

## RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL

**OBJET :** LOGEMENT

A Quercetta : Adoption du programme immobilier, du coût global de l'opération et du plan de financement.

Le Maire, sur proposition du 1<sup>er</sup> Adjoint délégué au logement et au foncier, soumet au Conseil Municipal le rapport suivant.

En application du plan ACCASA SI, adopté en Conseil Municipal du 12 décembre 2022, la Commune conduit une politique interventionniste en matière foncière et porte diverses actions de nature à favoriser la production de logements adaptés aux besoins de la population.

La Commune a notamment entrepris un conventionnement avec l'Office Foncier de la Corse (OFC) pour l'acquisition de cinq biens dont deux sont intégralement réservés à la construction de logements locatifs sociaux et deux au développement de l'accession sociale à la propriété.

S'agissant du 5<sup>ème</sup> bien, sis lieu-dit Vetta, cadastré section AP n° 106, il est proposé de réaliser une opération mixte comprenant à la fois du logement locatif social (obligation liée au conventionnement avec l'OFC) et du logement communal aux loyers encadrés.

L'ambition de la Commune est en effet de porter un investissement structurant en vue d'augmenter le parc de logements communaux. Les recettes locatives ainsi générées participeront à l'amortissement du programme immobilier.

Détail du programme immobilier :

Le projet est porté sur une friche commerciale (ancienne résidence de tourisme dénommée A Quercetta) d'une superficie cadastrale de 4 114 m<sup>2</sup>.

L'objectif est de recycler le foncier, comprenant un îlot de 7 bâtiments dégradés, en vue de la création de 31 logements :

- 16 logements locatifs sociaux (seuil permettant l'obtention d'une décote foncière lors du rachat de la parcelle par la Commune) ;
- 15 logements communaux aux loyers encadrés.

Les typologies recherchées sont les suivantes : 2 T1, 13 T2, 11 T3 et 5 T4. Cette répartition prévisionnelle est susceptible d'évoluer en phase d'esquisse.

Considérant l'état des bâtiments (amiante, termites, isolation, etc.) et la nécessaire densification du site, le programme de travaux prévoit une démolition partielle du bâti existant (Cf. annexe I), avec :

- une zone en démolition/construction de 1 650 m<sup>2</sup> ;
- une zone en réhabilitation de 300 m<sup>2</sup>.

Ce programme immobilier poursuit un triple objectif :

- développer l'offre de logement abordable sur la Commune, en limitant l'artificialisation des sols ;
- conserver la qualité paysagère de la parcelle, en valorisant son potentiel de biodiversité (préservation du couvert végétal et des affleurements rocheux notamment) ;
- requalifier un bâti vacant et dégradé, en produisant des logements à haute performance environnementale.

Coût de l'opération :

Le montant prévisionnel de l'opération est de 11 059 270,23 € HT, soit 12 009 663,73 € TTC qu'il convient de décomposer comme suit :

DESIGNATION	MONTANTS HT	MONTANTS TTC
Acquisition	2 795 983,21 €	2 795 983,21 €
Etudes	1 240 648,02 €	1 488 777,62 €
Travaux	7 022 639,00 €	7 724 902,90 €
<i>Dont zone en démolition/construction</i>	<i>5 950 777,50 €</i>	<i>6 545 855,25 €</i>
<i>Dont zone en réhabilitation</i>	<i>1 071 861,50 €</i>	<i>1 179 047,65 €</i>
<b>TOTAL</b>	<b>11 059 270,23 €</b>	<b>12 009 663,73 €</b>

Plan de financement :

Le plan de financement est prévu ainsi qu'il suit :

DESIGNATION	TAUX	MONTANTS
Dépense globale HT	100 %	11 059 270,23 €
Dépense globale TTC		12 009 663,73 €
<b>AIDES PUBLIQUES</b>		
Collectivité de Corse Règlement des aides (acquisition/amélioration)	8,10 %	896 000,00 €
Collectivité de Corse Règlement des aides (acquisition/construction)	4,10 %	452 750,00 €
FEDER (Rénovation énergétique)	4,56 % <small>60 % de la dépense éligible</small>	504 203,65 €
Etat Fonds vert (Recyclage foncier)	20,97 % <small>51 % de la dépense éligible</small>	2 320 837,00 €
Décote OFC	5,87 % <small>25 % de la dépense éligible</small>	650 000,00 €
<b>Total aides publiques</b>	<b>43,6 %</b>	<b>4 823 790,65 €</b>
<b>AUTRES RECETTES :</b>		
Recettes liées à la vente des Logements Locatifs Sociaux		2 530 000,00 €
<b>Total autres recettes</b>	<b>22,90 %</b>	<b>2 530 000,00 €</b>
<b>Part communale HT</b>	<b>33,50 %</b>	<b>3 705 479,58 €</b>
TVA part communale		950 393,50 €
Part communale TTC		4 655 873,08 €

Les loyers des logements communaux seront nécessairement encadrés conformément à la réglementation du code général des impôts. Deux plafonds de loyers sont ciblés pour ce programme immobilier : loyers de niveau intermédiaire (pour les logements de la zone en construction neuve) et loyers de niveau social (pour les logements en réhabilitation). Au vu du barème applicable au titre de l'année 2024, le montant total des recettes locatives est estimé à 109 906,00 € annuels (*arrêté du 28 décembre 2023 pris en application de l'article 2 terdecies H de l'annexe III au code général des impôts*).

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le programme immobilier, le coût de l'opération et le plan de financement ci-dessus indiqués.





# 1

A la suite du rapport qui vous est soumis, il est ainsi demandé au Conseil Municipal,

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et plus particulièrement ses articles L.2122-21 et L.2221-1,*

*Vu la délibération n° 22/065/AFF FONC du 09 mai 2022 portant déclaration d'intention d'acquérir l'ensemble immobilier cadastré section AP n° 106 d'une superficie totale de 4 114 m<sup>2</sup> avec son bâti, lieu-dit Vetta - Demande d'intervention de l'Office Foncier de la Corse,*

*Vu la convention de portage en date du 09 décembre 2022,*

-  d'approuver le programme immobilier, le coût de l'opération et le plan de financement correspondant.
-  d'autoriser le Maire à solliciter l'Office Foncier de la Corse pour une rétrocession à la Commune du bien visé par la présente.
-  d'autoriser le Maire ou son représentant à signer tout document s'y afférent.
-  d'autoriser le Maire à solliciter des financements.