mixte:

15% de décote pour les opérations constituées de 40% minimum de LLS en PLAI - PLUS.

20% de décote pour les opérations constituées d'au moins 60% de LLS en PLAI - PLUS

25% de décote pour les opérations constituées d'au moins 80% de LLS en PLAI - PLUS - PLS.

A3 - Pour les communes de zone A et B1 de moins de 2800 habitants et les pôles urbains du PADDUC classés en zone B2 ■

- en opération 100% logement:

25% de décote pour les opérations constituées de 60% minimum de LLS.

30% de décote pour les opérations constituées d'au moins 75% de LLS.

- en opération mixte:

15% de décote pour les opérations constituées d'au moins 60% de LLS en PLAI - PLUS.

20% de décote pour les opérations constituées d'au moins 80% de LLS en PLAI - PLUS - PLS

	Pourcentage de logements sociaux	Décote 25 %	Décote 30 %	Décote 35 %	Décote 40 %
Opération 100% de logements	30 % minimum de logements en LLS (PLUS-PLAIPLS)	Commune défavorable			
	50 % minimum de logements en LLS (PLUS-PLAIPLS)	Commune défavorable	Commune défavorable		
	60 % minimum de logements en LLS (PLUS-PLAIPLS)	Commune défavorable	Commune défavorable	Commune défavorable	
	75 % minimum de logements en LLS (PLUS-PLAIPLS)		Commune défavorable	Commune défavorable	Commune défavorable
		Décote 15 %	Décote 20 %	Décote 25 %	Décote 30 %
Opérations Mixtes minimum 70% de SP dédiés au logement	30 % minimum en LLS (PLUS-PLAI)	Commune défavorable			
	40 % minimum en LLS (PLUS-PLAI)	Commune défavorable	Commune défavorable		
	60 % minimum en LLS (PLUS-PLAI)	Commune défavorable	Commune défavorable	Commune défavorable	
	80 % minimum en LLS (PLUS-PLAI-PLS)		Commune défavorable	Commune défavorable	Commune défavorable
Bonification supplémentaire possible de 10 %	- projet très social (PLAI adaptés- résidences sociales - centres d'hébergement...)				

Ces décotes ont pour objectif de promouvoir la réalisation de logements sociaux. Elles seront cependant attribuées sous réserve de ne pas créer une concentration de logement social dans le souci d'une répartition équilibrée du logement social sur le territoire et de mixité sociale.

B- Pour le bâti à réhabiliter ou restaurer, décote modulée à la baisse après examen préalable du comité technique et de la commission permanente de l'OFC

Cet examen conduit à moduler, ou non, à la baisse l'application des taux de décote définis en A au coût total de la propriété bâtie.

L'examen préalable portera sur le coût de production final du m² de surface utile, sur la base des éléments techniques produits par le bénéficiaire ou son opérateur, en regard du coût de production de la construction neuve.

L'examen sera conduit selon les principes suivants:

B1 - Si le coût de production du m² de SU est supérieur au coût de construction neuve :

La décote s'applique à tout ou partie du coût total de la propriété bâtie dans les conditions définies au A.

B2 - Si le coût de production du m² de SU est inférieur ou égal au coût de construction neuve:

La décote définie au A s'applique sur la part du prix correspondant à la charge foncière, fixée forfaitairement à 35% en zone A, 30% en zone B1, 25% en zone B2 (source flash dgaln n° 13-2010).

C- Bonification

Une bonification du taux de décote de 10% est appliquée pour les projets très sociaux (PLAI adaptés- résidences sociales- centre d'hébergement...) après examen en comité

technique et commission permanente.

D- Décision

La validation du montant de la décote intervient de manière définitive lors de l'agrément de l'opération.

E- Retour d'expérience du dispositif

Le dispositif pourra être revu en fonction du retour d'expérience, en veillant à ce que son évolution ne remette pas en cause les conditions applicables à des opérations déjà acquises par l'Office foncier.
