

*FICHE REGIONALE*

**CORSE**



ERILIA

Dossier de demande de l'agrément **Organisme de Foncier Solidaire**  
**par la Société Anonyme d'HLM Erilia**  
**pour la région Corse**

Septembre 2020

Siège Social : 72 bis rue Perrin Solliers – 13291 Marseille cedex 6

[www.erilia.fr](http://www.erilia.fr)



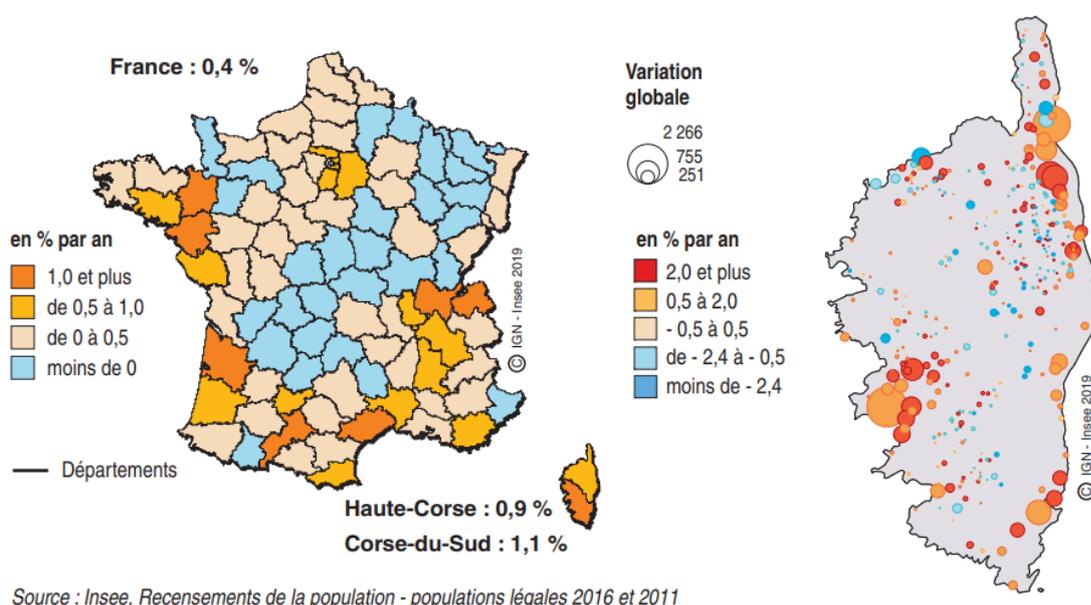
I.	Les marchés immobiliers de la région Corse .....	4
a.	Un territoire attractif.....	4
b.	Une population fragile économiquement .....	4
c.	Un parc de logements tendus et une forte présence de résidences secondaires.....	5
d.	Un marché immobilier dynamique .....	6
e.	Conclusion.....	7
II.	Les offices de foncier solidaire en Corse .....	8
III.	La stratégie régionale .....	9
a.	Un plan de développement en plusieurs étapes.....	9
b.	Le périmètre d'intervention .....	10
c.	Les modalités d'engagement des opérations.....	10

# I. Les marchés immobiliers de la région Corse

## a. Un territoire attractif

La Corse connaît un important dynamisme démographique avec une population qui augmente de 1% en moyenne chaque année, soit deux fois plus rapidement qu'à l'échelle métropolitaine. Pourtant, depuis 2013, le solde naturel de l'île est négatif. En conséquence, ce dynamisme est exclusivement dû à l'arrivée de nouvelles populations. Le dynamisme est plus ou moins homogène entre la Corse du Sud et la Haute-Corse mais se concentre sur Bastia, Ajaccio et Porto-Vecchio.

La région est également marquée par un important phénomène de vieillissement causé par une faible natalité et une attractivité résidentielle pour les seniors.



Extrait « Dossier Corse n°14 » – Novembre 2019 – INSEE

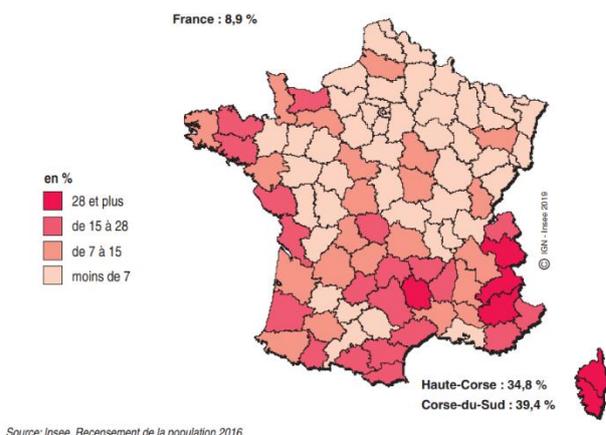
## b. Une population économiquement

Le revenu médian corse est légèrement inférieur au revenu national (19 519€/UC contre 20 809€/UC). Les habitants de la Haute-Corse sont significativement plus modestes que ceux de la Corse du Sud. Au nord, le revenu médiant est de 18 803€/UC contre 20 367€/UC au Sud.

Depuis 2017, le taux de chômage est en baisse sur le territoire. Toutefois, avec 9,1% de chômeur, le territoire reste plus touché par le chômage que le reste du pays (8,5%). Par ailleurs, la récente crise sanitaire pourrait avoir des répercussions très fortes sur la région, où l'économie du tourisme est prépondérante.

Dans un contexte de tension sur les marchés fonciers et immobiliers et compte-tenu les caractéristiques de la population, certains ménages pourraient rencontrer des difficultés pour se loger sur le territoire, notamment dans les pôles urbains et les secteurs côtiers.

### c. Un parc de logements tendus et une forte présence de résidences secondaires

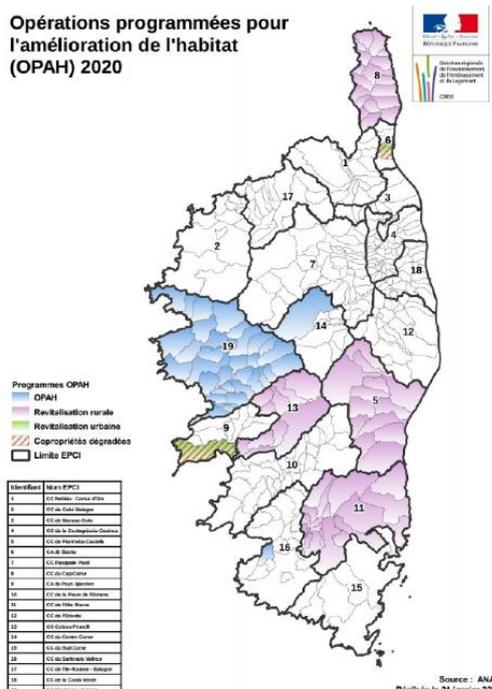


Extrait « Dossier Corse n°14 » – Novembre 2019 – INSEE

résidents permanents, il s’agit d’un facteur aggravant pour la tension. En effet, les biens occasionnels ou secondaires sont autant de biens sortis du marché permanent, réduisant d’autant l’offre, créant des phénomènes de concurrence et augmentant les prix.

La Corse compte moins de locataires HLM que le reste du territoire (8% contre 14% à l’échelle nationale). Le territoire compte 13 125 logements sociaux répartis équitablement entre nord et sud. Pourtant, la tension sur la demande est importante (5,9% en 2017 contre 3,7% à l’échelle nationale) et plusieurs communes ne respectent pas leurs obligations relatives à la loi SRU (Ajaccio, Biguglia, Furiani et Ville-di-Pietrabugno).

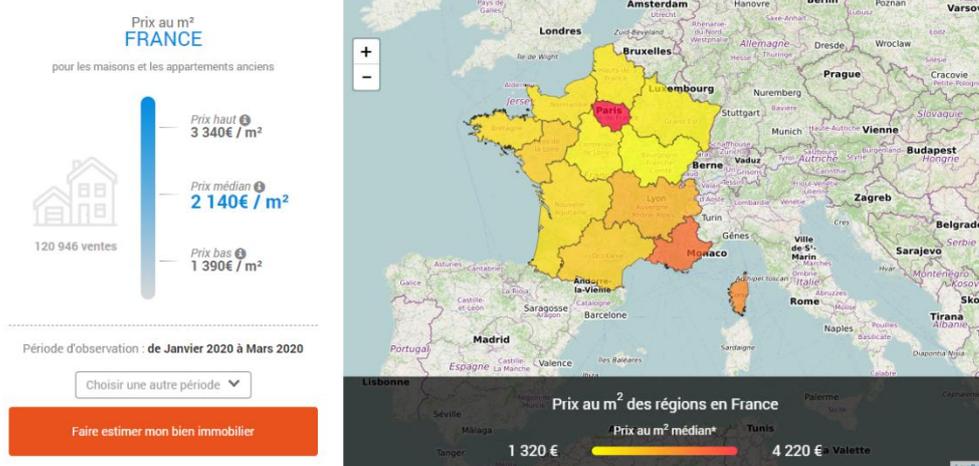
#### Opérations programmées pour l’amélioration de l’habitat (OPAH) 2020



Bien que relativement récent, le parc de Corse n’est pas épargné par les problématiques d’habitat dégradé, notamment dans certains centre-bourgs anciens, en témoignent les nombreuses OPAH en cours sur le territoire. Le mécanisme de dissociation de propriété permet dans l’ancien à un OFS de porter sur la très longue durée le coût d’acquisition bâti faisant l’objet d’une réhabilitation. Ce portage permet une baisse du coût d’acquisition pour le ménage et la réalisation d’opérations qui n’auraient pas pu aboutir par ailleurs.

Extrait du support de présentation du CRHH du 12 février 2020 - Préfecture

## d. Un marché immobilier dynamique



Carte des prix – Notaires de France – Extraction Août 2020

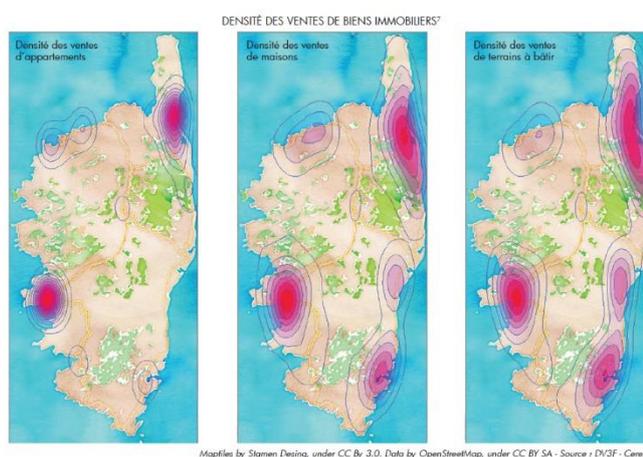
Le marché immobilier corse est très dynamique et se caractérise par une forte hausse des prix. Après l’Ile-de-France, c’est une des régions où les prix immobiliers sont les plus élevés.

Si le dynamisme se concentre sur les grands pôles urbains d’Ajaccio et Bastia mais également à Porto Vecchio, les prix constatés sur la Corse du Sud sont les plus élevés avec un prix au m<sup>2</sup> médian de 3 490€/m<sup>2</sup> entre janvier et mars 2020 contre seulement 2 410€/m<sup>2</sup> en Haute-Corse, selon les Notaires de France.

Par ailleurs, selon le baromètre des Notaires de France, sur la Corse du Sud, les prix augmentent aussi plus rapidement. Le prix de maisons y a augmenté de 61,5% en 5 ans et de 11% pour les appartements. En Haute-Corse, les maisons ont augmenté de 28% et les appartements 5,5%.

En outre, des études pointées dès 2010, une tension foncière très importante sur l’Ile de Beauté. En effet, la demande est forte (notamment en résidence secondaire) mais le foncier est très limité par le caractère insulaire et montagneux de la Corse.

Les marchés immobiliers et fonciers sont par conséquent très tendus. D’ailleurs, la région ne possède aucun territoire en zone C, signe que même les secteurs les moins attractifs de l’île peuvent connaître une tension relative, en raison des phénomènes de report.



Extrait « Les marchés immobiliers en Corse entre 2010 et 2014 – CEREMA pour la DREAL Corse

La tension toujours croissante sur le territoire rend complexe le logement des ménages les plus modestes voire les ménages de classes moyennes. S’ils sont déjà en partis exclus des côtes et des pôles urbains, la tension relative dans les terres peut également être un frein au parcours résidentiels. En conséquence, l’enjeu principal pour la région Corse est de développer une offre

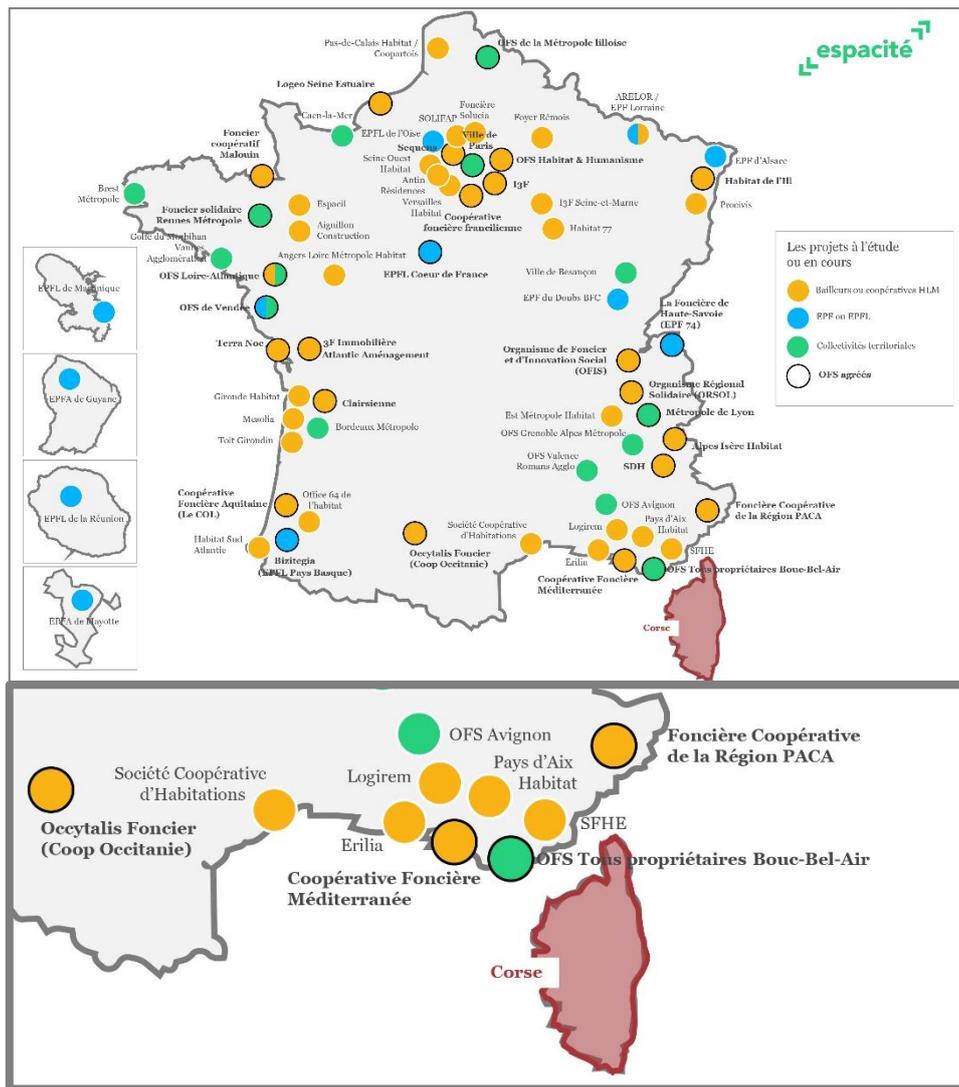
abordable durablement, à destination des résidents permanents, notamment dans les pôles urbains. Toutefois, développer ce type d'offre est complexe en raison de la tension forte sur le foncier et de la forte demande de résidences secondaires, qui accroît les risques de spéculation si les garanties sont insuffisantes. Il s'agit également de permettre aux familles de se maintenir sur le territoire pour parer au vieillissement de la population.

### **e. Conclusion**

La Corse est principalement marquée par une population fragile et une tension de marché très forte et une concurrence des résidences secondaires. En conséquence, le BRS représente une opportunité réelle pour développer des opérations neuves à destination des ménages modestes ou de classes moyennes. Cela permettrait aussi de développer des perspectives pour les jeunes ménages pour les maintenir sur le territoire en vue de répondre au vieillissement rapide du territoire. Par ses clauses anti spéculatives, le BRS permet de contrer les effets d'aubaine dans un territoire où le marché de la résidence secondaire est très dynamique. Il permet aussi d'assurer l'affectation des logements dans la durée à l'occupation en tant que résidence principale.

Par ailleurs, le territoire pouvant connaître des situations d'habitat ancien dégradé, l'OFS pourrait également permettre d'accompagner cette réhabilitation tout en assurant des opportunités nouvelles pour les ménages modestes, si des opportunités se présentaient.

## II. Les offices de foncier solidaire en Corse



Source : DHUP / DREAL AURA

En septembre 2020, aucun OFS n'avait été agréé sur la région corse. De plus, aucun projet d'OFS à l'étude n'a été recensé à ce stade.

Par conséquent, la programmation relativement soutenue proposée par Erilia semble réaliste aux vues de son implantation territoriale forte en tant que bailleur social, des besoins et de la faible densité d'OFS sur le territoire régional.

### III. La stratégie régionale

#### a. Un plan de développement en plusieurs étapes

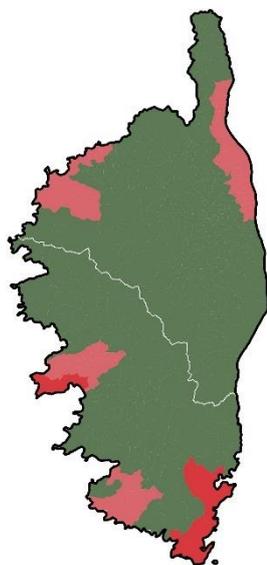
Plan de développement par type d'opérations sur la Région Corse



Erilia intervient d'ores et déjà de manière active en Corse avec plus de 6 000 logements en gestion (1<sup>er</sup> bailleur de l'île). L'ESH dispose donc d'une bonne connaissance du territoire, en particulier des enjeux de tension sur l'ensemble de l'Île de beauté et les enjeux d'habitat ancien dégradé. En outre, les projets OFS étant absent du territoire Corse, l'OFS d'Erilia dispose d'une profondeur de marché intéressante pour développer à la fois des opérations neuves en secteur tendu et des opérations d'acquisition-amélioration.

En conséquence, la stratégie de développement est relativement ambitieuse. La 1<sup>ère</sup> année une hypothèse prudentielle de 20 logements mis en production a été retenue pour prendre en considération le manque de diffusion du modèle sur le territoire insulaire et donc disposer d'un temps de partage et d'appropriation du dispositif par les acteurs du territoire. Ensuite, l'objectif sera d'amorcer une dynamique plus soutenue sur les 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> années avec 50 mises en production par an. A partir de la 5<sup>e</sup> année, un rythme de 40 logements par an est visé.

## b. Le périmètre d'intervention



Périmètre d'intervention de l'OFS d'ERILIA sur la région Corse

- ZONE A - Priorité d'intervention
- ZONE B1 - Priorité d'intervention
- ZONE B2 - Intervention possible au cas par cas



Compte-tenu du contexte de marché de la Corse mais également de l'absence d'autres OFS sur le territoire, Erilia envisage de développer ses opérations, neuves ou en acquisition-amélioration, sur l'ensemble du territoire Corse.

Néanmoins, Erilia sera attentif à viser des secteurs dont les prix fonciers sont suffisamment élevés et la demande suffisante pour assurer l'effet levier du BRS et la bonne commercialisation des logements (voir modalités d'engagement des opérations). Elle interviendra donc prioritairement sur les zones A et B1.

Néanmoins, au cas par cas, des opérations en zone B2 pourraient être envisagées mais seront soumises à une étude fine de faisabilité. (Notamment sur les conditions d'accès au prêt)

## c. Les modalités d'engagement des opérations

Lorsque Erilia identifiera des potentiels pour le développement d'une opération en BRS, elle réalisera une étude d'opportunité afin de prendre la décision d'engager le développement en fonction :

- ▶ Des conditions d'accès au foncier ;
- ▶ Du niveau et des exigences des travaux de construction ou de réhabilitation ;
- ▶ Des cibles de ménages pour lesquels il s'agit de produire une offre comparativement abordable dans le marché local ;
- ▶ De l'offre d'accession sociale disponible par ailleurs pour limiter les risques de concurrence défavorable au BRS.

Cette étude pré opérationnelle devra déterminer si les conditions sont réunies pour proposer des logements en BRS adaptés au contexte de marché local. En particulier, Erilia respectera les conditions d'accès au foncier précisées dans le dossier d'agrément.