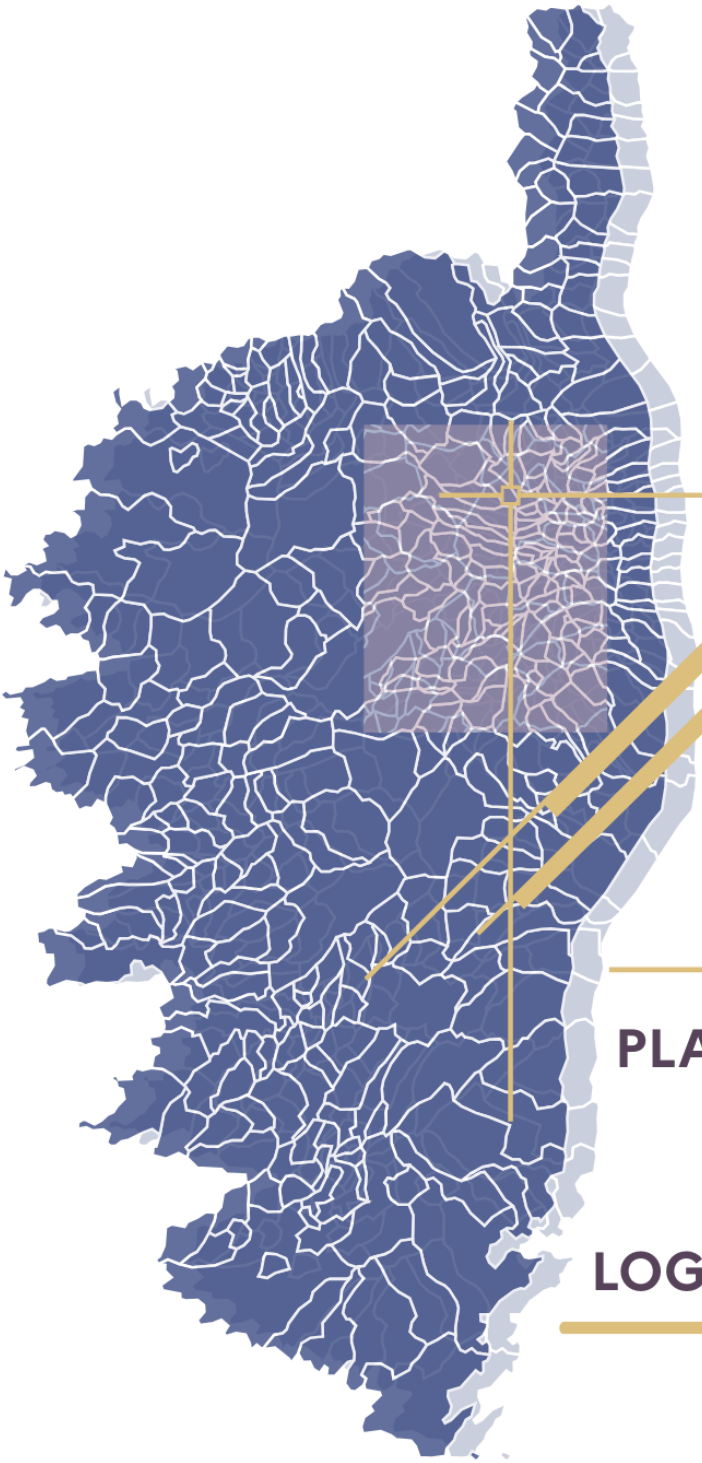
PRÉFET
DE CORSE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale de l'Environnement, de l' Amenagement, et du Logement



PLAN TERRITORIALISE DE RELANCE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN CORSE

JUIN 2025

I.INTRODUCTION 3

II. LES ESSENTIELS 5

Synthèse du diagnostic 6

Les enjeux 7

Une augmentation des coûts liés à la construction serait un des principaux freins au développement d'opération de logements sociaux 11

Les actions 12

III.DIAGNOSTIC 13

1. Le contexte territorial 14

1.1 Le dynamisme socio-démographique et la précarité monétaire 14

1.2 Le besoin en logement : estimation Insee des besoins en 2050 15

1.3 Les zones de tension : zones ABC et structure territoriale 16

1.4 Les documents programmatiques 17

2. Les caractéristiques de l'ensemble du parc 19

2.1 La répartition par catégories 19

2.3 Les performances énergétiques du parc des logements de Corse 21

2.2 La répartition par type de logement 23

3. Le foncier et l'urbanisme 25

3.1 Le prix du foncier 25

3.2 Les documents d'urbanisme 27

4. La construction neuve 29

4.1 Les autorisations de construction de logements 29

4.2 Les mises en chantier de logements 30

5. Le marché du logement 32

5.1 La commercialisation des logements neufs (mises en vente, délais d'écoulement, prix au m²) 32

5.2 Le marché locatif : les loyers dans le parc privé 37

5.3 Les locations saisonnières de meublés touristiques 42

6. La réhabilitation de logements vacants en Corse pour produire du logement abordable 46

7. Le logement social et le logement à caractère social porté par les communes 47

7.1 Le logement social 47

7.2 Le logement communal à caractère social porté par les communes 58

8. Le logement des publics spécifiques 59

8.1 Le logement étudiant 59

8.2 Le logement des travailleurs saisonniers 60

9. L'hébergement et le logement accompagné pour le public des plus précaires 63

10. Les aides au logement pour les particuliers 65

10.1 Les aides à la location 65

10.2 Les aides à l'accession à la propriété 65

10.3 Les aides à l'amélioration des logements du parc privé 67
10.4 Les aides pour l'investissement locatif privé 68
IV.ENJEUX 70
V.PLAN D'ACTION 72
LES ACTIONS A PORTEE REGIONALE 73
AXE 1. CONSTRUIRE DU LOGEMENT EN RESIDENCE PRINCIPALE 73
1.1 Mobiliser un réseau d'acteurs élargi pour produire du logement 74
1.2 Agir sur le foncier 77
1.3. Faciliter la production de logement social pour répondre aux besoins 86
AXE 2 : AGIR SUR L'HABITAT EXISTANT 95
2.1 Reconquérir des bâtiments captés par d'autres usages 96
2.2 Lutter contre l'habitat indigne 100
2.3 Remettre dans le circuit les logements vacants 105
2.4 Etablir un état des lieux des dispositifs de l'ANAH mobilisés en Corse 111
AXE 3. DYNAMISER LES PARCOURS RESIDENTIELS : PROPOSER UNE OFFRE ADAPTEE AUX TERRITOIRES 114
3.1 Répondre aux besoins du territoire 115
3.2 Développer des outils pour faciliter des parcours résidentiels 121
AXE 4 : CONSTRUIRE DES PARCOURS D'ACCOMPAGNEMENT SANS RUPTURE POUR LES PUBLICS SPECIFIQUES 125
4.1 Elaborer des plans programmatiques régionaux 126
4.2 Prévenir la rupture des personnes en situation de logement 129
4.3 Optimiser l'offre de logement et d'accompagnement 134
4.4 Coordonner, animer et consolider les partenariats 138
AXE 5 : ACTIONS TRANSVERSALES 141
5.1 Développer la connaissance en matière de logement et d'hébergement 142
5.2 Mieux connaitre les diverses aides et moyens de financements à dispositions des operateurs 148
5.3 Appuyer les communes tendues dans la mise en œuvre des politiques du logement 149
LES ACTIONS A PORTEE LOCALE (PROPOSITIONS DE LA CAPA) 151
ANNEXES 171
Calendrier des échanges 171
GLOSSAIRE 172

I.INTRODUCTION

Le gouvernement engage par la loi de finances 2025 un réinvestissement et une remobilisation des leviers de la production de logements et du parcours résidentiel. Concernant le parc social, une feuille de route commune au gouvernement et à l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) vise à mobiliser l'ensemble des acteurs et partenaires pour :

- Atteindre une production de 100 000 logement locatifs sociaux (LLS) en sus des besoins de la rénovation urbaine, avec une attention particulière sur les petites surfaces (et un besoin réaffirmé de logement très social, 32 000 PLAI, dont 3500 PLAI-Adaptés comprenant 2 000 logements en structure pension de famille/résidence sociale,
- Rénover ou changer de mode d'énergie de 120 à 130 000 LLS,
- Inscrire l'accession dans le parcours résidentiel,
- Respecter le calendrier des contractualisations NPNRU et notamment la reconstitution de 16 500 LLS.

Concernant la production de logements dans le parc privé, les aides de l'Anah et le dispositif Loc'avantages pourront être mobilisés pour inciter la remise sur le marché de logements vacants.

Dans ce cadre, il est demandé aux services de l'Etat avant le 30 juin 2025 de produire dans des délais contraints un plan de relance de la production de logements (PTRL).

Le logement abordable en Corse se trouve à la croisée des enjeux socio-économiques, territoriaux et culturels. Dans un contexte marqué par une croissance démographique soutenue, une évolution des structures familiales et une pression immobilière exacerbée — notamment due à la spéculation et aux disparités entre zones littorales et intérieures — la problématique du logement abordable revêt une importance cruciale pour l'équilibre social et territorial de l'île.

Les données récentes mettent en lumière une tension persistante sur le marché, illustrée par une augmentation notable du nombre de ménages et une évolution concomitante de la demande en logements adaptés aux besoins actuels. S'y ajoute une réalité territoriale complexe, dans laquelle certaines communes se trouvent en situation de forte tension, alors que d'autres peinent à bénéficier des dispositifs actuels.

Ces constats justifient la nécessité d'un diagnostic préliminaire qui permet d'identifier des enjeux et d'élaborer un plan de relance territorialisé du logement garant de la cohésion sociale et de l'équilibre du territoire.

La démarche engagée a été de se nourrir des travaux déjà entrepris dans le cadre du réseau régional « hébergement logement » piloté par les services de l'Etat et des travaux engagés dans le processus de convergence des aides sur le financement du logement abordable. Le groupe de travail (GT) mené avec la Collectivité de Corse fait émerger la nécessité de réaliser une stratégie régionale du logement parallèle au PADDuC.

Enfin, la journée organisée par l'Agence de l'urbanisme et de l'énergie de la Corse (AUE) le 14 mars dernier sur l'état des lieux du logement en Corse a permis d'alimenter le diagnostic.

La démarche partenariale à associé les acteurs locaux du logement et de l'hébergement, dont la plupart sont membres du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement CRHH. Celle-ci a donné lieu à des rencontres bilatérales avec l'ensemble des principaux acteurs, des rencontres qui se sont déroulées durant les mois d'avril et de mai 2025.

Deux mois après le début de la démarche, une réunion avec l'ensemble des acteurs a permis de présenter cette première version du PTRL de Corse.

Ce plan de relance détermine les grands enjeux du territoire issus du diagnostic réalisé et décline un plan d'actions articulées autour des cinq axes suivants :

- construire du logement en résidence principale ;
- agir sur l'habitat existant ;
- dynamiser les parcours résidentiels en proposant une offre adaptée aux territoires ;
- construire des parcours d'accompagnement sans rupture pour les publics spécifiques ;
- engager des actions transversales liées à la connaissance.

Des actions à portée locale sont également envisagées avec certains EPCI.

Ce plan a vocation à être régulièrement complété et actualisé. Il comprend des actions dont certaines sont déjà engagées et d'autres qui sont à entreprendre.

La dynamique impulsée par cet exercice marque le commencement d'une mobilisation plus vaste de l'ensemble des acteurs de la chaine de production de logements, notamment sociaux, et des collectivités territoriales.

II. LES ESSENTIELS

Synthèse du diagnostic

La Corse, avec ses paysages uniques et sa forte identité culturelle se heurte à des défis significatifs en matière de logement. Ces défis sont amplifiés par une série de facteurs socio-économiques, démographiques et structurels qui influencent profondément le marché immobilier et la qualité de vie des résidents.

Depuis plus d'une décennie, l'île connaît une forte croissance démographique d'environ 1% par an, principalement alimentée par l'arrivée de nouveaux résidents. Cette croissance est exacerbée par une évolution des structures familiales : décohabitation, tailles des ménages réduites et vieillissement de la population qui augmentent la demande de logements de 1,5% par an. Face à cette transformation, le besoin en logements adaptés aux évolutions démographiques est criant avec une estimation de 40000 résidences principales nécessaires d'ici 2050.

Par ailleurs, la Corse affiche un taux de pauvreté de 18.3%, le plus élevé des régions de France métropolitaine. Ce contexte socio-économique difficile complique l'accès au logement pour les ménages modestes déjà confrontés à la hausse des prix. Un tiers de la population vit dans des zones considérées comme tendues où la demande dépasse largement l'offre, entraînant ainsi des loyers élevés et une pression immobilière forte.

Le parc immobilier corse est dominé par une forte proportion de résidences secondaires (37%) ce qui limite la disponibilité de logements permanents pour les locaux et augmente les prix du fait de la rareté des logements disponibles ; en effet, les loyers en Corse figurent parmi les plus élevés de France, le développement rapide des meublés touristiques réduit l'offre de logements à long terme et amplifie la tension. Le parc est majoritairement récent, mais près de 13% des logements sont encore classés comme "passoires énergétiques" nécessitant des rénovations énergétiques urgentes.

Cette situation contraste nettement avec la moyenne nationale.

Le taux de logement social de 10.3% est le plus bas de France métropolitaine. Ce déficit structurel est aggravé par une faible production de nouveaux logements sociaux en raison du manque de foncier, des surcoûts de construction et de l'acceptabilité sociale limitée. Des efforts considérables sont nécessaires pour aligner l'offre de logements sociaux sur la demande locale.

Entre 2010 et 2022, le volume de ventes de logements neufs a doublé, en grande partie concentré sur le littoral, majoritairement sur Ajaccio. Cependant, depuis 2022, le marché montre des signes de ralentissement avec des délais d'écoulement de plus en plus longs.

L'urbanisme en Corse est en retard, avec 200 communes sans documents d’urbanisme freinant le développement coordonné du territoire. Les soucis liés aux lois récentes (« ELAN », « Climat et résilience », ZAN) compliquent la gestion du foncier et nécessitent une mise à jour urgente des stratégies d'urbanisme.

La Corse fait face à des défis complexes qui nécessitent des réponses coordonnées et adaptées. La forte demande de logements, combinée à une offre pas toujours adaptée et une planification insuffisante, crée un contexte qui nécessite des actions immédiates.

La mise en œuvre de stratégies efficaces pour développer le logement social, réguler le marché immobilier et améliorer la planification urbaine est cruciale pour assurer la qualité de vie des résidents et la soutenabilité de l'économie de l'île. Ce diagnostic offre une vue d'ensemble sur les enjeux actuels du logement en Corse, un préalable indispensable pour toute réflexion sur les solutions à mettre en œuvre.

Les enjeux

Faits marquants	Axe	Enjeux	Actions
Besoin d'appropriation du plan d'actions par l'ensemble des acteurs du territoire	1	**Mobiliser un réseau d'acteurs élargi pour produire du logement**	S'appuyer sur le CRHH pour porter le plan d'actions en faveur du logement
Interaction d'une multitude d'acteurs partenaires et de dispositifs souvent méconnus. Un manque d'acceptabilité, défiance vis à vis du logement social			Organiser des actions d'animation en lien avec l'ARHLM
Mesure « Recyclage foncier » du Fonds Vert insuffisamment utilisée en Corse, en raison notamment de l'absence de recensement régional des friches urbaines		**Agir sur le foncier**	Recenser et proposer un accompagnement pour mobiliser les friches
Une forte tension sur le marché du logement, la mobilisation du foncier public représente un levier stratégique pour favoriser la production de logements sociaux.			Répertorier et mobiliser le foncier public en faveur du logement
Un parc privé ancien dégradé et/ou vacant à mobiliser			Produire un guide d'accompagnement pour aider les collectivités à mobiliser l'habitat privé vacant et dégradé
L'absence de politique de peuplement sur le territoire et le manque de documents d'urbanisme structurant ne permettent pas de mettre en œuvre les servitudes de mixité sociale sur le territoire.			Promouvoir l'intégration de servitudes de mixité sociale dans les documents de planification
Un marché immobilier tendu, avec une forte demande en logements. Des prix de l'immobilier élevés, rendant l'accession à la propriété difficile pour de nombreux ménages, en particulier les jeunes et les familles monoparentales.			Signer avec les EPCI des conventions de partenariat en stratégie foncière
Le manque d'information des bailleurs sur les mesures en matière de dérogation espèces protégées et de séquence « Eviter-Réduire-Compenser » est un frein à la construction de logement sociaux.		**Faciliter la production de logement social pour répondre aux besoins**	Accompagner les bailleurs sociaux dans la prise en compte des enjeux environnementaux
Existence de plusieurs dispositifs de financement et d'une multitude d'acteurs partenaires et co-financeurs. Des moyens importants mis à disposition en termes de financement.	1		Faire converger les aides en matière de logement social

Absence de suivi partagé entre les co-financeurs des opérations en termes de programmation et de mise en œuvre opérationnelle.			Mettre en œuvre un suivi rigoureux et actualisé des projets déposés pour financement
Absence d'outil de suivi partagé du parc de logements communaux : un parc estimé à 3228 logements			Inventorier le parc communal
Tension forte sur les loyers en Corse ; faible mobilité dans le parc social ; difficulté pour les bailleurs d'atteindre des niveaux énergétiques permettant une augmentation justifiée des marges locales ; coût de la construction élevé.			Adapter les marges locales de loyer
Développement du logement communal, porté par les financements avantageux de la Collectivité de Corse, notamment en milieu rural, en gestion directe par les maires.			Accompagner les collectivités pour mieux gérer les logements communaux
Une forte croissance des meublés de tourisme, qui impacte notablement les marchés foncier et immobilier	2	**Reconquérir des bâtiments captés par d'autres usages**	Connaître le parc de meublés de tourisme et autres hébergements touristiques
Un développement important de la location de meublés de tourisme qui amplifie les inégalités et la spéculation immobilière			Promouvoir les dispositifs de régulation des meublés de tourisme
Des situations d'habitat indigne méconnues de la puissance publique et non traitées		**Lutter contre l'habitat indigne**	Promouvoir le dispositif "Signal Logement"
Très peu de communes se sont approprié le dispositif « permis de louer »			Promouvoir et engager la mise en œuvre du "permis de louer"
Des propriétaires qui n'ont pas les moyens de réhabiliter et de mettre en location leur patrimoine			Promouvoir le Bail à réhabilitation
Des objectifs de création de places d'intermédiation locative fixés par le plan Logement d'abord partiellement atteints, principalement en raison d'une méconnaissance du dispositif		**Remettre dans le circuit les logements vacants**	Promouvoir l'Intermédiation Locative
Des sources de données de la vacance contradictoires couplées à un besoin de production de logements dans le parc ancien en raison de la rareté du foncier			Inventorier les logements vacants

Un besoin de production de logements dans le parc ancien en raison de la rareté du foncier et une méconnaissance des propriétaires des aides à la remise sur le marché de logements vacants			Promouvoir le dispositif "Zéro logement vacant"
Des dispositifs incitatifs d'intervention sur l'habitat privé trop peu mobilisés et des propriétaires privés peu enclins à proposer leurs logements à la location			Promouvoir le bonus « sortie de vacance »
		Etablir un état des lieux des dispositifs de l'ANAH mobilisés en Corse	Analyser les freins et les opportunités des dispositifs VIR et DIIF et Loc'Avantages (y compris les aides à la transformation d'usage)
			Etudier et valoriser, avec les partenaires institutionnels et professionnels, les potentielles opérations réalisables
Le tourisme constitue un pilier économique en Corse. Il génère une forte demande en emplois saisonniers et en logements temporaires.	*3*	**Répondre aux besoins du territoire**	Préciser les possibilités réglementaires de mise en œuvre de dispositifs de logement des travailleurs saisonniers
Difficultés d'accès au logement pour les saisonniers sont liées : au coût élevé des loyers, à la pénurie d'offres disponibles, aux conditions de bail inadaptées, à la précarité ou à la sur-occupation des logements.			Suivre les obligations des communes touristiques et les stations touristiques concernant les logements des saisonniers
			Initier la mise en œuvre d'expérimentations locales de solutions de logement des travailleurs saisonniers
Difficulté d'accès à la propriété car le foncier est rare et cher ; peu de fluidité dans les parcours résidentiels.		**Actionner des leviers pour faciliter des parcours résidentiels**	Promouvoir des opérations d'accession sociale en bail réel solidaire (BRS)
Une population vieillissante, en perte d'autonomie ; peu de structures d'accueil adaptées à cette population.			Promouvoir la cohabitation intergénérationnelle
Les Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées sont obsolètes. Le territoire corse comprend une collectivité unique, ce qui interroge le format des documents programmatiques départementaux et leur pertinence.	*4*	**Elaborer des plans programmatiques régionaux**	Elaborer un Plan Régional d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
Les Schémas sont obsolètes, un nouveau diagnostic permettrait d'évaluer les besoins d'accueil et d'hébergement des gens du voyage qui devront être retranscris dans de nouveaux schémas.			Elaborer un Schéma Régional d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage

Renforcement des expulsions locatives avec la loi Kasbarian de 2023 ; difficultés à prévenir et agir en amont d'une expulsion locative ; fort besoin d'accompagnement des ménages qui ignorent les commandements de payer.		**Prévenir la rupture des personnes en situation de logement**	Améliorer le dispositif de prévention des expulsions locatives
			Accompagner juridiquement les locataires du parc privé destinataires d'un commandement de payer
Méconnaissance des risques de rupture liés à l'isolement.			Lutter contre l'isolement
Une complexification des situations d'accompagnement, nécessitant une approche pluridisciplinaire. Une offre à interroger pour répondre au plus près des besoins des publics. Une appropriation parfois inégale du plan Logement d'abord dans le secteur et parmi les partenaires		**Optimiser l'offre de logement et d'accompagnement**	Mettre en adéquation les dispositifs et les besoins
Une mise en œuvre progressive de la réforme des attributions pour les 3 EPCI concernés en Corse : la CAPA, la communauté d'agglomération de Bastia et la CC Sud Corse			Suivre la réforme des attributions en Corse
Un manque de logements adaptés collectifs sur le territoire est souvent lié à une méconnaissance des publics concernés, de leurs besoins et de l'étayage social associé à ce type de logements.			Promouvoir le logement adapté collectif
Les différents dispositifs de droit spécifique ne sont pas tous connus. Les informations sont nombreuses et éparses. Elles sont construites de manière individuelle, avec des outils peu collaboratifs et à la visibilité limitée (tableur, liste de diffusion, etc.)		**Coordonner, animer et consolider les partenariats**	Organiser des rencontres de proximité avec les partenaires
Méconnaissance des dispositifs de droit spécifique ou de droit commun par les bailleurs sociaux, démunis face aux situations de plus en plus complexes de certains de leurs locataires.			Organiser et co-animer des réunions avec l'ARHLM
Le manque de coordination, de partage d'information ou l'absence de continuité d'accompagnement favorisent les ruptures, laissant des professionnels démunis face à ces situations complexes et exposant les personnes à un décrochement brutal.			Consolider l'interconnaissance des secteurs

Un manque de caractérisation des besoins en logement social est constaté.	5	**Développer la connaissance en matière de logement et d'hébergement**	Réaliser une étude d'estimation du besoin en logement et en logement social
La connaissance partagée en matière de foncier, d'immobilier et d'urbanisme constitue un facteur essentiel pour mettre en œuvre des actions en matière de relance du logement.			Mettre en œuvre un dispositif régional d'Observation du Foncier, du Logement et de l'Urbanisme
Une augmentation des coûts liés à la construction serait un des principaux freins au développement d'opération de logements sociaux			Objectiver le coût du logement social
La Corse connait un fort retard en termes de planification. Des difficultés liées à la réticence des élus, à l'intégration dans le PADDuC des nouvelles dispositions réglementaires et à une offre d'ingénierie insuffisante.			Analyser la mise en œuvre des servitudes de mixité sociale
Un manque d'outil répertoriant l'ensemble des dispositifs de financement du logement social et abordable sur le territoire et la convergence des aides.		**Mieux connaitre les diverses aides et moyens de financements à dispositions des operateurs**	Elaborer un guide du financement du logement social
Un tiers de la population corse vit dans une zone tendue (forte demande, loyer élevé…) ; méconnaissance et/ou cumuls des dispositifs ; manque d'ingénierie.		**Appuyer les communes tendues dans la mise en œuvre des politiques du logement**	Appuyer les communes tendues du territoire dans la mise en œuvre des politiques du logement

→ Actions déjà initiées dans le cadre du réseau hébergement logement des services de l'Etat,

→ Propositions émanant des rencontres avec les acteurs du territoire.

Les actions

AXE 1
CONSTRUIRE DU LOGEMENT EN RESIDENCE PRINCIPALE

- S'appuyer sur le CRHH pour porter le plan d'action en faveur du logement
- Organiser des actions d'animation en lien avec l'ARHLM

1.1 Mobiliser un réseau d'acteurs élargi pour produire du logement

- Recenser et proposer un accompagnement pour mobiliser les friches
- Répertorier et mobiliser le foncier public en faveur du logement
- Produire un guide d'accompagnement pour aider les collectivités à mobiliser l'habitat privé vacant et dégradé
- Promouvoir l'intégration de servitudes de mixité sociale dans les documents de planification
- Signer avec les EPCI des conventions de partenariat en stratégie foncière

1.2 Agir sur le foncier

- Accompagner les bailleurs sociaux dans la prise en compte des enjeux environnementaux
- Faire converger les aides en matière de logement social
- Mettre en oeuvre un suivi rigoureux et actualisé des projets déposés pour financement
- Inventorier le parc communal
- Adapter les marges locales
- Accompagner les collectivités pour mieux gérer les logements communaux

1.3 Faciliter la production logement social pour répondre aux besoins

AXE 2
AGIR SUR L'HABITAT EXISTANT

- Connaître le parc de meublés de tourisme et autres hébergements touristiques
- Promouvoir les dispositifs de régulation des meublès de tourisme

2.1 Reconquérir des bâtiments captés par d'autres usages

- Promouvoir le dispositif "Signal Logement"
- Promouvoir et engager la mise en œuvre du "permis de louer"
- Promouvoir le Bail à réhabilitation

2.2 Lutter contre l'habitat indigne

- Promouvoir l'Intermédiation Locative
- Inventorier les logements vacants
- Promouvoir le dispositif "Zéro logement vacant"
- Promouvoir le bonus sortie de vacances

2.3 Remettre dans le circuit les logements vacants

- Analyser les freins et les opportunités des dispositifs VIR et DIIF et Loc'Avantages (y compris les aides à la transformation d'usage)
- Étudier et valoriser, avec les partenaires, les potentielles opérations réalisables.

2.4 Établir un état des lieux des dispositifs de l'ANAH mobilisés en Corse

AXE 3
DYNAMISER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS EN PROPOSANT UNE OFFRE ADAPTÉE AUX TERRITOIRES

3.1 Répondre aux besoins du territoire

- Préciser les possibilités réglementaires de mise en œuvre de dispositifs de logement des travailleurs saisonniers
- Suivre les obligations des communes touristiques et les stations touristiques concernant les logements des saisonniers
- Initier la mise en œuvre d'expérimentations locales de solutions de logement des travailleurs saisonniers

3.2 Développer des outils pour faciliter des parcours résidentiels

- Promouvoir des opérations d'accession sociale en bail réel solidaire (BRS)
- Promouvoir la cohabitation intergénérationnelle

AXE 4
CONSTRUIRE DES PARCOURS D'ACCOMPAGNEMENT SANS RUPTURE POUR LES PUBLICS SPÉCIFIQUES

4.1 Élaborer par dérogation préfectorale des plans programmatiques régionaux en lieu et place des plans départementaux

- Élaborer un Plan Régional d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
- Élaborer un Schéma Régional d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage

4.2 Prévenir la rupture des personnes en situation de logement

- Améliorer le dispositif de prévention des expulsions locatives
- Accompagner juridiquement les locataires du parc privé destinataires d'un commandement de payer.
- Lutter contre l'isolement

4.3 Optimiser l'offre de logement et d'accompagnement

- Mettre en adéquation les dispositifs et les besoins
- Suivre la réforme des attributions en Corse
- Promouvoir le logement adapté collectif

4.4 Coordonner, animer et consolider les partenariats

- Organiser des rencontres de proximité avec les partenaires
- Organiser et co-animer des réunions avec l'ARHLM
- Consolider l'interconnaissance des secteurs

AXE 5
ACTIONS TRANSVERSALES

5.1 Développer la connaissance en matière de logement et d'hébergement

- Réaliser une étude d'estimation du besoin en logement et en logement social
- Mettre en oeuvre un dispositif régional d'Observation du Foncier, du Logement et de l'Urbanisme
- Objectiver le coût du logement social
- Analyser la mise en œuvre des servitudes de mixité sociale

5.2 Mieux faire connaître les diverses aides et moyens de financement à disposition des opérateurs

- Elaborer un guide du financement du logement social

5.3 Mieux comprendre et répondre aux besoins des territoires

- Appuyer les communes tendues du territoire dans la mise en œuvre des politiques du logement

III.DIAGNOSTIC

Le diagnostic a pour objectif d'identifier les principaux leviers et freins à la relance de la production de logement en Corse. Il s'appuie sur une analyse approfondie des besoins en logement, des capacités de production actuelles, des caractéristiques du marché immobilier, ainsi que des politiques publiques déjà en place.
Il doit permettre de fonder le plan de relance sur une connaissance fine des réalités territoriales afin de définir les enjeux principaux et de maximiser l'efficacité et la pertinence des actions qui seront ensuite proposées.

1. Le contexte territorial

1.1 Le dynamisme socio-démographique et la précarité monétaire

Une augmentation du nombre de ménages synonyme de besoin croissant de logement

La Corse compte, au 1er janvier 2021, 347 000 habitants qui se répartissent en 156 000 ménages. Entre 2010 et 2021, le nombre de ménages a augmenté en moyenne de 1,5 % par an, soit la croissance la plus dynamique des régions métropolitaines, qui correspond au triple de la moyenne nationale (0,9%). Une hausse portée exclusivement par les nouveaux arrivants compensant ainsi largement le déficit du nombre des naissances.

La croissance démographique (1 %) et l'évolution des modes de cohabitation influe sur la progression du nombre de ménages. En effet, de nombreux changements ont touché la sphère familiale depuis plusieurs décennies (moindre fréquence des familles nombreuses, mises en couple plus tardives, unions plus fragiles entraînant l'augmentation de la monoparentalité, décohabitation des générations etc.). Ces modes de cohabitation, mais également le vieillissement de la population (les seniors étant plus souvent concernés par le veuvage), vont dans le sens d'une réduction de la taille des ménages et d'une augmentation de leur nombre.

Or, un ménage désigne l'ensemble des occupants d'un même logement. L'évolution de la structure des ménages a donc un impact direct sur le besoin en résidences principales, tant sur leur nombre, leur localisation que sur leur typologie.

Ménages selon leur composition

Corse	2010	2021	Evolution 2010/2021	Taux évolution annuel moyen
Ménages d'une personne	39 720	51 245	29%	2,4%
Autres ménages sans famille	6 524	3 991	-39%	-3,2%
Couple sans enfant	34 342	42 008	22%	1,9%
Couple avec enfant(s)	36 431	39 615	9%	0,7%
Famille monoparentale	14 987	19 240	28%	2,4%
Ensemble Corse	**132 004**	**156 099**	**18%**	**1,5%**
France métroplitaine	27 106 517	29 856 174	**10%**	**0,8%**
France entière	27 785 929	30 633 820	**10%**	**0,9%**

Source : RP 2010, 2021 Insee

Une part de la population sous le seuil de pauvreté plus exposée au mal-logement

L'accès au logement est une vraie difficulté pour les plus modestes, d'autant plus que la Corse, avec 18,3 % de la population sous le seuil de pauvreté, est la région la plus pauvre de France métropolitaine.

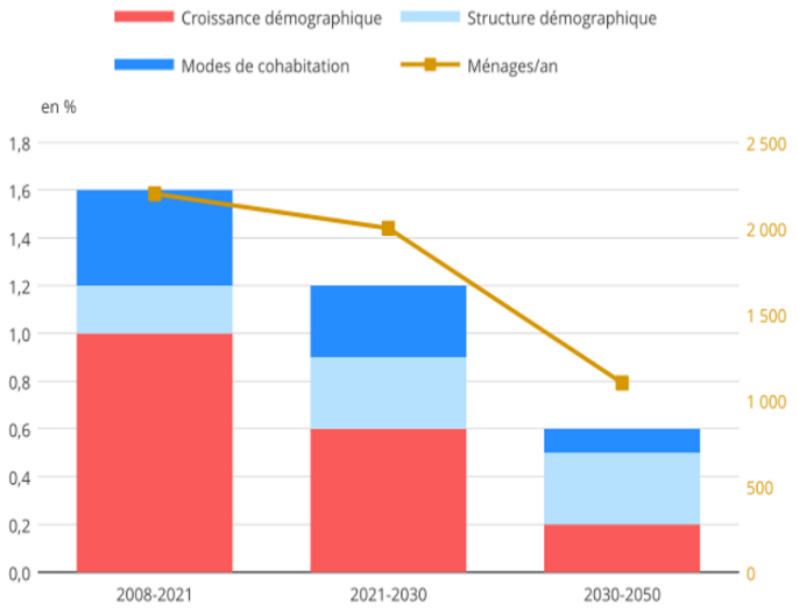
Des ressources insuffisantes, couplées à d'autres facteurs de tensions sur le marché de l'immobilier, peuvent être à l'origine de situations de mal logement ou d'inadéquation entre la taille du logement et celle du ménage. Les intercommunalités du Pays Ajaccien, de Marana-Golo et les deux communautés de communes de la Balagne sont notamment concernées par des problématiques de suroccupation des logements et de demandes de logements sociaux relativement élevées par rapport à la moyenne française (Insee Flash Corse n°80 juillet 2024).

1.2 Le besoin en logement : estimation Insee des besoins en 2050

Un besoin en résidences principales estimé à 40 000 d'ici 2050

Selon l'Insee (étude en cours de finalisation), si les tendances démographiques et les comportements de cohabitation se poursuivent, la population corse atteindrait 383 000 habitants répartis en 196 000 ménages en 2050.

Evolution annuelle du nombre de ménages et ses trois composantes entre 2008 et 2050 en Corse



Lecture : Entre 2008 et 2021, la Corse compte 2 200 ménages supplémentaires chaque année, soit une croissance de 1,6 % par an, dont 1 point est dû à l'effet de la croissance démographique.
Source : Insee, recensement de la population 2021, projection de population Omphale (scénario fécondité basse) et de ménages

Ces chiffres représentent une hausse de 40 000 ménages sur la période 2021-2050, soit en moyenne 1 400 ménages supplémentaires chaque année. Cette progression diminuerait au cours du temps, passant de 2 000 ménages supplémentaires par an entre 2021 et 2030 à 1 100 entre 2030 et 2050.

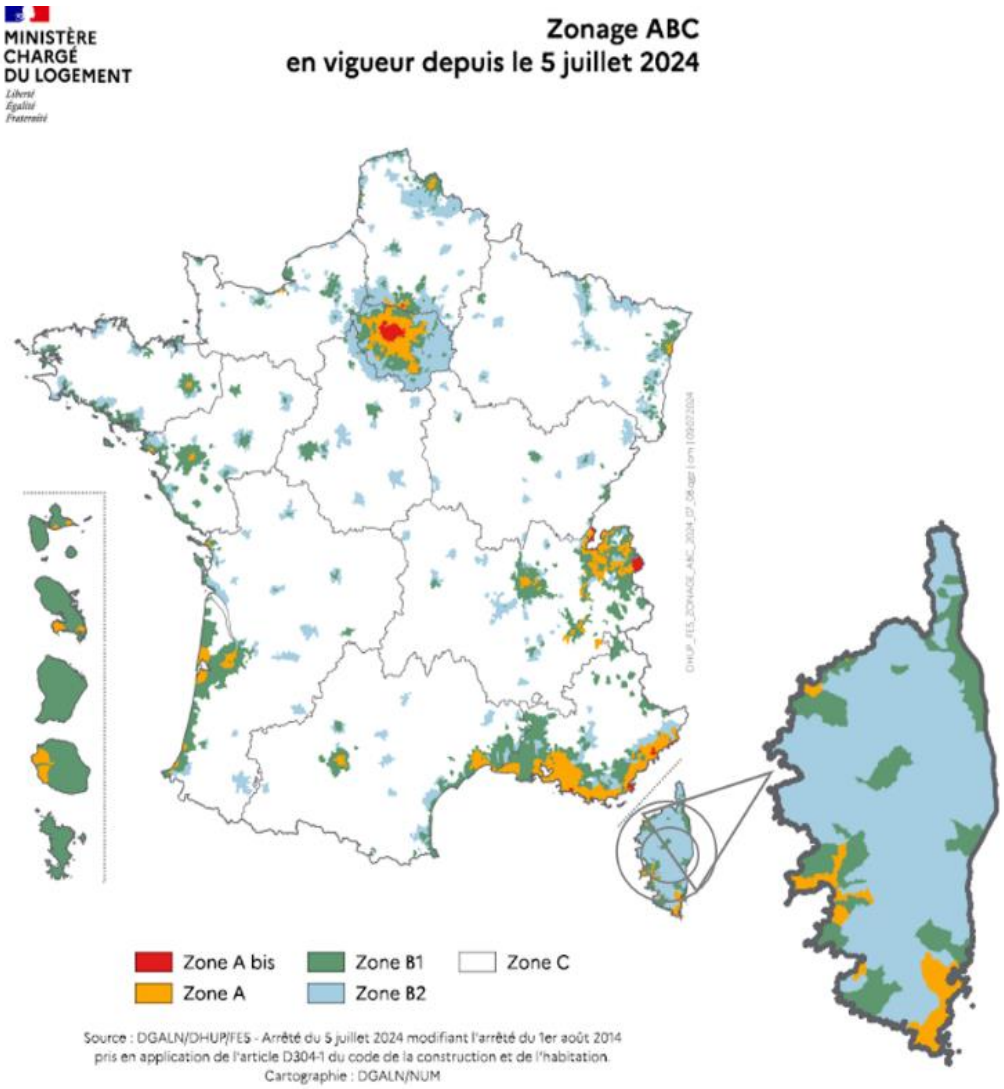
L'étude INSEE/DREAL réalisée en 2015, estimait à 70 000 le besoin en logements entre 2009 et 2030, soit 3 300 logements par an. Mais ce chiffre comprenait l'ensemble du parc de logements y compris les logements vacants et les résidences secondaires. Pour ce qui concerne les résidences principales uniquement, l'estimation était de l'ordre de 2 000 logements par an comme dans la dernière estimation Insee de 2025.

1.3 Les zones de tension : zones ABC et structure territoriale

Un tiers de la population corse vit dans une zone tendue (forte demande, loyer élevé…)

Pour mesurer l'adéquation ou le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, ont été analysés l'évolution démographique, le prix des loyers, les prix d'achat, etc.

Une zone est considérée comme tendue quand la demande de logements est supérieure à l'offre disponible tant en volume qu'en prix. Le territoire est réparti en 5 zones géographiques : zones tendues (A, A bis et B1), zones en déséquilibre (B2) et zones non tendues (C) (voir carte ci-contre). La Corse est concernée par les zones A, B1 et B2 donc a minima en zone en déséquilibre. La zone A, où les loyers et les prix des logements sont très élevés, concerne neuf communes ; elles se trouvent toutes en zones littorales (Ajaccio, Bonifacio, Grosseto-Prugna, Pietrosella, Porto-Vecchio, Propriano, Sarrola-Carcopino, Calvi et l'île-Rousse) et regroupe 32% de la population insulaire (RP 2022 Insee).



1.4 Les documents programmatiques

Les Plans départementaux d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) définissent les objectifs et les moyens pour aider les personnes fragilisées, sans abri ou mal logées, à accéder à des hébergements ou des logements adaptés à leurs besoins et à construire des parcours leur permettant de s'y maintenir durablement. Les PDALHPD sont co-pilotés par l'Etat et les Départements.

En Haute Corse et en Corse-du-Sud, les PDALHPD sont caducs, respectivement depuis 2023 et 2022. Le territoire corse comprend une collectivité unique, qui interroge sur le format et la pertinence des documents programmatiques départementaux.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV) est un document de planification qui facilite l'organisation de l'accueil des gens du voyage sur le territoire. Il détermine, au sein du département, les secteurs géographiques d'implantation et les communes où doivent être réalisés :

- des aires permanentes d'accueil, ainsi que leur capacité ;
- des terrains familiaux locatifs aménagés ;
- des aires de grand passage.

Ce schéma définit également les conditions dans lesquelles l'État intervient pour assurer le bon déroulement de ces rassemblements traditionnels ou occasionnels et des grands passages, ainsi que la nature des actions à caractère social destinées aux gens du voyage.

Les schémas départementaux sont caducs en Corse.

Le Plan Local de l'Habitat est document stratégique d'orientation, de programmation, de mise en œuvre et de suivi de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale. Sur le territoire, seulement deux EPCI ont l'obligation de mettre en place un PLH. Ces EPCI devraient mettre en œuvre un observatoire de l'habitat.

- **Le PLH 3 de la communauté d'agglomération du Pays Ajaccien** (CAPA) 2025-2030 sera approuvé en 2025.

La CAPA s'est dotée d'un règlement d'aides à la production de logements sociaux qui propose aux bailleurs, en plus de l'Etat et de la CDC, un financement des logements sociaux.

En effet, 2M€/an seront injectés par la CAPA pour la production neuve sociale avec une bonification pour la production de petits logements sociaux (T1 et T2), qui correspondent particulièrement à la demande. En effet c'est sur ces deux surfaces que le niveau de tension est le plus fort.

Aussi, la CAPA et la ville d'Ajaccio ont mis en place des dispositifs d'amélioration de l'habitat. Concrètement, le PLH 3 permettra d'enclencher un accompagnement financier et technique pour aider les habitants à rénover leur logement privé sur tout le Pays Ajaccien. Suivant les aides de l'Etat et de la CDC, la CAPA pourra financer cet outil notamment pour les plus modestes. A cet effet, le PLH 3 renforce aussi la Maison de l'habitat durable notamment sur le volet accompagnement des ménages

La CAPA a programmé la production de 3758 logements d'ici 2030 dont 41% pour le logement social et le logement abordable et 59% pour le parc privé.

A cet effet, Ajaccio va dédier 1/3 de sa production au logement social.

- **Le PLH de la communauté d'agglomération de Bastia (CAB) 2020 -2032**

Le PLH a vocation à traduire la stratégie communautaire en matière d'habitat et à s'imposer aux plans locaux d'urbanisme (PLU). La Communauté d'agglomération de Bastia affiche une volonté de porter le PLH à 12 ans.

Dans son projet, la CAB s'engage à consacrer 50% de la production de logements à la création de logements abordables. Ces 50% sont répartis en 35% de logements locatifs sociaux (LLS) et 15% d'accession sociale sur la période 2020-2032 soit 2 860 logements, dont 1980 logements sociaux.
Sur la période 2020-2025, cette ambition est déclinée en un seuil maximal de logements sociaux (990) et un socle minimum (491). Il s'agit de pouvoir garantir une production minimale de logements sociaux, notamment sur les communes soumises à l'article 55 SRU.

Le PLAN LOGEMENT de la commune de Porto Vecchio

Territoire de mise en œuvre accélérée du Plan Logement d'Abord en 2021, la commune de Porto Vecchio a contractualisé avec les services de l'Etat au travers d'une convention pluriannuelle d'objectifs le 18/08/2021. Ce plan s'articule autour des grandes priorités nationales du Logement d'Abord qui sont :

- Produire du logement abordable et adapté à la diversité des besoins de la population,
- Accélérer l'accès au logement et proposer un accompagnement pluridisciplinaire,
- Conforter le maintien dans le logement et prévenir les ruptures.
- Cette démarche s'inscrit en complémentarité avec la déclinaison du Plan Logement « ACCASÀ SI » voté en décembre 2022 et qui prévoit la création de 1000 logements abordables d'ici 2033.

Ceci se traduit concrètement par la prise de certaines mesures, comme la mise en place de la prime d'aide à l'accession, l'inscription dans son projet de PLU de nombreuses clauses de mixité sociale qui obligent les promoteurs à produire jusqu'à 80% de logements réservés à la résidence principale.
Cette servitude de résidence principale est un nouveau dispositif qui est permis par la Loi Le Meur du 19 novembre 2024, laquelle offre aux communes la possibilité de créer, dans leur document d'urbanisme, par une révision simplifiée, des zones où 100% du logement produit sera réservé à la résidence principale. Ce dispositif va pouvoir s'étendre dans le temps en fonction des besoins du territoire.

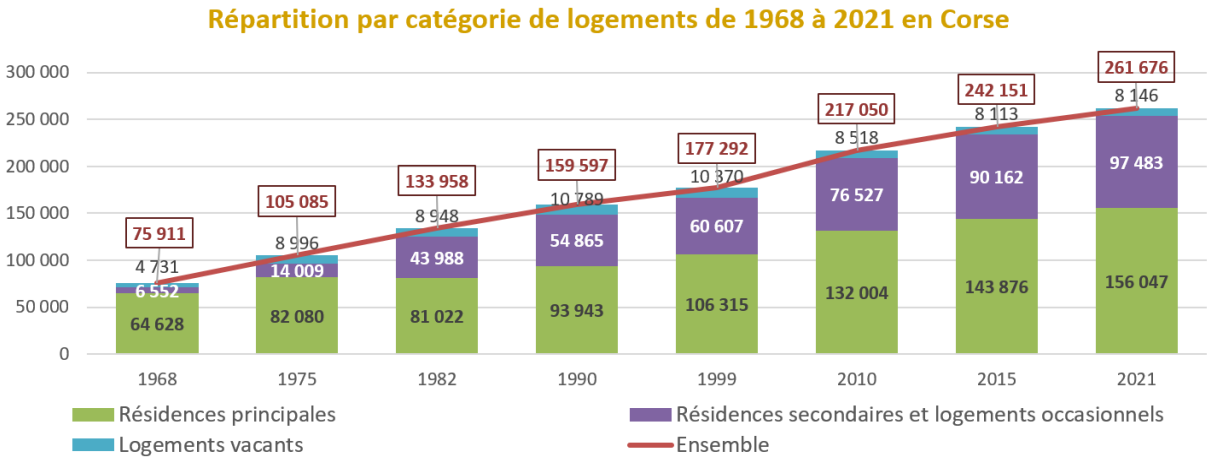
Enfin, avec 7 830 résidences secondaires, soit plus de 60 % du parc de logements, Porto-Vecchio se préoccupe également de la régulation des meublés de tourisme. Le conseil municipal s'est prononcé à l'unanimité pour la mise en place d'un système d'autorisation de changement d'usage, qui permettra de réguler les locations de meublés touristiques.

2. Les caractéristiques de l'ensemble du parc

2.1 La répartition par catégories

6 logements sur 10 sont des résidences principales contre 8 au niveau national

En parallèle à la croissance démographique très soutenue de l'île, le parc de logements a augmenté proportionnellement. Entre 2010 et 2021 le nombre de ménages et celui des résidences principales se sont accrus de 18% (10% au niveau national). Sur la même période, selon les recensements de la population (RP) Insee, les résidences secondaires ont fait un bond de 29% (+14% en moyenne France métropolitaine), elles représentent 37,4% des logements contre 9,8% au niveau national.



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2010 au RP2021 exploitations principales.

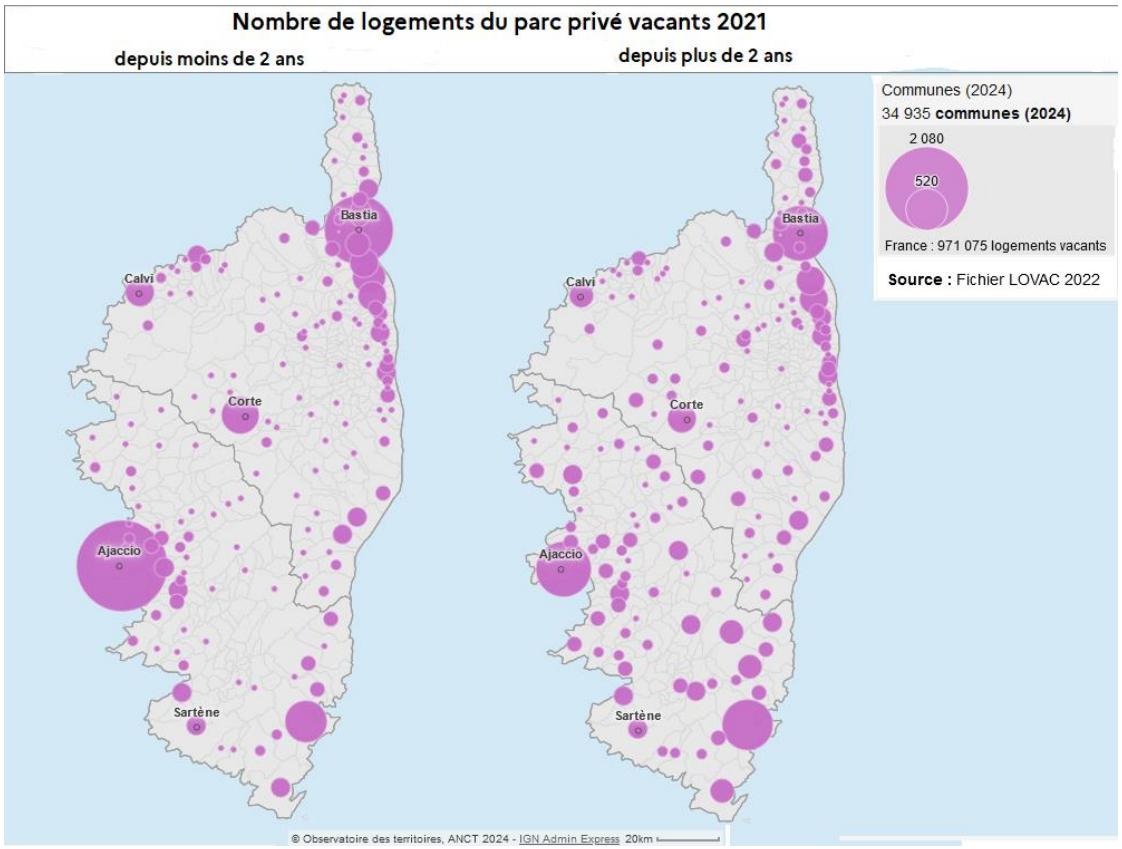
Un gisement de logements vacants plus ou moins important selon la source

La part des logements vacants est très inférieure à la moyenne nationale (8%). Elle s'établit à 3% en 2021, ce taux tendant à baisser depuis le RP de 1990 qui recensait 7% de logements vacants. La Corse compte ainsi un peu plus de 8 000 logements vacants au dernier Recensement.

LOVAC (LOgement VACants) est une autre source utilisée pour dénombrer les logements vacants. Issue du croisement des fichiers fonciers et fiscaux, elle permet un suivi des logements vacants et ainsi de distinguer la vacance de courte durée, dite frictionnelle, de la vacance de longue durée, dite structurelle, cible du plan national de lutte contre les logements vacants.

Les logements vacants LOVAC apparaissent sur-représentés par rapport aux données l'Insee.

En 2021, la base LOVAC indiquait qu'il y avait plus de 30 000 logements vacants en Corse. Cette surestimation est due à plusieurs facteurs, notamment la déclaration fiscale qui favorise les déclarations de logements vacants (moins imposés que les résidences secondaires), les doublons dans les fichiers (adresse administrative des biens différente d'un fichier à l'autre), et l'inclusion de logements non habitables ou retirés du marché (non déclarés comme tels dans les fichiers administratifs).

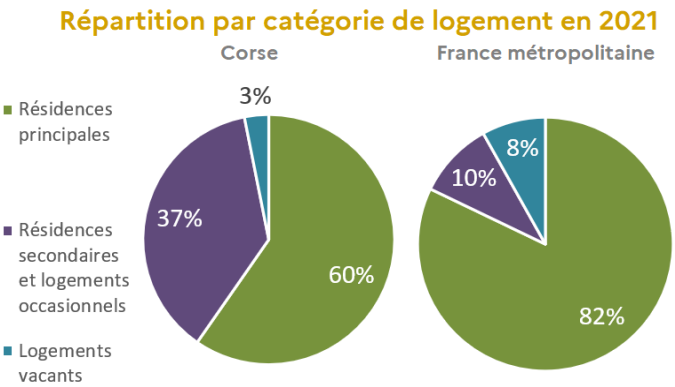


L'Observatoire des territoires a exploité les données LOVAC et cartographié les logements vacants depuis moins de deux ans et depuis plus de deux ans. Les premiers sont essentiellement concentrés sur le pourtour littoral et les zones urbaines tandis que les seconds sont mieux répartis sur l'ensemble du territoire, notamment dans les communes plus intérieures et moins touristiques de l'île.

37% de résidences secondaires

Les résidences principales représentent 60% du total du parc en Corse, depuis le début des années 80, un taux très inférieur au niveau national qui s'établit à 82%.

Dans le même pas de temps, les résidences secondaires semblent augmenter chaque année leur nombre et leur part au dépend des logements vacants, elles sont ainsi passées de 33% de parc à 37% en 2021, taux le plus élevé de France.



A noter, qu'il existe en Corse plusieurs types de résidences secondaires. Des constructions anciennes souvent situées à l'intérieur des terres, dont les propriétaires sont des résidents corses qui passent leurs week-ends et une grande partie de leurs vacances « au village », dans la maison patrimoniale familiale. D'autres résidences secondaires sont utilisées par des propriétaires continentaux (en France ou non) de façon plus saisonnière et qui sont en grande majorité situées sur le littoral.

A ce titre, 6 résidences secondaires sur 10 sont des maisons (Source : Insee RP 2021).

2.3 Les performances énergétiques du parc des logements de Corse

Les performances énergétiques des logements sont appréciées à partir des diagnostics de performance énergétique (DPE).
Ces diagnostics permettent d'évaluer la consommation d'énergie et l'impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre des bâtiments qui sont classés par étiquette allant de A à G (les étiquettes F et G concernent les bâtiments qui consomment le plus d'énergie et/ou émettent le plus de gaz à effet de serre et sont identifiés à ce titre comme des passoires énergétiques).

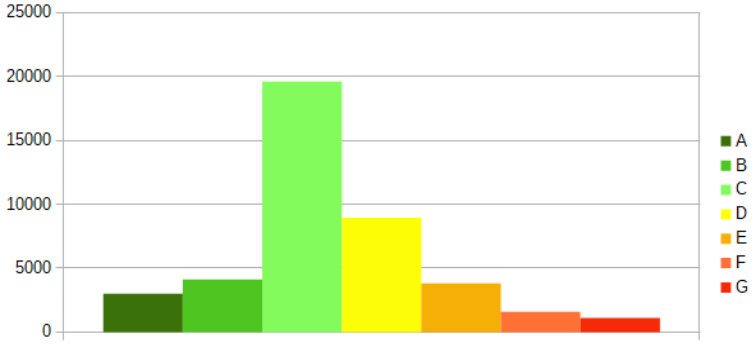
Selon les estimations, il y a un peu moins de 13% de logements identifiés comme « passoires énergétiques »

Analyse des DPE mesurés

Les DPE effectués depuis 2021 sont recensés par l'ADEME.

En Corse, les DPE effectués sont peu nombreux à l'échelle du parc et la portée de l'analyse statistique de cette donnée est donc limitée.
Depuis 2021, 42 156 DPE ont été effectués. Ces DPE se répartissent ci-contre.

Au niveau régional, plus de 2 700 logements présentent une étiquette DPE mesuré de niveau « F » ou « G ».



Répartition des DPE mesurés des logements en Corse

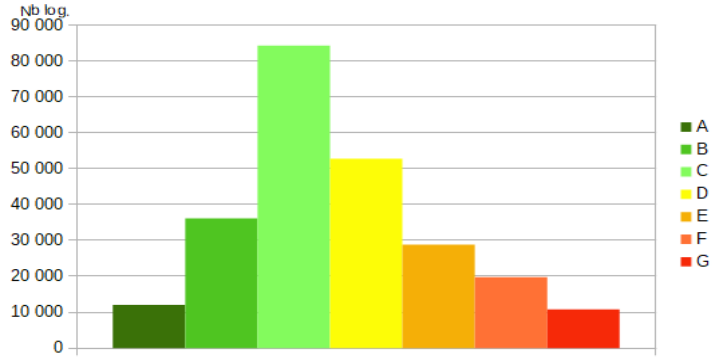
Analyse des DPE simulés

Le centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) met à disposition une base de données nationales des bâtiments (BDNB) qui regroupe l'ensemble des données relatives à chaque bâtiment de France, notamment son histoire administrative, sa morphologie structurelle, les matériaux utilisés pour sa construction, ses équipements techniques, son mode de chauffage, etc.

Cette base de données intègre en particulier une estimation de l'étiquette DPE de chaque bâtiment.

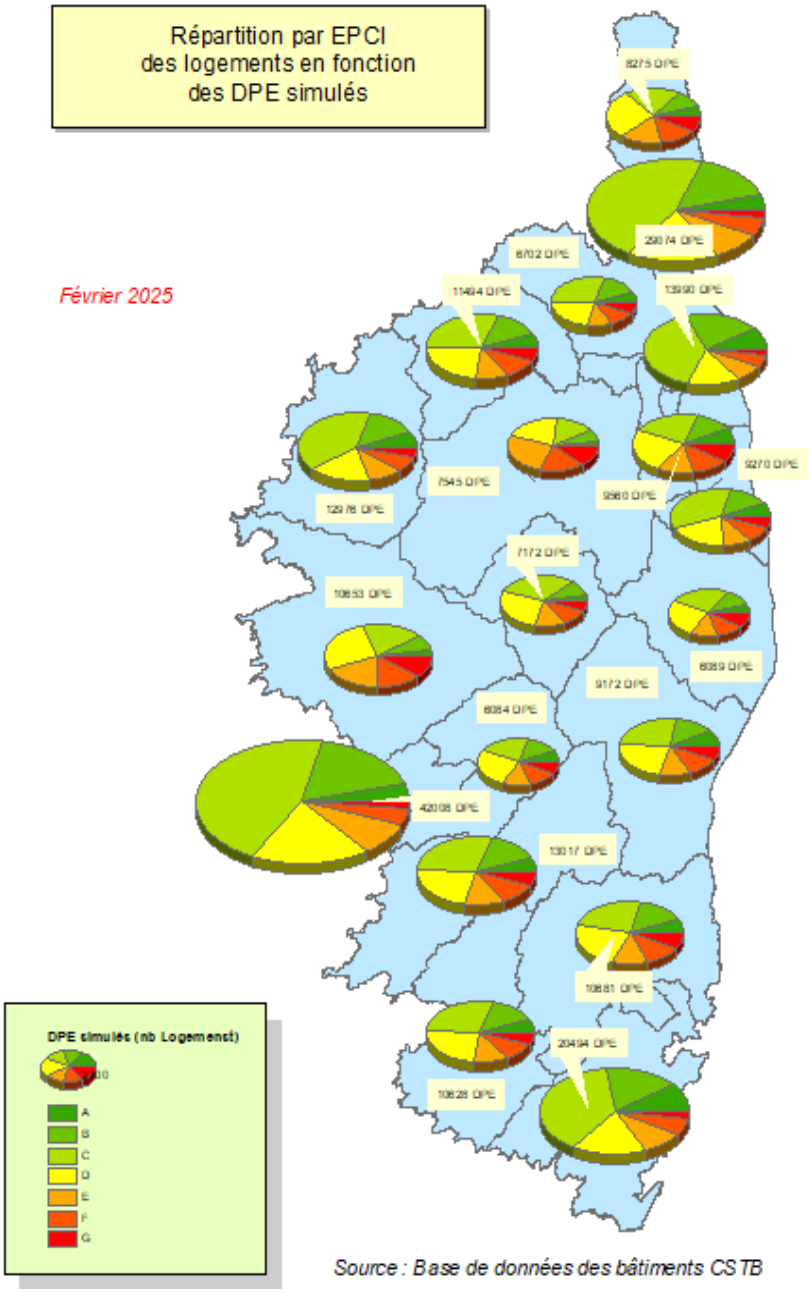
Il est donc possible d'utiliser ces informations pour obtenir une estimation régionale des DPE de l'ensemble du parc de logements de Corse (logements collectifs et individuels).

Au niveau régional, plus de 30 000 logements présentent une étiquette DPE simulé de niveau « F » ou « G » (soit 12,5 % du parc de logements).



Répartition des DPE simulés des logements en Corse

La répartition des DPE par EPCI montre que la CAPA (2 000 logements en DPE simulés « F » ou « G ») et la CAB (près de 1 800 logements en DPE simulés « F » ou « G ») sont les territoires qui présentent le plus grand potentiel en matière de rénovation énergétique.

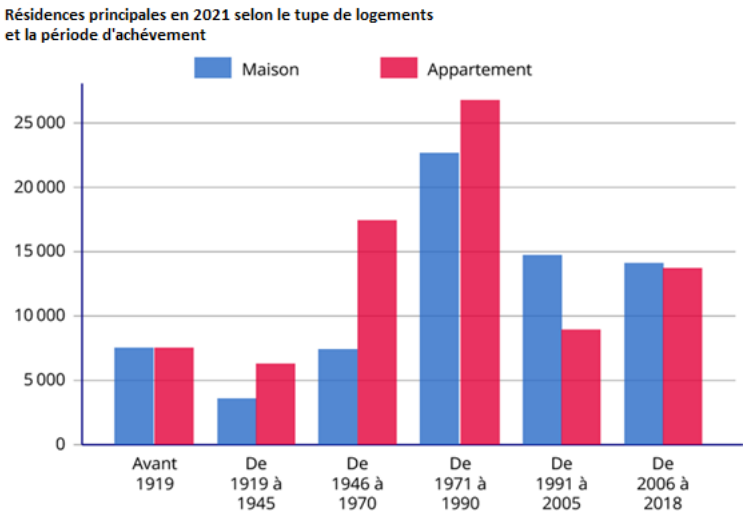


2.2 La répartition par type de logement

Une majorité d'appartement pour les résidences principales

En Corse, la part des maisons occupées comme résidence principale est inférieure à celle des appartements (46,4%), une particularité par rapport au national où ces dernières sont majoritaires dans le parc (54,8%).

Jusque dans les années 90, les appartements achevés sont plus nombreux que les logements individuels. Cependant, de 1991 à 2005 la construction de maisons est devenue majoritaire, avant de ralentir lors de la décennie suivante.



Si les 2/3 des résidences principales ont été construites après les années 1970, contre 59% au niveau national, plus de 34% l'ont été après les années 1990 (30% au niveau national). Le parc est ainsi globalement plutôt récent.

L'ancienneté des logements reste toutefois très inégale sur le territoire, le bâti étant beaucoup plus ancien dans la plupart des villages de l'intérieur, alors que simultanément, les communes principalement littorales (Sarrola-Carcopino, Luciana, Furiani, Biguglia, Calvi, Porto-Vecchio, Ajaccio, Bastia) ayant profité de la croissance démographique, ont un parc de logement plus récent.

Sur la totalité du parc, toutes catégories confondues, les maisons sont légèrement majoritaires (51%).

Des logements plus petits

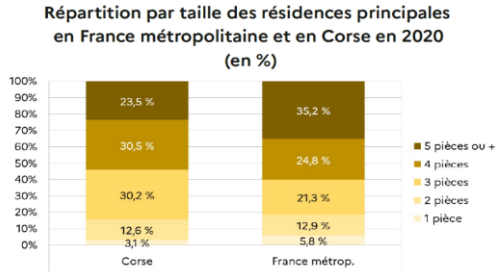
Le nombre de résidences principales de types T2 et T3 a fortement progressé en une décennie en Corse (respectivement de 25% et 29%), bien plus qu'au niveau national (14% et 11%).

La structure des logements par type est, sur l'île, de taille plus petite que celle de France métropolitaine.

Résidences principales en France métropolitaine et en Corse en 2009/2014/2020 (en milliers)

Nombre de pièces	2009		2020		2009-2020	
	Corse	France	Corse	France	Corse	France
1 pièce	5,1	1 586,4	4,8	1 748,5	-6,4 %	+10,2 %
2 pièces	15,5	3 407,5	19,4	3 898,3	+24,8 %	+14,4 %
3 pièces	36,0	5 792,1	46,5	6 429,2	+29,1 %	+11,0 %
4 pièces	39,1	7 046,7	46,9	7 508,2	+19,9 %	+6,6 %
5 pièces ou +	34,1	9 701,2	36,1	10 638,5	+6,0 %	+9,7 %
Total	129,8	27 533,8	153,6	30 222,7	+18,4 %	+9,8 %

Source : Insee, RP 2009, 2014, RP2020 exploitations principales.



Source : Insee, RP 2020 exploitations principales.

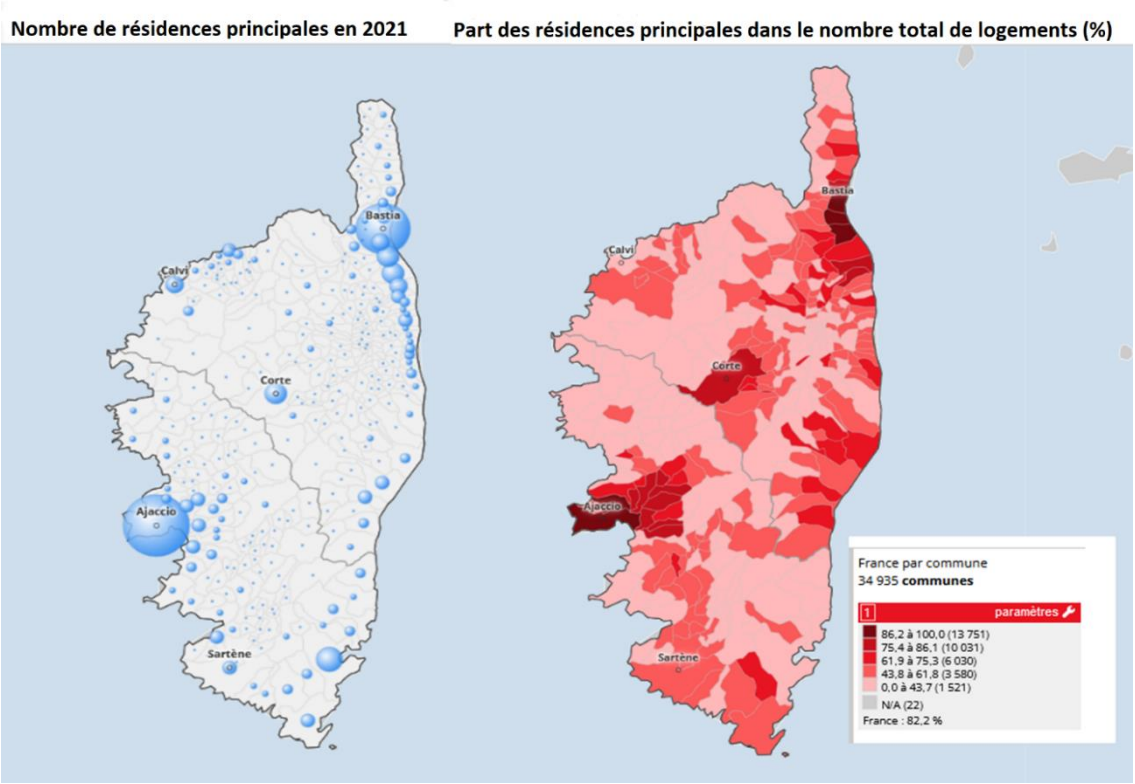
Alors que la répartition des logements est, pour plus du tiers, constituée de "T5 et plus" en moyenne métropolitaine, cette part est inférieure au quart en Corse.

Le caractère plutôt récent du parc explique en partie ce qui pourrait être considéré comme une meilleure adaptation à l'évolution de la taille globale des ménages.

A noter cependant que 8% de la population vit dans un logement suroccupé, c'est-à-dire trop petit au regard du nombre de ses occupants, phénomène principalement urbain. Les familles monoparentales sur-représentées en Corse (12% des ménages) sont les plus exposées à la suroccupation des logements.

Des évolutions contrastées sur le territoire

Le nombre de résidences principales diminue dans quelques communes rurales de l'intérieur. En revanche, il augmente surtout dans les pôles d'emploi d'Ajaccio et de Bastia, mais aussi à leur périphérie ainsi que le long de la plaine orientale. La part des résidences principales y est particulièrement importante.



Quant aux résidences secondaires, elles diminuent à Ajaccio et Bastia et enregistrent une forte augmentation dans l'extrême-sud et la Balagne, zones très touristiques. Elles représentent plus d'une habitation sur deux en zones moins peuplées et dans les communes les plus touristiques.

Des ménages moins souvent propriétaires de leur résidence principale

Les propriétaires sont, à l'instar du national, majoritaires parmi les occupants de résidences principales, mais ce taux est 2 points en dessous de la moyenne métropolitaine.

La différence la plus significative avec le continent est la part des locataires du parc social qui est deux fois moins importante dans l'île (respectivement 8% contre 15% en France métropolitaine). Un chiffre à rapprocher de celui de la part des logements sociaux, le taux insulaire étant de 10,3% des résidences principales alors qu'il est de 17,5% en moyenne des régions françaises.

De ce fait, les logements sociaux insulaires accueillent moins d'un locataire sur cinq contre plus d'un sur trois en moyenne nationale.

Résidences principales selon le statut d'occupation en 2021

	Corse	France métrop.
Statut d'occupation	%	%
Propriétaire	55,5	57,7
Locataire	39,5	40,2
dont d'un logement HLM	7,9	14,6
Logé gratuitement	5	2,1
Ensemble	100	100

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principale

Une situation qui au vu du taux de pauvreté insulaire apparait problématique.

3. Le foncier et l'urbanisme

3.1 Le prix du foncier

Le prix du foncier en Corse peut être analysé à partir des données de la base « demandes de valeurs foncières » (DVF).
Finances Publiques (DGFiP). Elle recense l'ensemble des transactions immobilières intervenues en France (hors Alsace-Moselle et Mayotte) à des fins fiscales depuis janvier 2014.

De grandes disparités du prix au m² des terrains selon la taille du terrain et sa situation géographique

L'étude réalisée par la DREAL de Corse en 2023 à partir des données DVF met en évidence une augmentation significative du prix des terrains au m² entre 2011 et 2020.

Sur cette période, le coût moyen des terrains (tous types confondus) est ainsi passé en Corse de 24,36 € à 30,57 € (croissance moyenne de 0,56 € par m² et par an).

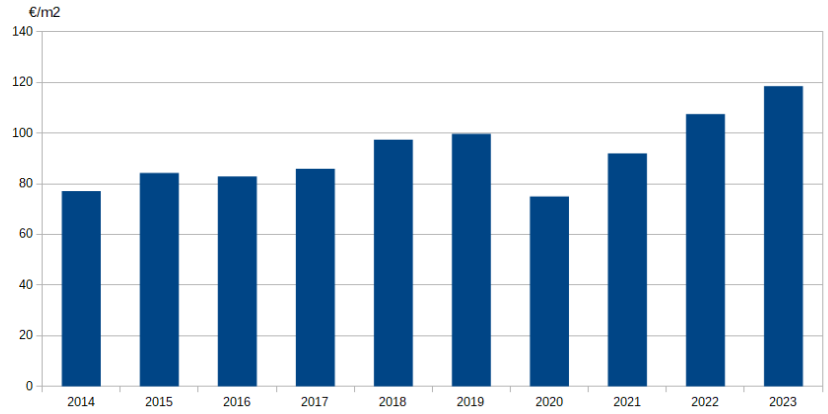
Mais, les disparités sont grandes, la taille du terrain et sa situation géographique impactant très fortement le prix. Ainsi, le prix au m² des terrains dont la surface est inférieure à 1 000 m², dans les communes corses littorales, est comparable aux prix pratiqués en Bretagne et sur le littoral de la Manche ; il reste inférieur aux prix sur la façade Atlantique et à ceux du littoral méditerranéen.

Entre 1 000 et 2 500 m², les terrains corses ont un prix au m² supérieur à celui des trois littoraux bretons, Atlantique et de la Manche, mais toujours inférieur à ceux des terrains du littoral Méditerranéen.

Au-delà de 2 500 m², le prix au m² des terrains insulaires rejoint celui de ceux du littoral méditerranéen et devient bien supérieur aux prix pratiqués hors littoral méditerranéen.

Un prix moyen des terrains à bâtir qui a augmenté de 30% en 10 ans

Le graphique suivant présente l'évolution du prix médian des terrains à bâtir en Corse de 2014 à 2023.



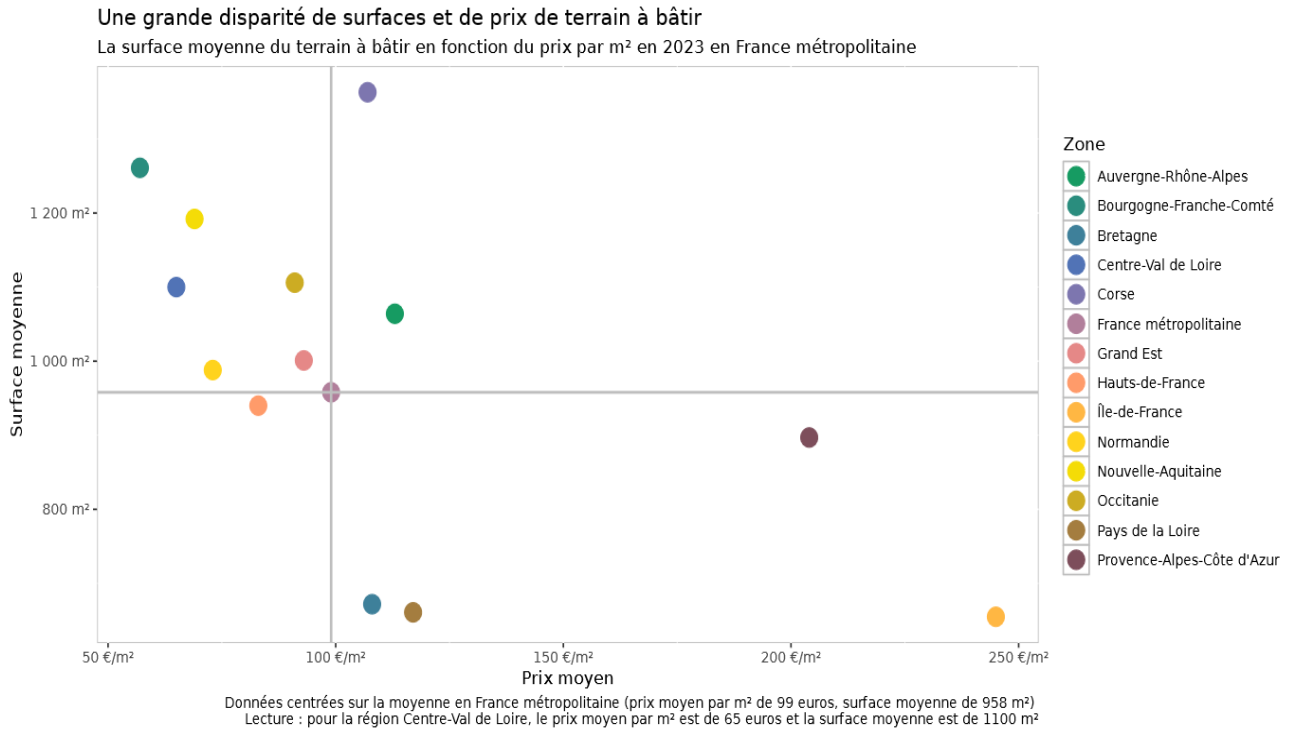
Evolution des prix médians des terrains à bâtir en Corse

(Source : Demandes de Vaeurs Foncières)

Cette analyse met en évidence une augmentation assez constante du prix médian des terrains à bâtir entre 2014 et 2019 (+30 % sur la période) et une baisse importante en 2020, vraisemblablement liée à la crise du COVID.

Depuis 2020, le prix des terrains à bâtir a augmenté fortement en Corse pour atteindre 119 € en 2023 et arattrapé la baisse constatée en 2020.

La Corse se distingue par un prix au m² des terrains à bâtir plus élevé qu'en France métropolitaine. En effet, la région fait partie du groupe de régions qui se caractérise par une surface moyenne des terrains à bâtir et un prix du mètre carré supérieurs à la moyenne de la France métropolitaine. Ce groupe ne comprend que deux régions : la Corse et Auvergne-Rhône-Alpes.



3.2 Les documents d'urbanisme

Un retard de planification insulaire : 200 communes sans document d'urbanisme

La Corse connaît un fort retard en termes de planification.

À ce jour, sur les 360 communes de l'île, 71 communes de Corse disposent d'un Plan Local d'Urbanisme, 89 communes disposent d'une carte communale et 200 communes ne disposent pas de document d'urbanisme (et sont donc soumises au règlement national d'urbanisme, RNU).

Par ailleurs, il n'existe actuellement aucun SCoT approuvé en Corse.

Il convient néanmoins de noter que 50 PLU sont en cours d'élaboration et que six SCoTs sont actuellement à l'étude : les SCoT du Sud Corse (couvrant les sept communes de l'intercommunalité du Sud Corse) valant plan climat air energie territorial, les SCoT de Balagne (initié en 2010), les SCOT du bassin de vie ajaccien (initié aussi en 2010 par la CAPA), les SCoT de Costa-Verde (périmètre validé), les SCoT de Fium'orbu-Castellu (périmètre validé) et les SCoT de Marana Golo (périmètre en cours de validation).

Des difficultés liées à la réticence des élus, à l'intégration dans le PADDuC des nouvelles dispositions réglementaires et à une offre d'ingénierie insuffisante.

L'important retard de la planification en Corse (que ce soit les PLU ou les SCoTs) à plusieurs origines.

Ce retard s'explique d'abord par une réticence des élus communaux à élaborer des documents d'urbanisme et à assumer la responsabilité de l'application de la réglementation en la matière (loi littorale notamment).

Le fait que le plan d'aménagement et de développement durable de Corse (PADDuC) élaboré en 2015 et qui sert de cadre régional de référence en matière de planification, n'intègre pas à ce jour les dispositions qui lui sont conférées par les lois « ELAN » et « Climat et résilience » contribue également aux difficultés rencontrées par les communes de Corse pour se doter de documents d'urbanisme.
La loi « ELAN » a ainsi introduit la possibilité de déterminer dans le PADDuC les secteurs des communes soumises à la loi « Littoral » et à la loi « Montagne », dans lesquels ne s'appliqueront pas l'exigence, posée par la loi Littoral, du principe d'urbanisation en continuité et a permis par ailleurs d'identifier dans les SCOTs ou dans le PADDuC les secteurs déjà urbanisés susceptibles d'être densifiés.
La loi « Climat et résilience », qui vise à l'absence d'artificialisation nette des sols à l'horizon 2050, appelle à une révision des stratégies régionales d'aménagement.
Le PADDuC doit définir la trajectoire d'atteinte du « zéro artificialisation nette » (ZAN) et territorialiser l'objectif de réduction par tranches de 10 ans.
Cette trajectoire devra s'imposer, dans un rapport de compatibilité, à l'ensemble des documents de planification locaux pour garantir une cohérence entre les politiques locales et les orientations régionales dans les délais :

- du 22 février 2027 pour les SCoTs;
- du 22 février 2028 pour les PLU et les cartes communales.

Ainsi, après le 22 février 2027, si les SCoTs, les PLU(i) ou les cartes communales n'intègrent pas d'objectifs de réduction de la trajectoire de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'artificialisation des sols, les ouvertures à l'urbanisation seront suspendues, les autorisations d'urbanisme ne pourront plus être délivrées dans une zone AU du PLU(i) ou dans les secteurs de la carte communale où les constructions sont autorisées.
La loi climat et résilience prévoit de plus spécifiquement pour la Corse, l'interdiction de l'extension de l'urbanisation dans toute commune non couverte par un PLU, un document en tenant lieu ou une carte communale, à compter du 22 août 2027.
Concrètement, il ne sera plus possible pour ces communes régies par le règlement national d'urbanisme (RNU) de déroger aux règles de constructibilité limitée en application du L. 111-4 du Code de l'urbanisme en extension d'urbanisation.

Les difficultés juridiques liées à la cartographie des espaces stratégiques agricoles, ESA, qui figure dans le PADDuC constitue également un frein à l'élaboration de documents d'urbanisme.
La mise en révision partielle du PADDuC, décidée le 28 novembre 2024 par l'Assemblée de Corse, devrait permettre de lever ces difficultés.

La faiblesse de l'ingénierie publique et privée au niveau du bloc communal (manque de bureau d'étude intervenant sur la Corse avec parfois des compétences insuffisantes au regard de la complexité du cadre réglementaire), les enjeux multiples et de la faiblesse de la maîtrise d'ouvrage concourt également aux difficultés de mise en œuvre de documents d'urbanisme en Corse.

4. La construction neuve

4.1 Les autorisations de construction de logements

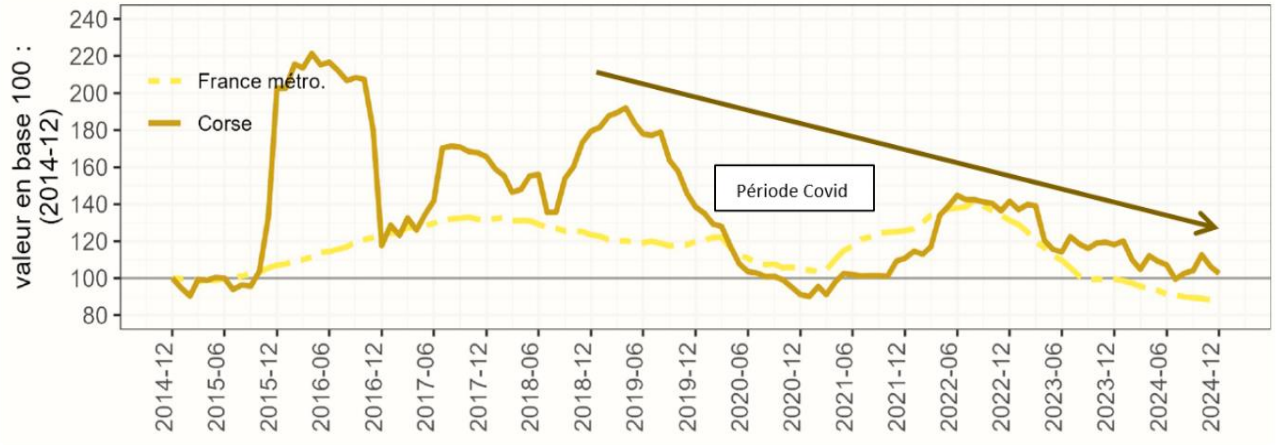
Des autorisations de construire des logements plus dynamiques qu'au niveau national mais en recul depuis 2019

Près de 50 000 autorisations pour la construction de logements ont été délivrées entre janvier 2015 et décembre 2024, en Corse. Cela représente en volume l'équivalent du tiers (32%) des résidences principales recensées (156 100 au RP 2021) et 20% du total des logements (261 000) et en moyenne, 5 100 autorisations par an. Comparativement, les 4,4 millions d'autorisations au niveau national, sur la même période, ne correspondent qu'à 15% des résidences principales totales (30,6 millions au RP 2021) et 12% du parc total (37,2 millions).

Le volume des autorisations de construction de logement en Corse apparait ainsi deux fois plus dynamique qu'au niveau national.

Il n'est pas indiqué si ces logements seront occupés en tant que résidences principales ou secondaires.

Cumul des logements autorisés, comparaison avec la France métropolitaine



Source : Sit@del (SDES)

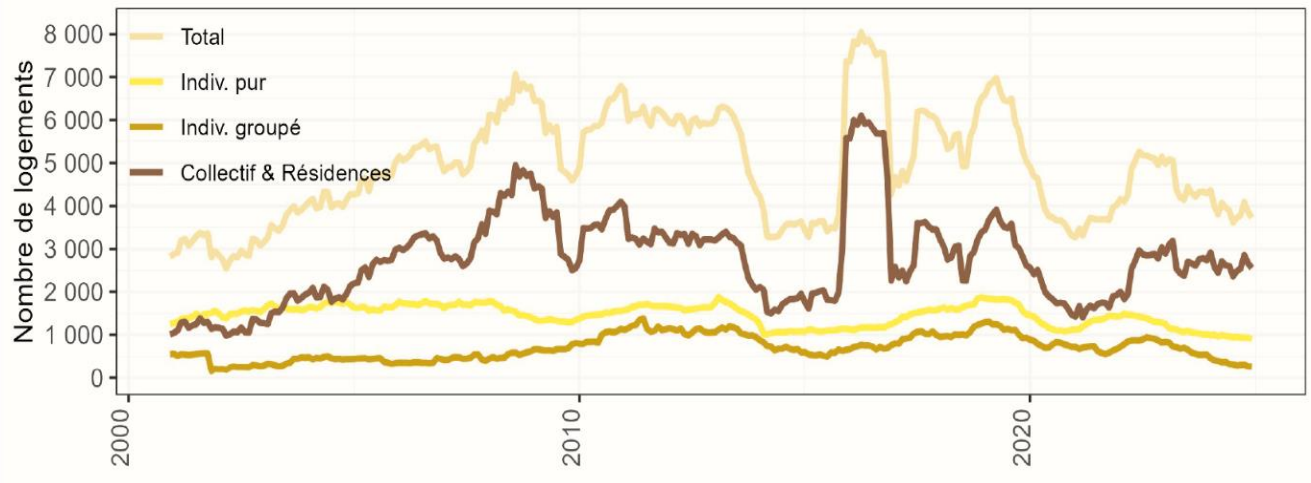
Cependant, en termes d'évolution par rapport à 2015, après la chute des délivrances de permis liée à la période Covid, le nombre d'autorisations de construire, malgré une reprise en 2022, s'inscrit toujours à la baisse par rapport à 2019. L'île avait, cependant auparavant, affiché une croissance, certes fluctuante, mais surtout globalement très supérieure à celle observée au niveau national. Elle demeure moins touchée par le repli constaté sur l'ensemble des autorisations en France métropolitaine depuis 2022.

Plus de quatre autorisations de logements sur dix délivrées pour des logements individuels

Chaque année, en Corse, 43 à 44% des autorisations sont délivrées pour une maison individuelle ou en lotissement. Un taux stable, à la fois supérieur au taux national et à contre-courant.

En effet, la tendance de la moyenne métropolitaine est à la baisse, passant de 45% d'autorisations de logements individuels en 2021 à 36% en 2024.

Nombre estimé de logements autorisés par type et évolution



Source : Sit@del (SDES)

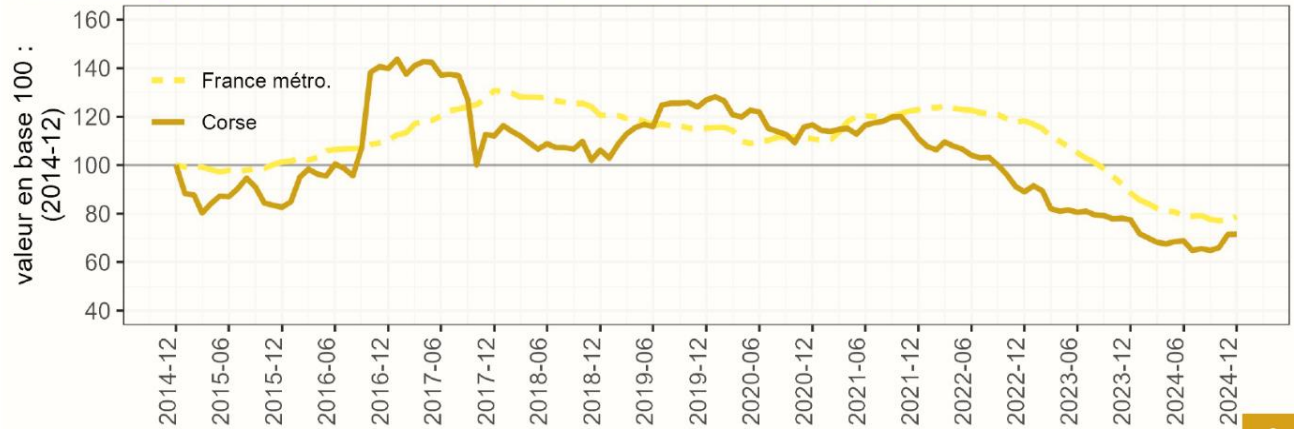
En Corse, les hausses marquées sont inhérentes au petit volume d'autorisations délivrées compte tenu de la taille de l'île. Les pics observés sont liés à des projets comportant un nombre significatif de logements autorisés soit en collectif ou en résidence.

4.2 Les mises en chantier de logements

Des mises en chantier de logements en forte baisse depuis fin 2021

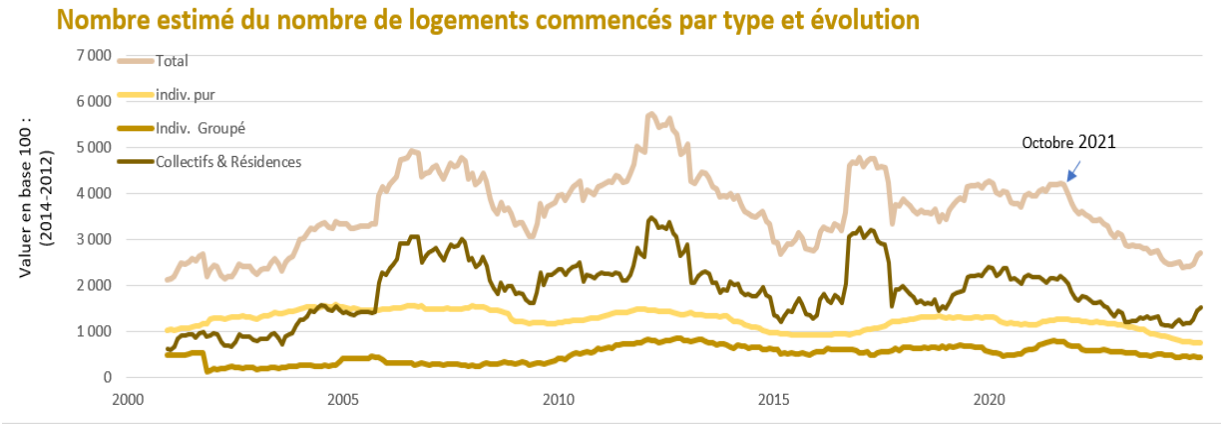
De 2014 à 2024, 38 600 logements ont été mis en chantier sur l'île, soit l'équivalent d'un quart des résidences principales recensées et 15% du total du parc. Comme pour les autorisations, ce rapport est très supérieur aux chiffres nationaux où les logements commencés sur la même période représentent 12% des résidences principales et 10% du total des logements.

Cumul des logements commencés, comparaison avec la France métropolitaine



Source : Sit@del (SDES)

La dynamique du secteur de la construction du logement a toutefois été ralentie par la crise sanitaire de 2020 et contrairement aux autorisations qui ont repris à partir de 2022, les mises en chantier sont restées très en deçà. Dès fin 2021, ils enregistrent une forte baisse, plus sévère qu'au niveau national.



Source : Sit@del (SDES)

Les fluctuations en nombre de logements « commencés » suivent essentiellement la courbe des mises en chantier de logements en collectif et en résidence, le nombre de logements en individuel (pur ou groupé) commencés étant globalement plus stable dans le temps, bien qu'en déclin depuis fin 2021.

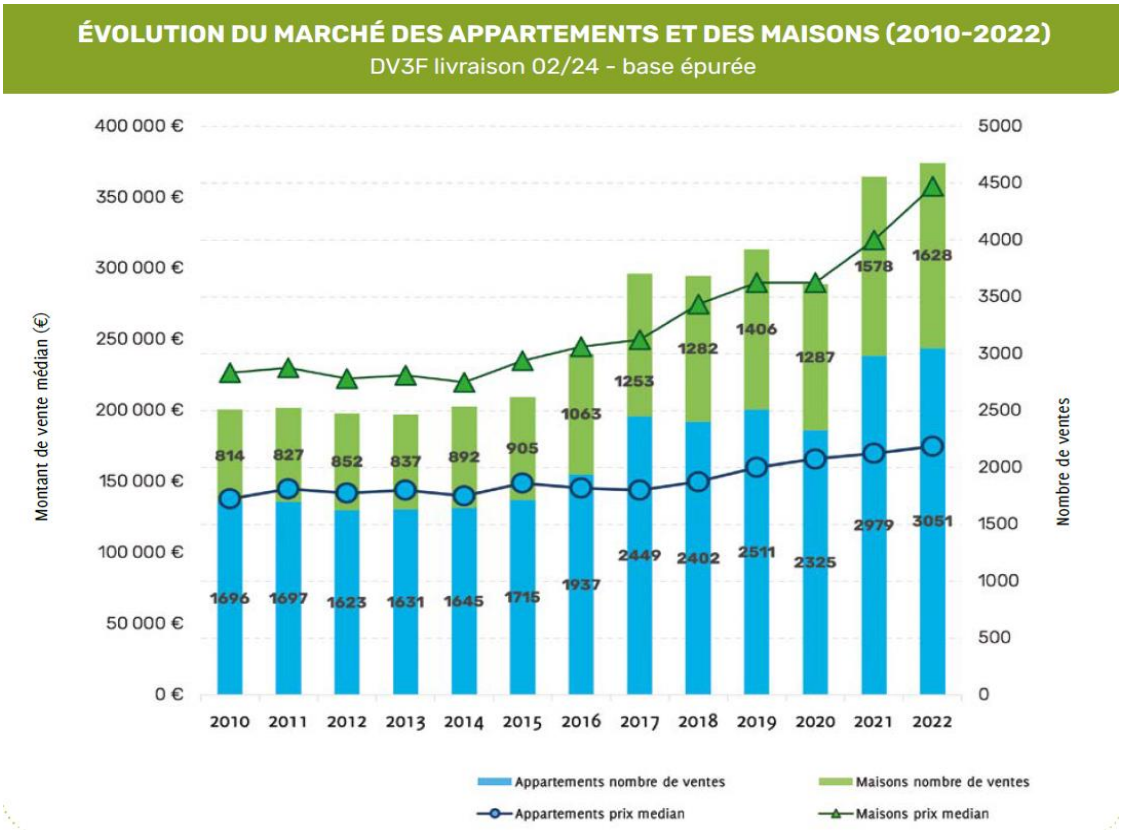
Globalement, la construction neuve ralentit avec une tendance à la baisse des permis accordés et logements commencés.

5. Le marché du logement

5.1 La commercialisation des logements neufs (mises en vente, délais d'écoulement, prix au m²)

Des ventes de logements qui ont doublé entre 2010 et 2022

Selon une étude de l'Agence de l'urbanisme et de l'énergie de la Corse (« Les marchés fonciers & immobiliers en Corse » A lettra n°1 fondée sur l'exploitation des données de demandes de valeurs foncières (DVF), dont les éléments sont repris ci-après), le volume annuel des ventes, entre 2010 et 2022, a augmenté de 80% pour les appartements et de 50% pour les maisons. Cette hausse est particulièrement marquée à partir de 2015.

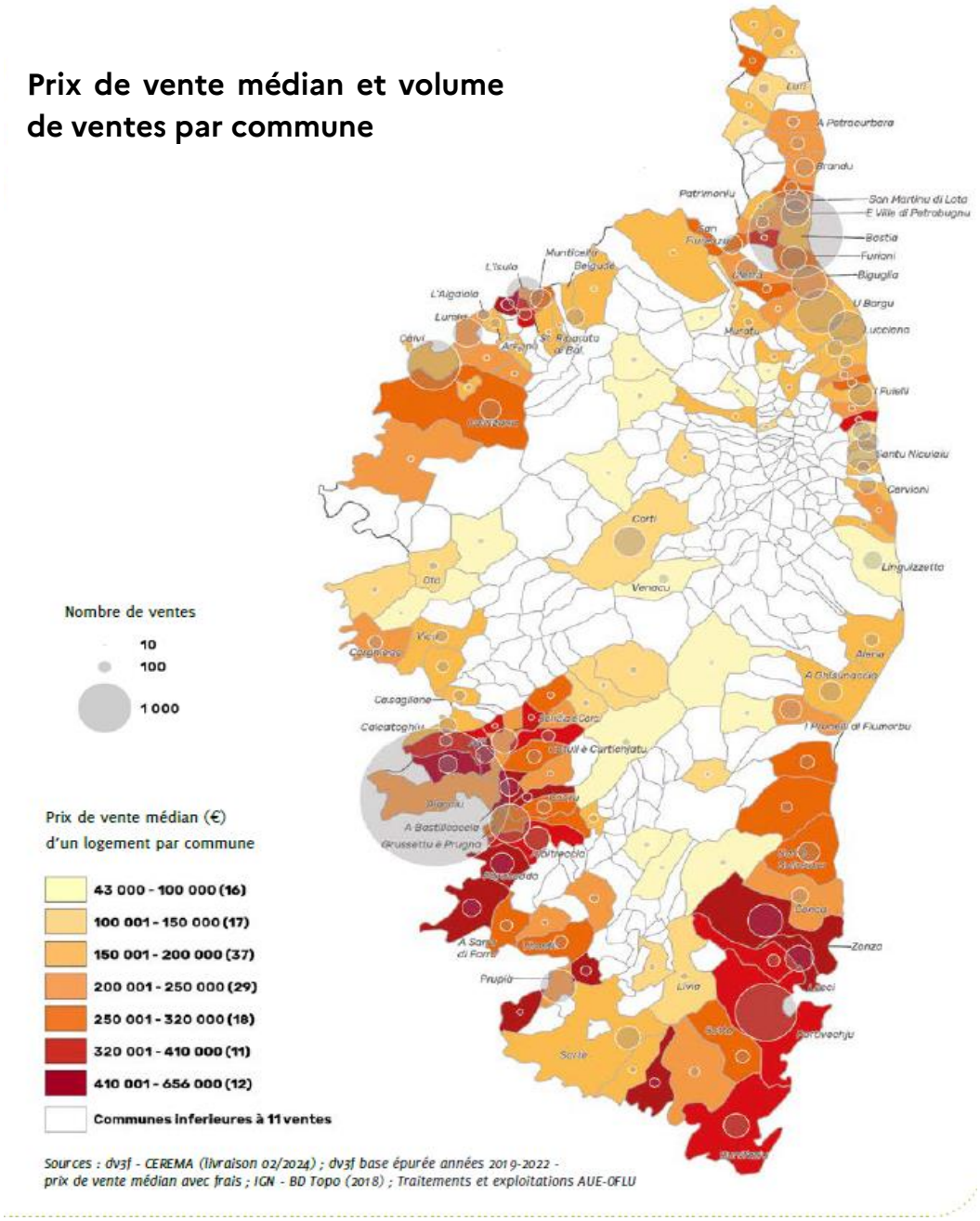


Concernant l'évolution des prix médians, sur cette même période de 13 ans, la hausse du prix des appartements est relativement modérée, passant de 145 932 € en 2010 à 188 125 € en 2022, soit 2 % par an en moyenne (29 % sur la période pour une inflation de 20 %). Les transactions de maisons connaissent, en revanche, une augmentation des prix médians plus importante, de l'ordre de 59 %, passant de 242 144 € à 384 397 €, soit une croissance moyenne annuelle de 8 %.

Des ventes concentrées sur le littoral

Le marché apparait très différencié selon les zones géographiques. L'activité des marchés du logement se concentre principalement dans les communes ayant une façade littorale, répartie autour des pôles d'attraction ajaccien, bastiais, porto-vecchiais et balanin. Une douzaine de communes connaît des prix médians (avec frais) supérieurs à 410 000 euros.

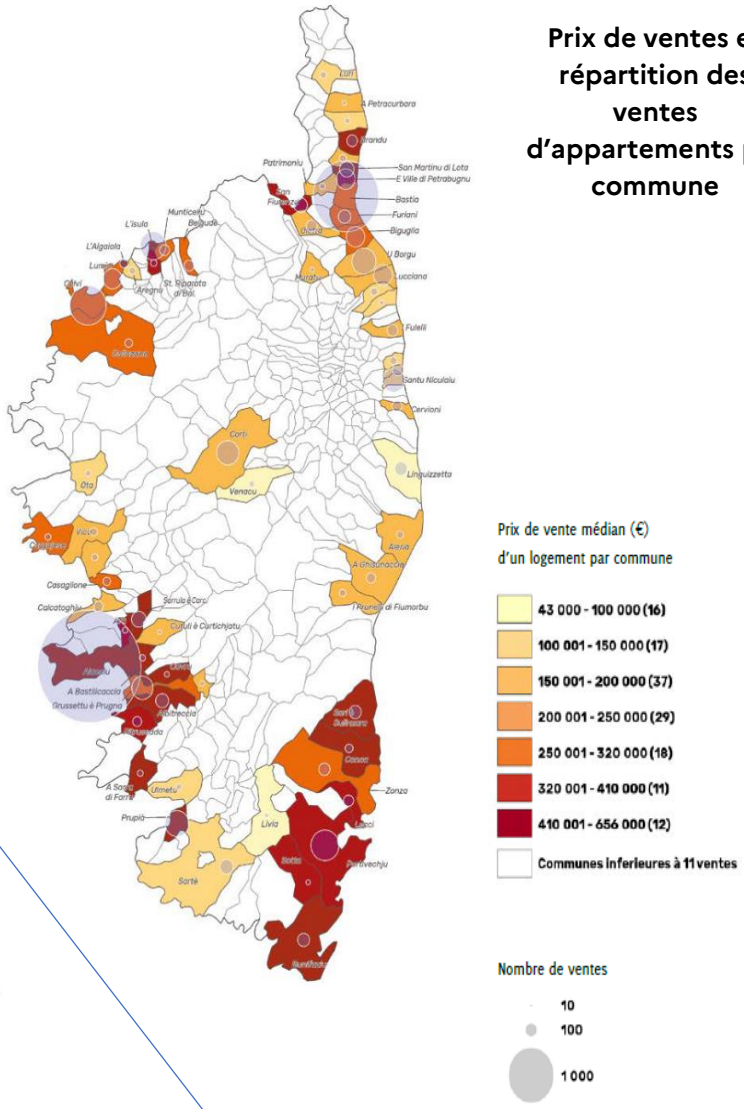
Les dix communes les plus dynamiques en volumes de ventes, entre 2019-2022 (Ajaccio, Bastia, Porto-Vecchio, Calvi, Borgo, Grosseto-Prugna, Lucciana, l'île-Rousse Propriano et Biguglia) comptent pour 52 % des ventes de logement. Le marché est dominé par Ajaccio qui avec 3 572 transactions assure 21 % des ventes suivi par Bastia avec 10 % (1 624 ventes).



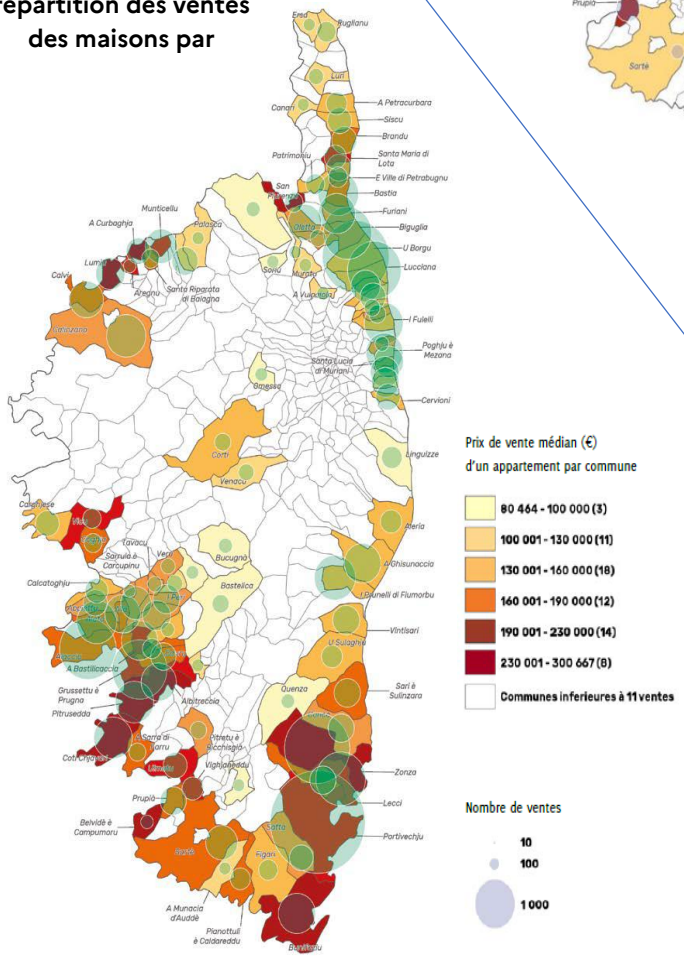
Ajaccio concentre un tiers de ventes d'appartements de l'île

En volume, le marché des appartements apparaît concentré géographiquement. Entre 2019 et 2022, Ajaccio (218 000 € de prix médian) concentre 31 % des 10 866 ventes, suivie par Bastia avec 14 % (163 000 €) et Calvi avec 5 % (171 000 €). Ces trois communes représentent à elles seules la moitié du marché des appartements. Santa-Reparata-di-Balagna est la commune où le montant des transactions est le plus élevé, avec 13 des 25 ventes dépassant les 300 000 €.

Prix de ventes et répartition des ventes d'appartements par commune



Prix de ventes et répartition des ventes des maisons par



Le marché des maisons plus diffus sur le territoire

Le marché des maisons est réparti sur un nombre plus important de communes que celui des appartements (100 vs. 66), même si son volume est bien plus faible (5 899 ventes contre 10 866). La commune arrivant en tête, Porto-Vecchio, ne pèse que pour 7 % des mutations. En ce qui concerne les prix médians, entre 2019 et 2022, les communes les plus chères sont Belvédère, Campo-moro, Albitreccia, et Corbara. Dans de nombreuses communes, le marché est scindé entre maisons de village et villas de standing.

Un coût moyen de maison individuelle neuve qui classe la Corse au 2e rang des régions métropolitaines les plus chères

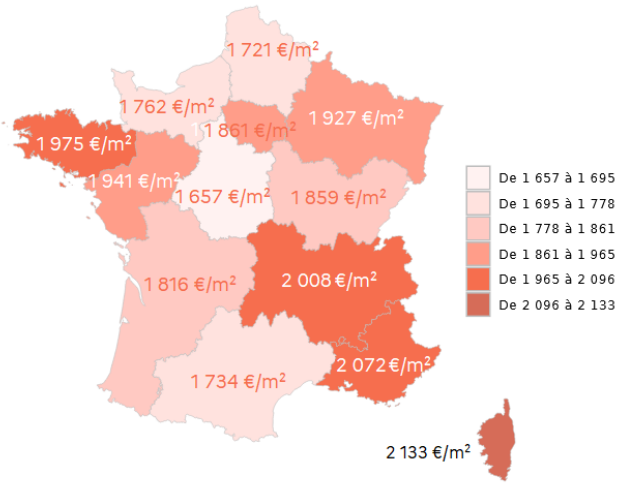
L'enquête EPTB (enquête sur le prix des terrains à bâtir) réalisée par le Ministère du logement permet une comparaison nationale et bien que le nombre de répondants pour la Corse incite à la prudence, elle donne des résultats proches de l'étude AUE concernant le prix moyen des maisons. Cette enquête porte sur des maisons individuelles en secteur diffus, en construction neuve.

En 2023, en Corse, **le coût total des projets s'élève en moyenne à 402 195 €** ; il comprend le coût du terrain acheté, soit 146 097 €, ainsi que le coût prévisionnel de la maison, soit 256 098 €. Le prix du terrain représente 36 % du coût total du projet. A noter que quand le terrain est acheté ou non, le coût moyen de construction d'une maison est de 264 550 €.

Le coût moyen des projets est de 312 770 € en France métropolitaine, avec un prix prévisionnel de la maison de 217 928 €. La Corse se situe au 2e rang (par ordre décroissant) du coût moyen des projets pour la France métropolitaine.

Avec un coût de construction d'une maison à 2 133 €/m², l'île s'affiche comme la région la plus chère (voir ci-contre).

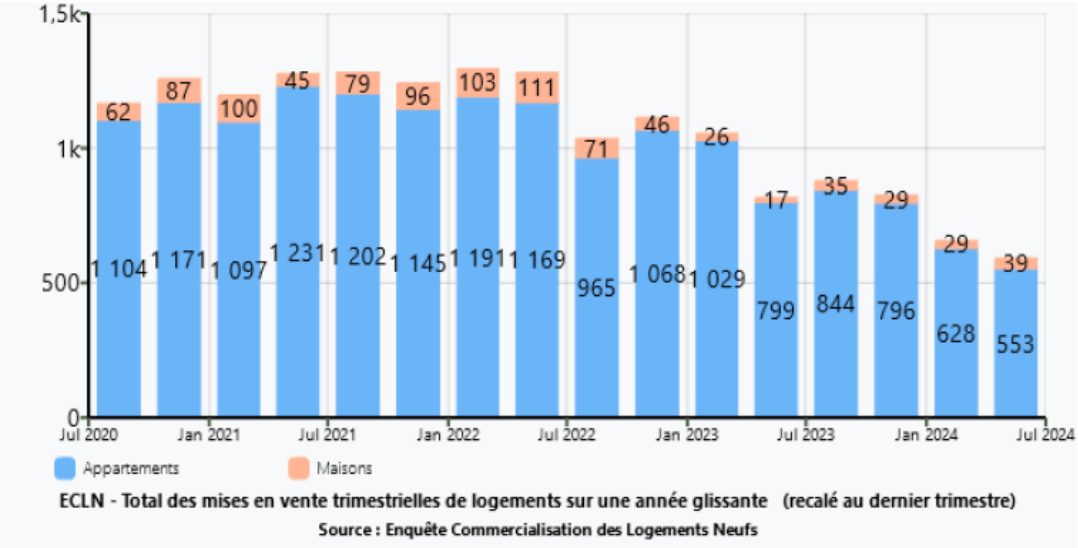
Coût moyen pour la construction d'une maison (en €/m²) et évolution sur un an
pour l'année 2023



Source : SDES, EPTB en 2023

Une chute des ventes de logements neufs constatée depuis juillet 2022

Entre le 2e trimestre 2023 et le 2e trimestre 2024, la commercialisation des logements neufs en Corse continue de se contracter fortement, notamment pour les appartements. Le nombre de mises en vente d'appartements chute de 30,8 % sur un an. Cette baisse s'inscrit dans une tendance de fond observable depuis mi-2022 où les volumes ont atteint leur pic avant de décroître fortement. À titre d'illustration, les mises en vente d'appartements sont passées du sommet de 1 211 au 1er trimestre 2022 à 553 au 2e trimestre 2024, soit une division par plus de deux.



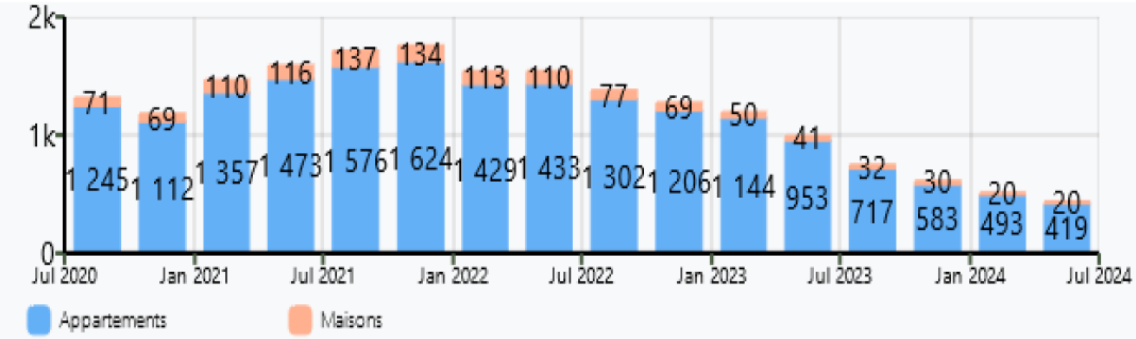
ECLN - Total des mises en vente trimestrielles de logements sur une année glissante (recalé au dernier trimestre)

Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs

Contrairement aux appartements, les mises en vente de maisons individuelles ont doublé sur la même période, bien que les volumes restent modestes (17 unités au 2e trimestre 2023). Ce regain relatif, observé dans un contexte globalement atone, pourrait refléter une re-concentration de l'offre dans des segments spécifiques, notamment en zones périurbaines ou rurales, comme le montre le cas de la communauté de communes de Marana-Golo, qui concentre à elle seule près d'un tiers des mises en vente sur l'île.

Une baisse des réservations et du stock signe d'un marché en ralentissement

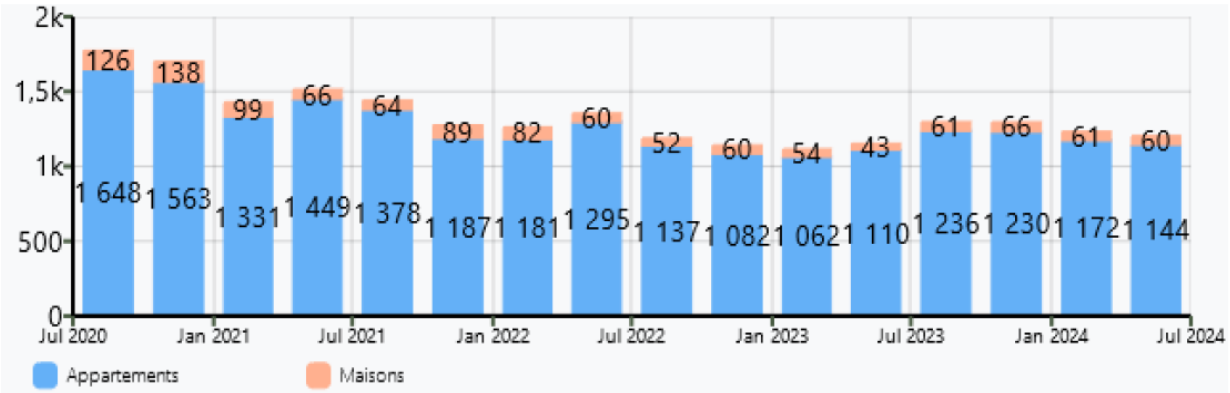
Le nombre total de réservations sur un an glissant est en baisse de 57 % ce qui illustre un désengagement significatif de la demande, probablement en lien avec des conditions économiques et financières moins favorables (hausse des taux d'intérêt, inflation, etc.).



ECLN - Total des réservations trimestrielles de logements sur une année glissante

Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs

Le stock de logements à la vente diminue légèrement (-3 %), ce qui traduit un réajustement lent de l'offre face à la baisse de la demande.

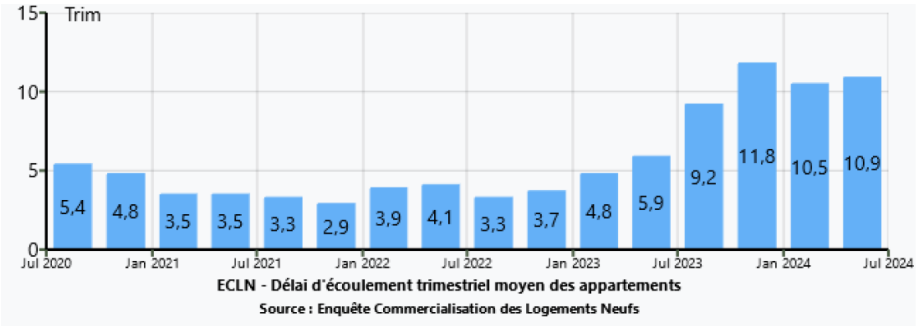


ECLN - Encours de logements proposés à la vente en fin de trimestre

Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs

Un allongement des délais d'écoulement très marqué

Le délai moyen d'écoulement des appartements neufs atteint un niveau historiquement élevé : 10,9 trimestres (près de 3 ans) au 2e trimestre 2024, contre 5,9 trimestres un an plus tôt. Ce chiffre confirme l'enlisement du marché, où l'offre peinant à trouver preneur s'accumule, allongeant mécaniquement les délais.

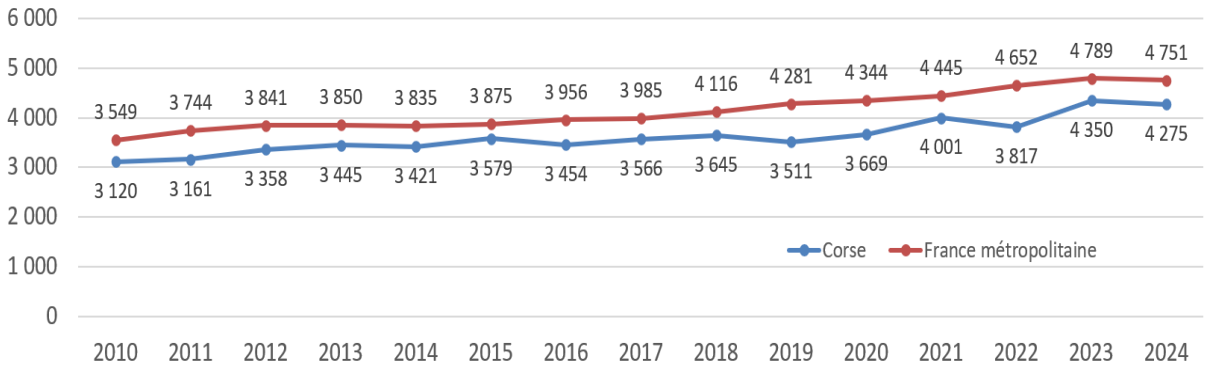


ECLN - Délai d'écoulement trimestriel moyen des appartements
Source : Enquête Commercialisation des Logements Neufs

Un prix des appartements neufs au-dessous de la moyenne nationale

Concernant les opérations de vente de cinq logements et plus, 530 appartements neufs ont été vendus en Corse en 2024. Le prix moyen du mètre carré des appartements neufs baisse de 2 % sur un an. Il s'établit à 4 275 euros/m² et se rapproche de la moyenne nationale à 4 751 euros/m².

Evolution du prix des Appartements neufs comprenant au moins 5 logements - Prix moyen au m² (en euros)



Source : SDES, enquête ECLN.

Comme au niveau national, les appartements constituent 93 % des logements neufs mis en vente. Sur l'île, les maisons neuves représentent un marché restreint avec une quarantaine de ventes en 2024.

Le faible nombre de transactions et l'hétérogénéité de l'offre limitent toute comparaison annuelle ou spatiale des prix.

5.2 Le marché locatif : les loyers dans le parc privé

La connaissance du niveau des loyers permet la définition et le pilotage de nombreuses politiques publiques de l'habitat, tant au niveau national qu'au niveau local. Ces données peuvent par exemple trouver une application dans le cadre du dispositif d'encadrement des loyers.

Les niveaux de prix des loyers peuvent être appréciés en Corse en s'appuyant sur deux dispositifs :

- Les observatoires locaux des loyers
- La « carte des loyers »

Pour observer au mieux les marchés locatifs locaux et informer en toute transparence les citoyens, l'Etat et ses partenaires ont mis en place un réseau de 34 observatoires locaux des loyers (OLL).

Ces observatoires suivent les prescriptions méthodologiques émises par le Comité scientifique de l'observation des loyers en matière de collecte de données tant auprès des particuliers que des professionnels.

Il existe en Corse deux observatoires locaux des loyers portés par l'Agence d'information sur le logement (ADIL) de Corse :

- L'observatoire local des loyers de la communauté d'agglomération du pays Ajaccien (CAPA) créé en 2016 et dont le périmètre couvre les communes d'Ajaccio, Alata, Afa, Appietto, Bastelicaccia, Cuttoli-Corticchiato, Sarrola-Carcopino et Villanova.
- L'observatoire local des loyers de l'unité urbaine de Bastia créé en 2018 dont le périmètre couvre les communes de Bastia, Biguglia, Brando, Furiani, San-Martino-di-Lota, Santa-Maria-di-Lota et Ville-di-Pietrabugno.

Ajaccio et Bastia au 6e et 11e rang des loyers les plus chers parmi les 58 territoires couverts par un observatoire des loyers.

L'analyse des données collectées par les deux OLL de Corse montrent que les deux territoires concernés sont parmi les plus chers du réseau des 35 OLL couvrant 58 agglomérations françaises, malgré des revenus médians plus faibles que la moyenne nationale.

Les niveaux de loyers à Ajaccio et Bastia se rapprochent de ceux de métropoles continentales comme Montpellier, Toulouse ou Nice alors que leur profil diffère fortement de ces territoires (taille modeste, faibles revenus, offre locative restreinte, tension accrue sur les petites surfaces (T1/T2), et forte demande saisonnière).

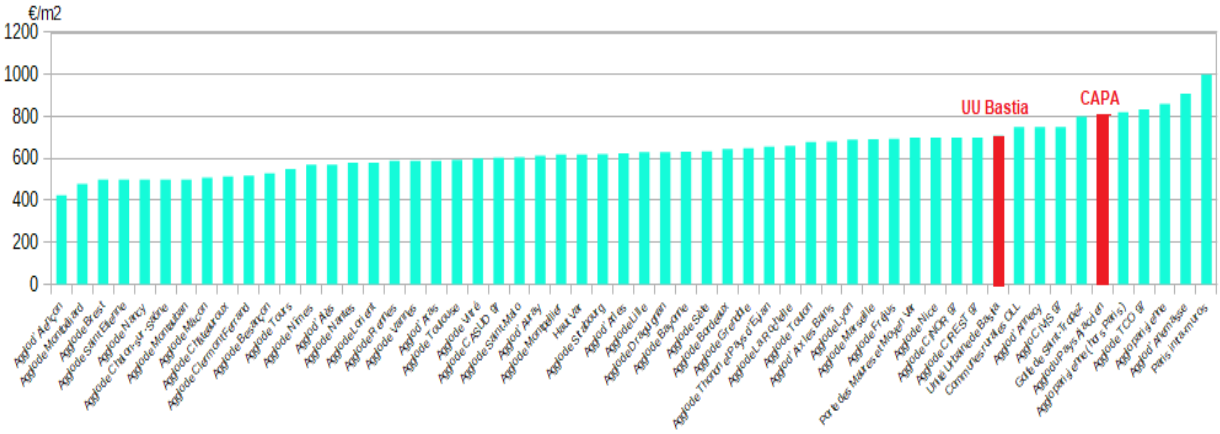
Ainsi, en 2024, la CAPA avec un loyer médian global de 11,7 €/m² et l'unité urbaine de Bastia avec un loyer médian global de 10,7 €/m² se situent dans le tiers supérieur des territoires les plus chers.

	CAPA	UU Bastia
Loyer mensuel médian global*	778,00 €	680,00 €
Loyer de marché** mensuel médian	819,00 €	710,00 €
Loyer médian global	11,7 €/m²	10,7 €/m²
Loyer médian de marché	12,9 €/m²	11,6 €/m²
Loyer médian global T1	16,8 €/m²	15,0 €/m²
Loyer médian global T2	14,3 €/m²	13,1 €/m²
Loyer médian global T3	11,3 €/m²	10,4 €/m²
Loyer médian global T4	10,7 €/m²	9,2 €/m²

* le loyer global englobe tous les logements quelle que soit la date d'entrée du locataire.

** le loyer de « marché » est calculé selon le critère de date d'entrée du locataire soit tous les logements dans lesquels le locataire est là depuis moins d'un an.

L'analyse des loyers montrent que les deux territoires affichent des niveaux de loyers assez proches, avec une légère avance pour Ajaccio (CAPA) sur les prix médians et moyens ce qui met en évidence un marché plus tendu.



Loyer de marché mensuel médian de l'ensemble des OLL en 2023

Des loyers parmi les plus élevés reflet d'un marché locatif en tension

Les territoires de la CAPA et de l'unité urbaine de Bastia se distinguent par des difficultés accrues d'accès au logement, en particulier pour les ménages modestes et les personnes seules.

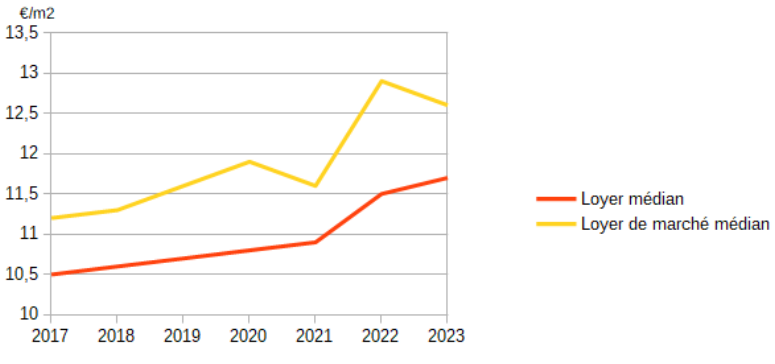
Ainsi sur le territoire de la CAPA, il faut un revenu mensuel supérieur à 2 100 € pour louer un T2 (50 % des ménages d'une personne ont moins de 1 800 € de revenu mensuel) et sur le territoire de l'unité urbaine de Bastia, le seuil d'accès à un T2 est estimé à 1 800 €, alors que le revenu médian disponible est inférieur à 1 500 €.

On note par ailleurs un manque structurel de petites surfaces, avec une tension croissante sur le marché locatif permanent à cause du développement des meublés touristiques.

À Bastia comme à Ajaccio, les loyers dans les logements récents dépassent les plafonds des dispositifs fiscaux (PINEL) en zone B1 pour Bastia et zone A pour Ajaccio.

Au sein de la CAPA, on constate que le marché est concentré à 85 % sur la commune d'Ajaccio, où la pression locative est la plus forte.

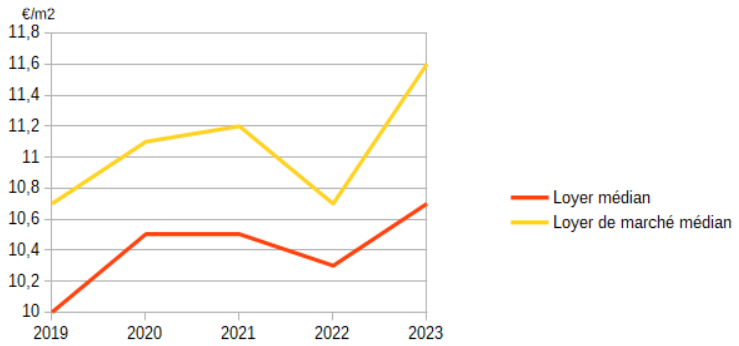
Entre 2017 et 2023, les loyers pratiqués sur le territoire sont en hausse modérée mais continue depuis plusieurs années, reflet d'un marché relativement tendu, notamment sur la ville d'Ajaccio



Evolution des loyers OLL CAPA

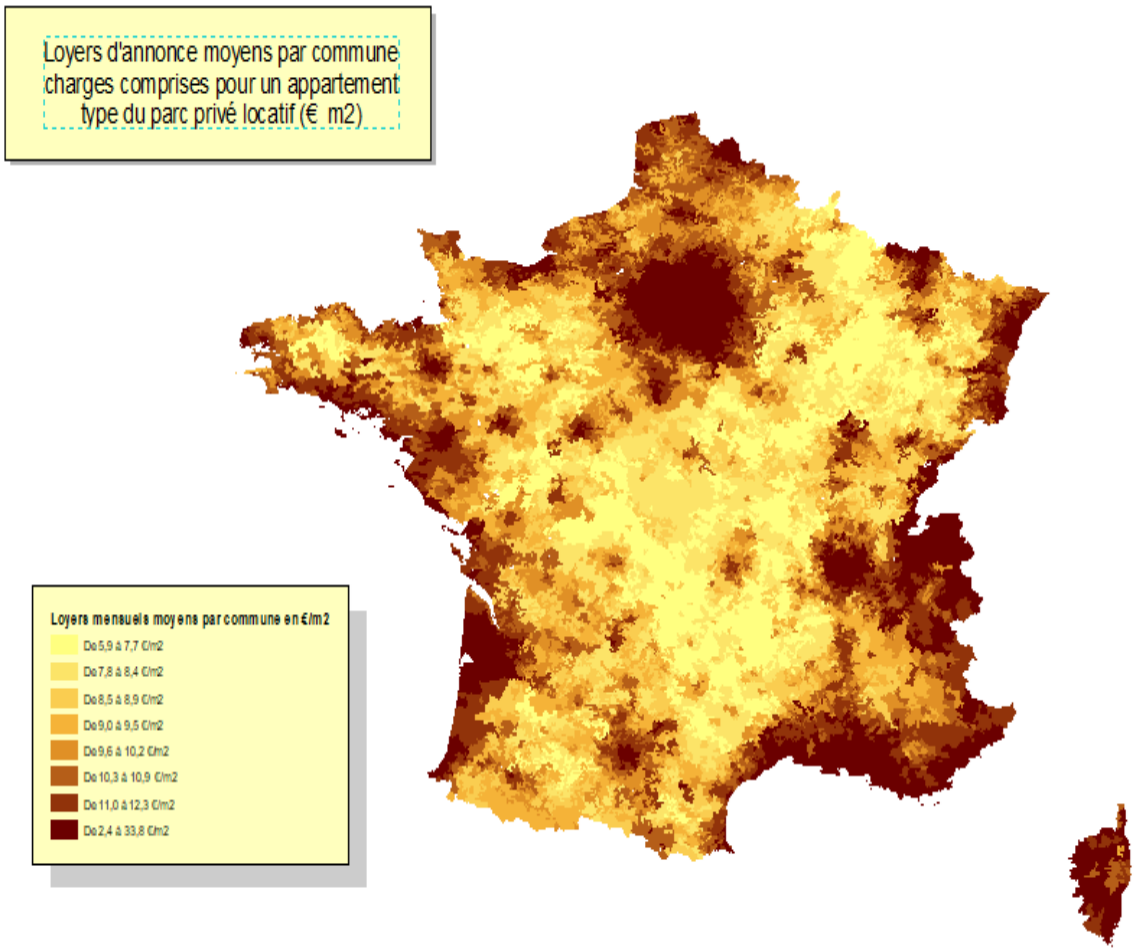
Au sein de l'unité urbaine de Bastia l'essentiel des locations est concentré sur Bastia mais des tensions existent aussi dans les communes proches comme Furiani ou Biguglia.

Entre 2019 et 2023, le marché est resté globalement stable, avec une légère hausse des loyers observé récemment.



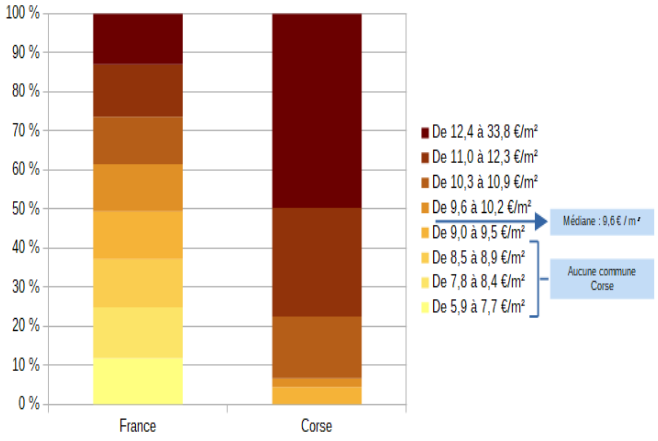
Evolution des loyers OLL UU Bastia

La carte des loyers (https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/carte-loyers) est un dispositif national porté par l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL) qui propose un ensemble d'indicateurs de loyers calculés par commune à partir des annonces publiées sur les plateformes du Groupe « SeLoger » et « Leboncoin » en distinguant les appartements et les maisons. Les loyers sont exprimés charges comprises et concernent uniquement les locations non meublées. Les dernières données disponibles sont datées du 3ème trimestre 2024.



La moitié des communes corses affiche un loyer moyen des appartements dans la tranche des 10% des communes les plus chères du territoire national

L'analyse du pourcentage de communes par tranche de loyers montre une répartition très déséquilibrée en Corse où la moitié des communes présentent un loyer moyen d'appartement situé dans la tranche la plus élevée (de 12,4 à 33,8 €/m²).



Analyse comparée du pourcentage de communes par tranche de loyers entre la Corse et le territoire national

On observe une très grande disparité du prix moyen des loyers au m² au niveau national, le loyer moyen par commune allant d'un minimum de 5,9 € /m² à un maximum de 33€/m² (les 171 communes dont le loyer est supérieur à 20€/m² étant situées essentiellement en région Ile-de-France).

Comparées à l'ensemble des 35 000 communes françaises, 96% des 360 communes corses se situent au-dessus de la médiane, soit à plus de 9,6 € de loyer au m². La moitié d'entre elles est même regroupée sur le dernier quantile qui correspond au seuil le plus élevé de loyer. La totalité des communes de l'île dépasse les 9€/m² (cas pour 63% de l'ensemble des communes nationales).

5.3 Les locations saisonnières de meublés touristiques

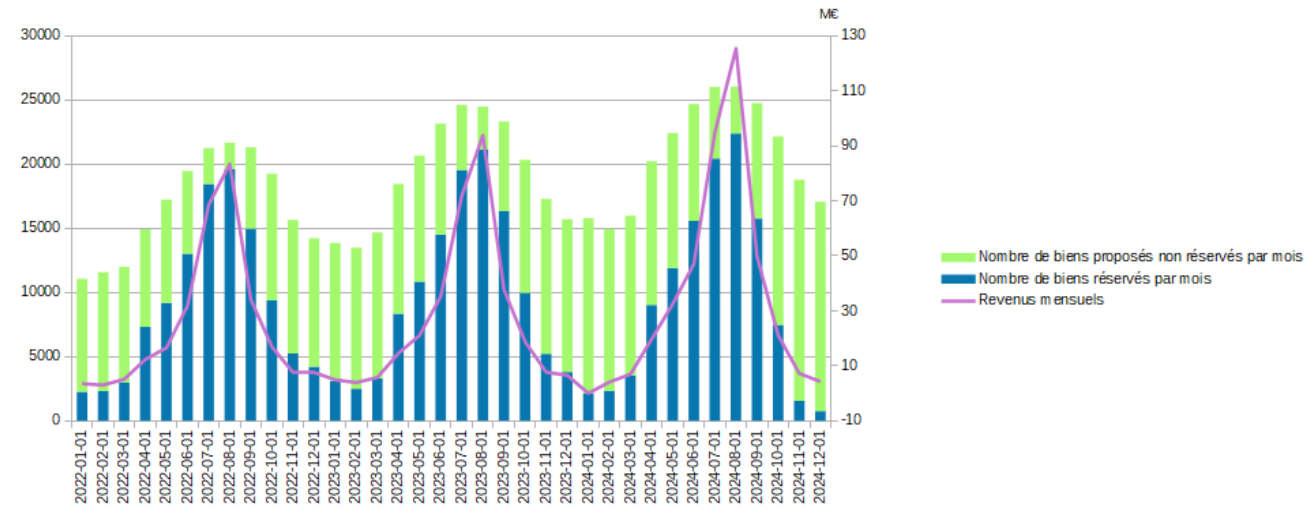
La Corse connaît depuis quelques années un développement important des locations de meublés touristiques.
Ce développement impacte les marchés foncier et immobilier et pose des enjeux socio-économiques et environnementaux.
La location de meublés de tourisme génère d'importants revenus annuels mais amplifie les inégalités et la spéculation immobilière.

Un développement rapide des offres de locations touristiques de meublés toute l'année mais des réservations essentiellement concentrées sur la période estivale

Le développement des locations touristiques de meublés peut être apprécié à partir de données obtenues par interrogation automatisée (« web scraping») des sites internet des principales plateformes de réservation (Airbnb et Abritel/Vrbo).

L'AUE, la DREAL et l'Agence du tourisme de la Corse (ATC) ont entrepris d'acquérir ces données dans un cadre partenarial auprès d'un prestataire national (Likibu).

L'analyse issue de ces données effectuée par l'AUE (https://www.aue.corsica/A-lettera-hors-serie-Les-meubles-de-tourisme-en-Corse_a952.html) montre ainsi qu'entre 2022 et 2024, la présence des meublés de tourisme croît significativement.



Evolution mensuelle des logements et du chiffre d'affaire

Le seuil symbolique des 30 000 biens disponibles au moins une fois dans l'année est franchi en 2024, soit 11,5 % des logements en Corse. Les meublés de tourisme s'inscrivent donc désormais de façon pérenne dans la vie sociale de l'île tout comme dans son économie, puisque le chiffre d'affaires est en croissance rapide, passant de 290 millions d'euros en 2022 à plus de 375 millions d'euros en 2024 (environ + 30 %). Le recours aux meublés de tourisme est centré sur la saison estivale, le mois d'août constituant toujours le pic de fréquentation et du taux d'occupation. À eux seuls, ils ont généré en 2024 pour la première fois plus de 100 millions d'euros, (soit environ un quart du total annuel). Les biens sont de plus en plus en plus disponibles tout au long de l'année, ce qui semble correspondre à l'étalement de la saison touristique, avec un étiage persistant entre novembre et mars.

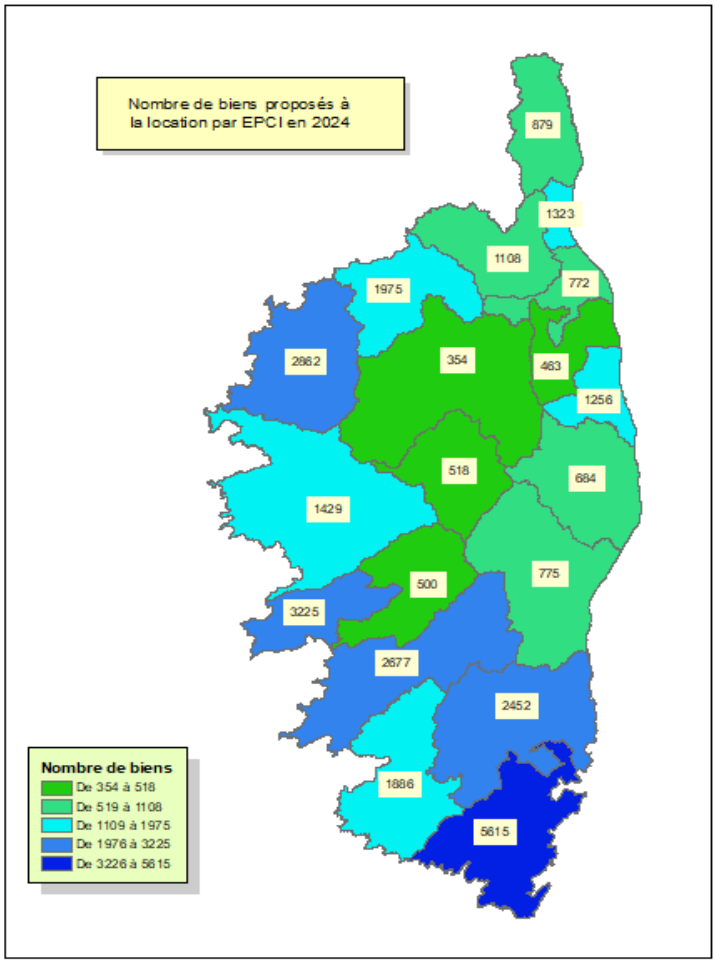
Une augmentation de l'offre des meublés de tourisme plus élevée que la croissance de la demande

Entre janvier 2022 et décembre 2024, les tendances consolidées du marché suggèrent que l'accroissement de l'offre des meublés de tourisme (+ 22 %, moyenne glissante sur 12 mois) est supérieur à la hausse de la demande, comme l'illustre la diminution de 4 % du taux d'occupation. Ce mouvement limite la hausse du prix moyen journalier (+ 8 %, atteignant 104 euros) ainsi que l'augmentation du revenu moyen annuel par logement (+ 5 %, atteignant 1 305 euros), alors que l'inflation est d'environ 12 % depuis 2022. Le recours aux meublés de tourisme s'est accru à partir de mai 2023 (hausse du nombre de nuitées, du chiffre d'affaires et remontée du taux d'occupation).

L'arrivée de nouveaux biens aboutit à un phénomène contre-intuitif : les meublés de tourisme s'implantent durablement dans la société corse avec une forte augmentation de leur nombre et de leur chiffre d'affaires global. Pourtant, l'augmentation du prix des nuitées et des revenus moyens demeure limitée, en raison d'une hausse de la demande inférieure à celle de l'offre.

Une offre de meublés de tourisme représentant un quart du parc des logements dans le Sud-Corse

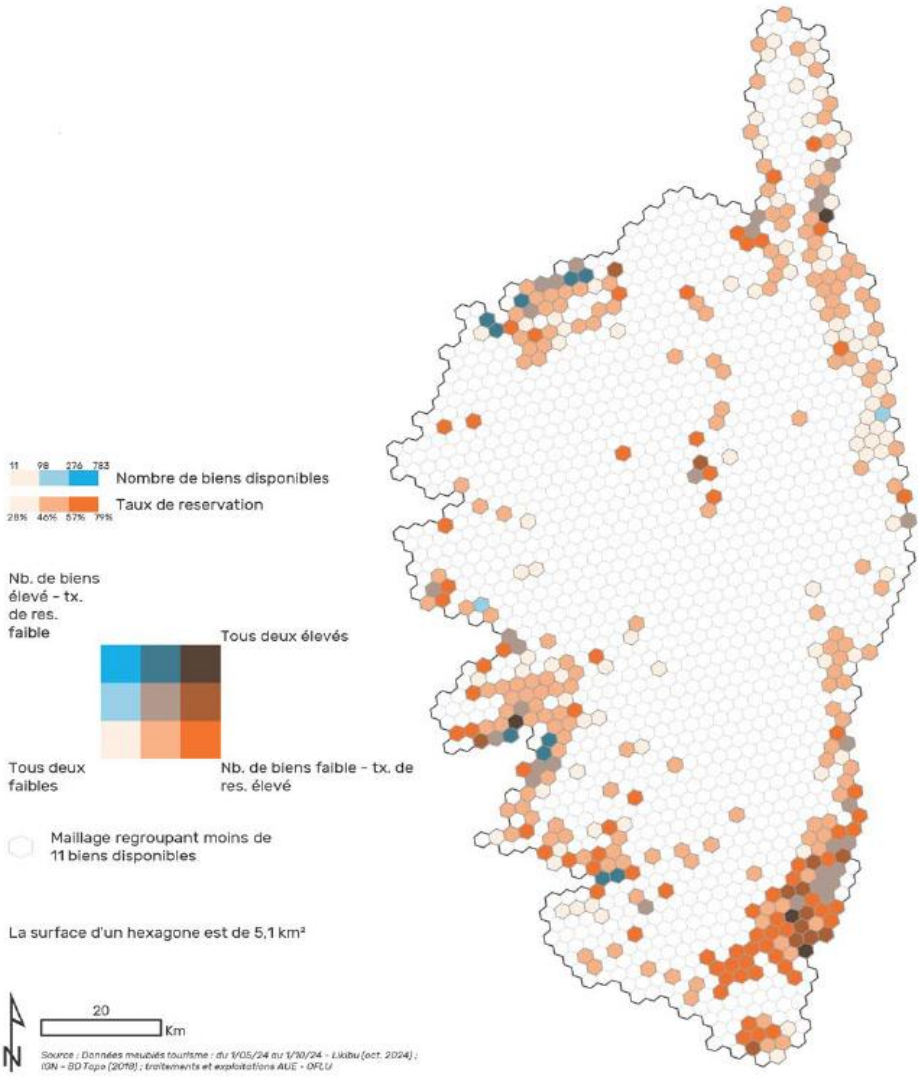
La diversité du marché des meublés de tourisme est perceptible à l'échelle des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). Ce secteur de l'économie est incontournable dans le Sud-Corse : entre mai et octobre, les meublés de tourisme disponibles représentent 23 % du parc de logements et génèrent 98 millions d'euros, soit une somme deux fois supérieure à celles de l'Alta Rocca (46 millions d'euros, 20 % du parc) et de Calvi-Balagne (33 millions d'euros, 19 % du parc). Au sein des communautés d'agglomération d'Ajaccio et de Bastia, la visibilité des meublés de tourisme se dilue dans le nombre de résidents permanents.



Avec 4 % des logements disponibles, la communauté d'agglomération de Bastia (CAB) connaît la plus faible proportion, équivalente à celle de la communauté de communes Pasquale Paoli n'offrant aucune façade littorale.

Entre début mai et fin septembre 2024, les offres sur la commune de Porto-Vecchio ont généré plus de 56 millions d'euros de revenus, soit 16 % du montant total (354 millions d'euros). Six autres communes dépassent les 10 millions d'euros : Zonza (où environ un tiers des logements est disponible en meublé de tourisme), Calvi, Ajaccio, Lecci, Bonifacio et Grosseto-Prugna. A contrario, les communes n'ayant pas de façade littorale ne captent pas les flux principaux, et leur offre de biens est faible.

L'analyse des données (suivant une maille géographique polygonale de 5 km carrés réalisée par l'AUE de la Corse) met en évidence une corrélation positive qui peut être établie entre les prix de l'immobilier et le revenu moyen d'un meublé de tourisme.



Chaque hexagone de la carte précédente est représenté par sa couleur, la taille des cercles est proportionnelle au nombre de biens disponibles à la location. Les hexagones offrant le plus de biens disponibles ont généralement un revenu et un prix de l'immobilier modérés, se situant généralement dans des tissus plus denses.

Les taux de réservation sont importants dans les hypercentres d'Ajaccio, de Bastia et surtout dans la région de Porto-Vecchio. Un faible nombre de biens disponibles se rencontre dans les territoires périurbains, comme dans les arrière-pays ajacciens et balanins.

Une appropriation progressive des outils réglementaires de régulation des locations touristiques de meublés par les communes

Les communes disposent depuis plusieurs années d'outils législatifs spécifiques leur permettant de réguler le développement des locations des meublés de tourismes sur leur territoire :

- La procédure de changement d'usage qui prévoit que la mise en location d'un logement comme meublé de tourisme est soumise à autorisation préalable, éventuellement assortie d'une obligation de compensation.
- L'obtention préalable d'un numéro d'enregistrement dans le cadre de la mise en location de tout local comme meublé de tourisme (pour les communes ayant mis en place le changement d'usage).
- L'obligation pour les plates-formes de réservation de communiquer l'état annuel des locations (pour les communes ayant mis en place le changement d'usage et le numéro d'enregistrement).

Ces dispositions ont été renforcées par la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 qui vise à remédier aux déséquilibres du marché locatif en renforçant la régulation des meublés de tourisme. Cette nouvelle loi prévoit notamment l'obligation de déclaration préalable, un renforcement des pouvoirs locaux, une modification de la fiscalité, l'obligation de diagnostic de performance énergétique de niveau D minimum pour les biens loués ou l'instauration de servitudes de résidence principale dans les documents d'urbanisme.

Les communes de Corse commencent à mettre en œuvre ces outils de régulation.

La commune de Bastia s'est concrètement engagée dans la démarche en mettant en œuvre le changement d'usage, le numéro d'enregistrement et le principe de compensation dans le centre ancien.

Des réticences face aux risques juridiques liées à une mauvaise application de la réglementation

A ce jour, 16 communes de la Communauté de Communes du Cap Corse et la commune d'Ile-Rousse ont obtenu une autorisation préfectorale relative au changement d'usage.

D'autres communes (en particulier Calvi et les communes de la communauté d'agglomération de Bastia) envisagent de mettre prochainement en œuvre les outils de régulation à leur disposition mais un nombre important d'entre elles restent encore réticentes.

Ces réticences sont essentiellement liées au risque juridique encouru : une collectivité souhaitant réguler sur son territoire le phénomène de la location saisonnière doit justifier du bien-fondé des mesures prises, au moyen de données.

Les juges administratifs ont, à plusieurs reprises, annulé la mise en œuvre de changements d'usage considérant que la commune qui instaurait ce dispositif ne démontrait pas de manière probante que la réglementation adoptée était justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général tenant à la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location ou qu'une telle mesure était proportionnée à l'objectif poursuivi.

Par ailleurs, le dispositif d'encadrement et de régulation a des conséquences importantes sur le produit de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Les locaux non-affectés à l'habitation principale font en effet l'objet d'un changement d'usage qui, en prenant le statut de locaux professionnels, ne sont plus soumis à cette taxe.

Afin d'accompagner les communes de Corse dans l'utilisation d'outils de régulations disponibles, il pourrait être envisagé :

- D'échanger autour de la régulation avec les élus.
- D'apporter un soutien technique dans l'analyse des données relatives aux locations saisonnières.

6. La réhabilitation de logements vacants en Corse pour produire du logement abordable

Plusieurs dispositifs d'aide pour réhabiliter des logements vacants mais encore peu utilisés en Corse

Face au déficit de logements abordables en Corse, la réhabilitation des logements vacants constitue une réelle opportunité, notamment dans les centres anciens et les villages de l'intérieur de l'île où la vacance est significative. L'une des causes principales de la vacance prolongée des logements est l'existence d'une situation de dégradation, nécessitant la réalisation de travaux importants.

Ce parc, souvent ancien, dégradé ou inadapté aux standards actuels de confort et de performance énergétique, reste largement sous-utilisé. Pourtant, il pourrait être remis sur le marché à des fins sociales ou intermédiaires, à condition d'un accompagnement adapté.

Malgré l'existence de dispositifs d'aide comme ceux de l'Anah, le taux de recours reste faible en Corse : peu de propriétaires s'en saisissent, alors même que la tension sur le logement dans l'île en justifierait pleinement une mobilisation plus large.

Plusieurs dispositifs de l'Anah existent pourtant : loc'avantages, bonus de sortie de vacance, le dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) et la vente d'immeubles à rénover (VIR)

En Corse, ces dispositifs sont très peu mobilisés. Aucun dossier VIR et DIIF n'a été recensé depuis le lancement des dispositifs. Le dispositif loc'avantages est peu mobilisé, 26 conventions ont été signées avec l'Anah en 2024. Pourtant ces dispositifs participent à la fois :

- d'une approche incitative du traitement du parc privé : pour des propriétaires, ils facilitent la vente à des maîtres d'ouvrage professionnels en valorisant leur bien et prévenant ainsi les risques d'acquisition par des propriétaires indélicats ;
- d'une approche plus volontariste, par le rachat de biens sous arrêté d'insalubrité/de péril ou déclaration d'utilité publique d'opération de restauration immobilière, ou ayant déjà fait l'objet de financements de RHI/THIRORI (Traitement de l'habitat insalubre, remédiable ou dangereux, et des opérations de restructuration immobilière).

Face à ces constats, une stratégie coordonnée pourrait s'appuyer sur la réalisation d'un diagnostic territorial approfondi et partagé, permettant d'identifier précisément les situations de vacance et le potentiel de réhabilitation du parc privé. Il s'agirait également de mieux comprendre les freins qui limitent aujourd'hui le recours aux dispositifs financiers existants. Ce travail pourrait ouvrir la voie à des actions de communication ciblées et au développement de solutions locales souples et adaptées aux réalités du territoire.

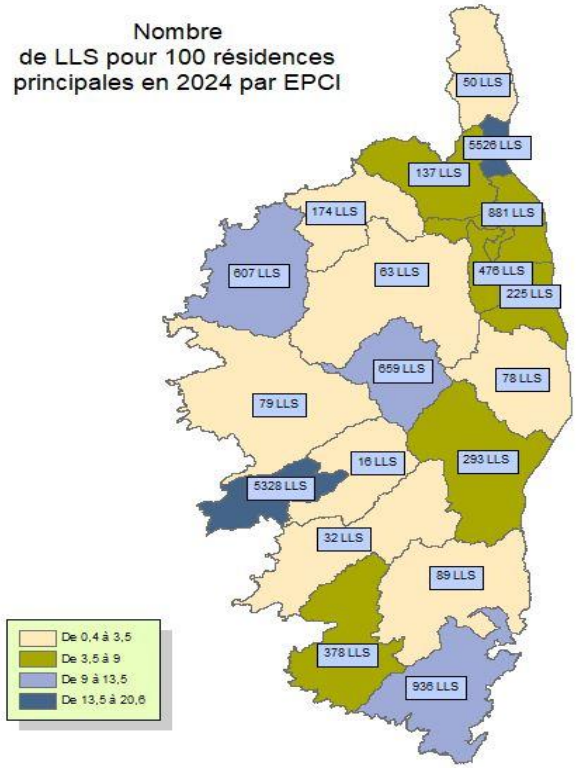
7. Le logement social et le logement à caractère social porté par les communes

7.1 Le logement social

Avec 10,3 %, le taux de logement social en Corse demeure le plus bas de France (17,4%)

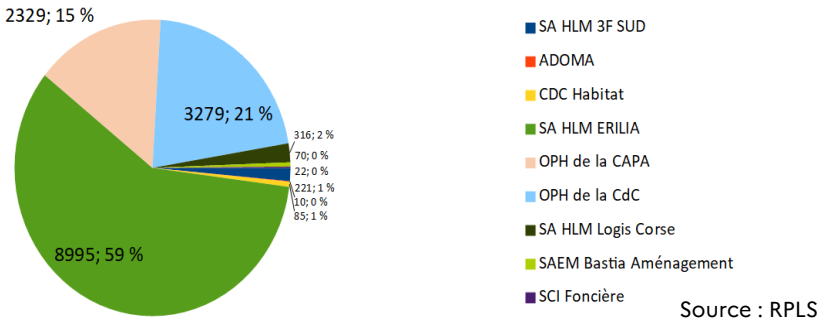
Au 1er janvier 2024, la Corse compte 16 027 logements sociaux. Le parc social représente 10,3 % des résidences principales, taux le plus bas des régions métropolitaines dont la moyenne s'établit à 17,4 %.

Ces logements se situent majoritairement en Haute-Corse (9 169 LLS en Haute Corse et 6 858 LLS en Corse-du-Sud). Avec 10,9% de logement sociaux, le taux y est un peu plus élevé qu'en Corse-du-Sud (9,5%).



Trois bailleurs (ERILIA, OPH de la CdC et OPH de la CAPA) partagent 95 % du parc.

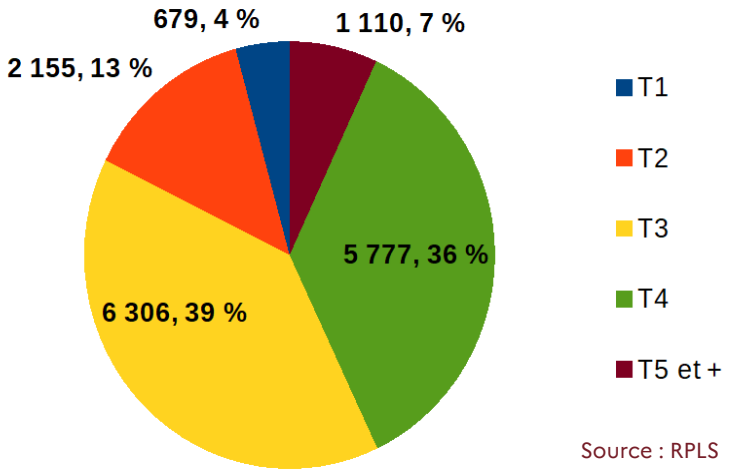
Répartition du parc par bailleurs (en nb logements et %)



Source : RPLS

Un parc composé de logements plus petits et plus récents qu'en moyenne nationale

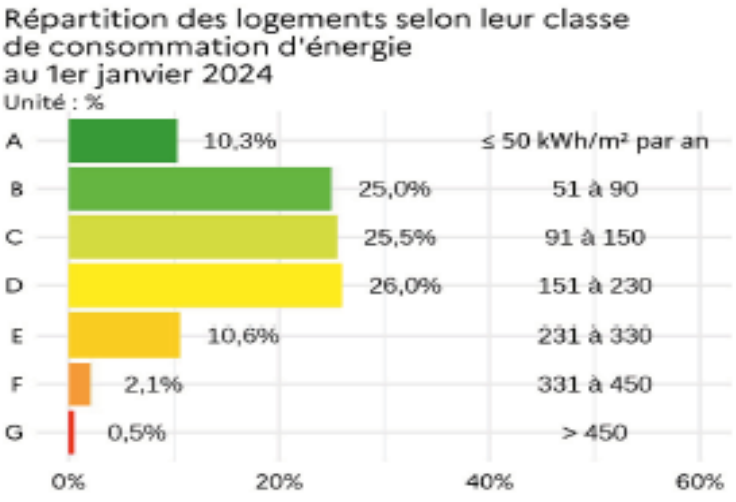
Le parc des logements sociaux de Corse est majoritairement composé de T3 (39%) e de T4 (36%). Les petites typologies (T1 et T2) ne représentent que 17 % des logements.



Source : RPLS

Ce parc est plutôt récent (34,1 ans) comparativement à la moyenne nationale (41,2 ans) ce qui induit un niveau moyen plus élevé de qualité d'isolation thermique des logements.

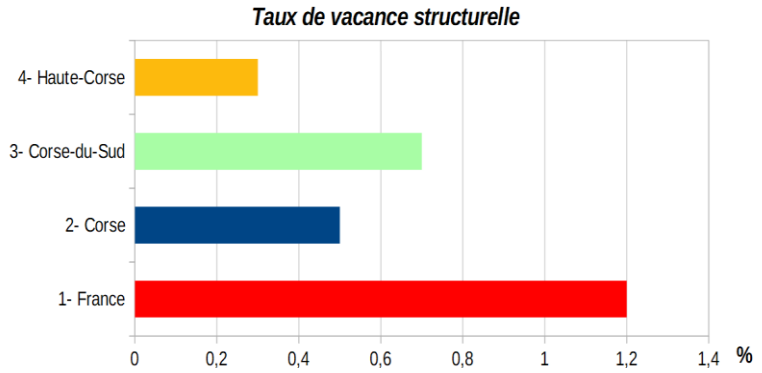
Le parc corse affiche, effectivement, le meilleur taux de logements peu énergivores (35,3 % en DPE A et B) comparativement aux autres régions métropolitaines.



Source : RPLS

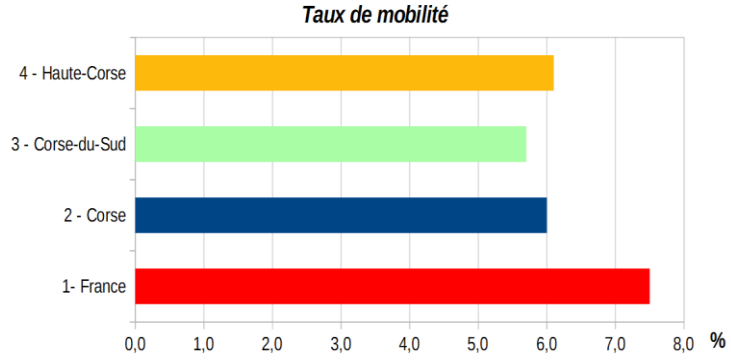
Une vacance structurelle très basse couplée à une mobilité également inférieure à la moyenne nationale

Début 2024, la vacance de plus de 3 mois « dite structurelle » est de 0,5 %, contre 1,2 % au niveau national.



Source : RPLS

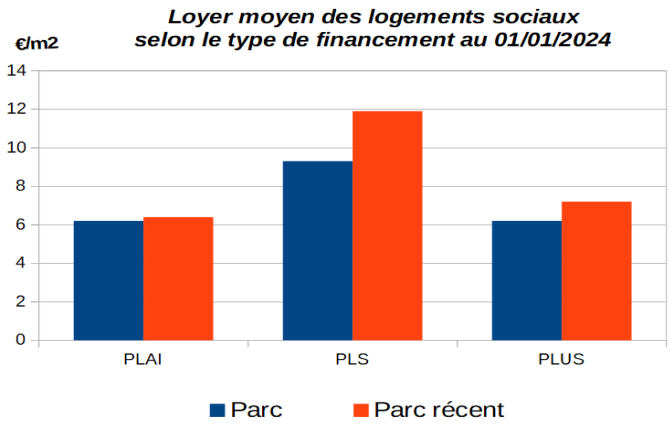
La part des logements ayant changé de locataires en 2023 s'établit à 6 % et reste inférieure au taux moyen de France métropolitaine (7,5 %).



Source : RPLS

Une faible mobilité à mettre en parallèle avec la différence entre loyer du public et loyer du privé

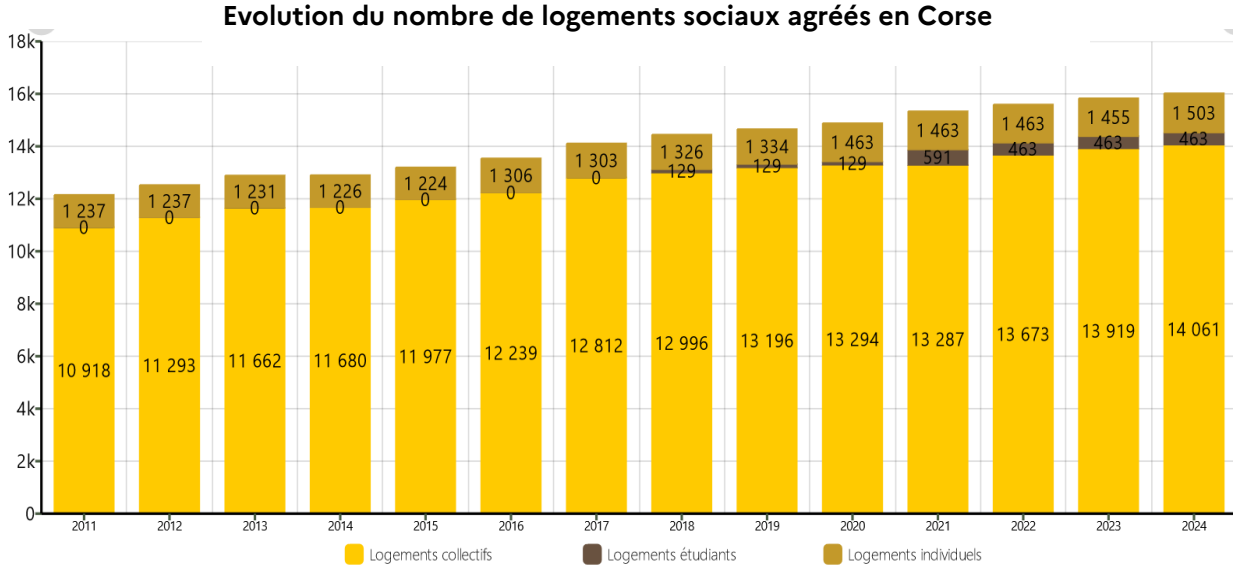
Le loyer moyen s'élève à 6,2 €/m² et le loyer moyen dans le parc récent est de 7,2 €/m² situant la Corse à la 5e place des « régions métropolitaines » les plus chères. Un loyer très inférieur à ceux pratiqués dans le privé, tournant autour de 11 le €/m² sur le marché globale et 12€ sur le marché récent (voir partie 5.2).



336 logements par an en moyenne depuis 2015, un rythme supérieur au niveau national mais en deçà du besoin estimé

D'après une étude menée par le CEREMA et la DREAL en 2018, le besoin de production est estimé à 8 100 logements sociaux entre 2016 et 2030, soit 580 logements/an.

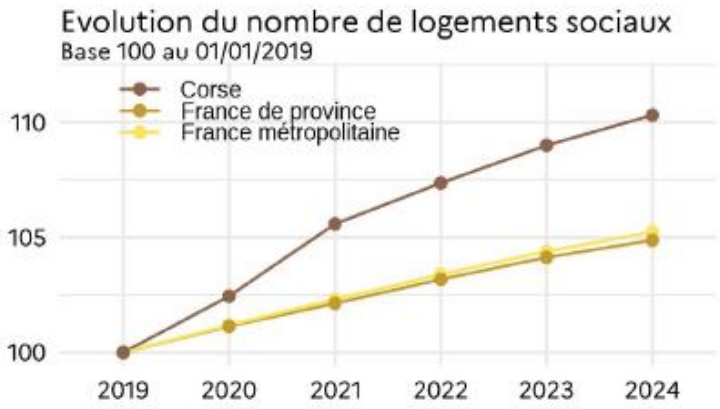
Evolution du nombre de logements sociaux agréés en Corse



De 2015 à 2021, le parc a progressé de 16,2% soit de 336 logements/an.

Au cours de l'année 2023, le parc a progressé de 1,2 %, un rythme un peu inférieur à celui de l'année précédente (1,5 %), mais supérieur au taux national (0,8 %).

Dans le même temps, 245 logements ont été mis en service, principalement en Corse-du-Sud (128 logements contre 117 en Haute-Corse).



Source : RPLS

Les difficultés à produire de nouveaux logements sociaux que connaît la Corse sont notamment liées :

- à la rareté du foncier
- aux surcoûts de construction
- à l'acceptabilité sociale
- à la prise en compte des enjeux environnementaux

Un nombre annuel de logements financés fluctuant et un montant moyen de subvention (MMS) en Corse parmi les plus élevés

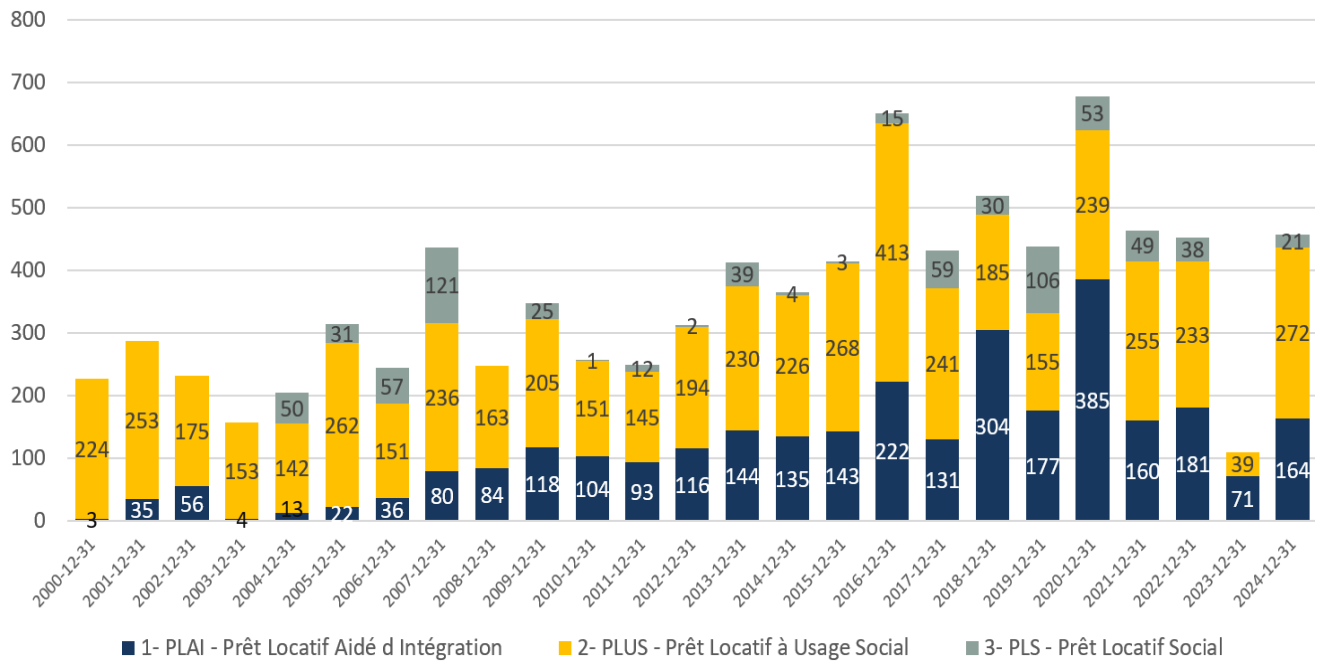
L'Etat finance la production de logements locatifs sociaux par des subventions dans le cadre du fonds national des aides à la pierre (FNAP), par des prêts aidés de la Caisse des dépôts/Banque des territoires et par des aides fiscales (exonérations de taxes, taux de TVA réduit, etc.).
Dans le cadre de ce dispositif, trois modes de financement correspondant aux niveaux de loyer sont possibles :

- Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux ménages qui cumulent des difficultés économiques et difficultés sociales.
- Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social, prennent en compte un objectif de mixité sociale.
- Les logements PLS, financés par le Prêt Locatif Social sont attribués aux ménages des classes moyennes en zones tendues.

Enfin, l'Etat finance également les aides à la personne (CAF-APL).

En contrepartie, les bailleurs, qu'ils soient privés ou publics sont tenus d'appliquer des plafonds de loyer.

Evolution du financement des logements sociaux en Corse en fonction du mode de financement

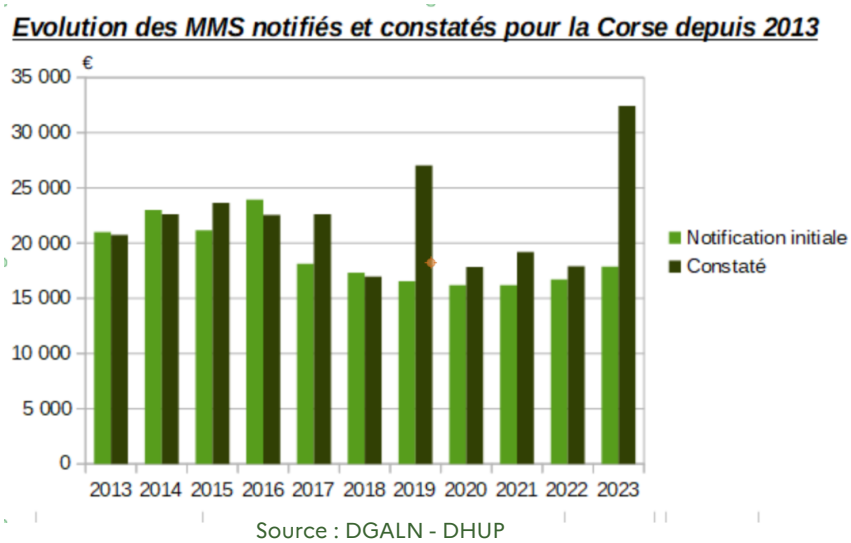


Entre 2000 à 2024, en moyenne 356 logements sociaux sont financés chaque année (119 PLAI, 209 PLUS,28 PLS).

Le Montant Moyen de Subvention (MMS) accordé pour chaque région varie chaque année en fonction du nombre relatif de logements financés et des bonus spécifiques qui peuvent être octroyés.

En 2023, un faible nombre de logements programmés mais un MMS doublé par la production de logements en pensions de famille et résidences sociales

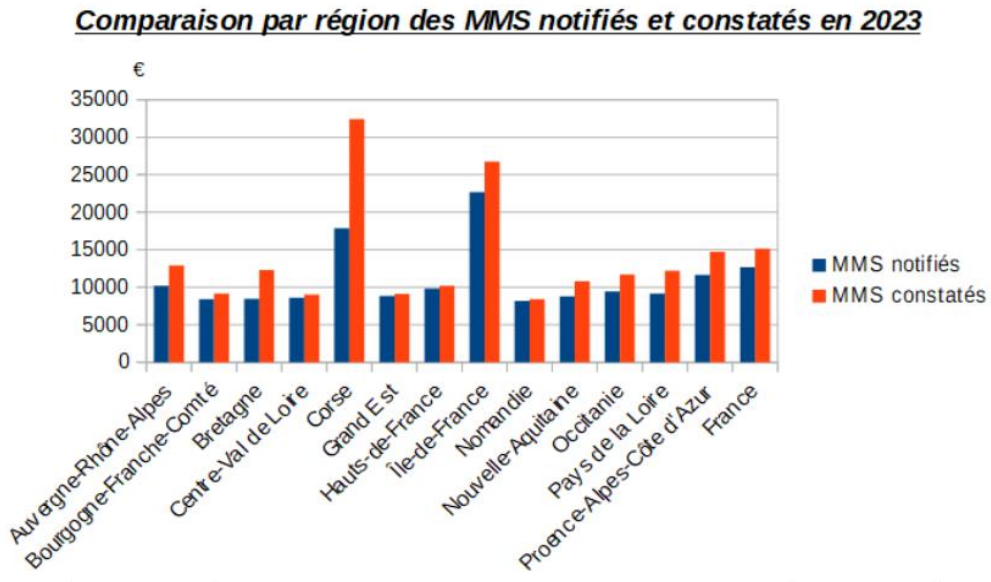
Le montant moyen de subvention (MMS) des dix dernières années en Corse s'avère très favorable comparé à ceux des autres régions, notamment les plus tendues telles que l'Île-de-France et PACA.



Source : DGALN - DHUP

En 2023, la Corse est même la première région la plus subventionnée de France, le montant constaté ayant doublé par rapport au montant initialement notifié. Le MMS notifié en début d'année pour la Corse était de 17 860 € contre 12 637 € au niveau national. Le MMS constaté en fin d'exercice était de 32 430 € (soit +82% par rapport au MMS notifié) contre 15 140 € (soit +20% par rapport au MMS notifié) au niveau national. Il est supérieur à celui de l'Île-de-France et deux fois plus élevé qu'en PACA, régions particulièrement tendues.

L'année 2023 a vu la mise en place d'un bonus national spécifique « pension de famille / résidence sociale » qui a permis le doublement du MMS pour ce type de logements. En Corse, malgré un nombre de logements financés bien inférieur aux années précédentes, le MMS a doublé en raison d'un nombre important de logements en pensions de famille et en résidences sociales dans la programmation.



Source : DGALN - DHUP

En outre, l'Etat finance aussi la rénovation énergétique des logements locatifs sociaux.

Le logement social est par ailleurs financé par :

- La Collectivité de Corse (CdC) qui, à travers son règlement des aides, finance la création et/ou la réhabilitation de logements locatifs sociaux.
La CdC soutient spécifiquement les deux Offices Publics de l'habitat (OPH) de Corse à travers deux conventions d'objectifs et de moyens.
Le soutien de la CdC au logement social se fait également à travers l'octroi de garanties d'emprunt.

- la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien qui s'est dotée d'un règlement d'aides en faveur de la production sociale (logement et hébergement). A travers ce règlement, la CAPA propose des aides directes et de aides indirectes pour soutenir la production et la réhabilitation de logements sociaux.

- la Communauté d'Agglomération de Bastia qui accorde des subventions pour les logements financés en PLAI et en PLUS.

- la Commune d'Ajaccio qui accorde des subventions pour les logements financés en PLAI et en PLUS.

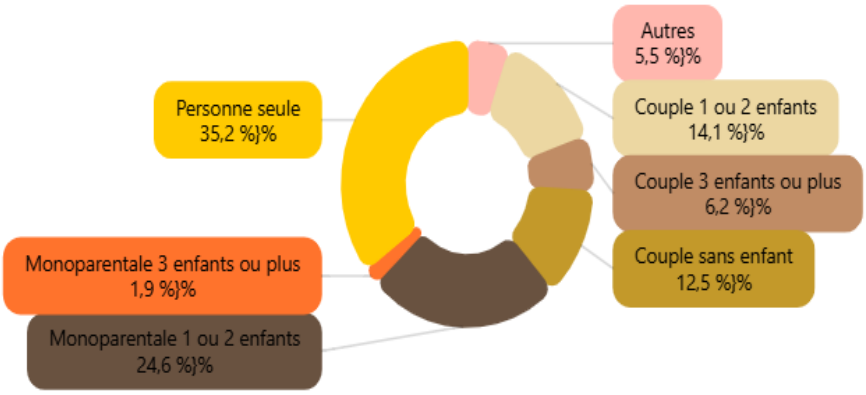
- Action Logement qui propose plusieurs dispositifs de financement pour soutenir la construction, l'acquisition et la réhabilitation des logements sociaux.

- l'Office Foncier de la Corse qui acquiert des terrains ou des biens immobiliers, soit de manière amiable, soit par expropriation, ou en exerçant le droit de préemption délégué par les communes. Ces biens peuvent être ensuite portés par l'OFC jusqu'à la réalisation des projets de logements sociaux par les collectivités ou leurs aménageurs. La revente se fait au profit d'un opérateur et bénéficie d'une décote.

- l'Agence d'Urbanisme et de l'Énergie de la Corse qui soutient des projets qui visent de bons niveaux de performances énergétiques (niveau BBC rénovation ou BBC compatible soit au moins deux sauts de classe énergétique DPE ou 35% de gain énergétique)

Un parc social occupé pour 1/3 par des personnes seules et 1/4 par des familles monoparentales

35,2 % des ménages qui occupent le parc social de Corse sont constitués de personnes seules (contre 40,8 % au niveau national) et 26,5 % sont constitués de familles monoparentales (contre 23 % au niveau national).



Locataires du parc par type de ménage

Cette caractéristique se traduit par une forte tension sur les petites typologies d'appartements.

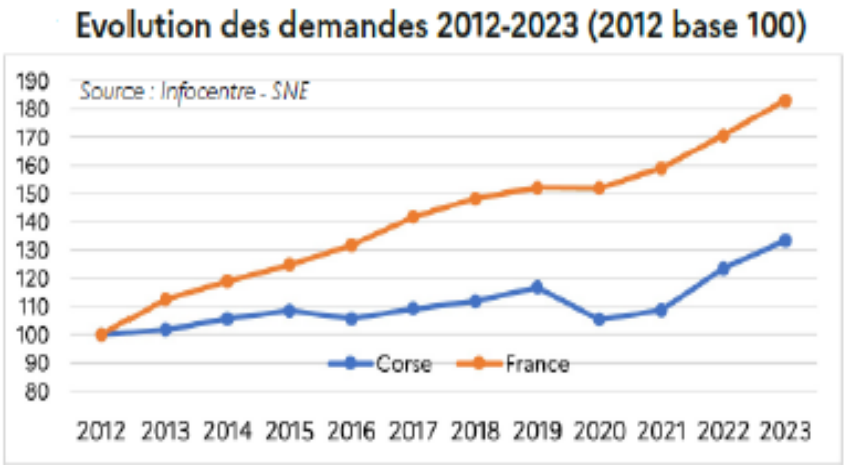
De plus, les personnes de 75 ans et plus représentent 12,7 % des locataires.

Par ailleurs 35% des logements sont en sous-occupation (nombre de logements dont la différence entre le nombre de pièces et le nombre d'occupants est supérieur ou égal à 1 par rapport au nombre de logements occupés) et 10% en sous-occupation accentuée (nombre de logements dont la différence entre le nombre de pièces et le nombre d'occupants est supérieur ou égal à 2 par rapport au nombre de logements occupés).

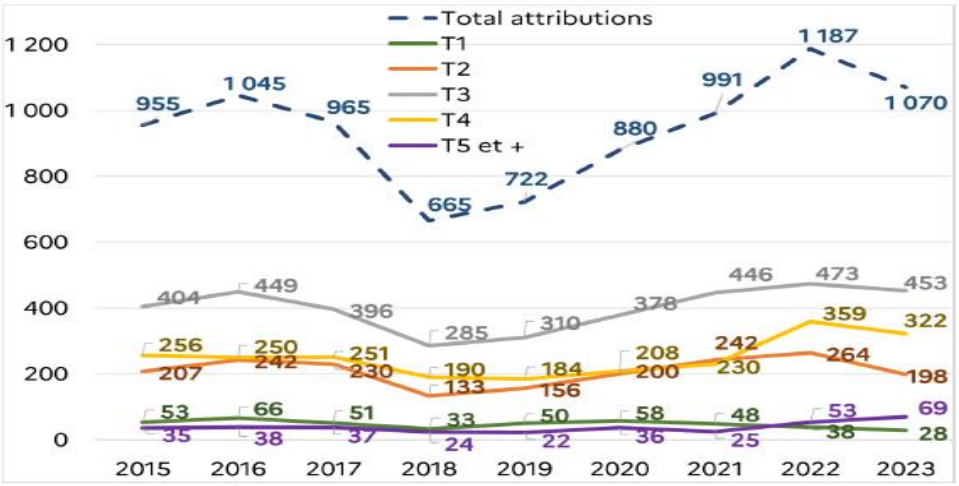
Locataires du parc par tranche d'âge

Une demande très forte sur les petits logements (T1 et T2) alors qu'ils ne représentent que 17% du parc social

Au 31 décembre 2023, on comptait 7 675 demandes actives de logement social en Corse, soit une hausse de 33 % depuis 2012, contre +83 % au niveau national. La moitié des demandes émanent de personnes seules mais celles-ci ne représentent que 33 % des attributions. La demande est particulièrement forte pour des logements de type T1 et T2, qui représentent 50 % des souhaits exprimés, alors qu'ils ne constituent que 17 % du parc disponible. Par ailleurs, 46 % des demandeurs viennent du parc privé. 19 % des demandes concernent des personnes en situation de logement précaire (hébergement temporaire, hôtel, sans-abri, etc.). Enfin, 25,4 % des demandes sont motivées par la cherté du loyer, contre 20,5 % au niveau national.



En 2023, 1 070 attributions de logements sociaux ont été réalisées en Corse, soit une baisse de 10 % par rapport à 2022 mais une hausse de 11,5 % depuis 2015. 60 % de ces attributions se concentrent dans les deux principales villes de l'île : Ajaccio et Bastia. Le délai moyen d'attribution est de 16,8 mois, avec une forte disparité entre les départements : 21,2 mois en Corse-du-Sud contre 13,3 mois en Haute-Corse. Par ailleurs, 71 % des attributions bénéficient à des ménages dont les revenus par unité de consommation sont inférieurs à 1 500 €.



Une tension globale hors mutation plus forte en Corse-du-Sud

Le nombre de demandes pour une attribution est en Corse, et en particulier en Corse-du-Sud élevé, signe d'une forte tension en matière de logement, principalement due à une insuffisance de logements sociaux. Cette tension est en augmentation constante en France : elle est passée de 4,2 en 2018 à 6 en 2023. Contrairement à cette tendance nationale à la hausse, la moyenne en Corse tendait plutôt à diminuer, jusqu'à une remontée observée en 2023.
La Corse-du-Sud affiche les niveaux de tension les plus élevés.
En 2018, le ratio y était deux fois plus élevé qu'en Haute-Corse et trois fois supérieur à la moyenne nationale. Une diminution significative a toutefois été observée depuis, avec une baisse régulière qui rapprochait progressivement le département du taux national, à l'exception de l'année 2023. Cette remontée peut s'expliquer par le faible nombre de logements sociaux livrés cette année-là (taux de tension de 7,9).
En comparaison, la Haute-Corse présente des niveaux de tension plus stables, bien que toujours élevés. Le taux est passé de 6,8 en 2018 à 6,2 en 2023, avec quelques fluctuations intermédiaires. Globalement, le département est moins tendu que la Corse-du-Sud.

Tableau 3 Tension (demandes/attributions) en 2023

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
France	4,2	4,4	5,8	4,7	5,2	6
Corse	9,4	9	7,8	6	5,7	6,9
Corse-du-Sud	13,8	10,9	9	6,6	5,6	7,9
Haute-Corse	6,8	7,5	6,7	5,4	5,7	6,2

Source : SNE

L'application de la loi SRU en Corse

Les dispositions de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 ont pour ambition de favoriser la mixité sociale.

La loi impose aux communes de plus 3 500 habitants (et de 1.500 habitants dans l'agglomération parisienne appartenant à des agglomérations (unités urbaines INSEE) ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants) de disposer d'une part minimale de logements sociaux représentant 25 % des résidences principales et, par dérogation, à 20 % dans les territoires moins tendus.

La loi 3DS du 21 février 2022 permet la pérennisation d'un dispositif soutenable en supprimant l'échéance de 2025 au profit d'un dispositif de rattrapage permanent et uniforme du déficit de logements locatifs sociaux. En outre, afin de favoriser une meilleure adaptation du dispositif SRU aux contextes et spécificités de certaines communes, la loi prévoit la possibilité d'abaisser de façon temporaire les objectifs de production à travers une contractualisation : le contrat de mixité sociale (CMS), signé entre l'Etat, la commune et l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre.

Rythme de rattrapage en application des obligations SRU

-

*Taux planchers applicables**

	Objectif de réalisation triennal	Contrat de mixité sociale
Taux de référence	33 %	25%
Si une commune a un écart compris entre 2 et 4 points du taux de référence	50 %	40 %
Si une commune a un écart inférieur à 2 points du taux de référence	100%	80 %
Si une commune entre dans le dispositif en cours de période triennal*	10%	
Pour la première période triennal après l'entrée dans le dispositif*	15 %	
Pour la seconde période triennal après l'entrée dans le dispositif*	25 %	

**: Ces taux ne sont pas applicables à une commune nouvelle qui compte au moins une commune préexistante qui n'a pas respecté les taux cibles prévus par le dispositif SRU.*

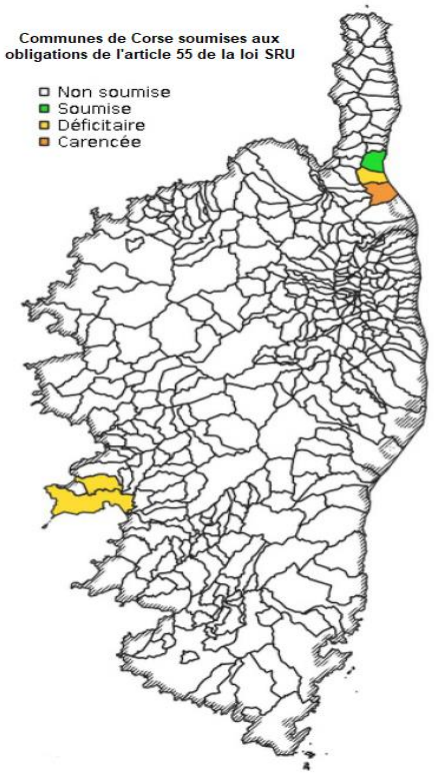
Cinq communes soumises à la loi SRU en Corse

La Corse comprend cinq communes soumises aux dispositions de la loi SRU :

- Bastia satisfait à ces obligations avec 31 % de logements locatifs sociaux.

- Quatre communes sont déficitaires :
  - en Corse-du-Sud : Ajaccio (19,1%) et Alata (0 %, nouvellement entrante),
  - en Haute-Corse : Furiani (14%) et Biguglia qui est la seule commune carencée depuis 2014 (3,3 %).

Deux communes ont souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025 (signés en 2024) :
- Ajaccio avec un taux de rattrapage classique de 33 %.
- Furiani avec un taux de rattrapage de 25 % (vs 33%) dans le cadre d'un contrat « abaissant ».



Le prochain bilan triennal au titre de la période 2023-2025 prévu en 2026 permettra de faire le point sur l'atteinte des objectifs fixés pour toutes les communes déficitaires.

7.2 Le logement communal à caractère social porté par les communes

Plus de 3 300 logements communaux selon les fichiers fonciers

Les communes disposent en général d'un certain nombre de locaux situés dans des immeubles. Elles les utilisent notamment pour loger soit des instituteurs, soit des agents communaux effectuant des astreintes (etc.). Ces logements font partie en principe du domaine public de par leur situation au sein d'un ensemble immobilier dont la domanialité est publique.

Les maires sont chargés de la conservation et de l'administration des logements communaux (sous le contrôle du conseil municipal).

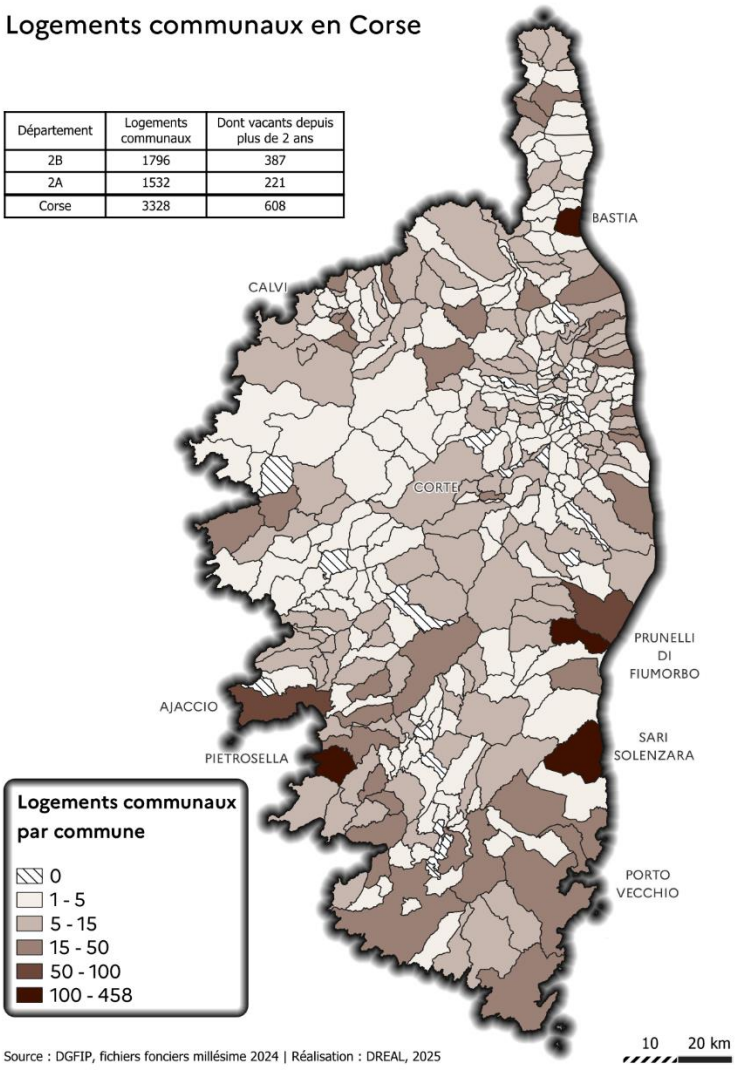
Les logements communaux peuvent bénéficier de financements de l'État (à travers la dotation d'équipement des territoires ruraux, la dotation de soutien à l'investissement local, les mesures « recyclage foncier » et « rénovation énergétique » du fonds vert) et de la collectivité de corse (à travers son règlement des aides qui intègre l'aide au développement du parc immobilier communal et intercommunal, notamment dans une logique de soutien aux primo-accédants).

En Corse, le parc des logements communaux, qui fait partie de la réponse aux besoins en logement des ménages d'un territoire, est mal connu.

En utilisant les fichiers fonciers issus de la direction générale des finances publiques (DGFiP), on peut estimer qu'il existe en Corse 3 328 logements communaux (dont 608 vacants depuis plus de 2 ans).

Logements communaux en Corse

Département	Logements communaux	Dont vacants depuis plus de 2 ans
2B	1796	387
2A	1532	221
Corse	3328	608



Source : DGFIP, fichiers fonciers millésime 2024 | Réalisation : DREAL, 2025

8. Le logement des publics spécifiques

8.1 Le logement étudiant

850 logements étudiants à Corte, 100 de plus attendus en 2027

La Corse compte environ 5000 étudiants.
L'essentiel des logements réservés aux étudiants en Corse se situe dans la ville universitaire de Corte. Le centre régional des œuvres universitaires et scolaires (CROUS) de Corse y gère environ 850 logements répartis sur deux campus principaux : Grimaldi et Mariani. Ces logements sont répartis dans huit résidences universitaires, incluant des structures telles que Pascal Paoli 1 et 2, Casanova, Garelli, et Central Fac. Les logements offrent des équipements modernes, des espaces de détente, des installations sportives et des jardins partagés.
La construction de 100 nouveaux studios sur le campus Mariani est prévue, avec une livraison attendue en 2027. Il existe par ailleurs 66 logements pour étudiants à Bastia.

Une tension sur le marché locatif destiné aux étudiants

Malgré les efforts du CROUS, la demande dépasse largement l'offre : environ 2 000 demandes sont enregistrées chaque année, mais seulement 400 peuvent être satisfaites. Cette carence est particulièrement marquée à Corte, où les logements privés sont rapidement pris d'assaut dès le printemps. Les loyers y sont relativement élevés : environ 450 € pour un studio et jusqu'à 800 € pour un T3.

Plusieurs aides financières disponibles

Les étudiants peuvent bénéficier de plusieurs aides au logement :

- APL (aide personnalisée au logement, disponible pour certaines résidences conventionnées)
- ALS (allocation logement à caractère social)
- Aide régionale aux dépenses de rentrée (600 € pour les étudiants boursiers domiciliés fiscalement en Corse.
- Aide au double logement (pour les alternants contraints de louer deux logements)
- Aide Mobili-Jeune (jusqu'à 100 €/mois pour les apprentis de moins de 30 ans)

Un Observatoire Territorial du Logement Etudiant de Corse

Pour faire face à la carence de logements étudiants, un observatoire territorial du logement Étudiant (OTLE) a été mis en place, réunissant plusieurs acteurs locaux.
Cet observatoire constitue un dispositif mis en place en 2024 pour répondre aux défis du logement étudiant, notamment à Corte, principal pôle universitaire de l'île.
Il vise à :

→ Fournir des données objectives sur l'offre et la demande de logements étudiants,
→ Guider les politiques publiques en matière d'urbanisme et de logement,
→ Lutter contre l'inflation des loyers en apportant une meilleure connaissance du marché,
→ Alimenter l'observatoire national du logement des étudiants avec des données locales.

Ce projet s'inscrit dans une démarche nationale, bénéficiant d'un accompagnement méthodologique et d'une labellisation potentielle. Huit acteurs ont signé la convention de partenariat :

- La collectivité de Corse,
- L'université de Corse,
- La ville de Corte,
- La communauté de communes du centre corse,
- La banque des territoires,

- L'Agence d'urbanisme et d'énergie de la corse (AUE),
- L'Agence d'information sur le logement de corse (ADIL).

L'OTLE se concentre sur la communauté de communes du centre corse, avec un accent particulier sur Corte. Une extension à l'ensemble de la Corse est envisagée après 2026.

8.2 Le logement des travailleurs saisonniers

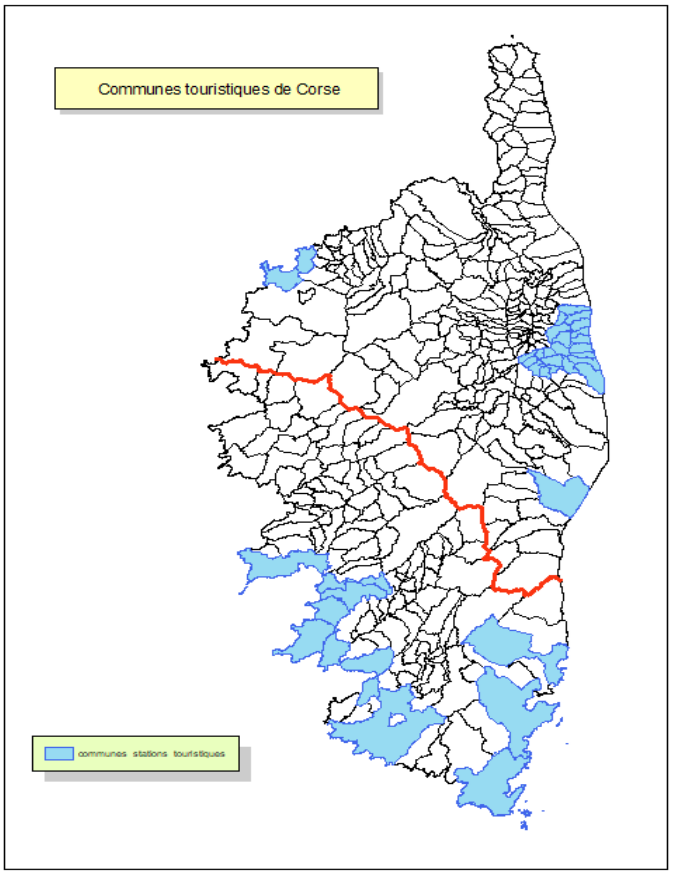
Le cadre réglementaire prévoit la mise en place de convention

Les communes « classées communes touristiques » ont l'obligation de conclure avec les services de l'État (en partenariat avec l'EPCI dont elles dépendent, Action Logement et la Collectivité de Corse) une convention de trois ans pour le logement des travailleurs saisonniers.

Evaluer les besoins en logements pour les travailleurs saisonniers dans 38 communes classées touristiques

A partir d'un diagnostic visant à évaluer quantitativement et qualitativement le besoin, cette convention doit intégrer un plan d'action destiné à accompagner les travailleurs saisonniers et les bailleurs en proposant des actions opérationnelles et innovantes (mise à disposition de logements du parc public, du parc privé ou de l'hôtellerie de plein air, construction de logements temporaires, mise à disposition des internats de collèges ou de lycées, mise à disposition de logements par les employeurs, …).

38 communes de Corse sont classées « communes touristiques ».



Or aucune convention n'est signée à ce jour mais certaines communes (dont la commune de Porto-Vecchio) ont entamé la démarche.

Il est à noter qu'une étude sur le besoin en logements des saisonniers sur le territoire de la CAPA a été réalisée en 2025 dans le cadre d'une commande de l'agence du tourisme de la Corse. Cette étude met en évidence que le tourisme constitue un pilier économique pour le Pays Ajaccien, mais qu'il génère une forte demande en emploi saisonnier.
Le nombre de saisonniers employés sur le territoire est estimé à 3 000, dont près de 48 % dans le secteur hébergement-restauration.
Environ 17 % des saisonniers viennent de l'extérieur de la Corse, soit 251 à 533 saisonniers sont à loger selon les hypothèses retenues.
69 % des employeurs logent leurs saisonniers mais cela reste insuffisant pour couvrir la demande alors que l'accès au logement abordable constitue un frein majeur au recrutement, notamment pour les saisonniers venant du continent ou de l'étranger.

Les difficultés d'accès au logement pour les saisonniers sont liées :
- au coût élevé des loyers
- à la pénurie d'offres disponibles
- aux conditions de bail inadaptées
- à la précarité ou à la sur- occupation des logements

La carence identifiée est comprise entre 183 et 359 logements, selon les secteurs et hypothèses retenues et l'étude estime entre 309 et 533 le nombre de logements saisonniers à prévoir.

Les pistes de solutions proposées en conclusion de l'étude concernent portent sur :
- la création d'un foyer dédié aux saisonniers avec droit de réservation
- la mise en place d'un service de réservation de logement saisonniers
- la location de logements par l'employeur
- la mise à disposition d'un logement du parc privé par l'employeur
- l'acquisition de logements par l'employeur

Une réflexion en cours avec la commune de Porto-Vecchio
Première destination touristique de Corse, Porto-Vecchio a obtenu la qualification de « commune touristique » en juillet 2023 et vise le classement en « station de tourisme » (dossier en cours).
Elle a ainsi l'obligation de conclure avec les services de l'Etat une convention pour le logement des travailleurs saisonniers. A cet effet, il est prévu :
- le mandatement d'une étude pour disposer d'une connaissance fine de l'offre actuelle et des besoins en logement des travailleurs saisonniers (début 2025) ;
- le lancement d'un groupe de travail réunissant notamment les entrepreneurs de la commune et les syndicats professionnels pour identifier les solutions concrètes à déployer sur les trois ans à venir (début 2025).
- la signature d'une convention fixant les objectifs et les moyens d'action à mettre en œuvre (fin 2025/début 2026).

La commune a déjà engagé les actions suivantes :

→ Formalisation d'un partenariat avec « Action Logement », dont l'un des axes cible précisément la question du logement des travailleurs saisonniers. L'objectif est de faciliter la mobilisation du groupe et son soutien financier sur des opérations collectives de logements dédiés aux travailleurs saisonniers.

→ Accompagnement, en lien avec la DDT2A et la DREAL à la création d'une résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) de 40 logements permettant le logement des travailleurs saisonniers et la prise en charge d'autres publics en période creuse.

Ce projet s'intègre dans un ensemble immobilier comprenant également une résidence intergénérationnelle de 80 logements (en LLS et en LLI), porté par SGE Promotion en lien avec ERILIA. Il est consacré par le PLU (constructibilité de la parcelle et encadrement de l'opération par une servitude de mixité sociale).

Sa concrétisation nécessite néanmoins de stabiliser les financements de la RHVS (en investissement et en fonctionnement) ainsi que les modalités de gestion des deux résidences (une gestion internalisée par ERILIA présenterait un caractère inédit et valorisable sur d'autres territoires).

→ Expérimentation de colocation meublée pour les travailleurs saisonniers.
Ce montage est proposé en lien avec « Action Logement » dans le cadre du dispositif IN'LI (relatif au logement intermédiaire) sur une dizaine de logements locatifs intermédiaires dont la livraison est prévue début 2026 (cette opération comprend au total 124 logements).

→ Élaboration d'un PLU visant la régulation de l'offre locative privée pour faciliter le logement des actifs permanents et saisonniers (développement du logement conventionné dans le parc privé) et la création de lits pour les travailleurs saisonniers.

Par ailleurs, la commune de Porto Vecchio souhaite mettre en œuvre une concertation élargie à l'ensemble des employeurs concernés, particulièrement le secteur de l'hôtellerie et de la restauration.

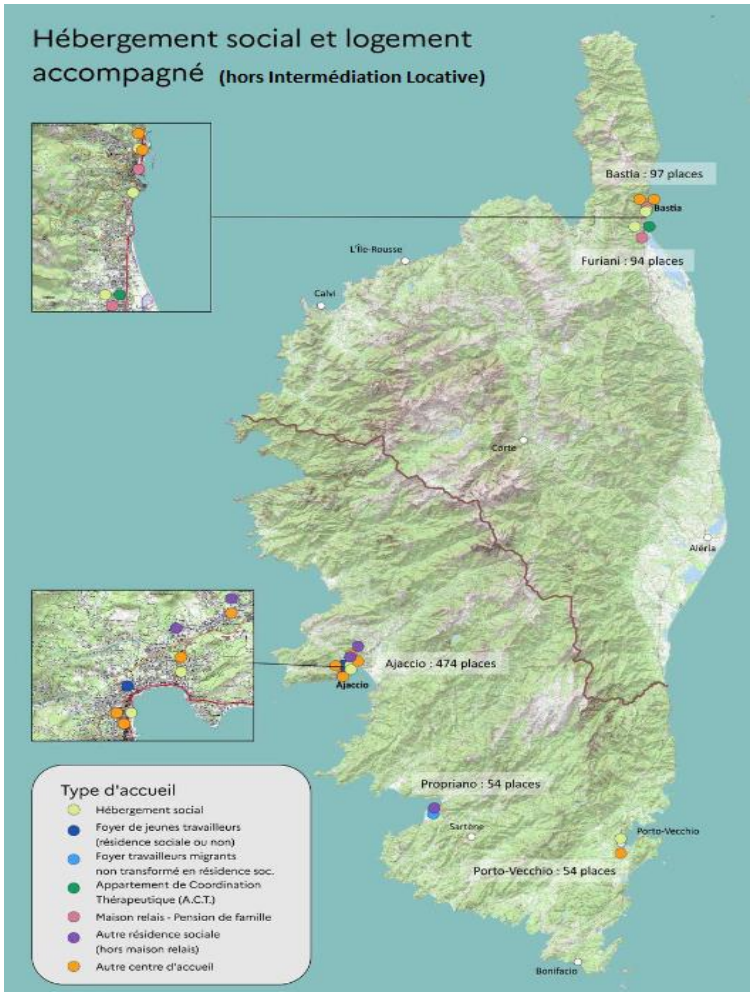
L'objectif est de créer une offre nouvelle, adaptée au contexte territorial, grâce à la mobilisation et la structuration des employeurs face aux besoins en logement des travailleurs saisonniers.

9. L'hébergement et le logement accompagné pour le public des plus précaires

En 2024, la Corse compte 269 places d'hébergements et 836 places en logements adaptés

En matière d'hébergement, le parc corse se compose de 269 places, représentant 0,1% du parc national, soit le 15ème plus grand parc de France. Le taux d'équipement régional est de 0,7 places pour 1000 habitants alors que le taux national est de trois places. Il s'agit du 16ème taux d'équipement le plus élevé de France.

En matière de logement adapté, c'est-à-dire l'ensemble des dispositifs permettant d'accéder à un logement de droit commun ou de rester dans un logement grâce à un accompagnement social plus ou moins renforcé, la Corse dispose de 836 places, ce qui représente 0,24% du parc national.



Des objectifs sont assignés dans le cadre du plan « Logement d'abord » en termes de **création de places de logement adapté,** déclinés en places d'intermédiation locative et en places de pensions de famille. Le premier dispositif consiste à capter pour des ménages en difficultés sociales des logements privés à des fins sociales, le deuxième est la construction ou réhabilitation de logements collectifs en faveur des personnes ayant des parcours de rue ou d'hébergement et porteuses de troubles de la santé mentale. Les objectifs sont partiellement atteints du fait des fortes tensions immobilières et de la préférence des bailleurs privés favorisant la location saisonnière.

L'accompagnement multidisciplinaire au cœur du dispositif

Ces dernières années, on note une complexification des situations d'accompagnement nécessitant une approche pluridisciplinaire. L'enquête nationale des coûts 2023, validée en 2025, indique qu'en 2023, sur **907 accompagnements en hébergement, 183 étaient couplés à des besoins en santé mentale**. De plus, une personne peut cumuler isolement social, troubles de la santé mentale ou addiction. Ainsi l'offre mérite d'être interrogée pour répondre au plus près des besoins des publics.

Les ruptures ne sont limitées qu'à condition de mettre en œuvre un parcours intégré. Le maintien dans le logement dépend de plusieurs acteurs. Le manque de coordination, de partage d'information ou l'absence de continuité d'accompagnement favorisent les ruptures, laissant des professionnels démunis face à ces situations complexes et exposant les personnes à un décrochement brutal.

Il peut arriver que des ménages accueillis en hébergement quittent les dispositifs sans mesure d'accompagnement et sans évaluation robuste des risques de rupture.

Pour autant, l'isolement est un facteur aggravant de risque de rupture et de vulnérabilité. A contrario, l'étayage social limite les risques de rupture de parcours.

Des solutions sont mobilisables mais peu le sont réellement. L'Accompagnement vers et dans le logement (AVDL) est une aide fournie à un ménage rencontrant un problème d'accès ou de maintien dans un logement, en raison de difficultés financières, de difficultés d'insertion sociale ou d'un cumul des deux.

Cet accompagnement est mené par les travailleurs sociaux d'associations, les opérateurs AVDL. Sa durée est adaptée aux besoins du ménage accompagné.

Les logements adaptés, offrent un logement à des personnes exprimant le besoin d'occuper un logement autonome mais éprouvant des difficultés particulières d'ordre économique ou social. Certains d'entre eux permettent l'accès à un logement temporaire (foyer de jeunes travailleurs, résidence accueil généraliste), d'autres offrent un accès au logement pérenne (pension de famille, résidence accueil).

L'absence de production de logements adaptés collectifs ou de captation de logements dans le parc privé à des fins sociales est souvent liée à une méconnaissance des publics concernés, de leurs besoins et de l'étayage social associé à ce type de logements.

C'est pourquoi, dans le cadre de ce plan territorialisé, il est important de porter un effort sur la construction de parcours d'accompagnement sans rupture pour les publics spécifiques en les prévenant, en optimisant l'offre de logement et d'accompagnement et en coordonnant, animant, consolidant les partenariats. Des documents programmatiques méritent d'être interrogés quant à leur périmètre, afin de gagner en efficience.

10. Les aides au logement pour les particuliers

Les particuliers peuvent bénéficier de différents dispositifs nationaux d'aide pour louer, acquérir, améliorer ou proposer à la location leurs logements.

10.1 Les aides à la location

Les aides visant à diminuer le montant du loyer

Une aide personnelle au logement peut être versée par les Caisses d'allocations familiales (CAF), sous conditions, à toute personne qui loue un logement ou est résident en foyer.

10.2 Les aides à l'accession à la propriété

Un Prêt à Taux Zéro (PTZ), la Corse parmi les régions comptant le plus de dossier par habitant

Ce prêt a pour objet l'achat (sous conditions) d'une résidence principale.

En 2023, le dispositif du prêt à taux zéro (PTZ) a connu un fort dynamisme en Corse, avec 24,2 millions d'euros de prêts accordés, répartis entre 9 M€ en Corse-du-Sud (2A) et 15,2 M€ en Haute-Corse (2B). Ce volume correspond à 409 dossiers déposés dans l'année, dont 152 en 2A et 257 en 2B.

La très grande majorité des PTZ émis (91,7 %) a concerné des opérations dans le neuf, ce qui confirme l'usage dominant du dispositif comme levier d'accès à la propriété dans des programmes de construction récents. Les autres usages du PTZ restent marginalisés, avec seulement 2,7 % des dossiers dans l'ancien et 5,6 % pour des acquisitions de logements HLM par leurs occupants.

Ces données sont à mettre en perspective avec la situation observée en 2022 à l'échelle nationale. Une carte de répartition des PTZ pour cette année montre que la Corse se situe dans la partie la plus élevée, avec entre 23 et 27 prêts pour 10 000 habitants, soit bien au-dessus de la moyenne nationale de 9,5 prêts pour 10 000 habitants. La Corse apparaît ainsi comme l'un des territoires les plus utilisateurs du PTZ en proportion de sa population. (Source : Bilan statistique des PTZ – SGFGAS)

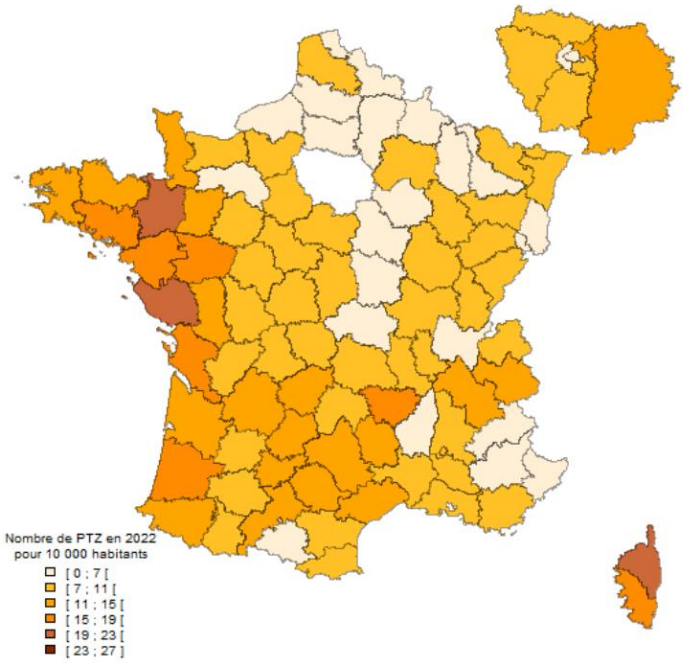


Figure 29 : Répartition des PTZ émis en 2022 par département

Autres aides à l'acquisition, du prêt conventionné au bail réel solidaire (BRS)

Le prêt conventionné (PC) prêt principal, peut servir à financer la construction ou l'acquisition d'un logement neuf, l'aménagement à usage de logements de locaux non destinés à l'habitation, l'acquisition d'un logement ancien et le cas échéant, des travaux d'amélioration et l'adaptation pour les personnes handicapées ou l'amélioration seule (pour les logements achevés depuis au moins dix ans).

Le Bail Réel Solidaire (BRS) permet l'achat de logement sans le foncier, il s'agit d'un dispositif innovant d'accession à la propriété, instauré par la loi Alur afin de favoriser le logement abordable et durable. Il permet à des ménages aux revenus modestes de devenir propriétaires de leur logement tout en restant locataires du terrain sur lequel il est construit.
Le principe est simple :

- L'acheteur acquiert uniquement le bâti (le logement).
- Le terrain reste la propriété d'un organisme de foncier solidaire (OFS), loué via un bail réel solidaire pour une durée pouvant aller jusqu'à 99 ans en contrepartie d'une redevance modeste par l'occupant du sol.

Les Organismes de Foncier Solidaire sont des structures à but non lucratif, agréés par l'État, ayant pour mission de lutter contre la spéculation foncière et permettre l'accession sociale à la propriété dans la durée. Ils achètent et conservent la propriété des terrains, qu'ils mettent à disposition des ménages via le BRS, afin que les logements restent abordables génération après génération.

Les OFS agissent en partenariat avec les collectivités locales, les bailleurs sociaux, ou encore les promoteurs, pour développer une offre de logements accessibles sur des territoires où les prix sont souvent inabordables.

Le BRS présente trois avantages principaux :

- Un prix d'achat réduit : le foncier n'étant pas inclus dans le prix, l'achat est bien plus accessible.
- Une sécurité pour les accédants : la revente est encadrée pour éviter la spéculation et garantir l'accessibilité du logement aux générations futures.
- Une stabilité sur le long terme : le bail est de très longue durée et renouvelable, permettant de transmettre le logement.

En Corse, trois bailleurs ont été agréés OFS (ERILIA/LOGIREM en 2020, Logis Corse en 2022, OPH de la CAPA en 2023) et la commune de Pietrosella (en 2023, sur une opération spécifique uniquement).

Pour autan, en 2024, aucun bail réel solidaire n'a encore été signé par ces OFS et une seule opération de 52 BRS a été engagée (la livraison étant prévue pour l'année 2027).

En dehors du fait que les OFS de Corse soient récents, le faible développement de programmes d'accession sociale à la propriété dans le cadre spécifique du BRS peut s'expliquer par :

- Un manque d'information et de sensibilisation : le BRS est un dispositif encore mal connu du grand public et des collectivités locales, dont le soutien vis-à-vis de ce dispositif est modéré ;
- La captation de foncier abordable ;
- Le poids des traditions et la résistance au changement : l'attachement à la propriété privée est très fort en Corse. Le BRS, qui repose sur un autre modèle de propriété, rencontre de fortes résistances culturelles, d'autant plus que la transmission des logements est encadrée, l'héritier devant respecter les plafonds de ressources ce qui fait dire : « *il faut donc que mon fils reste pauvre pour que je puisse lui transmettre* ». Le dispositif cible principalement de jeunes primo-accédants.
- L'encadrement des prix de revente : l'encadrement des prix de revente des logements en BRS limite la valorisation de leurs investissements pour les acquéreurs.

Afin d'améliorer la mise en œuvre du BRS en Corse, il conviendrait d'envisager un accompagnement pédagogique sur le sujet.

L'organisation de tables rondes avec les OFS et les financeurs, les bailleurs sociaux, les collectivités et ayant pour objectif de proposer des pistes de travail pour poursuivre le développement des BRS sur le territoire est à développer.

TVA à taux réduit en zone ANRU et quartier prioritaire de la ville (QPV)
Les personnes faisant construire ou achetant leur résidence principale neuve peuvent bénéficier, sous condition de plafonds de ressources, du taux réduit de TVA à 5,5 % lorsque le logement se situe dans ou à proximité des quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine (ANRU) et des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

10.3 Les aides à l'amélioration des logements du parc privé

Des aides nationales et des incitations fiscales à destination des propriétaires privés pour la rénovation et l'adaptation des logements

- Les aides nationales :

MaPrimeRénov' (classique, copropriétés, parcours accompagné), cette aide permet le financement de travaux de rénovation, selon les gains énergétiques et les revenus.

Un Eco-PTZ (Prêt à Taux Zéro pour la rénovation énergétique) encore méconnu
L'éco-PTZ permet de financer, sans intérêts, des travaux visant à améliorer la performance énergétique des logements, sans condition de ressources. Ce prêt, d'un montant maximum de 50 000€ sans intérêts, permet le financement de travaux de rénovation ponctuelle ou globale.
En 2023, seulement 44 éco-PTZ ont été accordés en Corse contre 24 en 2022, soit une hausse notable de 83 %, mais le dispositif reste encore très peu utilisé sur l'île. En 2022, le montant moyen du prêt était de 16 400 €, bien en deçà du plafond maximal de 50 000 €. Son faible usage en Corse peut s'expliquer par une connaissance limitée du dispositif par les ménages, un parc immobilier diffus, souvent ancien et peu adapté à des rénovations standardisées et un manque d'entreprises RGE (reconnu garant de l'environnement). À l'échelle nationale, le dispositif connaît un regain d'intérêt (+28 % entre 2022 et 2023), soutenu par des mesures de simplification et un meilleur couplage avec MaPrimeRénov'.

TABLEAU 2: Evolution des effectifs régionaux entre 2022 et 2023

Région	2022	% 2022	2023	% 2023	variation absolue	relative
Grand Est	12 124	14,77%	13 711	13,05%	1 587	13,09%
Auvergne-Rhône-Alpes	11 062	13,48%	14 757	14,04%	3 695	33,4%
Pays de la Loire	10 006	12,19%	12 517	11,91%	2 511	25,09%
Nouvelle-Aquitaine	8 413	10,25%	10 741	10,22%	2 328	27,67%
Bretagne	7 006	8,54%	9 308	8,86%	2 302	32,86%
Bourgogne-Franche-Comté	6 723	8,19%	7 644	7,27%	921	13,7%
Hauts-de-France	6 117	7,45%	8 505	8,09%	2 388	39,04%
Normandie	6 095	7,43%	7 593	7,23%	1 498	24,58%
Occitanie	5 383	6,56%	7 201	6,85%	1 818	33,77%
Centre-Val de Loire	3 869	4,71%	4 853	4,62%	984	25,43%
Ile-de-France	3 718	4,53%	5 920	5,63%	2 202	59,23%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	1 514	1,84%	2 271	2,16%	757	50,0%
Corse	24	0,03%	44	0,04%	20	83,33%
DOM	17	0,02%	17	0,02%	0	0,0%
Ensemble	82 071	100%	105 082	100%	23 011	28,04%

Source : SGFGAS

Prêt Avance Rénovation (PAR) : Il s'agit d'un prêt hypothécaire sans conditions de ressources, avec garantie publique, permettant aux propriétaires de financer des travaux de rénovation énergétique dans leur logement. Son remboursement s'effectue en une seule fois, lors de la revente du bien ou au moment de la succession. Ce prêt est remboursé à la vente/succession.

Prêt Avance Rénovation Plus (PAR+) : Il s'agit d'un prêt sans intérêt pendant les 10 premières années de l'emprunt qui est destiné à financer des travaux de rénovation énergétique de logements privés achevés depuis au moins 2 ans et occupés à titre de résidence principale par un ménage aux revenus « modestes » ou « très modestes »

MaPrimeAdapt' : Ce dispositif constitue la principale aide de l'État pour l'adaptation à la perte d'autonomie. Elle est accessible aux propriétaires et copropriétaires, qu'ils occupent leur logement ou le mettent en location, et aux locataires du parc privé. Il finance 50 % ou 70 % des travaux d'adaptation en fonction des ressources

- Les incitations fiscales :

TVA à taux réduit (5,5 % ou 10 % selon type de travaux) : Les locataires ou les propriétaires d'un logement qui font réaliser par un professionnel des travaux de rénovation peuvent bénéficier de la TVA au taux réduit de 10 % ou de 5,5 % pour certains travaux d'amélioration de la qualité énergétique, au lieu de 20 %.

Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) : Il s'agit d'une aide financière proposée aux propriétaires ou locataires d'un logement qui a été construit depuis plus de deux ans par les fournisseurs d'énergie pour financer des travaux de rénovation énergétique.

Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les particuliers : les collectivités locales peuvent, sur délibération, proposer une exonération partielle ou totale de TFPB pour les logements achevés avant le 1er janvier 1989 qui font l'objet, par le propriétaire, de dépenses d'équipement.

Doublement du déficit foncier pour les rénovations : Le déficit foncier est constitué lorsque les charges foncières, notamment les coûts de travaux, excèdent les revenus fonciers. Il peut être imputé sur le revenu global du contribuable et réduire ainsi son imposition dans la limite d'un plafond actuellement fixé à 10 700 euros par an. Pour les dépenses de rénovation énergétique, ce plafond est porté à 21 400 euros par an, lorsque les travaux permettent de passer d'une classe énergétique E, F ou G à une classe énergétique A, B, C ou D.

10.4 Les aides pour l'investissement locatif privé

Les dispositifs d'aides, de garanties, d'avantages fiscaux pour inciter les propriétaires à louer solidaires sont nombreux : Loc'avantage, Pinel, Denormandie, Intermédiation locative (etc…).

Concernant l'intermédiation locative, ce dispositif qui permet de sécuriser et de simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (operateur, organisme agrée ou association) représente un levier d'action pour loger rapidement des « publics précaires ».

En Corse, quatre associations (La Croix Rouge, la FALEP, ALIS et l'UDAF) propose l'IML sous forme de location/sous-location et 30 places d'IML dans le cadre d'un mandat de gestion.

L'IML a vocation à capter du logement à caractère social dans le parc privé.

A ce jour ce sont donc seulement 294 baux qui ont été signés en Corse dans le cadre de l'Intermédiation Locative. Le manque de succès de ce dispositif est en grande partie lié à sa méconnaissance sur le territoire.
La promotion de l'Intermédiation Locative constitue donc un enjeu particulièrement important en Corse.

« Louer pour l'Emploi » (LPE)**,** le dispositif mis en place par Action Logement, vise à faciliter l'accès au logement pour les salariés en mobilité professionnelle ou nouvellement embauchés, tout en offrant aux propriétaires bailleurs des garanties et des avantages financiers.

Ce dispositif s'inscrit dans une logique de logement d'abord et de solidarité en lien avec les politiques publiques de lutte contre l'exclusion et le mal-logement.

Mis en place en octobre 2019 dans la zone de la Communauté d'agglomération du pays Ajaccien (CAPA) identifiée comme tendue en matière de logement, le dispositif a depuis été déployé dans d'autres secteurs de l'île, avec l'appui des collectivités locales et des acteurs sociaux, afin d'apporter une réponse adaptée aux besoins du territoire

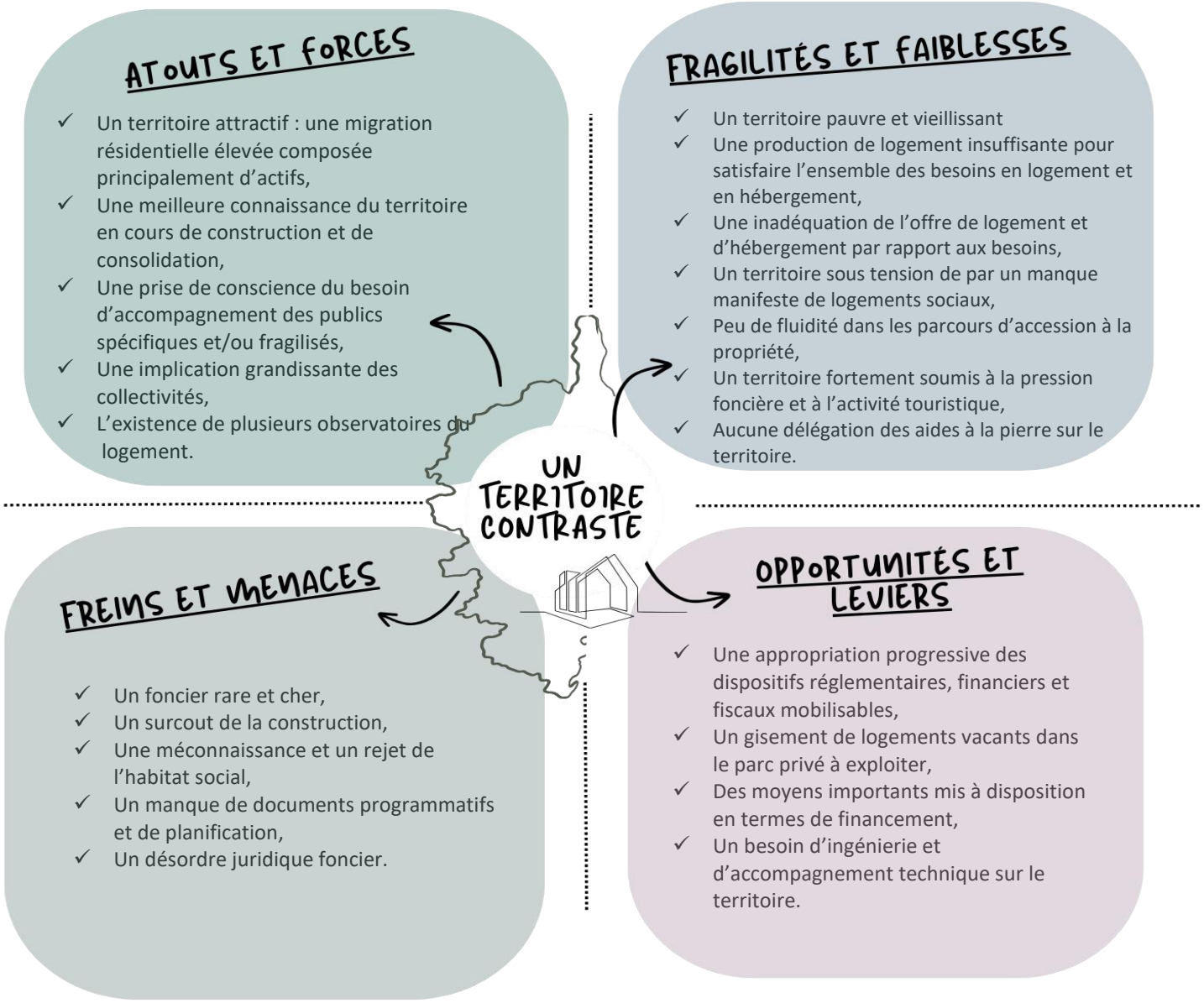
A ce jour, Action Logement comptabilise 11 demandes de contacts sur la Corse depuis la nouvelle édition louer pour l'emploi (LPE2). Une seule a abouti (une convention en attente de signature).
Des agences immobilières à Ajaccio et Bastia sont agréées pour déployer le dispositif, deux autres sont en cours d'agrément à Porto Vecchio. (A ce titre, les commissaires de justice et les notaires peuvent également être agréés).

IV.ENJEUX

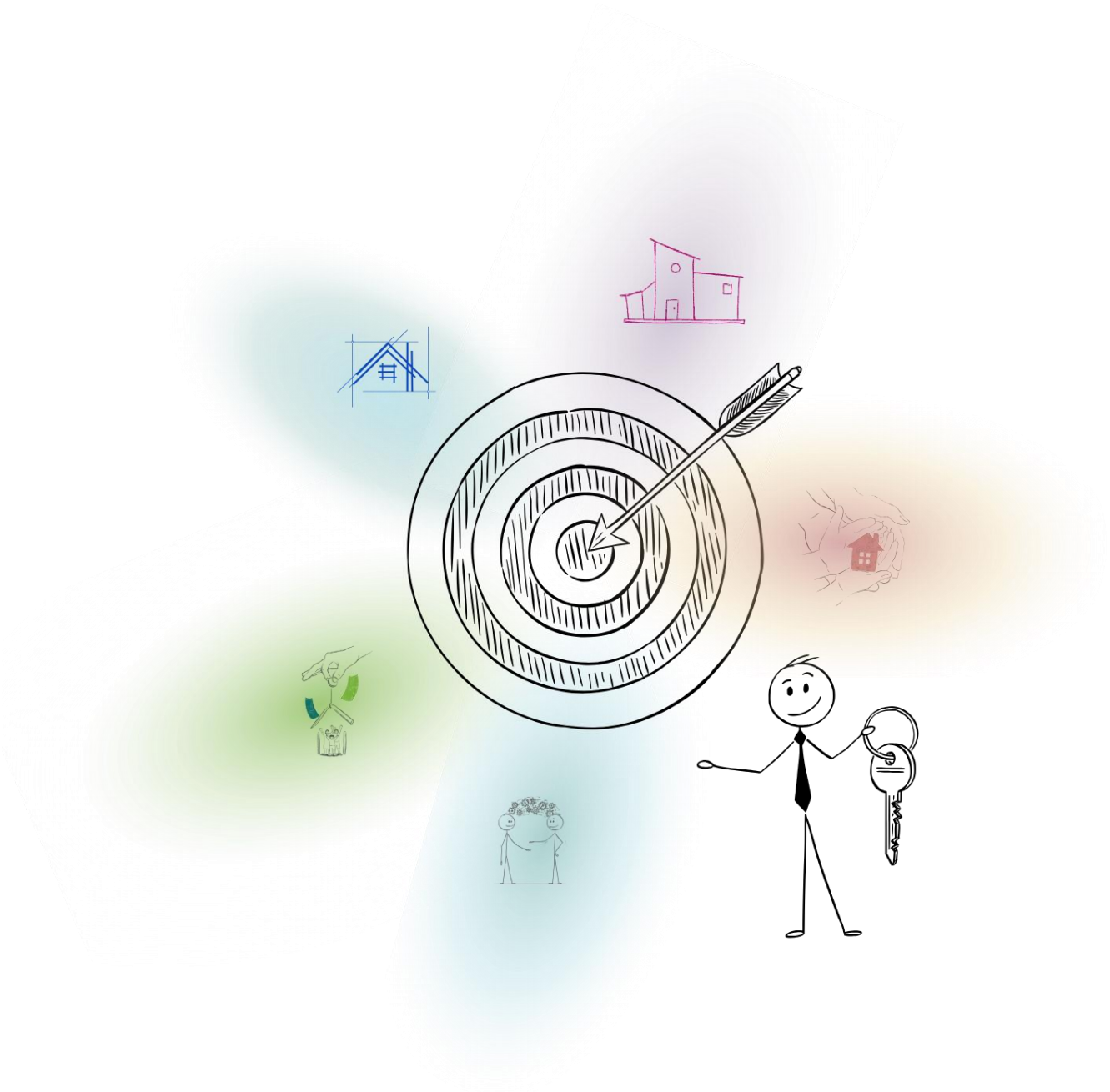
Les enjeux du territoire en matière de logement sont multiples et interdépendants. Une approche intégrée et coordonnée est nécessaire pour répondre aux défis démographiques, économiques, sociaux, environnementaux et urbains.
Le diagnostic territorial permet de déterminer cinq axes d'intervention pour relancer le logement en Corse :

- Construire du logement en résidence principale,
- Agir sur l'habitat existant,
- Dynamiser les parcours résidentiels en proposant une offre adaptée au territoire,
- Construire des parcours d'accompagnement sans rupture pour les publics spécifiques,
- Développer la connaissance pour mieux répondre aux besoins.

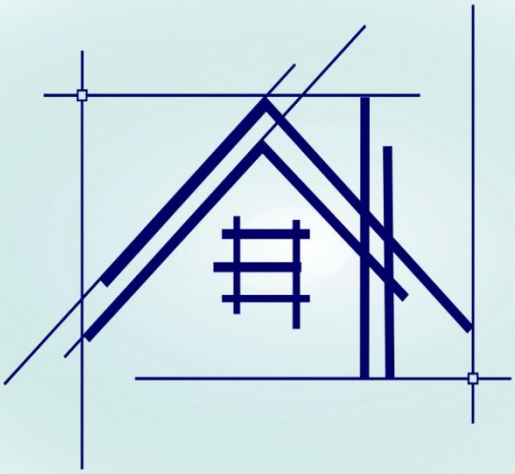
Ces grandes orientations mettent en évidence 13 défis à relever pour le territoire, déclinés en actions.
Le plan d'actions s'est construit sur la base du diagnostic, des actions déjà initiées dans le cadre du réseau hébergement logement des services de l'Etat, ainsi que des propositions émanant des rencontres avec les acteurs du territoire. (cf. tableau des enjeux : II.LES ESSENTIELS).
Ce travail a été mené dans un temps contraint. La dynamique impulsée sur le territoire vise à maintenir la mobilisation et faire converger l'ensemble des acteurs pour s'engager sur l'ensemble des enjeux.



V.PLAN D'ACTION



AXE 1
CONSTRUIRE DU LOGEMENT EN RESIDENCE PRINCIPALE



AXE 1 : CONSTRUIRE DU LOGEMENT EN RESIDENCE PRINCIPALE

MOBILISER UN RESEAU D'ACTEURS ELARGI POUR PRODUIRE DU LOGEMENT

S'appuyer sur le CRHH pour le plan d'action en faveur du logement

Constat (éléments contexte)	Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) de Corse est l'instance de concertation rassemblant l'ensemble des acteurs locaux intervenant dans le domaine du logement, de l'habitat, du foncier et de l'hébergement au niveau régional. Il partage la connaissance et débat des enjeux des politiques de l'habitat et de l'hébergement adaptées au territoire en faveur du développement de l'offre de logements sociaux, de l'amélioration de l'habitat privé et de l'accompagnement des plus fragiles vers le logement. Il émet différents avis, sur les politiques de l'habitat et de l'hébergement engagées en Corse, sur les documents programmatiques et les bilans, sur les programmations d'aides publiques et sur différentes demandes d'agréments. Le bureau, formation restreinte du comité plénier, et la commission hébergement et accès au logement (CHAL) qui a vocation à intervenir sur les projets de PDALHPD et sur les sujets relevant des politiques très sociales du logement et de l'hébergement, ont délégation pour traiter de certains sujets. En complément, des groupes de travail spécifiques pourraient permettre des échanges plus opérationnels pour débattre de sujets ciblés, décliner la stratégie régionale et favoriser les initiatives locales.
Finalité	Améliorer la mobilisation du logement et de l'hébergement pour développer la production de logements sociaux.
Description de l'action (objectifs opérationnels)	**1ère phase (avant fin juin 2025) :** ☑ Organiser des temps d'échanges avec les acteurs du logement et de l'hébergement (membres du CRHH et autres acteurs clés) pour partager le diagnostic et élaborer le plan territorialisé de relance du logement. La consultation est organisée avec les acteurs grâce à des réunions bilatérales et se conclura lors de la réunion du groupe de travail dédié à la convergence des aides en matière de logement locatif social de mai 2025. ☑ Produire le plan avec un diagnostic et des fiches actions. **2ème phase (dernier quadrimestre 2025) :** ☑ Compléter et affiner le plan territorialisé en faveur du logement, fruit de la concertation, en CRHH (comité plénier ou bureau). Ce travail sera réalisé dans le cadre de réunions en présentiel dans le cadre desquelles seront organisés des groupes de travail thématiques.
Pilotes et partenaires	**Pilotes :** DREAL, DREETS, Collectivité de Corse **(À valider)** **Partenaires :** DDT, DDETSPP, SGAC, Communauté d'agglomération du pays Ajaccien, Communauté d'agglomération de Bastia, Agence d'urbanisme et de l'énergie de la Corse, Office foncier de Corse, Action Logement, Banque des territoires, ADIL de Corse, ARHLM PACA et Corse, Bailleurs sociaux (Erilia, OPH CAPA, OPH 2C, SFHE Le Logis Corse, 3F Sud, Adoma), FNAIM, Conseil régional des notaires de Corse, fédérations du BTP, Conseil régional de l'ordre des architectes, Chambre des géomètres experts de la Corse, Banques, Caisses d'allocations familiales, FALEP, ALIS, Croix-Rouge, Centres d'hébergement et de réinsertion sociale de Haute Corse, URAF, CFDT, CFE-CGC, CGT, FO, STC, MEDEF, CPME.
Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ https://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/le-comite-regional-de-l-habitat-et-de-l-a1713.html

Organiser des actions d'animation en lien avec l'ARHLM

Constat (éléments contexte)	L'AR Hlm PACA & Corse, instance décentralisée du mouvement HLM, a pour vocation de représenter le mouvement Hlm en région PACA et en Corse et d'entretenir une relation permanente avec tous ses partenaires, de contribuer à l'animation technique du secteur professionnel et de valoriser son activité et son image. Les organismes de logement social de Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse gèrent près de 360 000 logements locatifs sociaux dont près de 16 000 pour la seule région Corse (Source : RPLS). Aux côtés des bailleurs sociaux, l'Association régionale déploie un plan d'actions pour répondre aux enjeux suivants : ▪ Préserver et améliorer la qualité résidentielle du parc existant, la sûreté et le cadre de vie des résidents. ▪ Préserver et renforcer le modèle économique du logement social pour poursuivre le nécessaire développement d'une offre locative abordable, de qualité et respectueuse de l'environnement. ▪ Intervenir massivement dans le renouvellement urbain, l'habitat dégradé, insalubre ou indécent, aux côtés des collectivités pour diminuer les tensions sur le marché locatif et atténuer l'empreinte carbone du logement. ▪ Mettre en œuvre des politiques d'accompagnement des résidents du parc social afin de limiter les fractures de parcours liées à la précarisation, le vieillissement, le handicap ou toute autre forme d'exclusion. ▪ Tisser des partenariats forts avec toutes les parties prenantes pour construire la ville de demain et réamorcer les parcours résidentiels. La collaboration de la DREAL Corse avec l'AR Hlm PACA & Corse participe au soutien au développement du logement social pour répondre aux besoins du territoire corse. La DREAL participe aux études prévues par l'AR Hlm PACA & Corse, aux animations et aux actions mises en place avec ses partenaires, et met à disposition ses services compétents selon les sollicitations de l'AR Hlm PACA & Corse.
Finalité	Association de la DREAL et de l'AR HLM pour proposer des actions d'animation au réseau régional des acteurs de l'habitat permettant de mettre en visibilité les actions de l'État et les articulations possibles avec d'autres partenaires ou d'autres secteurs pour accompagner le développement du logement social et son attractivité en Corse.
Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ Des actions d'animation pourront être proposées ou co-animées sous forme de tables-rondes/visites de terrain, notamment sur les sujets suivants : → <u>Comment promouvoir le PLAI Adapté</u> sur le territoire ? Analyser la réticence des bailleurs sociaux à aller vers ce produit ; quels arguments développer pour convaincre ? Recherche de témoignages de territoires qui programment des opérations de PLAI Adapté et arrivent à équilibrer leurs opérations. ; suivre également les obligations liées au financement majoré une fois l'opération livrée, 7 ans à 9 ans après la prise de l'agrément. → <u>Comment développer le BRS/BRSA sur le territoire ?</u> montage d'opération/captation du foncier ; actualité/outil ; ouverture du BRS à l'Anah. → Montage d'une opération de RHVS par un bailleur social et notamment pour réaliser du logement saisonnier. → Analyser la part que représente la TFPB dans l'équilibre d'une opération ; analyser les effets de l'exonération de TFPB. → <u>Présentation d'opérations innovantes</u> de logements sociaux ; découverte in situ de projets.

	→ Contribuer à l'analyse territoriale du financement du logement social.
Pilotes et partenaires	**Pilotes :** ARHLM, DREAL, DREETS **Partenaires : s**ervices de l'Etat, bailleurs sociaux, OFS, collectivités, Collectivité de Corse. **(À valider)**
Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ Réseau régional des acteurs de l'habitat à Carpentras : https://www.youtube.com/watch?v=vbWMUqG1NZI ☞ https://www.arhlmpacacorse.com/ ☞ Logements innovants PACA : https://mesinfos.fr/provence-alpes-cote-d-azur/voici-les-dix-logements-sociaux-les-plus-innovants-en-provence-alpes-cote-d-azur-116076.html

AXE 1 : CONSTRUIRE DU LOGEMENT EN RESIDENCE PRINCIPALE — **AGIR SUR LE FONCIER**

Recenser et proposer un accompagnement pour mobiliser les friches

Constat (éléments contexte)	Le territoire corse fait face à une pression foncière croissante, amplifiée par une forte attractivité touristique, une croissance des résidences secondaires et une topographie qui limite l'étalement urbain. Cette situation accentue les difficultés d'accès au logement pour la population locale dans un contexte où le foncier disponible est rare et convoité. La mobilisation des friches urbaines constitue donc une opportunité stratégique pour produire du logement, notamment social et développer de nouveaux équipements, sans artificialiser de nouveaux sols. Dans cette perspective peuvent être pris en considération : ▪ Les terrains nus, déjà artificialisés (sol dont l'occupation ou l'usage affecte tout ou partie des fonctions durablement) et qui ont perdu leur usage ou leur affectation. ▪ Les îlots d'habitat, d'activité ou mixtes, bâtis et caractérisés par une importante vacance ou qui ont perdu leur usage ou leur affectation ou à requalifier. Ces espaces délaissés représentent un potentiel foncier majeur, dont la revalorisation peut pleinement s'inscrire dans l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN).
Finalité	L'action envisagée vise à recenser et porter à la connaissance des bailleurs sociaux et des collectivités l'existence de friches urbaines en vue de favoriser leur engagement dans des projets de requalification, notamment via la mobilisation de la mesure « Recyclage Foncier » du Fonds vert.
Description de l'action (objectifs opérationnels)	L'identification des friches urbaines peut se faire en première approche à partir d'une analyse cartographique en s'appuyant sur des données existantes. Ces informations ensuite mises à disposition des bailleurs sociaux et des communes en tension foncière, doivent permettre d'identifier les terrains mobilisables pour produire du logement social. Pour parvenir à cet objectif, il est proposé : ☑ **D'utiliser le dispositif géomatique** mise en œuvre par la DREAL de Corse. Dans le cadre de ce dispositif (https://georchestra.ac-corse.fr/mapstore), une interface cartographique a été organisée permettant le repérage théorique de friches et leur intégration en ligne dans une base de données géographique partagée. Ce dispositif intègre en particulier la cartographie des biens présumés sans maîtres (biens dont les propriétaires déclarés ont plus de 100 ans) et la cartographie « LOVAC » des logements vacants. Le croisement de ces 2 sources de données permet d'obtenir un repérage de premier niveau de friches urbaines. Ces premières identifications peuvent être confirmées sur écran en utilisant le service de navigation virtuelle « Google Street View ». Le croisement de ces données avec l'ensemble des contraintes relatives à l'urbanisation, aux problématiques environnementales et aux risques naturels ou technologiques, permet de conforter la possibilité d'existence de biens susceptibles d'être mobilisés. (Il ne s'agit encore à ce stade que d'une « pré-identification ». ☑ **De promouvoir ce dispositif auprès des communes et des bailleurs sociaux** en proposant un tutoriel vidéo de prise en main et des webinaires de présentation. L'analyse des friches pré-identifiées doit permettre aux communes et aux bailleurs sociaux de confirmer, à travers une analyse de manière fine et opérationnelle ? l'intérêt des biens. ☑ **D'accompagner les communes dans l'élaboration d'opérations de production** de logements sociaux pour les biens identifiés en proposant des fiches projets pré-opérationnelles. Ces fiches comprendront une description du bien, un diagnostic communal et une analyse concernant la genèse du site, la dureté foncière, le potentiel d'aménagement, les contraintes techniques, les études préalables.

	Le recensement des friches urbaines pourrait constituer un sujet pris en compte dans le cadre de la mise en œuvre d'un dispositif régional d'observation du foncier, du logement et de l'urbanisme géré en partenariat par l'AUE et la DREAL de Corse (Cf. Action « Mettre en œuvre un dispositif régional d'Observation du Foncier, du Logement et de l'Urbanisme » de l'axe « ACTIONS TRANSVERSALES », enjeu « Développer la connaissance en matière de logement et d'hébergement »).
Pilotes et partenaires	**Pilotes** : DREAL, AUE **(À valider)** **Partenaires :** OFC, GIRTEC, DDT
Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ **https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/agir-et-etre-accompagne/cartofriches**

Répertorier et mobiliser le foncier public en faveur du logement

Constat (éléments contexte)	Dans un contexte marqué par une forte tension sur le marché du logement, la mobilisation du foncier public représente un levier stratégique pour favoriser la production de logements sociaux. Le foncier maîtrisé par les collectivités, l'État ou les établissements publics permet de produire des opérations maîtrisées et à un prix abordable. Pour la réalisation de logements sociaux, l'État peut procéder à une décote sur le prix de vente comme prévu par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public et renforcée par la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Cette décote peut également s'appliquer sur les ventes de terrains appartenant à certains établissements publics de l'État (établissements publics de transport et établissements publics hospitaliers). Les collectivités locales peuvent également proposer du foncier à prix maîtrisé. Pour les communes soumises à obligation (article 55 de la loi SRU), les dépenses liées au foncier peuvent être déduites du prélèvement annuel. On compte à ce jour en Corse 35 574 parcelles appartenant à des organismes publics (État, Collectivité de Corse, EPCI, Communes, opérateurs publics ou syndicats). La superficie totale de ces parcelles représente plus de 84 000 ha. Même si la grande majorité de ces biens ne peuvent pas se prêter à la production de logements (superficies trop faibles, dénivelé important, éloignement par rapport aux secteurs urbanisés, présence de risques naturels ou technologiques, présence d'espèces naturelles protégées …), une analyse prenant en compte l'ensemble des contraintes peut mettre en évidence des biens qui pourraient être retenus.
Finalité	L'action envisagée vise à identifier les terrains ou bâtiments publics qui pourraient être mobilisés pour produire du logement social et, en concertation avec les communes concernées, à les porter à la connaissance des bailleurs sociaux et des communes tendues.
Description de l'action (objectifs opérationnels)	Pour améliorer l'identification des terrains publics mobilisables, il est possible de s'appuyer sur le référentiel foncier présumé public (RFP). En intégrant ces données dans une application de cartographie en ligne et en les croisant avec d'autres sources (documents d'urbanisme, contraintes réglementaires, dynamiques locales...), il devient possible de repérer les gisements fonciers susceptibles d'être mobilisés. Ces informations mises à disposition des bailleurs sociaux et des communes en tension foncière, doivent permettre d'identifier les terrains mobilisables pour produire du logement social. Pour parvenir à cet objectif, il est proposé : ☑ **D'utiliser le dispositif géomatique** mise en œuvre par la DREAL de Corse. Dans le cadre de ce dispositif (https://georchestra.ac-corse.fr/mapstore), a été organisée une interface cartographique permettant de visualiser, pour les communes classées en A et B1 au titre du zonage ABC comme territoires en tension, l'ensemble des propriétés foncières publiques de Corse issues du « Référentiel Foncier Public » (Données DRFIP). C'est outil permet : → de croiser les terrains publics avec l'ensemble des contraintes relatives à l'urbanisation, aux problématiques environnementales et aux risques naturels ou technologiques ; → au regard des différentes contraintes, de proposer ou non de retenir un bien public en vue de produire du logement social (il ne s'agit à ce stade que d'une « pré-identification »).

	☑ **De promouvoir ce dispositif auprès des communes et des bailleurs sociaux** en proposant un tutoriel vidéo de prise en main et des webinaires de présentation. L'analyse des biens pré-identifiés doit permettre aux communes et aux bailleurs sociaux de confirmer, à travers une analyse de manière fine et opérationnelle l'intérêt des biens. ☑ **D'accompagner les communes** dans l'élaboration d'opérations de production de logements sociaux pour les biens identifiés en proposant des fiches projets pré-opérationnelles. Ces fiches comprendront une description du bien, un diagnostic communal et une analyse concernant la genèse du site, la dureté foncière, le potentiel d'aménagement, les contraintes techniques, les études préalables.
Pilotes et partenaires	**Pilotes** : DREAL **Partenaires** : DDT, AUE, OFC
Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ https://georchestra.ac-corse.fr/mapstore **Des données brutes du Référentiel Foncier « présumé » Public (RFP) à la création d'une couche de travail collaboratif** ❑ Parcelles issues du RFP 2023 dont l'objectif est d'alléger et rationaliser la donnée et la rendre modifiable ❑ Filtre sur **les types de terrain** ❑ Filtre sur **les zones tendues (A et B1)** ❑ Création du champ « retenu », modifiable de manière collaborative (droits) ❑ Création d'une **carte interactive**

Produire un guide d'accompagnement pour aider les collectivités à mobiliser l'habitat privé vacant et dégradé

Constat (éléments contexte)	Les immeubles à l'abandon engendrent au quotidien des nuisances qui dépassent largement le champ des politiques du logement. Les communes, face à de telles situations, se trouvent parfois démunies et confrontées à des procédures longues et complexes.
Finalité	L'action envisagée a pour objectif d'aider les acteurs locaux, élus et techniciens, à bien identifier les situations rencontrées ainsi que les filières de « recyclage » pouvant être envisagées pour lutter contre la vacance de longue durée. La mise en œuvre de cette action reposera sur l'élaboration d'un guide conçu pour faciliter les prises de décisions et notamment le choix des procédures à mettre en œuvre face à un patrimoine en déshérence.
Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ L'action repose, dans un premier temps, sur l'élaboration d'un guide à l'usage des collectivités destiné à les accompagner dans les opérations de mobilisation de l'habitat privé vacant et dégradé. Ce guide vise à produire des fiches de procédure didactiques permettant de résoudre les **quatre situations de blocages liées à la situation de propriété** : 1. Le propriétaire inconnu ou disparu 2. Le propriétaire décédé 3. Le propriétaire non-souverain (en incapacité juridique de décider) 4. Le propriétaire inactif Les fiches précisent : - les principes et la portée des actions envisagées ; - les cas de figure concernés ; - les avantages et inconvénients de la procédure ; - les modalités de mise en œuvre ; - la durée ; - les acteurs mobilisés ; - les points de vigilance ; Ce document, qui s'inspirera du guide produit sur le sujet par la Métropole de Lille, détaillera le rôle spécifique que peut jouer le GIRTEC (Groupe d'Intervention Régional Technique et d'Expertise de Corse) pour permettre aux communes l'occupation temporaire des biens et leur remise en état. ☑ L'action envisagée comprendra dans un second temps une campagne de présentation du guide aux communes de Corse reposant sur : → Des campagnes e-mailing ciblée (DGS, élus à l'habitat, etc.) ; → Des webinaires thématiques ; → L'organisation d'événements professionnels (colloques, rencontres ANAH, etc.) ; → une diffusion dans les réseaux (en particulier associations des maires)
Pilotes et partenaires	**Pilotes** : DREAL, GIRTEC **Partenaires** : DDT, OFC
Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ Guide « Recyclage de l'habitat privé vacant et dégradé » élaboré par la Métropole de Lille :https://www.calameo.com/mel-metropole-europeenne-de-lille/books/005117137092ce96b67fe

Promouvoir l'intégration de servitudes de mixité sociale dans les documents de planification

Constat (éléments contexte)

En Corse, les servitudes de mixité sociale et de résidence principale sont des outils réglementaires essentiels pour répondre aux défis spécifiques du territoire, notamment la pression foncière, la forte proportion de résidences secondaires et la nécessité de garantir l'accès au logement pour les résidents permanents.

En Corse, le parc social représente 10,3 % des résidences principales contre 17,4 % au niveau national. A cet égard, la Corse, et plus particulièrement la Corse-du-Sud, se caractérisent par des situations tendues en matière de logement. Cette tension découle principalement de l'insuffisance de logements sociaux disponibles.

Tension demandes/attributions – 2023

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
France	4,2	4,4	5,8	4,7	5,2	6
Corse	9,4	9	7,8	6	5,7	6,9
Corse-du-Sud	13,8	10,9	9	6,6	5,6	7,9
Haute-Corse	6,8	7,5	6,7	5,4	5,7	6,2

Source : SNE

Sur le territoire, en 2021, 97500 habitations sont déclarées comme secondaires soit 37,4 % du parc de logements. C'est trois fois plus que la moyenne de France en Province. Le taux de résidences secondaires apparaît comme particulièrement élevé dans les EPCI les plus touristiques, mais aussi dans sept autres intercommunalités principalement situées sur la côte.
Ainsi, les communes touristiques du département de la Corse-du-Sud présentent des taux particulièrement élevés : 55% à Bonifacio, 59% à Pietrosella et 61% à Porto-Vecchio.
Face à ces enjeux, les documents d'urbanisme (PLU, PLUi, SCOT) doivent jouer un rôle actif en intégrant des dispositifs juridiques et réglementaires favorisant :

- La mixité sociale, en imposant une part de logements sociaux ou abordables dans les nouveaux projets immobiliers.
- L'habitat permanent, en limitant la prolifération des résidences secondaires via des servitudes de résidence principale.

Ces mesures visent à préserver l'équilibre social, la vitalité des communes, et à permettre aux corses de se loger sur leur territoire.

Finalité

- Soutenir, par les documents de planification, la production de logements sociaux et le rééquilibrage entre résidences secondaires et principales.
- Renforcer l'efficacité des documents de planification (PLU, PLUi, SCOT) en y intégrant des dispositifs réglementaires favorisant :
  - La mixité sociale,
  - L'accès au logement pour tous,
  - La limitation de la vacance ou de la résidence secondaire excessive dans les zones tendues.

Description de l'action (objectifs opérationnels)

L'action consiste **à poursuivre et intensifier l'accompagnement des collectivités territoriales**, en amont de leur projet de PLU, dans la détermination des surfaces constructibles, l'aide à l'élaboration des documents de planification et surtout veiller à l'intégration, dans les territoires où cela est jugé pertinent :

	→ D'une inscription de secteurs soumis à servitudes de mixité sociale afin d'aider la production de logements sociaux locatifs et d'accession sociale à la propriété ; → De la prise en compte de servitudes de résidences principales afin de permettre le rééquilibrage territorial entre résidences secondaires et principales. Les documents de planification constituent le premier fondement d'une stratégie territoriale du logement.
Pilotes et partenaires	DDT Collectivités, EPCI **(À valider)**
Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2008/planification-urbaine-et-mixite-sociale-les-servitudes-de-logements-locatifs-une-nouvelle-etape-en-droit-de-lurbanisme/pdfpage?tx_anil_pdfpage%5Baction%5D=generate&tx_anil_pdfpage%5Bcontroller%5D=Pdf&cHash=23471149e69e503b6f7af8ad525af4d7

Signer avec les EPCI des conventions de partenariat de stratégie foncière

Constat (éléments contexte)	Le foncier et l'immobilier constituent des moyens incontournables aux projets de développement des collectivités territoriales et à leurs établissements publics. En Corse, il s'agit de ressources très limitées qui mettent souvent en concurrence promoteurs, particuliers ou acteurs publics, pour leur acquisition. Afin d'anticiper les différentes sollicitations, il importe aujourd'hui que les territoires, notamment intercommunaux, puissent s'inscrire dans une approche de projet et non plus agir au « coup par coup » en fonction des opportunités. L'Office Foncier de la Corse (OFC) va renforcer sa politique dans ce domaine à travers notamment la révision de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2025-2029 afin de soutenir les intercommunalités dans l'élaboration d'une stratégie foncière. Le GIRTEC, dans les limites de son objet, a vocation à accompagner les EPCI par ses actions de maîtrise et d'aménagement du foncier à travers principalement des missions d'information, de diagnostic, et de recherches de l'historique des parcelles concernées. En maillant les compétences avec le GIRTEC, le diagnostic foncier permettra à la collectivité de connaitre les disponibilités foncières de son territoire, sa dureté foncière, d'identifier les « biens sans maître », ses facilités d'intervention immédiate, mais également de se construire une logique d'intervention. Il pose ainsi une photographie du foncier à un instant T, fait émerger des secteurs à enjeux et assure la faisabilité du projet. L'enjeu est ainsi de : - Mieux saisir les opportunités d'acquisitions et de sécuriser l'intervention de l'OFC. - Cibler les actifs portés, - Favoriser la sortie des opérations pour assurer un roulement entre acquisitions et cessions qui permettra de démultiplier la capacité d'intervention de l'OFC. Il est important pour les territoires d'identifier des priorités de planification et de développement qui nécessiteront pour les années à venir d'identifier et mobiliser des ressources foncières et immobilières, notamment l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), la création de logements publics (communaux), la constitution de réserves foncières agricoles en vue de l'installation de nouveaux exploitants et la constitution d'associations foncières, le développement de services de proximité aux personnes, notamment sociaux (maisons d'accueil des personnes âgées, etc.) et de santé (maison médicale, etc.), le développement de l'artisanat et du commerce de proximité au cœur des communes
Finalité	Développer des conventions de partenariat de stratégie foncière avec l'ensemble des EPCI de Corse
Description de l'action (objectifs opérationnels)	L'Office Foncier souhaite accompagner une démarche pilote avec la communauté de communes Celavu-Prunelli à travers une convention de stratégie foncière en associant le GIRTEC. A l'exemple de la convention signée, les actions à entreprendre pourraient être de : ☑ Réaliser un diagnostic foncier et immobilier dans l'optique d'identifier et caractériser le gisement mobilisable à l'échelle intercommunale ; ☑ Procéder au titrement de parcelles identifiées et priorisées ; ☑ Réaliser un recensement exhaustif et mettre en œuvre le cas échéant des procédures particulières de type « biens présumés sans maître », biens sans maître, en état d'abandon manifeste…bâtis ou non bâtis ; ☑ Effectuer un diagnostic des besoins en foncier et immobilier d'entreprise ; ☑ Signer une convention cadre pour le portage de biens.

Pilotes et partenaires	La Banque des Territoires, le CAUE, le CROA, la Collectivité de Corse, les Offices et Agences de la Collectivité de Corse (les services de l'Etat seront associés à la démarche).
Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ https://www.girtec.corsica/ La convention pilote a été validée par le bureau de la communauté de communes Celavu Prunelli, le conseil d'administration du GIRTEC et par le conseil d'administration de l'OFC en mars 2025. Les premiers travaux ont démarré.

AXE 1 : CONSTRUIRE DU LOGEMENT EN RESIDENCE PRINCIPALE

FACILITER LA PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL POUR REPONDRE AUX BESOINS

Accompagner les bailleurs sociaux dans la prise en compte de enjeux environnementaux

Constat (éléments contexte)	La Corse se distingue par un patrimoine naturel d'une rare richesse, qui contribue à son identité singulière au sein de l'espace méditerranéen. Dotée d'une biodiversité remarquable, l'île abrite de nombreuses espèces animales ou végétales rares ou menacées, et souvent endémiques, qui font l'objet de plans nationaux de conservation. Le domaine vital de ces espèces se trouve bien souvent dans des espaces urbanisables et le besoin de construire de nouveaux logements sociaux se heurte alors à la nécessité de les protéger. De ce fait, les mesures de protection environnementale sont parfois vécues par les bailleurs sociaux comme un frein à la construction et engendreraient des surcoûts pour leurs projets d'autant plus que : - La rareté et la cherté du foncier rendent difficile le montage d'opérations de logement social sur le territoire. - Beaucoup de terrains sont "gelés" dans l'attente d'un hypothétique basculement en constructibilité. - Les PLU lorsqu'ils existent ne prévoient aucune zone sensible permettant la mise en place de zones écologiques de compensation. - Il n'existe pour l'instant pas de SCOT permettant d'inscrire cette action publique sur du long terme. La construction de logements sociaux répond à une raison impérative d'intérêt public majeur (RIIPM) pouvant justifier de déroger à l'interdiction de destruction d'espèces protégées (jurisprudence Arrêt du CE du 29 janvier 2025 n°489718). L'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme pose les bases de l'obligation de construire des logements sociaux et cadre donc la possibilité pour les organismes publics, de proposer des terrains de leur propriété à des bailleurs sociaux dans le cadre de la mise en œuvre de mesures compensatoires liées à la construction de logements sociaux. Il définit le concept de "réserves" foncières, c'est-à-dire les terrains destinés à la construction de logements sociaux. Cette pratique est encadrée par la réglementation applicable aux obligations de construction de logements sociaux (obligation légale de construction). La décision relève de la discrétion administrative de l'organisme propriétaire du terrain et doit prendre en compte les contraintes territoriales et les orientations politiques.
Finalité	Il serait nécessaire d'accompagner les bailleurs sociaux dans la prise en compte des enjeux environnementaux.
Description de l'action (objectifs opérationnels)	L'action envisagée comprendra deux volets : ☑ **L'information des bailleurs sociaux,** qui pourra se faire dans le cadre des journées d'information et de perfectionnement à la prise en compte de la séquence « éviter-réduire-compenser » sur le territoire corse (à l'exemple de la journée organisée le 8 octobre 2024 par la DREAL de Corse). ☑ **L'identification de terrains publics** pouvant être proposés aux bailleurs sociaux dans le cadre de la mise en œuvre de mesures compensatoires.

	Les organismes publics peuvent, s'ils en ont, proposer des terrains à des bailleurs sociaux dans le cadre de la mise en œuvre de mesures compensatoires liées à la construction de logements sociaux. Pour parvenir à cet objectif, il est proposé : 1/ D'utiliser le dispositif géomatique mise en œuvre par la DREAL de Corse. Dans le cadre de ce dispositif (https://georchestra.ac-corse.fr/mapstore) une interface cartographique a été organisée permettant de visualiser l'ensemble des propriétés foncières publiques de Corse issues du « Référentiel Foncier Public » (Données DRFIP). Cet outil permet : - de croiser les terrains publics avec l'ensemble des données relatives aux habitats naturels au regard des différentes contraintes, - de proposer ou non de retenir un bien public en vue d'être retenu pour être proposé au titre de mesures compensatoires. 2/ De promouvoir ce dispositif auprès des organismes publics et des bailleurs sociaux en proposant un manuel de prise en main et des webinaires de présentation. L'analyse des biens pré-identifiés doit permettre aux organismes publics propriétaires et aux bailleurs sociaux de confirmer l'intérêt des biens. Cette démarche pourra s'inscrire dans le cadre de l'appel à projet « Pogéis » (potentiel de gain écologique : l'inventaire des sites) qui vise à recenser des sites présentant un fort potentiel d'amélioration écologique. L'objectif est de faciliter la restauration des écosystèmes, notamment dans le cadre de mesures de compensation écologique prévues par la loi de reconquête de la biodiversité de 2016. Lancé en 2019 et prévu jusqu'en 2026, « Pogéis » repose sur une application web collaborative, déployée au printemps 2024, permettant aux acteurs concernés (collectivités, établissements publics, experts, citoyens) d'identifier, caractériser et partager des informations sur ces sites. L'application croise des données nationales (biodiversité, eau, urbanisme) avec des informations saisies manuellement pour évaluer le potentiel de gain écologique (PGE) de chaque site
Pilotes et partenaires	**Pilotes** : DREAL **Partenaires** : Etat (ensemble des ministères), Collectivités de Corse, EPCI, Communes, opérateurs publics ou syndicats, ARHLM, bailleurs sociaux
Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ Guide "PLU(i) et Biodiversité, concilier nature et aménagement" ☞ Dimensions 1 et 2 du guide de l'aménagement durable ☞ Guide « Espèces protégées, aménagements et infrastructures » du Ministère de l'écologie, du Développement durable et de l'Énergie ☞ Lignes directrices nationales sur la séquence « éviter, réduire et compenser » les impacts sur les milieux naturels ☞ Guide d'aide à la définition des mesures ERC du CEREMA ☞ Guide pour la mise en œuvre de l'évitement (Concilier environnement et aménagement des territoires) ☞ Guide d'APPROCHE STANDARDISÉE DU DIMENSIONNEMENT DE LA COMPENSATION ÉCOLOGIQUE ☞ Appel à projet « Pogéis » (inventaire des sites à fort potentiel de gain écologique)

Faire converger les aides en matière de logement social

Constat (éléments contexte)	La Corse souffre d'un déficit important en matière de logements sociaux. La production de logements sociaux neufs constitue l'une des principales options pour y remédier. Cette production est du ressort des différents bailleurs sociaux qui opèrent sur le territoire insulaire mais ces bailleurs ne peuvent l'assurer sans bénéficier de financements directs (subventions) ou indirects (exonérations, prêts bonifiés). Ces financements sont portés par de nombreux acteurs (Etat, Collectivité de Corse, Agence de l'Urbanisme et de l'Energie de la Corse, Office Foncier de la Corse, Action Logement, Banque des Territoires, communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien, Communauté d'Agglomération de Bastia) entre lesquels il n'existe pas de coordination effective. Cette absence peut nuire au bon financement des opérations de création de logements sociaux. La coordination des aides en matière de logement social (LLS) constitue donc un enjeu majeur pour l'ensemble des financeurs et des bailleurs sociaux. A l'occasion du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) qui s'est tenu le 17 mai 2024 la création d'un groupe de travail, réunissant l'ensemble des financeurs et l'ensemble des bailleurs sociaux qui interviennent en Corse, a été décidé. Ils ont pour objectif premier de proposer des pistes de convergence des aides en matière de logement social.
Finalité	Ce groupe de travail a pour finalité d'étudier et de développer des pistes pour une meilleure convergence des aides en matière de production de logements sociaux. Cette initiative vise à améliorer l'efficacité du financement, réduire les redondances et optimiser la mise en œuvre des politiques de logement social. Le périmètre de la réflexion doit prendre conjointement en compte le parc social géré par les bailleurs et le logement à caractère social portés par les communes.
Description de l'action (objectifs opérationnels)	La convergence des aides en matière de logement social en Corse sera élaborée suivant une démarche structurée, articulée autour des axes suivants : ☑ **Établissement d'une cartographie exhaustive des aides** octroyées par chacun des organismes qui financent le parc social géré par les bailleurs et le logement à caractère social portés par les communes : Identification précise de l'ensemble des dispositifs existants (nationaux, régionaux, locaux) et de leurs critères d'éligibilité. ☑ **Analyse croisée :** Examen des chevauchements et des disparités entre ces aides, afin d'optimiser l'allocation des ressources. ☑ **Harmonisation des critères :** Proposition de critères d'éligibilité ou de priorisation communs, en tenant compte des spécificités régionales et des objectifs prioritaires de chacun des organismes financeurs. ☑ **Proposition de modalités** partagées de suivi d'attribution de ces aides. ☑ **Proposition de dispositions d'accompagnement**. Cette démarche sera menée dans le cadre des réflexions associant l'ensemble des organismes financeurs leurs réflexions. Elle se concrétisera par la rédaction d'une note de synthèse qui aura vocation à être validée dans le cadre du CRHH.
Pilotes et partenaires	**Pilotes :** DREAL, CdC **(À valider)** **Partenaires :** SGAC, Préfectures de département, Agence de l'Urbanisme de la Corse, Office Foncier de Corse, Action Logement, Banque des Territoires, communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien, Communauté d'Agglomération de Bastia, ensemble des bailleurs sociaux opérant en Corse

Accompagner les collectivités dans la gestion des logements communaux

Constat (éléments contexte)	Les communes disposent en général d'un certain nombre de locaux situés dans des immeubles. Elles les utilisent pour loger soit des instituteurs, soit des agents communaux effectuant des astreintes ou encore des personnes qui en font la demande. Ces logements font partie en principe du domaine public de par leur situation au sein d'un ensemble immobilier dont la domanialité est publique. Compte tenu des financements alloués et du rôle croissant que joue ce parc dans le logement, il est important de pouvoir s'assurer que les communes soient en capacité d'en assurer la gestion.
Finalité	L'objectif de l'action envisagée est de proposer aux communes des parcours de formation dédiés à la gestion des logements communaux
Description de l'action (objectifs opérationnels)	L'action envisagée comprendra les volets suivants : ☑ **Réalisation d'un diagnostic initial** Ce diagnostic visera à : → Faire un état des lieux des connaissances et pratiques existantes dans chaque commune. → Identifier les besoins spécifiques : juridique, technique (entretien), administratif, social, etc. ☑ **Contenu du programme de formation** Les modules suivants pourraient être proposés : → Cadre juridique : baux communaux, obligations du bailleur/public, droit au logement. → Gestion locative : attribution des logements, suivi des loyers, gestion des impayés. → Entretien et maintenance : plan pluriannuel, suivi des réparations, obligations en matière de décence. → Finances : budget prévisionnel, subventions, fiscalité applicable. → Relation avec les locataires : communication, médiation, gestion des conflits. → Développement durable : rénovation énergétique, accessibilité, éco-gestion du patrimoine. ☑ **Mise en œuvre de la formation** Les formations organisées pourront prendre différents formats : → Ateliers pratiques (études de cas réels). → Sessions théoriques. → Visites de terrain (exemples de bonnes pratiques dans d'autres communes). ☑ **Publics visés** Ces formations s'adresseront : → aux agents techniques → au personnel administratif → aux élus (maires, adjoints au logement) ☑ **Outils pédagogiques** Les formations envisagées s'appuieront sur différents outils pédagogiques : → Guides pratiques et fiches méthodologiques. → Modèles de documents types (baux, états des lieux, appels d'offres). → Plateforme numérique (accès aux contenus et forum d'échanges)

	☑ **Accompagnement post-formation** Les formations organisées pourront être prolongées par : → La mise en place d'un réseau de référents communaux logement. → L'organisation de sessions de questions/réponses après la formation. → L'assistance technique sur demande (ex : audit du parc immobilier). Pour assurer la mise en œuvre de ces actions de formation il pourra être fait appel : À des organismes publics ou parapublics ○ Centre National de la Fonction Publique Territoriale (CNFPT) ○ Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) ○ CEREMA À des associations spécialisées ○ ARHLM PACA Corse ○ Union sociale pour l'habitat (USH) ○ SOLIHA ○ Fédération des Offices Publics de l'Habitat (FOPH)
Pilotes et partenaires	**Pilotes :** CdC, DREAL **(À valider)** **Partenaires :** DDT
Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ Guide ADIL 63, location des logements communaux : https://www.adil63.org/fileadmin/Sites/ADIL_63/Brochures/Publications_ADIL/ADIL_AuRA_Guide_logements_communaux_2025_version_finale.pdf ☞ Logement communal, mode d'emploi : https://www.youtube.com/watch?v=LSaLz5WtHiA

Inventorier le parc communal

Constat (éléments contexte)	Les communes disposent en général d'un certain nombre de locaux situés dans des immeubles. Elles les utilisent pour loger soit des instituteurs, soit des agents communaux effectuant des astreintes ou encore des personnes qui en font la demande. Ces logements font partie en principe du domaine public de par leur situation au sein d'un ensemble immobilier dont la domanialité est publique. Les maires sont chargés de la conservation et de l'administration des logements communaux, sous le contrôle du conseil municipal. Les logements communaux peuvent bénéficier de financements de l'État (à travers la dotation d'équipement des territoires ruraux, la dotation de soutien à l'investissement local, les mesures « Recyclage foncier » et « Rénovation énergétique » du Fond Vert) et de la Collectivité de Corse (à travers son règlement des aides qui intègre l'aide au développement du parc immobilier communal et intercommunal, notamment dans une logique de soutien aux primo-accédants) En Corse, le parc des logements communaux est mal connu. Compte tenu des financements alloués et du rôle croissant que joue ce parc dans le logement, il est important de pouvoir l'identifier précisément et de pouvoir suivre son évolution.
Finalité	L'objectif de l'action envisagée est de mettre en œuvre un dispositif de suivi du parc des logements communaux en Corse.
Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ **Informations collectées** - Appartenance du bien au domaine public ou au domaine privé de la commune - Localisation du logement - Date de construction - Typologie du logement - Superficie - Loyers - Vacance - Type de gestion (gestion directe par la commune, gestion par un organisme, gestion avec le concours d'une personne privée) - Financements attribués - Existence d'une convention d'occupation temporaire ☑ **Méthodologie :** Le recensement du parc des logements communaux pourra être réalisé selon trois méthodes complémentaires : → **En exploitant les fichiers fonciers** : dans les fichiers fonciers, qui sont issus de la DRFIP, les logements communaux peuvent être définis comme des locaux déclarés à usage d'habitation dont l'unique propriétaire est de type commune. Seule la connaissance locale permet d'affiner et de corriger ces données. → **En analysant les comptes administratifs** ou le budget communal : ces documents comptables recensent les biens communaux, y compris les immeubles locatifs. Ces informations publiques, souvent accessibles sur le site de la commune ou via une demande en mairie peuvent apporter des informations, non seulement sur les biens, mais également sur les revenus locatifs associés. → **En sollicitant directement les mairies** Le suivi du parc des logements communaux pourrait constituer un sujet pris en compte dans le cadre de la mise en œuvre un dispositif régional d'Observation du Foncier, du Logement et de l'Urbanisme géré en partenariat par l'AUE et la DREAL de Corse (cf. Action « Mettre en œuvre un dispositif régional d'Observation du

	Foncier, du Logement et de l'Urbanisme » de l'axe « ACTIONS TRANSVERSALES », enjeu « Développer la connaissance en matière de logement et d'hébergement ».
Pilotes et partenaires	**Pilotes** : DREAL, AUE **(À valider)** **Partenaires** : DDT
Outils spécifiques et exemples inspirants	Cf : Projet d'observatoire en co-construction avec l'AUE

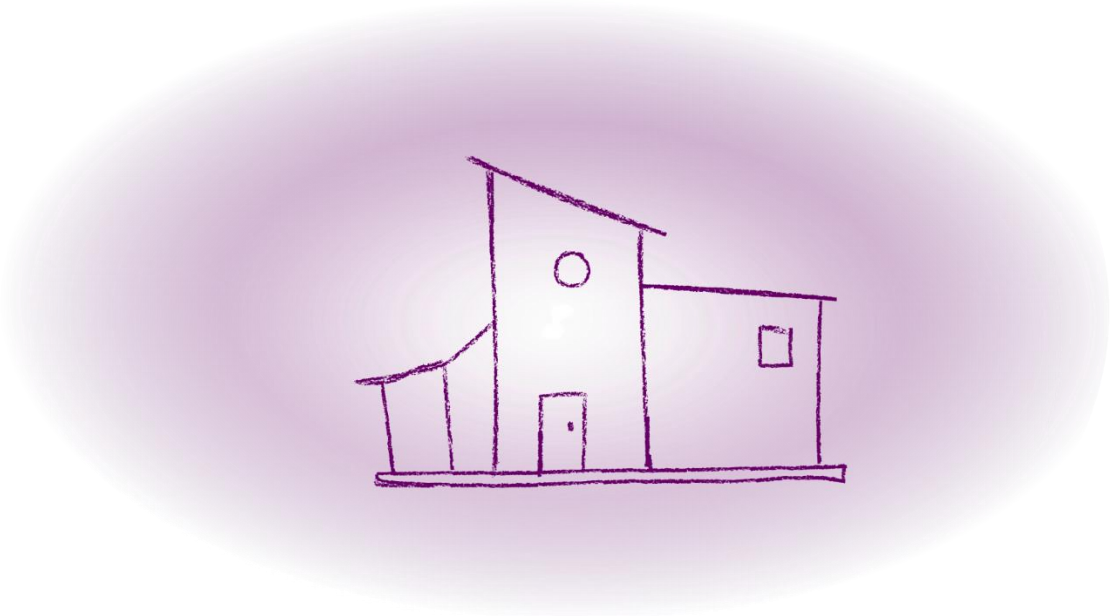
Adapter les marges locales

Constat (éléments contexte)	Les marges locales permettent de majorer les loyers des logements sociaux PLAI et PLUS, dans la limite de 15%, afin de compenser un effort du bailleur social pour la qualité du logement conventionné. Les marges locales de loyer appliquées à une opération de logement locatif social sont celles en vigueur au moment de son agrément. Le barème des marges locales a été révisé en 2022 suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation environnementale RE 2020. Suite à une évolution réglementaire, une révision partielle est intervenue en 2024 en Haute Corse et est en cours en Corse du Sud. Les annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile peuvent donner lieu à la perception d'un loyer accessoire (parking, jardins...). Il est relevé sur le territoire la difficulté de labelliser des opérations à la RE2025 et de sortir des opérations à haute performance énergétique compte tenu de la flambée des matériaux biosourcés entre autres.
Finalité	Mener un travail de concertation avec les bailleurs sociaux afin de proposer un barème 2025 unifié adapté aux contraintes locales.
Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ Prendre en compte les deux évolutions apportées au barème des majorations locales de loyer conformément à l'avis de loyer LLS 2025 : → Pour les opérations en acquisition-amélioration, d'ajouter les labels "BBC Rénovation 2024 – première étape" et "BBC Rénovation résidentiel 2024", avec des taux de marges supérieurs aux labels antérieurs « HPE rénovation » et « BBC rénovation ». → Les critères liés aux anciens labels sont conservés pour les opérations qui en relèveraient encore (demande de labellisation déposée avant le 01/01/2024). → Pour les locaux communs résidentiels, il s'agit de faire évoluer le mode de calcul conformément à l'avis de loyer 2024. La nouvelle formule plafonne le taux de marge lié au LCR à 2%, évitant l'application d'un taux très élevé quand la surface des locaux communs résidentiels est importante. ☑ Organiser des réunions d'échange entre DDT et privilégier une écriture commune et négociée des marges locales afin d'avoir un traitement équitable/harmonisé sur le territoire.
Pilotes et partenaires	DREAL/DDT/Bailleurs sociaux
Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ https://www.seine-maritime.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Habitat-Logement-Politique-de-la-Ville/Le-logement-social/Marges-locales-et-loyers-accessoires ☞ https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/guide_marge_locale_de_loyer_2025.pdf ☞ https://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/guide-pour-la-negociation-des-marges-locales-a2231.html

Mettre en œuvre un suivi rigoureux et actualisé des projets déposés pour financement

Constat (éléments contexte)	Chacun des organismes publics qui finance le logement social et communal est sollicité directement par les bailleurs sociaux ou les collectivités. Il est impératif que ces demandes soient coordonnées. La mise en place d'un suivi opérationnel constitue un levier stratégique pour garantir la fluidité et la qualité de la programmation des logements sociaux et communaux, en cohérence avec les objectifs territoriaux définis dans les PLH et les dispositifs d'appui à la production.
Finalité	Dans le cadre du pilotage de la politique du logement social et communal, il est essentiel de disposer d'un suivi rigoureux et actualisé des projets déposés pour financement. Ce suivi doit permettre : - d'assurer une meilleure visibilité sur l'état d'avancement des opérations, - de sécuriser les calendriers de réalisation, - d'identifier les éventuels blocages ou retards, - de faciliter la coordination entre les différents acteurs (collectivités, bailleurs, financeurs).
Description de l'action (objectifs opérationnels)	La mise en œuvre de ce suivi doit comprendre différents points : ☑ Désignation d'un référent pour chacun des organismes financeurs . ☑ Création d'un tableau de bord de suivi : Un tableau de bord unique, partagé par l'ensemble des financeurs, sera mis en place pour recenser l'ensemble des projets de logements sociaux déposés. Il comprendra, pour chaque opération : - Nom du projet - Maître d'ouvrage / bailleur social - Localisation (commune, quartier, ZAC le cas échéant) - Nombre de logements prévus (pour le logement social par type de programme PLAI, PLUS, PLS). Et pour chaque financeur : - Date de dépôt du dossier - État d'instruction (en cours, complété, validé, ajourné…) - Date prévisionnelle de passage en commission d'attribution des aides - Commentaires / points de vigilance Ce tableau sera mis à jour par le référent du service financeur ☑ Mise en œuvre d'un comité de suivi trimestriel : Un comité technique trimestriel réunissant l'ensemble des financeurs sera institué, Il aura pour objectif : → d'examiner l'état d'avancement de l'instruction des projets, → d'identifier les points de blocage et proposer des solutions, → de prioriser les dossiers à instruire selon les objectifs de programmation.
Pilotes et partenaires	Pilotes : AUE, DREAL **(À valider)** Partenaires : DDT, DDETSPP, services préfectoraux, Action logement, Office Foncier de la Corse, Banque des Territoires, AUE, CAPA, CAB

AXE 2 :
AGIR SUR L'HABITAT EXISTANT



AXE 2 :
AGIR SUR L'HABITAT EXISTANT

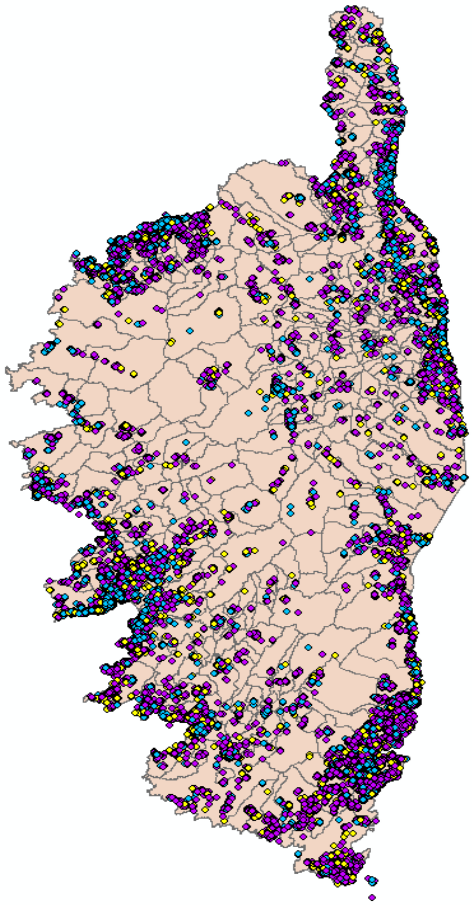
RECONQUERIR DES BATIMENTS CAPTES PAR D'AUTRES USAGES

Connaître le parc de meublés de tourisme et autres hébergements

Constat (éléments contexte)	La Corse connaît depuis quelques années un développement important des locations de meublés touristiques. Ce développement impacte les marchés foncier et immobilier, et pose des enjeux socio-économiques et environnementaux. La location de meublés de tourisme génère d'importants revenus annuels mais amplifie les inégalités et la spéculation immobilière. Compte tenu de l'importance que prend ce phénomène, il est essentiel que la puissance publique puisse disposer des outils permettant d'analyser son évolution.
Finalité	L'action envisagée vise à définir les modalités pérennisées d'acquisition, d'organisation et de valorisation des données relatives aux locations saisonnières de meublés touristiques.
Description de l'action (objectifs opérationnels)	La mise à disposition des données de location de logements entre particuliers sont proposées par différents prestataires. Ces données sont obtenues par interrogation automatisée (« web scraping ») des sites internet des principales plateformes de réservation (Airbnb, Booking, Abritel, Home Away, TripAdvisor, …). Elles comprennent les principales informations suivantes : • Biens loués (Localisation, type de bien, nombre de chambres proposées, équipements) • Locations (par bien : nombre mensuel de jours proposés à la location, tarif journalier de location, nombre de jours effectivement loués) • Nationalité des locataires Depuis 2021, l'Agence d'Urbanisme et d'Energie de la Corse, l'Agence du Tourisme de la Corse et la DREAL de Corse ont initié une démarche d'acquisition mutualisée de ces données. Il convient de noter que les données analysées peuvent varier de façon importante en fonction du prestataire qui les fournit. Ces écarts sont liés au périmètre d'interrogation (les différents prestataires n'interrogent pas les mêmes plateformes de réservation), à la méthodologie employée pour détecter les doublons entre les différentes plateformes ou pour corriger par approximation les écarts entre les offres de locations et les locations effectives. Dans le cadre de l'action envisagée, il est prévu : ▪ de définir un modèle partagé d'organisation informatique des données ▪ de définir les modalités d'acquisition mutualisée des données ▪ de définir des indicateurs reproductibles ▪ d'analyser les impacts du développement des meublés touristiques en Corse sur l'évolution de l'offre de logement. Le suivi et l'analyse du développement de la location de meublés touristiques pourraient constituer un sujet pris en compte dans le cadre de la mise en œuvre d'un dispositif régional d'Observation du Foncier, du Logement et de l'Urbanisme géré en partenariat par l'AUE et la DREAL de Corse (Cf. Action « Mettre en œuvre un dispositif régional d'Observation du Foncier, du Logement et de l'Urbanisme » de l'axe « ACTIONS TRANSVERSALES », enjeu « Développer la connaissance en matière de logement et d'hébergement »).

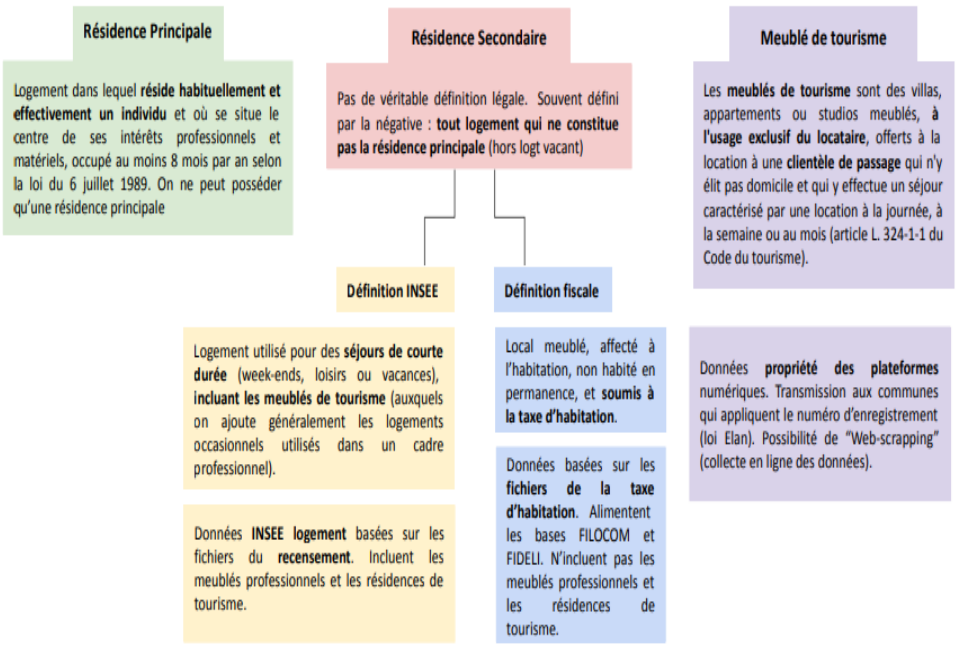
Pilotes et partenaires	**Pilotes :** AUE, DREAL **(À valider)** **Partenaires :** ensemble des membres du futur dispositif régional d'Observation du Foncier, du Logement et de l'Urbanisme
Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ Rapport de l'IGEDD "Lutte contre l'attrition des résidences principales dans les zones touristiques en Corse et sur le territoire continental" : https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/014319-01_rapport-publie_cle539e84.pdf ☞ Guide synthétique des indicateurs du tourisme responsable : https://drive.google.com/file/d/1xGlP1ZrP7MX5ycpdstlrEWMmMuSxVauQ/view

Localisation des meublés de tourisme en Corse



Promouvoir les dispositifs de régulation des meublés de tourisme

Constat (éléments contexte)	La Corse connaît depuis quelques années un développement important des locations de meublés touristiques. Ce développement impacte les marchés foncier et immobilier, et pose des enjeux socio-économiques et environnementaux. La location de meublés de tourisme génère d'importants revenus annuels mais amplifie les inégalités et la spéculation immobilière. Les communes disposent depuis plusieurs années d'outils législatifs spécifiques leur permettant de réguler le développement des locations de meublés de tourisme sur leur territoire : - La procédure de changement d'usage qui prévoit que la mise en location d'un logement comme meublé de tourisme est soumise à autorisation préalable, éventuellement assortie d'une obligation de compensation. - L'obtention préalable d'un numéro d'enregistrement dans le cadre de la mise en location de tout local comme meublé de tourisme (pour les communes ayant mis en place le changement d'usage). - L'obligation pour les plateformes de réservation de communiquer l'état annuel des locations (pour les communes ayant mis en place le changement d'usage et le numéro d'enregistrement). Ces dispositions ont été renforcées par la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 (Loi « LE MEUR- ECHANIZ ») qui vise à remédier aux déséquilibres du marché locatif en renforçant la régulation des meublés de tourisme. Cette nouvelle loi prévoit notamment : ▪ L'obligation de produire un diagnostic de performance énergétique (DPE) ; ▪ L'interdiction potentielle de l'activité de location courte durée en copropriété facilitée ; ▪ L'enregistrement généralisé de son local en meublé de tourisme et le renforcement des sanctions ; ▪ L'abaissement de la durée de location de courte durée des résidences principales et le renforcement des sanctions ; ▪ L'instauration de servitudes de résidence principale dans les documents d'urbanisme. Certaines communes de Corse ont commencé à utiliser les possibilités de régulation décidées par le législateur. La commune de Bastia s'est ainsi engagée dans la démarche de façon concrète en mettant en œuvre le changement d'usage, le numéro d'enregistrement et le principe de compensation dans le centre ancien. A ce jour, 16 communes de la Communauté de Communes du Cap Corse et la commune d'Ile-Rousse ont obtenu une autorisation préfectorale relative au changement d'usage. D'autres collectivités (en particulier Calvi, communes de la communauté d'agglomération de Basta) envisagent de le mettre prochainement en œuvre. Néanmoins, beaucoup de communes ne mettent pas encore en œuvre les dispositifs de régulation en raison notamment du risque juridique encouru (une collectivité souhaitant réguler sur son territoire le phénomène de la location saisonnière doit justifier du bienfondé des mesures prises, au moyen de données) ou des craintes liées à la perte financière en matière de taxe de séjour induite par une réduction du nombre de locations de meublés touristiques.
Finalité	Le bloc communal apparaît comme le meilleur échelon pour réaliser les arbitrages entre politiques du tourisme et du logement.

	En effet, cet paraît pertinent, dans la mesure où la situation peut diverger très fortement entre deux communes. L'action proposée vise à accompagner les collectivités territoriales dans la mise en œuvre du large panel d'outils réglementaires et fiscaux pour réguler la location de courte durée des meublés de tourisme4
Description de l'action (objectifs opérationnels)	Dans le cadre de l'action envisagée, il pourra être prévu : ☑ **d'élaborer et** de communiquer aux communes un guide des dispositifs possibles de régulation des locations de meublés de tourisme ☑ **de communiquer aux communes** les données disponibles relatives à la location des meublés de tourisme sur leur territoire ☑ **d'organiser** en Corse un colloque concernant les dispositions possibles de régulation des meublés de tourisme.
Pilotes et partenaires	**Pilotes :** AUE, DREAL **Partenaires :** DDT, ADIL
Outils spécifiques et exemples inspirants	Résidences secondaires et "logement permanent" en territoire touristique : enjeux et perspectives Julien Watine - Doctorant à l'Université Paris-Est Créteil (Lab'Urba) ☞ Préconisations de la mission relative à la lutte contre l'attrition des résidences principales dans les zones touristiques en Corse et sur le territoire continental. https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/014319-01_rapport-publie_cle539e84.pdf 

AXE 2 :
AGIR SUR L'HABITAT EXISTANT

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Poursuivre et promouvoir le déploiement du dispositif Histologe rebaptisé « Signal Logement »

Constat (éléments contexte)	Le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne est une instance de concertation qui vise à faciliter, développer et coordonner le travail en réseau et en partenariat de l'ensemble des acteurs du logement du département (État, Collectivité, communes, ADIL 2A/ 2B, ARS, les SCHS, la CAF, la MSA, ANAH, procureurs de la République). Face à la multiplicité des acteurs institutionnels concernés et aux nombreux outils et procédures mobilisables, le PDLHI a vocation, par la coordination, à renforcer l'identification et la résolution des situations d'habitat indigne. Signal Logement (ex Histologe), plateforme numérique fédérant et coordonnant les acteurs du PDLHI à l'échelle du département, permet à l'occupant de signaler en ligne sa situation à l'ensemble des services compétents, en une seule démarche. Intermédiaire simple et efficace, la plateforme Signal Logement permet également de mesurer la criticité du signalement afin de lancer des alertes précises et documentées vers les partenaires en capacité d'intervenir, pour une prise en charge accélérée et efficiente. Une fois réceptionné, le signalement sera qualifié par le technicien sanitaire qui déterminera à quelle procédure correspond la situation parmi quatre procédures : la non décence, l'infraction au RSD (règlement sanitaire départemental), l'insalubrité et la mise en sécurité. En fonction de la procédure, différents services sont impliqués et différentes mesures peuvent être prises. En fédérant les partenaires autour d'un outil unique, Signal Logement facilite, accélère et sécurise les échanges entre les différentes administrations pour plus d'efficacité. Sa finalité étant de permettre à terme une remise aux normes des logements. Enfin, en tant qu'outil central, Signal Logement participe à la construction d'un observatoire du mal logement aidant au pilotage de cette politique publique prioritaire. L'objectif de Signal Logement est, à terme, de remettre le logement aux normes. La Corse s'est engagée dès 2022 dans l'expérimentation de la plateforme Signal Logement avec, comme territoires pilotes, les communes d'Ajaccio et de Porto-Vecchio pour la Corse-du-Sud, et l'ensemble du département pour la Haute-Corse. Cette première phase a permis de démontrer l'intérêt d'un outil numérique partagé pour signaler les situations d'habitat indigne, orienter les demandes, et coordonner les réponses. Le déploiement de la plateforme reste aujourd'hui partiel à l'échelle régionale. Le repérage et la gestion des situations de mal logement demeurent inégaux sur le territoire, en raison d'une appropriation encore limitée de l'outil par certains acteurs et d'un manque de coordination globale. L'objectif est désormais de généraliser l'usage de Signal Logement à l'ensemble des communes et partenaires institutionnels, afin d'accroitre et de structurer les signalements, fluidifier les échanges interacteurs et renforcer la réponse collective face au mal-logement.
Finalité	- Faciliter le signalement de situations d'habitat indigne ; - Accélérer, sécuriser la prise en charge des signalements et leur traitement.

Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ Poursuivre le déploiement du dispositif en Corse-du-Sud en accompagnant les acteurs institutionnels, associatifs, professionnels dans le repérage et le traitement des signalements ; ☑ Informer les maires de l'existence de Signal Logement (SL) : courrier + réunions de présentation + organiser une prise en main de l'outil pour les maires ; ☑ Permettre une détection précoce du mal-logement afin d'intervenir au plus tôt dans les situations et protéger les occupants ; ☑ Améliorer le suivi et la gestion partenariale des signalements pour que les situations soient résolues le plus rapidement possible pour l'occupant ; ☑ Faire le lien avec les services logements des DDETSPP afin d'assurer un relogement des ménages quand cela est nécessaire.
Pilotes et partenaires	ADIL, DDT2A, DDETSPP2B, ARS
Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ Signaler un logement en mauvais état : https://signal-logement.beta.gouv.fr/ Signal Logement ☞ Quelle procédure : https://signal-logement.beta.gouv.fr/blog/habitat-indigne-quelles-procedures/

Promouvoir et engager la mise en œuvre du « permis de louer »

Constat (éléments contexte)	La loi ALUR du 24 mars 2014 offre la possibilité aux EPCI compétents en matière d'habitat d'instaurer le permis de louer afin de lutter plus efficacement contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil. De nombreuses communes ont ainsi mis en œuvre la procédure de permis de louer qui oblige tout propriétaire d'un logement situé dans un périmètre défini par la collectivité à demander à la collectivité (mairie ou EPCI) une autorisation préalable avant la mise en location de son logement. C'est l'occasion pour la puissance publique de vérifier que le logement présente toutes les caractéristiques d'habitabilité exigées, avant sa location. Complété par le décret d'application n° 2016-1790 du 19 décembre 2016, le dispositif est codifié aux articles L.634-1 s. et R.634-1 s. du CCH pour la déclaration de mise en location et aux articles L.635-1 s. et R.635-1 s. du CCH concernant l'autorisation préalable de mise en location. Les zones concernées par une autorisation préalable ou une déclaration sont fixées par délibérations de l'organe délibérant de l'EPCI, ou à défaut, de la commune. En cas de manquement (défaut de demande, location malgré refus d'autorisation, location sans autorisation d'un logement insalubre...), le propriétaire peut se voir sanctionner par une amende pouvant atteindre 15 000 euros, modulée en fonction de la nature de l'infraction. Le parc locatif ancien représente une part importante du logement en Corse, et constitue un facteur de risque en matière de logements dégradés ou indignes. Toutefois, peu de communes l'ont encore mis en place, par manque d'information ou de ressources techniques. Cependant, ce dispositif nécessite que la commune ou l'EPCI mette des moyens humains pour recevoir et instruire les déclarations de mise en location ou d'autorisation préalable de mise en location, mais également pour contrôler, a priori et a posteriori les logements mis en location. Dispositif contraignant pour les propriétaires ; sujet sensible politiquement.
Finalité	Accompagner les communes volontaires dans la mise en œuvre du permis de louer à travers une démarche pédagogique, opérationnelle et territorialisée, afin de renforcer la lutte contre l'habitat indigne.
Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ Informer les maires et les élus locaux sur l'intérêt, le cadre légal et le fonctionnement du permis de louer (Elaboration d'une fiche synthétique sur le permis de louer (contenu juridique, rappel des obligations du Maire sur la LHI, modalités de mise en œuvre, exemples) et envoi d'un courrier d'information personnalisé aux communes ciblées (fiche synthétique + contacts référents) ; ☑ Mettre à disposition des outils pédagogiques et modèles clés en main ; ☑ Identifier et accompagner les communes volontaires dans la mise en œuvre concrète du permis (cibler des communes prioritaires (critères : parc locatif ancien, tension logement, cartographie signal logement …) ; ☑ Créer une dynamique collective à l'échelle régionale autour de l'habitat indigne en organisation une table ronde régionale (temps d'échange et retour d'expérience).
Pilotes et partenaires	DDT, DREAL, Communes **(À valider)**

Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ Formulaire CERFA n 15651*01 de déclaration de mise en location de logement : https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_15651.do ☞ Formulaire demande autorisation préalable : https://formulaire.ampmetropole.fr/formulaire-permis-de-louer/ ☞ Sites de référence : https://www.adil93.org/pages-speciales/permis-de-louer/ ☞ Dispositif mis en place par la métropole d'Aix Marseille : https://ampmetropole.fr/missions/habitat-logement/politiques-de-l-habitat/le-permis-de-louer-un-dispositif-pour-ameliorer-lhabitat/ ☞ Plaquette ville de la Ciotat : https://ampmetropole.fr/wp-content/uploads/2025/04/A5_2024_05_volets_LA-ciotat_PermisDeLouer-2.pdf

Promouvoir le Bail à réhabilitation

Constat (éléments contexte)	Le bail à réhabilitation (B.A.R) est un transfert de droit réel immobilier entre une personne privée, association ou Collectivité, à une structure habilitée. Ce dispositif permet la réhabilitation d'un bien immobilier par le preneur du bail sans que ce dernier n'en supporte l'acquisition financière. Le bailleur récupère le bien en bon état à l'issue du bail sans avoir à porter le poids financier de l'investissement. Le dispositif du B.A.R a pour objectif de créer des logements à loyer conventionné (loyer maîtrisé). Il est défini par les articles L 252-1 à L 252-4 du Code de la Construction et de l'habitation, le BAR fait l'objet d'un acte notarié. Il vise des immeubles ou des parties d'immeubles (en copropriété) existants. Pendant la durée du bail, le preneur a un droit réel immobilier et agit donc comme propriétaire du bâtiment. Il assume la gestion, l'entretien et la maintenance du bien sans toutefois avoir capacité de cession, la propriété réelle restant au bailleur. À l'issue du bail, le bien est restitué en bon état au bailleur. En Corse beaucoup de propriétaires n'ont pas les moyens de faire les travaux même si les logements sont dangereux ou insalubres. Ce dispositif permet de résorber l'habitat dégradé, de lutter contre la vacance et de développer une offre de logements à loyers conventionnés (souvent via les subventions de l'Anah). Les logements à loyer conventionné sont intégrés dans les quotas de logements loi SRU. Du fait de la différenciation propriété réelle/opérateur, il rend possible la réalisation de logements conventionnés, sans en supporter le poids de l'acquisition. En effet, et compte tenu de la tension immobilière sur le territoire, la production de logements conventionnés est très difficile si l'opérateur assume l'acquisition du bien. Les baux à réhabilitation sont principalement utilisés par les bailleurs sociaux, et les associations d'insertion des personnes défavorisées. Ces organismes devront être vigilants au moment de la rédaction du bail à réhabilitation et prévoir des dispositions particulières relatives à la gestion des baux en cours.
Finalité	Ce dispositif permet de résorber l'habitat dégradé, de lutter contre la vacance et de développer les logements à loyers conventionnés (souvent via les subventions de l'Anah)
Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ Faire connaitre le dispositif : cession temporaire de l'usufruit offrant des garanties juridiques et des avantages fiscaux ; ☑ Inventorier des opérations qui pourraient faire l'objet d'un accompagnement renforcé pour développer le dispositif sur le territoire ; A titre expérimental, ce bail à réhabilitation vient remplacer l'obligation de travaux qui est faite au propriétaire. Art.12 loi 2024-322 - pour une durée de cinq ans à compter de la promulgation de la loi, le préfet de département peut prévoir, par arrêté, la possibilité pour les propriétaires soumis à une obligation de travaux en vertu de la police de la sécurité et de la salubrité, de conclure avec un organisme intéressé un bail à réhabilitation en vue de la rénovation du ou des logements concernés.
Pilotes et partenaires	**Pilotes :** ADIL **Partenaires :** Etat/Anah/bailleurs sociaux/structures porteuses de projet.
Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/jurisprudence/jurisprudence-2006/bail-a-rehabilitation-/-baux-en-cours/ ☞ https://www.soliha-bretagne.fr/upload/pages-dynamiques/fiche-reference-outil-bar.pdf ☞ https://www.habitat-humanisme.org/wp-content/uploads/2016/10/3-Fiche_BailRehabilitation_ou_CessionUsufruit_2017.pdf

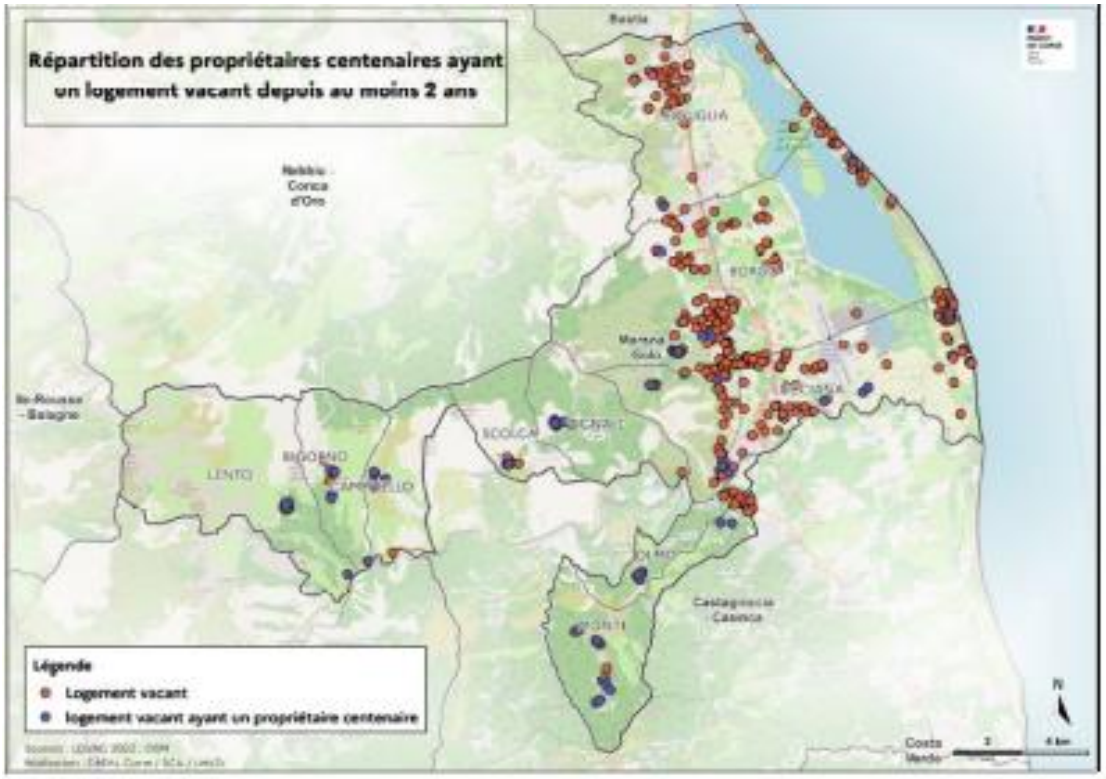
AXE 2 :
AGIR SUR L'HABITAT EXISTANT

REMETTRE DANS LE CIRCUIT LES LOGEMENTS VACANTS

Inventorier les logements vacants

Constat (éléments contexte)	Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : - proposé à la vente ou à la location ; - déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; - en attente de règlement de succession ; - conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; - gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple logement vétuste). Plus de 17 500 logements vacants depuis plus de deux ans sont recensés en Corse (source base de données « LOVAC »). Ces logements représentent un vivier non négligeable, à la fois pour répondre aux besoins en logements et pour lutter contre l'étalement urbain, la désertification des centres-bourgs et l'artificialisation des sols. Afin de pourvoir mobiliser ces logements il conviendrait d'en établir un inventaire précis faisant l'objet d'un suivi dans le temps.
Finalité	Recenser de façon précise les logements vacants pour pouvoir les mobiliser afin de répondre aux besoins de la population.
Description de l'action (objectifs opérationnels)	Afin de parvenir à repérer et caractériser les logements vacants, il est nécessaire combiner l'exploitation des différentes données qui existent à l'échelle régionale concernant la vacance des logements et les enquêtes de terrain qui sont indispensables pour valider l'exactitude de ces données. ☑ **Inventaire des données existantes** **a) Sources fiscales et statistiques** → <u>LOVAC (base logements vacants – DGFIP) :</u> Il s'agit d'un fichier nominatif recensant les logements vacants depuis au moins deux ans, à partir de la taxe d'habitation. Les données LOVAC permettent d'identifier les propriétaires (personne morale ou physique), la durée de vacance, et la localisation précise. Ces données très utiles pour cibler la vacance structurelle, sont exploitables dans le cadre d'un partenariat avec la DGFIP (accès sur demande justifiée par un projet de remobilisation). → <u>INSEE (issues du Recensement de la Population):</u> Il s'agit de logements déclarés vacants au moment de l'enquête. → <u>Données fiscales TH/TF :</u> Il s'agit de l'identification indirecte de logements inoccupés via exonérations ou absences de taxe. → <u>Données FILOCOM / FILOLOG :</u> Il s'agit de la description du parc et statut d'occupation résultant du croisement des données fiscales et des données issues du recensement de la population (plus agrégées que LOVAC). **b) Sources locales** Les données locales concernant les vacances de logements sont potentiellement issues : → des PLH, observatoires locaux de l'habitat, diagnostics ORT. → des données des bailleurs, notaires, opérateurs de l'habitat (ANAH, OPAH...). → de signalements spontanés : services techniques, élus de quartier, usagers.

	☑ **Exploitation des données** L'exploitation des données permet, à travers une analyse géomatique, d'établir une analyse fine de la localisation et de la typologie de biens vacants. Ces analyses auront vocation à être valorisées et portées à la connaissance des collectivités dans la perspective de proposer des solutions de remise sur le marché adaptées aux propriétaires concernés. Le suivi et l'analyse des logements vacants pourraient constituer un sujet pris en compte dans le cadre de la mise en œuvre d'un dispositif régional d'Observation du Foncier, du Logement et de l'Urbanisme géré en partenariat par l'AUE et la DREAL de Corse (Cf. Action « Mettre en œuvre un dispositif régional d'Observation du Foncier, du Logement et de l'Urbanisme » de l'axe « ACTIONS TRANSVERSALES », enjeu « Développer la connaissance en matière de logement et d'hébergement »).
Pilotes et partenaires	**Pilotes :** DREAL, AUE **(À valider)** **Partenaires :** OFC, GIRTEC, DDT, collectivités (communes, EPCI)
Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ https://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/guide-a-destination-des-elus-et-collectivites-a22582.html ☞ https://www.anah.gouv.fr/sites/default/files/2024-03/deliberation-202403-prime-sortie-vacance.pdf



Promouvoir l'Intermédiation Locative

Constat (éléments contexte)	L'intermédiation locative (IML) constitue un dispositif qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association). Le dispositif repose également sur des déductions fiscales, pouvant atteindre jusqu'à 65 % des revenus locatifs, offertes aux bailleurs qui acceptent de louer leur logement à des ménages en difficulté. Il existe deux formes d'intermédiation locative : • Le mandat de gestion : l'entière gestion du logement est confiée à une agence immobilière sociale (AIS) agréée par l'Etat, qui a les mêmes prérogatives qu'une agence immobilière classique, et qui propose aux locataires et aux propriétaires une gestion locative adaptée, durable et sécurisante. En Corse, l'Association Logement Insertion Sociale (ALIS) et l'UDAF 2A sont les deux AIS qui proposent 30 places d'IML dans le cadre d'un mandat de gestion. • La location / sous-location : le logement est loué à une association agréée par l'Etat, qui est garante du paiement des loyers et des charges et qui sous-loue le logement à un ménage aux revenus modestes. En Corse quatre associations proposent de l'IML sous cette forme (Croix-Rouge, FALEP, ALIS et UDAF) pour 264 places. A ce jour ce sont donc seulement 294 baux qui ont été signés en Corse dans le cadre de l'Intermédiation Locative. Le peu de succès de ce dispositif en Corse s'explique par une méconnaissance générale du dispositif et par des préjugés persistants à l'égard des familles en difficulté. Parallèlement, la forte rentabilité des locations touristiques via les plateformes (Airbnb) détourne les propriétaires du marché locatif traditionnel, aggravant la vacance des logements privés.
Finalité	L'IML peut constituer un levier d'action pour parvenir à assurer en Corse, dans des délais rapides, le logement des publics précaires à travers la mobilisation du parc privé en incitant les propriétaires à louer des biens qui resteraient vacants ou qui seraient destinés à la location touristique de courte durée. Il convient par ailleurs de prendre en compte que les logements qui sont concernés par ce dispositif entrent dans les décomptes SRU. Il apparaît donc nécessaire de promouvoir ce dispositif pour accroître l'offre de logement social dans le parc privé. A cet égard, en 2024, un groupe de travail a été constitué pour définir et mettre en œuvre une démarche de promotion de l'IML en Corse. Le travail effectué s'est traduit par la production d'une courte vidéo et d'un prospectus de présentation de l'IML. Il a été décidé de mettre en œuvre durant l'année 2025 un plan de communication plus complet qui doit permettre d'assurer en Corse la promotion de l'IML en s'appuyant sur les médias régionaux.
Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ Élaborer un plan de communication structuré utilisant tous les canaux de communications disponibles : → <u>Presse/radio locales</u> : - Articles explicatifs sur le dispositif. - Témoignages de propriétaires ayant rejoint l'intermédiation locative. - Encarts publicitaires clairs et pédagogiques pour inciter au contact.

	- Interviews ou chroniques expliquant le dispositif et ses bénéfices, avec des intervenants locaux crédibles (notaires, partenaires) → Réseaux sociaux : - Campagnes sponsorisées avec des visuels engageants, montrant des propriétaires satisfaits. - Vidéos pédagogiques courtes expliquant les étapes simples pour rejoindre le dispositif. - Publications régulières relayant les avantages (défiscalisation, sécurité, impact social). - 2 post par semaine → Landing page et sites internet partenaires : - Création d'une page dédiée au dispositif sur le site de la DREAL et sur les sites partenaires, - Utilisation de mots-clés pour améliorer la visibilité. → Affichage publicitaire ciblé (zones urbaines et offices de tourisme) : - Affiches dans les offices de tourisme, mairies, agences immobilières et lieux de passage. - Messages visuels centrés sur les avantages (garantie de loyer, défiscalisation, simplicité).
Pilotes et partenaires	**Pilote :** DREAL, DREETS **Partenaires :** DDT, DDETSPP, ADIL de Corse, ALIS, la Croix-Rouge, FALEP et UDAF
Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ -https://www.paris.fr/pages/louez-solidaire-142 ☞ -https://cdn.paris.fr/paris/2024/07/24/depliant-louez-solidaire-et-sans-risque-2024-gSe4.pdf ☞ -https://mhdd.grandnancy.eu/subventions-aides/toutes-les-subventions-et-aides/intermediation-locative

OPPORTUNITÉS

POUR L'INTERMÉDIATION LOCATIVE EN CORSE

- **Positionnement différenciant** : Se concentrer sur la dimension sociale et solidaire, en valorisant la proximité avec les valeurs locales (entraide, solidarité).
- **Arguments financiers** : Faire de la sécurité locative et des avantages fiscaux un point central de la communication.
- **Campagnes adaptées** : Une campagne locale qui répond directement aux objections liées à la concurrence touristique (Airbnb).
- **Partenariats locaux** : Renforcer les collaborations avec les agences immobilières, les notaires et les associations pour toucher les propriétaires inactifs.

Promouvoir le dispositif « Zéro logement vacant »

Constat (éléments contexte)	Plus de 17 500 logements vacants depuis plus de 2 ans sont recensés en Corse (source base de données « LOVAC »). Une majorité de propriétaires sont inactifs et non-informés sur les aides existantes et une majorité de collectivités juge la prospection des propriétaires chronophage et peu efficace. Cette vacance pénalise les personnes qui cherchent à se loger, dégrade le bâti et contribue à la désaffection des centres-villes. A contrario, la remise sur le marché des logements vacants contribue à constituer une offre de logement abordable, à la redynamisation des centres-villes, alimente l'activité économique locale liée au bâtiment (rénovation), et réduit la construction neuve (ce qui concourt à répondre aux objectifs du « Zéro Artificialisation Nette », des économies « carbone » et des économies de matière). Le dispositif « Zéro Logement Vacant » constitue un levier pour mobiliser les propriétaires de logements vacants et à mieux les accompagner dans la remise sur le marché de leur logement. Ce dispositif peut aider les collectivités (Communes et EPCI) à identifier et mobiliser les propriétaires de logements vacants et de passoires énergétiques de leur territoire pour les re-mobilier et les faire entrer dans un programme de remise sur le marché : financement de travaux, intermédiation locative, aide juridique. Il permet en particulier : ▪ d'avoir une vue d'ensemble géolocalisée du parc vacant et des passoires énergétiques, leurs caractéristiques et leurs propriétaires ; ▪ de filtrer les logements et créer des groupes pour améliorer la connaissance et l'impact des messages portés ; ▪ de rédiger des courriers et organiser le publipostage pour envoyer une campagne de courriers postaux aux propriétaires ciblés ; ▪ de mettre à jour les fiches logement et propriétaires afin de fiabiliser la donnée partagée et d'assurer une continuité de l'information sur le territoire. Il offre en outre la possibilité aux partenaires des collectivités de collaborer avec elles dans le cadre de missions d'études ou de missions de suivi-animation (type OPAH). A ce jour, le nombre de collectivités qui connaît ou utilise « Zéro Logement Vacant » en Corse est très faible. Afin de pouvoir agir sur la vacance, il est proposé de promouvoir ce dispositif auprès des collectivités insulaires.
Finalité	Inciter les collectivités à s'engager dans le dispositif « Zéro Logement Vacant », en leur démontrant les bénéfices locaux, les moyens disponibles et les accompagner dans la mise en œuvre opérationnelle.

Description de l'action (objectifs opérationnels)	Le plan d'action envisagé se décline de la façon suivante : **1/ Cadrage et ciblage** ☑ **Objectifs : Identifier les territoires prioritaires avec un fort taux de vacance, Segmenter les collectivités selon leur taille, leur besoin et leur maturité sur le sujet :** → Analyse des données LOVAC pour cibler les zones à forte vacance → Élaboration de fiches de diagnostic territorialisées (taux de vacance, dynamiques du logement, etc.) **2/ Création de supports de communication** ☑ **Objectif : Donner envie et rassurer** Supports clés **:** → **Kit de présentation** à destination des élus et techniciens → **Vidéos courtes** : témoignages de collectivités ayant réussi à réduire la vacance → **Fiches pratiques :** étapes clés, rôles, leviers fiscaux, aides mobilisables. **3/ Campagne de sensibilisation et de prospection** ☑ **Objectif : Faire connaître le dispositif et générer des prises de contact** → Campagne e-mailing ciblée (DGS, élus à l'habitat, etc.) → Webinaires thématiques → Organisation d'événements professionnels (colloques, rencontres ANAH, etc.) → Diffusion dans les réseaux (en particulier associations des maires) 4/ **Appui de terrain et accompagnement personnalisé** ☑ **Objectif : Transformer l'intérêt en engagement concret** → Prise de contact directe avec des chargés de mission ZLV → Diagnostics terrain → Accompagnement au montage de projet local (communication, mobilisation des propriétaires, ingénierie foncière) → Mise en lien avec des opérateurs (ADIL, bailleurs, ..) 5/ **Valorisation des résultats et effet réseau** ☑ **Objectif : Créer un cercle vertueux et des effets d'entraînement** → Création d'un **"club des collectivités ZLV"** → Cartographie des collectivités engagées → Mise en avant de retours d'expérience concrets 6/ Suivi **et amélioration continue** ☑ **Objectif : Ajuster la stratégie selon les retours et impacts** → Suivi des indicateurs de vacance et d'engagement des collectivités → Enquêtes de satisfaction / besoins Ce plan d'action impliquera la désignation d'un référent ZLV en Corse.
Pilotes et partenaires	**Pilote :** à définir **Partenaires :** à définir
Outils spécifiques et exemples inspirants	❖ Accès au service ZLV : https://outil2amenagement.cerema.fr/actualites/lacces-au-service-zero-logement-vacant-zlv

AXE 2 : AGIR SUR L'HABITAT EXISTANT

ETABLIR UN ETAT DES LIEUX DES DISPOSITIFS DE L'ANAH MOBILISES EN CORSE

Analyser les freins et les opportunités des dispositifs VIR et DIIF, MOI, et Loc'Avantages (y compris les aides à la transformation d'usage)

Constat (éléments contexte)	En Corse, le déficit de logements abordables est accentué par la vacance importante de nombreux logements anciens, souvent dégradés et nécessitant des travaux lourds. Leur réhabilitation représente une opportunité, notamment dans les centres anciens et villages ruraux. Plusieurs dispositifs existent pour encourager la rénovation et la mise en location à des loyers modérés, comme Loc'Avantages, le bonus « sortie de vacance », le DIIF, la VIR, et la maîtrise d'ouvrage insertion (MOI). **Loc'Avantages** : Réduction d'impôt pour les propriétaires louant à bas prix à des ménages modestes. **Bonus « sortie de vacance »** : Prime incitative pour remettre en location les logements vacants après travaux subventionnés. **DIIF (Dispositif d'intervention immobilière et foncière)** : Outil de requalification des centres-villes par valorisation des biens vacants. **VIR (Vente d'immeubles à rénover)** : Facilite la vente et rénovation des immeubles dégradés pour dynamiser le marché immobilier local. **Maîtrise d'ouvrage insertion (MOI)** : Production de logements sociaux avec accompagnement et gestion locative renforcée par des associations agréées. Ces dispositifs sont très peu mobilisés en Corse.
Finalité	Évaluer la pertinence de ces dispositifs pour la Corse et formuler des propositions concrètes pour promouvoir ces dispositifs et le cas échéant proposer des adaptations ou des assouplissements pour la Corse dans une volonté de mieux mobiliser les outils de l'Anah.
Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ Établir un cadrage stratégique sur la méthode, ☑ Réaliser un diagnostic territorial sur 3-4 communes ou opérations, ☑ Organiser des ateliers multi-acteurs avec retours d'expérience, ☑ Formuler des propositions d'adaptation ou de fiches-action (promotion des dispositifs, aides complémentaires, adaptation juridiques, financières, techniques, renforcement des missions des structures AIVS ou guichet d'information et de conseil France Rénov).
Pilotes et partenaires	ANAH, DREAL, DDT, SGAC, AUE, bailleurs sociaux, ordre des notaires, ordre des architectes, GIRTEC, ADIL, Action logement, AIVS, CEREMA, investisseurs immobiliers/opérateurs privés, gestionnaire de patrimoine.
Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ Accompagnement de l'agence immobilière solidaire de Toulouse (Loc'avantage) ☞ Réhabilitation d'une longère à l'abandon pour créer 3 logements très sociaux dans la Vienne (MOI) ☞ Opération VIR – Réhabilitation complète de l'immeuble Carnot à Melun

Identifier les potentielles opérations réalisables et diffuser l'information aux partenaires institutionnels et professionnels

Constat (éléments contexte)	En Corse, le déficit de logements abordables est accentué par la vacance importante de nombreux logements anciens, souvent dégradés et nécessitant des travaux lourds. Leur réhabilitation représente une opportunité, notamment dans les centres anciens et villages ruraux. Plusieurs dispositifs existent pour encourager la rénovation et la mise en location à des loyers modérés, comme Loc'Avantages, le bonus « sortie de vacance », le DIIF, la VIR, et la maîtrise d'ouvrage insertion (MOI) **Loc'Avantages** : Réduction d'impôt pour les propriétaires louant à bas prix à des ménages modestes. **Bonus « sortie de vacance »** : Prime incitative pour remettre en location les logements vacants après travaux subventionnés. **DIIF (Dispositif d'intervention immobilière et foncière)** : Outil de requalification des centres-villes par valorisation des biens vacants. **VIR (Vente d'immeubles à rénover)** : Facilite la vente et rénovation des immeubles dégradés pour dynamiser le marché immobilier local. **Maîtrise d'ouvrage insertion (MOI)** : Production de logements sociaux avec accompagnement et gestion locative renforcée par des associations agréées. Ces dispositifs sont très peu mobilisés en Corse.
Finalité	La finalité de cette action est d'identifier le gisement d'opérations potentielles à réaliser, en mettant en lumière des exemples concrets et attractifs. L'objectif est de susciter l'intérêt des partenaires, en fournissant des illustrations claires, afin de favoriser la concrétisation des opérations et l'adhésion pour des projets à venir.
Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ Échanger activement avec les acteurs concernés pour recueillir leurs informations et expertise, ☑ Identifier et cibler les secteurs à forte vacance, présentant un potentiel important de remise sur le marché. ☑ Lister les opérations potentielles à réaliser
Pilotes et partenaires	AMO, opérateurs d'opérations programmées (OPAH/POPAC), EPCI MOA d'opérations programmées, ECFR, Collectivité de Corse, ATC, Agences Immobilières, Notaires, ADIL…
Outils spécifiques et exemples inspirants	

Promouvoir le bonus sorti de vacance mobilisable dans les opérations programmées de l'Anah

Constat (éléments contexte)	En Corse, le déficit de logements abordables est accentué par la vacance importante de nombreux logements anciens, souvent dégradés et nécessitant des travaux lourds. Leur réhabilitation représente une opportunité, notamment dans les centres anciens et villages ruraux. Plusieurs dispositifs existent pour encourager la rénovation et la mise en location à des loyers modérés, comme Loc'Avantages, le bonus « sortie de vacance », le DIIF, la VIR, et la maîtrise d'ouvrage insertion (MOI) **Loc'Avantages :** Réduction d'impôt pour les propriétaires louant à bas prix à des ménages modestes. **Bonus « sortie de vacance » :** Prime incitative pour remettre en location les logements vacants après travaux subventionnés. **DIIF (Dispositif d'intervention immobilière et foncière)** : Outil de requalification des centres-villes par valorisation des biens vacants. **VIR (Vente d'immeubles à rénover)** : Facilite la vente et rénovation des immeubles dégradés pour dynamiser le marché immobilier local. **Maîtrise d'ouvrage insertion (MOI)** : Production de logements sociaux avec accompagnement et gestion locative renforcée par des associations agréées. Ces dispositifs sont très peu mobilisés en Corse.
Finalité	Promouvoir activement le dispositif de bonus de sortie de vacances pour mobiliser les logements vacants, relancer une dynamique de réhabilitation et augmenter l'offre locative pérenne et abordable.
Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ Déployer une campagne d'information multicanaux à destination des propriétaires (web, tournée France Rénov, réseaux sociaux). ☑ Valoriser les aides disponibles et l'accompagnement personnalisé par le biais des opérateurs d'OPAH et AMO de l'Anah ☑ Mobiliser les acteurs relais : notaires, syndics, agences immobilières
Pilotes et partenaires	AMO, opérateurs d'opérations programmées, EPCI MOA d'opérations programmées, Collectivité de Corse, Agences Immobilières, Notaires, ADIL…**(À valider)**
Outils spécifiques et exemples inspirants	

AXE 3 :
DYNAMISER LES PARCOURS RESIDENTIELS EN PROPOSANT UNE OFFRE ADAPTEE AUX TERRITOIRES

AXE 3 :
DYNAMISER LES PARCOURS RESIDENTIELS :
PROPOSER UNE OFFRE ADAPTEE

REPONDRE AUX BESOINS
DU TERRITOIRE

Préciser les possibilités réglementaires de mise en œuvre de dispositifs de logement des travailleurs saisonniers

Constat (éléments contexte)	Le logement des saisonniers constitue une thématique prégnante sur un territoire en forte tension sur le logement, et notamment le logement social qui représente 10,3 % des résidences principales contre 17,4 % au niveau national. La situation est particulièrement tendue en Corse-du-Sud. Le logement des travailleurs saisonniers concerne en Corse : ▪ L'hôtellerie et la restauration (le tourisme, qui représente environ 30% du PIB insulaire en haute saison, constituant le moteur principal de l'économie corse). ▪ L'agriculture (les travailleurs saisonniers participent en nombre aux récoltes notamment des clémentines, des olives ou des raisins). ▪ Le BTP (Le BTP représente environ 10 % du PIB de la Corse et de nombreux chantiers nécessitent suivant les saisons d'importants). ▪ Les transports (les différentes compagnies maritimes qui exercent en Corse mobilisent une importante main d'œuvre en haute saison touristique). Lorsque l'employeur met un hébergement à disposition d'un travailleur saisonnier, il doit être conforme aux dispositions du Code du travail, y compris lorsque les installations sont établies en dehors des limites des établissements ou chantiers. Lorsque l'hébergement est assuré en résidence fixe, des dispositions spécifiques s'appliquent en fonction de sa nature : individuelle ou collective. Les salariés agricoles ne peuvent pas être logés sous tente. Différentes structures collectives pérennes destinées à l'occupation saisonnière peuvent être envisagées : - les logements des résidences de tourisme, classées ou non au titre du code du tourisme ; - les logements des résidences pour étudiants ; - les logements des résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) ; - les logements meublés destinés aux salariés ou aux stagiaires tenus, pour des raisons professionnelles liées à l'exercice d'une activité à caractère saisonnier ou d'une activité temporaire d'une durée comprise entre trois mois et un an, ou pour des raisons de formation, de se loger hors de leur résidence principale ; - la partie habitation des logements-foyers dont la durée maximale de séjour est fixée dans le projet d'établissement, tels que les foyers d'hébergement des jeunes travailleurs (FJT) et les « résidences sociales ». La mise en œuvre effective de ces solutions se heurte aujourd'hui à une méconnaissance des dispositions réglementaires qui les encadrent et des possibilités d'aides financières qui peuvent être mobilisées par les collectivités, les entreprises et les travailleurs
Finalité	- Mobiliser des solutions de logement pour les travailleurs saisonniers.

Description de l'action (objectifs opérationnels)	Dans le cadre de l'action proposée, il est envisagé : ☑ 1/ De répertorier l'ensemble des dispositifs qui peuvent être envisagés pour assurer le logement des saisonniers et de préciser les conditions réglementaires de leur mise en œuvre : → Certaines municipalités ont mis en place des logements dédiés aux saisonniers : campings, résidences, hôtels ; → L'Observatoire National de la Saisonnalité a mis en place un annuaire des Maisons de Saisonniers de France ; → Les FJT aussi appelés "Habitat jeunes" représentent également une alternative pour les travailleurs saisonniers qui recherchent un logement en location le temps de leur contrat à durée déterminée (CDD) ; → Action Logement dispose d'un partenariat avec des organismes spécialisés en résidences hôtelières multiservices, d'offres de logements meublés qui peuvent être loués temporairement à des salariés en contrat saisonnier ; → Le contrat de cohabitation intergénérationnelle est défini comme le « contrat par lequel une personne de soixante ans et plus, propriétaire ou locataire, s'engage à louer ou sous-louer une partie de son logement à une personne de moins de trente ans moyennant une contrepartie financière modeste » (Article L.631-17 du CCH) ; → Trouver un logement dans le privé avec le bail mobilité, contrat de courte durée d'un logement meublé (flexibilité) ; → La colocation ; → L'intermédiation locative (lien action IML). ☑ De préciser les aides particulières pour le logement des saisonniers : → La Garantie Visale, caution locative et Avance LOCA-PASS, deux aides accordées par Action Logement qui couvrent tous types de logements, notamment les habitations légères dites de loisirs, les mobil-homes, les caravanes et les structures de logement fluvial (bateaux ou péniches). En revanche, elle ne porte pas sur les tentes, les cabanes, les camping-cars et les logements de tourisme loués via des plateformes de locations saisonnières, → Aide d'Action Logement pour l'hébergement des saisonniers agricoles, → Aides de l'Anah.
Pilotes et partenaires	**Pilote :** à définir **Partenaires :** DREAL, CdC, ADIL, ACTION LOGEMENT, ANAH
Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Proprietaires_locataires/Cohabitation_intergenerationnelle_solidaire_fiche_de_presentation.pdf ☞ https://www.actionlogement.fr/salarie/saisonnier

Initier la mise en œuvre d'expérimentations locales de solutions de logement des travailleurs saisonniers dans les communes touristiques

Constat (éléments contexte)	On constate sur le territoire une très forte tension sur le logement permanent dans les zones touristiques. Ce phénomène est notamment entretenu par le développement des résidences secondaires et des meublés touristiques offerts aux visiteurs grâce à des plateformes internet d'intermédiation. Ainsi, les populations résidentes et les travailleurs saisonniers rencontrent des difficultés croissantes à se loger. Le Gouvernement, régulièrement interpelé par les élus locaux sur cette question a commandé une analyse précise de ce phénomène aux inspections générales (IGF, IGA, IGEDD). En juin 2022, les inspecteurs mandatés ont adressé au Gouvernement un rapport sur ce phénomène devenu une urgence dans de nombreux territoires touristiques. Un groupe de travail, rassemblant de nombreux élus a été constitué pour partager des analyses et formuler des propositions. Plusieurs d'entre elles ont déjà fait l'objet d'une concrétisation réglementaire ou sont inscrites à l'agenda politique. Certaines difficultés, comparables aux autres zones touristiques de métropole, sont renforcées en Corse par l'insularité dans certains domaines, en particulier : ▪ une croissance régulière de la population permanente ces dernières années qui amplifie le besoin en résidences principales. Cette population réside principalement à proximité des zones littorales qui sont le poumon économique de l'île, ▪ un revenu des habitants qui a progressé mais moins rapidement que les prix de l'immobilier, ▪ un revenu moyen parmi les plus faibles, des disparités plus fortes dans les revenus (forte proportion d'IFI), et un taux de pauvreté parmi les plus élevés de France, ▪ une faiblesse du parc de logements sociaux, ▪ une raréfaction du foncier disponible.
Finalité	Promouvoir la mise en œuvre opérationnelle d'actions en faveur du logement des saisonniers.
Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ Initier un groupe de travail (CdC, ATC, financeurs, Etat, Union des métiers et des industries de l'hôtellerie...), réseau d'échange avec les principaux acteurs pour concevoir des projets de logements à destination des saisonniers ; ☑ Proposer des démarches innovantes qui fonctionneraient sur le territoire insulaire (RHVS, logement modulaire, mobiliser les internats durant les vacances scolaires…). A cet égard, il pourra être fait référence à la démarche entreprise par la commune de Porto Vecchio concernant la réalisation d'une RHVS en gestion internalisée par un bailleur social et l'expérimentation de colocation meublée pour les travailleurs saisonniers (qui présenterait un caractère inédit et valorisable sur d'autres communes). ☑ Identifier les freins à éviter (coût, acceptabilité sociale,) et s'inspirer des leviers mobilisables ; ☑ Lancer un Appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour la réalisation d'opérations de logements sociaux ou de structures d'hébergement répondant aux besoins des territoires.
Pilotes et partenaires	Pilote : Agence de Tourisme de la Corse (ATC) (**À valider)** Partenaires : Services Etat, CdC, collectivités (communes, EPCI), bailleurs sociaux

Outils spécifiques et exemples inspirants	https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/014319-01_rapport-publie_cle539e84.pdf ☞ Webinaire Lab2051 sur l'habitat modulaire et transitoire - Vidéo Dailymotion ☞ https://www.prefectures-regions.gouv.fr/ile-de-france/irecontenu/telechargement/71248/462795/file/Fiche%20Antony%20-%20INRAE.pdf ☞ https://www.prefectures-regions.gouv.fr/ile-de-france/irecontenu/telechargement/71250/462816/file/Fiche%20Chennevi%C3%A8res-sur-Marne.pdf ☞ https://www.prefectures-regions.gouv.fr/ile-de-france/irecontenu/telechargement/71251/462820/file/Fiche%20Eragny-sur-Oise.pdf

Suivre les obligations des communes touristiques et les stations touristiques concernant les logements des saisonniers

Constat (éléments contexte)	La loi du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne prévoit que toute commune ayant reçu la dénomination de « commune touristique » conclut, dans un délai de **trois ans**, une convention avec l'État pour le logement des travailleurs saisonniers. Cette convention est élaborée en association avec l'EPCI, le département et Action logement, sur la base d'un diagnostic des besoins en logement des travailleurs saisonniers. L'État prévoit deux niveaux de reconnaissance pour les communes développant une politique touristique d'excellence sur leur territoire : - **la dénomination en « commune touristique »,** telle que régie par les articles L133-11 et L133-12 du Code du tourisme, est attribuée par arrêté préfectoral pour une durée de cinq ans ; - **le classement en « station de tourisme** », tel que régi par les articles L133-13 à L133-16 du Code du tourisme, est attribué pour une durée de douze ans aux communes ayant préalablement obtenu la dénomination de commune. Cette disposition induit que l'exigence d'un taux de 70% d'hébergements classés au sein des stations de tourisme ne concerne plus les meublés de tourisme. **En Corse, l'article 5 du décret n°2008-884 du 2 septembre 2008**, relatif aux communes touristiques et aux stations classées de tourisme donne compétence, d'une part, à l'Assemblée de Corse, le soin de déterminer les conditions de la dénomination en commune touristique, d'autre part, au Président du Conseil Exécutif de Corse par arrêté définissant les modalités de la procédure, le soin de fixer la composition et le modèle de dossier de demande de dénomination en commune touristique et de classement en station de tourisme. Ces dispositions permettent à la Collectivité de Corse d'arrêter les critères permettant aux communes d'être dénommées « communes touristiques ». La délibération n°11/195 de l'Assemblée de Corse en date du 6 octobre 2011 rendu exécutoire le 13 octobre 2011 a fixé ainsi les conditions de dénomination des communes touristiques. Les communes classées communes touristiques ont l'obligation de conclure avec les services de l'État (en partenariat avec l'EPCI dont elles dépendent, Action Logement et la Collectivité de Corse), une convention de trois ans pour le logement des travailleurs saisonniers. A partir d'un diagnostic visant à évaluer quantitativement et qualitativement le besoin, cette convention doit intégrer un plan d'action destiné à accompagner les travailleurs saisonniers et les bailleurs en proposant des actions opérationnelles et innovantes (mise à disposition de logements du parc public, du parc privé ou de l'hôtellerie de plein air, construction de logements temporaires, mise à disposition des internats de collèges ou de lycées, mise à disposition de logements par les employeurs, …). Aucune convention n'est signée en Corse à ce jour mais certaines communes (dont la commune de Porto-Vecchio) ont entamé la démarche.
Finalité	Au travers des contrats de développement territorialisés 2003-2027 mis en œuvre par la Collectivité de Corse, évaluer le besoin de logements des saisonniers et proposer un plan d'actions répondant aux besoins de logements des saisonniers.

Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ Inventorier les contrats de développement territorialisés signés et leurs obligations sur le logement et l'accueil des saisonniers ; ☑ Participer au développement de la connaissance et du besoin en logement des saisonniers pour venir en soutien à l'offre d'hébergement et de logement ; → Recenser l'offre actuelle de logements pour saisonniers (publics, privés, campings, internats, etc.). → Identifier les secteurs et communes avec des tensions fortes (manque ou mauvaise qualité). → Analyser les données passées sur l'emploi saisonnier (nombre de contrats, pics d'activité, durée des missions) ☑ Etablir à l'échelle régionale un diagnostic partagé du besoin en matière de logement de travailleurs saisonniers et définir des objectifs fixés pour répondre à ces besoins ; → Interroger les employeurs (hôteliers, restaurateurs) sur leurs besoins réels en personnel logé. → Organiser des enquêtes auprès des saisonniers : origine géographique, durée du séjour, budget logement, critères essentiels (proximité, internet, transports, etc.). → Estimer la demande quantitative (nombre de lits nécessaires) et qualitative (types de logements). ☑ Collaborer avec l'ATC à la construction d'une offre thématique attractive par saison (moyens d'action à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés).
Pilotes et partenaires	**Pilotes** : Collectivité de Corse/Agence du Tourisme de la Corse **(À valider)** **Partenaires** : Services de l'Etat, Collectivités, Action Logement, bailleurs sociaux
Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ Guide méthodologique stations classées et communes touristiques, novembre 2023 ☞ Fiche d'instruction pour le classement en station de tourisme (mise à jour au 6/12/2023) (DOCX, 43.09 Ko) ☞ Outil de calcul de la capacité d'hébergement : https://www.entreprises.gouv.fr/files/files/Espace-entreprises/Reglementation/calcul-hebergements.xlsx ☞ https://www.calvados.gouv.fr/contenu/telechargement/20728/153010/file/Guide%20tourismeVFF.pdf ☞ https://www.slideshare.net/MOPA/la-structuration-touristique-de-la-coban-rencontre-rseau-05042016-mopa-frotsi-pc-crt-limousin

AXE 3 :
DYNAMISER LES PARCOURS RESIDENTIELS : PROPOSER UNE OFFRE ADAPTEE

DEVELOPPER DES OUTILS POUR FACILITER DES PARCOURS RESIDENTIELS

Promouvoir des opérations d'accession sociale en bail réel solidaire (BRS)

Constat (éléments contexte)	Les Organismes de Foncier Solidaire (OFS) ont été créés par la loi Alur de 2014, avec un principe de base : créer une offre de logements en accession sociale à la propriété à des prix durablement abordables en abaissant le prix de commercialisation grâce à la dissociation de la propriété foncière et de la propriété bâtie. L'OFS conclut un Bail Réel Solidaire (BRS) avec un ménage, sous conditions de ressources. La dissociation du foncier et du bâti constitue une technique intéressante pour diminuer fortement l'impact du coût du foncier et faciliter le montage opérationnel des projets d'habitat à prix maîtrisé. En confiant à un tel organisme l'acquisition et la gestion désintéressée du foncier en vue de la construction de logements à prix abordable, les collectivités locales disposent d'un outil efficace, anti-spéculatif, pour soutenir la location et l'accession à la propriété pour les ménages modestes. Le BRS constitue un élément de réponse à la problématique des zones tendues connaissant une flambée du prix du foncier, comme à celle des zones détendues à revaloriser. La propriété du foncier et celle du bâti sont dissociées et les prix de vente des logements sont encadrés sur la très longue durée. Cette dissociation permet : 1/ de réduire voire de neutraliser le coût du foncier dans le coût total d'achat d'un bien immobilier, en particulier dans les zones tendues où le prix du foncier est élevé. L'économie sur le prix d'achat du bien peut atteindre 30% à 40% par rapport au prix du marché, autorisant des ménages à revenus modestes à devenir propriétaires. 2/ d'assurer le caractère anti-spéculatif et solidaire du dispositif, à travers les conditions du bail qui lie le propriétaire du foncier au propriétaire du logement. Plusieurs ménages successifs, soumis aux mêmes conditions de ressources, bénéficient du même effort public consenti initialement pour l'acquisition du foncier. Une revalorisation des plafonds de revenus d'accès aux logements cédés en bail réel solidaire est intervenue le 1er janvier 2025. L'accès à la propriété est un axe stratégique du nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2025-2029 de l'OFC qui vise l'accompagnement des collectivités au travers du règlement de minoration foncière. Sur le territoire, trois bailleurs ont été agréés OFS (ERILIA, OPH de la CAPA, Logis Corse) ainsi que la commune de Pietrosella (sur une opération spécifique uniquement). **Cependant, aucune opération n'a encore vu le jour, faute notamment de foncier abordable disponible.**
Finalité	- Développer l'offre d'accession sociale

Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ Présenter des RETEX inspirants (freins et leviers) ; ☑ Accompagner le montage d'opération (réglementation/actualités sur les procédures) ; ☑ Mener une réflexion visant à inciter les collectivités locales à mettre à disposition gratuitement le foncier à l'OFS. En effet, pour le bon fonctionnement de l'OFS, il est nécessaire que l'apport initial du foncier soit peu onéreux. Les pouvoirs publics peuvent donc jouer un rôle-clé en mettant du foncier à disposition des OFS (cf. Action « répertorier et mobiliser le foncier public en faveur du logement » de l'axe « Construire du logement », action 1.2 « agir sur le foncier ») ; ☑ Organiser deux à trois fois par an des tables rondes d'échange en présence des acteurs de terrain permettant de proposer des pistes de travail pour promouvoir et développer le BRS sur le territoire (DDT, Collectivités, EPCI, OFC) – point actualités (site Internet du réseau Foncier Solidaire France : https://foncier-solidaire.fr)
Pilotes et partenaires	**Pilotes :** DREAL **Partenaires :** Bailleurs sociaux/ organismes de foncier solidaire (OFS), ensemble des financeurs (Banque des territoires, Action Logement) et collectivités
Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ https://batisseurs-outremer.com/wp-content/uploads/2025/01/ush_reperes_139_etude_comparative_des_modeles_de_production_ofs-brs_2024-12-02.pdf ☞ https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/bail-reel-solidaire-brs ☞ https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/bail-reel-solidaire-dactivite-brsa ☞ https://www.ancols.fr/actualites/les-primo-arrivants-dans-le-parc-social-quels-profils-pour-quelles-trajectoires ☞ L'Anah s'ouvre au BRS : https://www.youtube.com/watch?v=NEOCDC1BQJM

Promouvoir la cohabitation intergénérationnelle

Constat (éléments contexte)	En Corse comme dans toutes les autres régions de France, les personnes âgées sont de plus en plus isolées et les jeunes n'arrivent pas à se loger. D'un côté, beaucoup de retraités vivent seuls et disposent d'une ou de plusieurs chambres disponibles au sein de leur logement ; de l'autre, la crise du logement offre peu de possibilités aux étudiants, stagiaires, alternants, jeunes travailleurs… de se loger. La colocation intergénérationnelle solidaire peut être une solution gagnant-gagnant. Cette pratique consiste en une mise à disposition de la part de la personne âgée d'une partie de son logement (gratuitement ou non) contre : ▪ une présence régulière d'un jeune le soir et quelques week-ends (à définir lors de l'établissement du contrat) ; ▪ et/ou la réalisation de menus services (à établir dans le contrat également). Pour la personne âgée, il s'agit de : → lutter contre l'isolement ; → créer du lien social ; → percevoir un petit loyer (en cas de logement avec un loyer modéré) ; → bénéficier d'une présence rassurante. Pour le jeune, la cohabitation intergénérationnelle permet de bénéficier d'un logement gratuit (ou avec un loyer modéré). C'est aussi l'occasion de créer un lien avec une génération avec laquelle il ne serait pas forcément en contact. Il est préférable, dans le cadre de cette cohabitation, d'établir un contrat de cohabitation intergénérationnelle. Ce contrat est régi par les règles particulières à ce type d'accord par le Code de la construction et de l'habitation et les règles de droit commun des contrats du Code civil. Il permet de fixer : ▪ la durée (librement fixée entre les parties) ; ▪ la contrepartie financière (s'il y en a une) ; ▪ les modalités de cohabitation ; ▪ les engagements réciproques (pour l'hôte : l'entretien et la garantie d'une jouissance paisible des locaux, pour le jeune : sa présence, de menus tâches/services, un usage paisible des locaux) ; ▪ le délai de préavis (1 mois normalement) si l'une des deux parties met fin au contrat. Différentes formules peuvent s'appliquer : ▪ la gratuité : la personne âgée peut proposer une partie de son logement gratuitement en contrepartie de menus services rendus et/ou de temps de présence rassurante (repas, nuit, week-end...) sans participation financière ; ▪ la sous-location : en contrepartie d'une participation financière modeste, la personne âgée met à disposition une partie de son logement. Des associations peuvent accompagner dans les projets de cohabitation intergénérationnelle solidaire. Ces dernières identifient et mettent en lien les personnes âgées et les jeunes en recherche de logement. En dépit du besoin avéré et des possibilités qu'elle offre, la cohabitation intergénérationnelle est encore peu développée en Corse.
Finalité	La cohabitation intergénérationnelle peut constituer un levier pour faire faire face à la crise du logement que connaît la Corse en proposant une solution aux jeunes de moins de trente ans tout en permettant aux seniors de rester chez eux et d'avoir une présence rassurante. Pour développer cette pratique il est proposé d'en organiser sa promotion.

Description de l'action (objectifs opérationnels)	L'action envisagée comprendra les points suivants : 1. Sensibilisation et communication ☑ Objectif : Faire connaître les bénéfices de la cohabitation intergénérationnelle → Campagne d'information : création de supports (affiches, vidéos, posts réseaux sociaux) valorisant les témoignages de cohabitations réussies. → Partenariat avec les médias locaux : articles, émissions radios ou TV locales mettant en avant des exemples inspirants. → Conférences et ateliers : interventions dans les universités, maisons de retraite, mairies, pour expliquer le concept et ses avantages. 2. Développement de partenariats ☑ Objectif : Créer un écosystème favorable en associant les acteurs suivants : → Université / CROUS / écoles : pour toucher les jeunes à la recherche de logements. → Associations de seniors / CCAS : pour identifier les seniors intéressés. → Collectivités locales : Pour soutenir le projet (logistique, financements, mise en relation). → Bailleurs sociaux / propriétaires privés : pour encourager les propriétaires à proposer des logements adaptés. 3. Plateforme de mise en relation ☑ Objectif : Créer un outil simple pour connecter les générations → Création d'un site ou d'une application : profils, critères de compatibilité, filtres géographiques, calendrier de disponibilités. → Assistance à la recherche : conseillers pour accompagner dans la recherche de binômes compatibles. 4. Cadre juridique et accompagnement ☑ Objectif : Sécuriser les relations → Contrat-type de cohabitation (hébergement contre présence ou services). → Assurances et garanties : clarification des responsabilités. → Suivi régulier : médiation possible en cas de conflit, points mensuels d'échange. → Formations préalables : sensibilisation à la cohabitation, respect de l'intimité, communication intergénérationnelle. 5. Évaluation et amélioration continue ☑ Objectif : assurer la pérennité et la qualité du projet → Enquêtes de satisfaction auprès des participants. → Indicateurs-clés : nombre de binômes formés, durée moyenne des cohabitations, taux de satisfaction. → Groupes de parole ou retours d'expérience pour améliorer le dispositif
Pilotes et partenaires	**Pilotes :** ADIL **Partenaires :** DREAL, DREETS, CdC, DDT, DDETSPP, Université, CROUS, écoles, Associations de seniors, CCAS
Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ Réseau Cohabilis : https://www.cohabilis.org/ ☞ https://www.cdc-habitat.fr/infos-et-logements/le-guide-du-logement-intergenerationnel

AXE 4 :
CONSTRUIRE DES PARCOURS D'ACCOMPAGNEMENT SANS RUPTURE POUR LES PUBLICS SPECIFIQUES

AXE 4.
CONSTRUIRE DES PARCOURS D'ACCOMPAGNEMENT SANS RUPTURE POUR LES PUBLICS SPECIFIQUES

ELABORER DES PLANS PROGRAMMATIQUES REGIONAUX

Élaborer un Plan Régional d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

Constat (éléments contexte)	Les Plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) définissent les objectifs et les moyens pour aider les personnes fragilisées, sans abri ou mal logées, à accéder à des hébergements ou des logements adaptés à leurs besoins et à construire des parcours leur permettant de s'y maintenir durablement. Les PDALHPD sont co-pilotés par l'Etat et les Départements. En Haute-Corse et en Corse-du-Sud, les PDALHPD sont caducs respectivement depuis 2023 et 2022 (abrogations comprises). Le territoire corse comprend une collectivité unique ce qui interroge le format des documents programmatiques départementaux et leur pertinence. La collectivité de Corse semble favorable à des réalisations régionales comprenant des actions territorialisées. Si ce format est retenu, il nécessitera l'usage du pouvoir dérogatoire du préfet de Corse. Six mois au moins avant le terme du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées en cours, le préfet et le président du conseil exécutif font connaître, par une information sur le site internet de la préfecture et de la Collectivité de Corse, leur décision d'élaborer un nouveau plan.
Finalité	- Mettre en place une comitologie adaptée à un plan unique et territorialisé ; - Réaliser un nouveau plan à rayonnement régional et aux actions territorialisées ; - Soumettre pour avis d'ici 2026 le nouveau PRALHPD à la Commission Hébergement et Accès au Logement (CHAL), émanation du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement de Corse, qui doit être consultée pour avis sur les projets de plans d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.
Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ Réaliser un bilan des précédents PDALHPD 2A et 2B ; ☑ Créer une nouvelle comitologie au regard de la spécificité corse (un seul comité responsable d'un plan régional) ; ☑ Réaliser un diagnostic portant sur l'ensemble des difficultés de logement et d'hébergement des personnes défavorisées et établissant une analyse quantitative et qualitative des besoins et porté à la connaissance du comité responsable du plan ; ☑ Proposer des actions répondant aux besoins des publics concernés.
Pilotes et partenaires	Pilote : DREETS Co pilotage :DDETSPP/DREAL/CdC Partenaires : EPCI compétence logement, Représentants des usagers, Secteur Accueil, Hébergement, Insertion (AHI), Bailleurs sociaux.

Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ **Décret n° 2017-1565 du 14 novembre 2017 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées** ☞ RA des SIAO ☞ SI SIAO ☞ Diagnostic 360° du logement en Corse (2023)

Élaborer un Schéma Régional d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage

Constat (éléments contexte)	Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV) est un document de planification qui facilite l'organisation de l'accueil des gens du voyage sur le territoire. Il détermine, au sein du département, les secteurs géographiques d'implantation et les communes où doivent être réalisés : ▪ des aires permanentes d'accueil, ainsi que leur capacité ; ▪ des terrains familiaux locatifs aménagés ; ▪ des aires de grand passage. Ce schéma définit également les conditions dans lesquelles l'État intervient pour assurer le bon déroulement de ces rassemblements traditionnels ou occasionnels et des grands passages, ainsi que la nature des actions à caractère social destinées aux gens du voyage. Les schémas départementaux sont caducs en Corse. De plus, le préfet souhaite porter le format de ce document programmatique à un niveau régional pour le mettre en vis-à-vis de la collectivité unique. Le schéma régional d'accueil des gens du voyage s'appuiera sur le futur PRALHPD.
Finalité	- Révision des schémas départementaux ; - Élaboration et mise en œuvre d'un schéma régional territorialisé.
Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ Réaliser un bilan des précédents SDAGDV 2A et 2B. ☑ Créer une nouvelle comitologie au regard de la spécificité corse (une seule commission consultative qui comprend notamment des représentants des communes et des EPCI concernés, des représentants des gens du voyage et des associations intervenant auprès des gens du voyage, responsable de la réalisation et du suivi) ; ☑ Réaliser un diagnostic portant sur l'ensemble des besoins du territoire et des personnes ; ☑ Proposer des actions répondant aux besoins des publics concernés.
Pilotes et partenaires	Pilotage : DREETS/DREAL Co pilotage : DDETSPP/DDT Partenaires : EPCI concernés, CdC
Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ Loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 modifiée relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ☞ Décret n° 2019-1478 du 26 décembre 2019 relatif aux aires permanentes d'accueil et aux terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage ☞ Guide_schema_departemental_accueil_habitat_gens_du_voyage.pdf brochure+SDAHGDV_+sortie+brochure+A4_20_02_24.pdf

AXE 4.
CONSTRUIRE DES PARCOURS D'ACCOMPAGNEMENT SANS RUPTURE POUR LES PUBLICS SPECIFIQUES

PREVENIR LA RUPTURE DES PERSONNES EN SITUATION DE LOGEMENT

Accompagner juridiquement les locataires du parc privé destinataires d'un commandement de payer

Constat (éléments contexte)	Très peu de ménages du parc privé passent en commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX). 4% seulement des dossiers présentés en CCAPEX sont des locataires du parc privé. Ils ne bénéficient donc pas d'un dispositif de prévention des expulsions. Bien que le nombre de consultations en impayés/expulsions reste stable entre 2023 et 2024 (342 consultations sur ce thème), l'ADIL constate une augmentation des mises en vente de logements par les propriétaires ayant eu un problème d'impayés. En 2024, 60 propriétaires environ ont indiqué retirer leur bien de la location. Ils étaient deux fois moins en 2023. Le constat des observatoires locaux des loyers en 2024 démontre une tension persistante sur le parc privé. Or, la situation sociale continue à se dégrader. L'inquiétude des locataires recevant un congé augmente d'année en année en raison de l'inadéquation entre les ressources et les niveaux de loyers. De plus, la loi du 27 juillet 2023 dite Kasbarian visant à protéger les logements contre l'occupation illicite a renforcé les expulsions locatives. Les locataires ne se rendant pas au tribunal n'ont aucune chance d'être maintenus dans leur logement. Or, ce public se rend très peu au tribunal et répond peu aux convocations sociales. Par contre, il se rend plus facilement dans une structure neutre comme l'ADIL. En effet, 55 % des situations portées à la connaissance de l'ADIL le sont en amont de toute procédure ce qui traduit bien le rôle de prévention porté par cet organisme. Dans près de 50 % des cas la dette est comprise entre 1 000 et 3 000 euros, ce qui signifie que dans la plupart des cas elle peut être résorbée avec un accompagnement précoce et approprié. De plus, l'ADIL constate que dans 20% des cas le montant de la dette indiqué sur le commandement de payer n'est pas le bon. En effet, bon nombre de révisions de loyers sont illégales, de même les charges sont rarement régularisées par les propriétaires. Il en ressort que la somme réclamée est supérieure à celle réellement due par le locataire. Enfin, 50 % des impayés sont provoqués par un litige avec le bailleur en lien avec l'état du logement. L'ADIL par son expertise dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne peut résoudre ces conflits. Cette transversalité des savoirs et savoir-faire place l'ADIL comme acteur incontournable, dans l'accompagnement des ménages fragiles ou en difficultés.
Finalité	- Accompagner le locataire dès la constitution de l'impayé pour permettre son maintien dans le logement. - Sécuriser les bailleurs. - Fluidifier le parc locatif privé. - Créer une dynamique autour du locataire du parc privé en impayé.
Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ Mobiliser davantage les acteurs institutionnels et associatifs pour rechercher des solutions le plus en amont possible de l'impayé locatif ; ☑ Renforcer le rôle de la CCAPEX ;

	☑ Accompagner juridiquement les locataires en procédure d'expulsion au stade du commandement de payer sur le commandement de payer et ses conséquences, l'exigibilité **des sommes réclamées** ; et le cas échéant, **sur la procédure d'expulsion** : → Contacter et recevoir ces locataires afin de les informer sur la validité du commandement de payer, l'exigibilité de la dette, les droits et obligations des cocontractants et les aides qui pourraient éventuellement être mobilisées, → Rédiger un diagnostic juridique, compte rendu détaillé de l'entretien et de la situation locative remis au ménage et à la CCAPEX. Il permettra d'accompagner le locataire tout au long de l'impayé, en accentuant sa compréhension de sa situation et en facilitant le travail d'autres acteurs de la prévention des expulsions, qu'il pourrait être amené à rencontrer. Deux à trois mois après son entretien, le ménage est recontacté par un juriste qui s'informe sur l'évolution de la situation et le conseille si nécessaire ; → Orienter le ménage vers différents acteurs et solutions. Document est remis au locataire et à la CCAPEX. Le bailleur est également contacté pour faire un point sur la situation et tenu informé tout au long de l'accompagnement.
Pilotes et partenaires	**Pilotes :** ADIL **Partenaires :** services Etat/CCAPEX/travailleurs sociaux/CAF/MSA
Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ Médiation juridique ADIL 82 financée sur du FSL : https://www.adil82.org/votre-adil/nos-actions-specifiques/la-prevention-des-expulsions-locatives/#:~:text=L'ADIL%2082%20est%20charg%C3%A9e,pour%20le%20logement%20(FSL)

Améliorer le dispositif de prévention des expulsions locatives

Constat (éléments contexte)	Depuis la loi Alur, la prévention des expulsions vise « le maintien dans le logement ». Cet objectif est inscrit dans les priorités du plan quinquennal pour le « Logement d'abord ». Le respect de l'instruction « pas d'expulsion sans relogement » est rendu impossible sur le territoire par le nombre restreint de bailleurs sociaux qui limite les possibilités de relogement pour les expulsions, et notamment en Haute-Corse. Le repérage et la médiation avec les propriétaires bailleurs est nettement à renforcer en amont des procédures afin de diminuer le nombre de procédures d'expulsion engagées. On constate : ▪ L'absence récurrente de diagnostic social et financier (DSF) dans les procédures d'expulsion qui fragilise les décisions du juge des expulsions (risque juridique) ; ▪ Le manque de données objectivées partagées ; ▪ Une sursollicitation des mesures financées par l'Etat en substitution des mesures et accompagnement de droit commun.
Finalité	Remobiliser les acteurs afin de mettre en place un dispositif efficient de prévention des expulsions locatives.
Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ Mobiliser les acteurs de terrain et notamment les CESF et travailleurs sociaux de la collectivité de Corse ; ☑ Clarifier le rôle des acteurs territoriaux dans la prévention des expulsions locatives ; ☑ Améliorer les actions existantes afin d'éviter les ruptures de parcours ; ☑ Développer un "aller vers" en direction des ménages inconnus des services sociaux, en mobilisant pour cela un binôme constitué d'un conseiller juriste et d'un travailleur social (EMOPEX) ; ☑ Coordonner les actions « d'aller vers » en lien avec les bailleurs et le SIAO ; ☑ Mieux faire connaitre/mobiliser les dispositifs existants du droit commun et du droit spécifique (FSL, ASLL, MASP, AVDL...); ☑ Mettre en place une formation « boite à outils » (FSL, DALO, Commission de surendettement…) pour sensibiliser (monter en compétences) les ASS du territoire ; ☑ Porter à la connaissance l'ensemble des process et outils à la main des acteurs de la prévention des expulsions : CCAS, ASS, CdC ; ☑ Réaliser une arborescence des actions de toutes les parties prenantes, partager entre tous ; ☑ Définir précisément les objectifs et les attentes des mesures AVDL prescrites dans un cahier des charges type (rapport, nombre de visites…) et formaliser/exiger des rendus pour les mesures AVDL et prévention des expulsions ; ☑ Mobiliser le réseau métier sur les éléments de doctrine et/ou le Ministère (DHUP/LO) pour consolider juridiquement les décisions (circulaire ?) ; ☑ Sensibiliser le juge des expulsions ;
Pilotes et partenaires	Pilotes : Services de l'Etat : DREETS/DDETSPP Partenaires : Collectivité de Corse, CCAS, CAF, MSA, ARS, SIAO, Banque de France, bailleurs sociaux, huissiers, associations, ADIL (conseil juridique en accompagnement social), secteur AHI

Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ En première intention : plan d'action contre la pauvreté de la CdC : mesures ASLL/FSL/ bail glissant ☞ Bail de sauvegarde en Haute Garonne + bail glissant (porté par bailleur PROMOLOGIS) ☞ Formations ADIL à destination des professionnels : https://www.adil75.org/evenements/les-impayes-de-loyers-et-laspect-juridique-de-la-procedure-dexpulsion-de-a-a-z-5/ https://www.adil75.org/evenements/larticulation-entre-les-differents-dispositifs-en-cas-dimpayes-de-loyers-2/ https://www.adil75.org/evenements/prevenir-detecter-et-traiter-les-impayes-de-loyers/ ☞ Guide prévention expulsions Pas de Calais : https://www.pas-de-calais.gouv.fr/contenu/telechargement/55836/326912/file/Guide%20Prevention%20arrdt%20Lens.pdf ☞ Guide CRHS hors les murs : https://www.federationsolidarite.org/wp-content/uploads/2020/10/FASCHRS_Hors_Les_Murs_20201.pdf anil.org/fileadmin/ANIL/video/01-ANIL_LOCATAIRE%2BST.mp4

Lutter contre l'isolement

Constat (éléments contexte)	Il peut arriver que des ménages accueillis en hébergement quittent les dispositifs sans mesure d'accompagnement, sans évaluation robuste des risques de rupture. Pour autant, l'isolement est un facteur aggravant de risque de rupture et de vulnérabilité. A contrario, l'étayage social limite les risques de rupture de parcours.
Finalité	Favoriser une insertion pérenne dans le logement
Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ Repérer les points de parcours à risque de rupture ; ☑ Établir une cartographie des réponses mobilisables dans le droit commun ou spécifique ; ☑ Accompagner les personnes concernées afin de favoriser leur participation sociale, leur citoyenneté et leur pouvoir d'agir au sein de la Cité ; ☑ Sensibiliser/communiquer auprès des professionnels aux risques de rupture liés à l'isolement (formation) ; ☑ Favoriser la réappropriation de l'espace public et des lieux de socialisation par les personnes fragilisées par leur parcours.
Pilotes et partenaires	Pilotes : à définir Partenaires : Structures AHI et médico-sociales, Structures de droit commun (CIAS, CCAS, associations de quartiers…) DREETS, DDETSPP, ARS
Outils spécifiques et exemples inspirants	CCAS de Chartres (28) ☞ Former les intervenants à la mobilisation/stimulation sociale ; ☞ Mise en place d'un service « courses accompagnées » pour permettre aux personnes les plus isolées d'être accompagnées pour faire leurs courses (stimulation pour choisir, sur la préparation des repas, sur l'envie de manger…). ☞ Recensement de situations à risque de personnes isolées sur le service afin de les inclure dans le processus du CCAS de Chartres (plan canicule)

AXE 4.
CONSTRUIRE DES PARCOURS D'ACCOMPAGNEMENT SANS RUPTURE POUR LES PUBLICS SPECIFIQUES

OPTIMISER L'OFFRE DE LOGEMENT ET D'ACCOMPAGNEMENT

Mettre en adéquation les dispositifs et les besoins

Constat (éléments contexte)	- Une complexification des situations d'accompagnement, nécessitant une approche pluridisciplinaire. - Une offre à interroger pour répondre au plus près des besoins des publics. - une appropriation parfois inégale du plan Logement d'abord dans le secteur et parmi les partenaires.
Finalité	- Mieux caractériser les besoins par des évaluations robustes. - Produire une offre mieux territorialisée. - Mobiliser l'ensemble des parties prenantes d'un parcours social et résidentiel.
Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ Faire connaître les différents dispositifs existants (AVDL, IML, pensions de famille…) ☑ Accompagner le droit commun à l'appropriation des dispositifs et partager la responsabilité de l'accompagnement des publics vulnérables. ☑ Renforcer l'observatoire social en mutualisant ou en faisant converger les données agrégées et analysées par les partenaires. ☑ Réaliser des documents programmatiques partagés, faisant ainsi référence pour tous (ex : PDALHPD, schéma d'accueil des gens du voyage…)
Pilotes et partenaires	Pilotes : DREETS Partenaires : DREAL/ARS/DDETSPP/Collectivités/Secteur AHI
Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ PLATOSS ☞ Rapports d'activité SIAO ☞ PDALHPD ☞ Différents guides élaborés par la DIHAL et les têtes de réseau.

Suivre la réforme des attributions

Constat (éléments contexte)	Les lois ALUR, Egalité Citoyenneté, ELAN et 3DS ont modifié en profondeur les modalités de gestion de la demande de logement social ainsi que la politique d'attribution des logements sociaux. Ces réformes importantes poursuivent plusieurs objectifs : - Elles visent à rendre plus lisible, plus transparent, et plus efficace le processus d'attribution des logements sociaux ; - Elles simplifient les démarches des demandeurs ; - Elles instaurent un droit à l'information du public et des demandeurs de logement social ; - Elles placent les intercommunalités en chef de file de la politique locale des attributions. Les stratégies de peuplement et d'attribution deviennent un enjeu central pour les EPCI dans le champ de la réforme. Les enjeux sont donc multiples : ▪ des enjeux d'équilibre territorial à l'échelle des agglomérations et de répartition de l'offre HLM ; ▪ des enjeux de mixité sociale dans les quartiers en politique de la Ville et/ou en rénovation urbaine ; ▪ des enjeux d'accès au logement pour les publics prioritaires et les publics les plus en difficulté, notamment dans les secteurs d'agglomération ou des segments de parc HLM qui leur sont aujourd'hui inaccessibles ; ▪ une obligation de transparence pour l'ensemble des acteurs de l'attribution des logements sociaux, qui ont désormais une large obligation d'information du demandeur. Le périmètre d'application de la réforme des attributions est le suivant : - EPCI tenus d'établir un programme local de l'habitat (PLH) ; - EPCI compétents en matière d'habitat avec au moins un QPV sur leur territoire. 3 EPCI sont concernés en Corse : la CAPA, la CAB et la CC Sud Corse.
Finalité	Evaluer les effets de la réforme sur le territoire

Description de l'action (objectifs opérationnels) 	☑ Evaluer l'efficience de la réforme : → Engager un travail avec les bailleurs sociaux (BS) sur le suivi des conventions de gestion (nombre de DALO relogés, qualité des logements attribués, localisation géographique, typologies adaptées aux besoins des réservataires, indicateurs) → Avoir connaissance du nombre de mutations intervenues (relève des obligations du bailleur afin de fluidifier le parc - article R.441-5 du CCH) → Systématiser le renseignement du SNE par les bailleurs après signature des baux (quel contingent réservataire mobilisé/DALO ou pas) ☑ Sensibiliser les réservataires à la part réduite que représentent les expulsions locatives sur l'ensemble des dossiers reconnus DALO en les invitant à participer aux COMED ; ☑ Faciliter la veille et le contrôle du respect des dispositions conventionnelles : → Avoir un outil national intégrant de l'IA permettant le contrôle des obligations de 25% du BS ; → Objectiver le respect de l'obligation de relogement 25% sur tous les contingents réservataires ; ☑ Interroger le réseau métier et Ministère DGALN/DHUP sur outils ☑ Faire monter en compétences et en nombre les associations, structures mandatées (process, contrôle des rendus, formation, campagne d'agrément), car il est constaté un manque de qualité des rapports des mesures d'accompagnement AVDL et manque de structures associatives pour porter l'IML, l'AVDL.
Pilotes et partenaires	DREAL, DDETSPPs, DDTs EPCI concernés, bailleurs sociaux
Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ https://www.demande-logement-social.gouv.fr/index ☞ Neuf fiches d'information qui présentent dans le détail les différents dispositifs de la réforme des attributions et apporte une aide opérationnelle à leur mise en œuvre : https://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/la-reforme-des-attributions-de-logements-locatifs-a4241.html

Promouvoir le logement adapté collectif

Constat (éléments contexte)	Les logements adaptés offrent un logement à des personnes exprimant le besoin d'occuper un logement autonome, mais éprouvant des difficultés particulières d'ordre économique ou social. Certains d'entre eux comprennent permettent l'accès à un logement temporaire (FJT, FTM, résidence accueil généraliste), d'autres offrent un accès au logement pérenne (pension de famille, résidence accueil). Le refus de produire des logements adaptés collectifs et souvent lié à une méconnaissance des publics concernés, de leurs besoins et de l'étayage social associé à ce type de logements.
Finalité	Favoriser la communication des dispositifs existants.
Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ Mettre en lumière les besoins du territoire ; ☑ Organiser chaque année une journée thématique « logements adaptés », mettant en avant les logements adaptés comme leviers puissants pour lutter contre la précarité et le sans-abrisme ; ☑ Participer à la semaine nationale des pensions de famille en 2026 ; ☑ Aller à la rencontre d'élus pour les sensibiliser/informer.
Pilotes et partenaires	Pilotes: DREETS / co pilotes: DDETS et DDT Partenaires : Structures AHI et médico-sociales Structures de droit commun (CIAS, CCAS, associations de quartiers…) ARS
Outils spécifiques et exemples inspirants	La DITP a identifié des leviers prometteurs pour répondre aux freins identifiés : ☞ https://www.modernisation.gouv.fr/publications/comprendre-les-freins-la-creation-de-pensions-de-famille-grace-aux-sciences ☞ la_fonction_et_le_role_des_hotes_des_pensions_famille3.pdf

AXE 4.
CONSTRUIRE DES PARCOURS D'ACCOMPAGNEMENT SANS RUPTURE POUR LES PUBLICS SPECIFIQUES

COORDONNER, ANIMER ET CONSOLIDER LES PARTENARIATS

Organiser des rencontres de proximité avec les partenaires

Constat (éléments contexte)	Les différents dispositifs de droit spécifique ne sont pas tous connus. Les informations sont nombreuses et éparses. Elles sont construites de manière individuelle, avec des outils peu collaboratifs et à la visibilité limitée (tableur, liste de diffusion, etc).
Finalité	- Centraliser les informations pour mieux les diffuser. - Faire connaître les programmes d'aides et les outils fonciers/fiscaux/d'accompagnement social/auprès des techniciens liés aux questions de logement et des élus. - Mettre en visibilité les actions de l'Etat.
Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ Proposer des webinaires/formations sur le plan Logement d'abord et ses dispositifs ainsi que les outils disponibles et les programmes d'aide mobilisables
Pilotes et partenaires	Pilotes et partenaires : Secteur AHI SIAO DDETSPP DREETS DREAL DDT Collectivités, association des maires Bailleurs privés **(À valider)**
Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ SI SIAO ☞ https://aides-territoires.beta.gouv.fr/

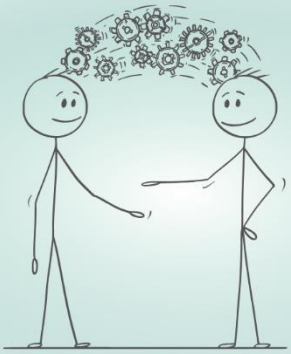
Organiser et co-animer des réunions avec l'ARHLM

Constat (éléments contexte)	Les dispositifs de droit spécifique ou de droit commun ne sont pas tous connus des bailleurs sociaux. Ces derniers semblent démunis face aux situations de plus en plus complexes de certains de leurs locataires. L'AR Hlm PACA & Corse, niveau régional de l'organisation professionnelle Hlm, a pour vocation de représenter le mouvement Hlm régional et d'entretenir une relation permanente avec tous ses partenaires, de contribuer à l'animation technique du secteur professionnel et de valoriser son activité et son image. Un des enjeux de son plan d'action est de mettre en œuvre des politiques d'accompagnement des résidents du parc social afin de limiter les fractures de parcours liés à la précarisation, le vieillissement, le handicap ou toute autre forme d'exclusion.
Finalité	- Faire connaître les programmes d'aides et les outils d'accompagnement social auprès des techniciens liés aux questions de logement et des bailleurs sociaux ; - Mettre en visibilité les actions de l'État et les articulations possibles avec d'autres partenaires ou d'autres secteurs pour co-porter des situations complexes.
Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ Proposer des webinaires/formations sur le plan Logement d'abord et ses dispositifs ainsi que les outils et les aides mobilisables. Une réunion par an en présentiel est souhaitée.
Pilotes et partenaires	ARHLM (Pilote)/DREETS (copilote) DDETSPP, ARS, Secteurs AHI et médico-social, Bailleurs sociaux
Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ FNAVDL ☞ Plateforme d'inclusion sociale d'Occitanie - France Horizon et sa plateforme emploi- logement ☞ Film sur demande de logement sociale : https://www.youtube.com/watch?v=4yc0kSe29VM ☞ Ouvrir la ville, lieu d'échanges pour public vulnérable : https://www.arhlmpacacorse.com/la-mission-ouvrir-la-ville-un-lieu-dechange-regional-entre-partenaires-engages-en-faveur-du-logement-des-plus-vulnerables-une-specificite-de-provence-alpes-cote-dazur-lettre-st-ge/

Consolider l'interconnaissance des secteurs

Constat (éléments contexte)	Les situations des personnes accompagnées gagnent en complexité. Les ruptures ne seront limitées qu'à condition de mettre en œuvre un parcours intégré, considérant que le maintien dans le logement est l'affaire de plusieurs acteurs. Le manque de coordination, de partage d'information ou l'absence de continuité d'accompagnement favorisent les ruptures, laissant des professionnels démunis face à ces situations complexes et exposant les personnes à un décrochement brutal.
Finalité	- Favoriser et consolider l'interconnaissance des secteurs sanitaire, médico-social et social : dispositifs mobilisables, les champs d'intervention ; - Fluidifier la coopération en formalisant des lignes de partage ; - Inscrire clairement l'interconnaissance et ses enjeux dans la feuille de route du comité stratégique partenarial présidé par l'Etat via le SIAO.
Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ Renforcer la présence des secteurs sanitaire et médico-social lors des réunions techniques organisées par le SIAO ainsi que leur coordination face aux situations complexes ; ☑ Partager des pas-à-pas d'accompagnements types ; ☑ Outiller les acteurs opérationnels en animant/organisant des réunions de sensibilisation et d'information « logement d'abord » et les bénéfices de l'approche intégrée ; ☑ Conventionner entre intervenants sectoriels
Pilotes et partenaires	**Pilotes** : DDETS (pilotes) ARS et DREETS (appui) **Partenaires :** - Structures sanitaires (PASS, EPMM, CLSM…) et médico-sociales - MDPH - CPAM - CA
Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ Décret n° 2016-994 du 20 juillet 2016 relatif aux conditions d'échange et de partage d'informations entre professionnels de santé et autres professionnels des champs social et médico-social et à l'accès aux informations de santé à caractère personnel : https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000032922455

AXE 5 :
ACTIONS TRANSVERSALES



AXE 5.
ACTIONS TRANSVERSALES

DEVELOPPER LA CONNAISSANCE
EN MATIERE DE LOGEMENT ET D'HEBERGEMENT

Réaliser une étude d'estimation du besoin en logement et en logement social

Constat (éléments contexte)	Une estimation prospective des besoins en logement sur le territoire régional permet d'anticiper les évolutions démographiques, sociales et économiques pour adapter l'offre de logements. Elle aide les collectivités à mieux planifier l'aménagement du territoire, à prévenir les déséquilibres entre l'offre et la demande, et à répondre aux attentes des habitants. Cet outil est essentiel pour définir des objectifs réalistes dans les documents d'urbanisme (SCOT, PLU, PLH), maîtriser la pression foncière, limiter l'étalement urbain et favoriser un développement durable et équilibré des territoires. Une étude réalisée par l'INSEE et la DREAL en 2015 à permis d'estimer la demande potentielle en logements neufs pour la Corse à 70 000 sur la période 2009-2030 soit 3 300 logements par an. Une étude réalisée par le CEREMA Méditerranée et la DREAL en 2018 a fixé le besoin de production de logements locatifs sociaux en Corse à 580 par an. Il conviendrait de disposer aujourd'hui d'estimations réactualisées.
Finalité	Déterminer une estimation du besoin en logement et du besoin en logement social en Corse
Description de l'action (objectifs opérationnels)	L'estimation du besoin en logement sera réalisée suivant 3 méthodologies, correspondant à des échéances, des niveaux de précision et de territoires différents : **1/ Utilisation de l'application OTELO (Outil pour la Territorialisation de la production de Logements)** L'application OTELO constitue un outil d'aide à la décision développé par le Cerema, destiné à l'estimation quantitative prospective du besoin en logements qui fournit une évaluation robuste et contextualisée des besoins en logements, à l'échelle intercommunale ou départementale. OTELO permet d'estimer deux types de besoins en logement : - Les besoins actuels, dits « en stock », relatifs à diverses situations de mal logement (hébergement subi, logements de mauvaise qualité, logements trop petits, taux d'effort trop élevé, etc.). - Les besoins à venir, dits « en flux », induits par l'évolution du nombre de ménages durant la période de projection. Pour cela, Otelo propose d'utiliser des projections de nombre de ménages issues d'OMPHALE, un modèle proposé par l'Insee et décliné selon différents scénarios, proposées à l'échelle du bassin d'habitat et de l'EPCI. L'analyse réalisée reposera sur une modélisation prospective démographique et résidentielle, intégrant plusieurs paramètres clés : → Évolution de la population (dans le cadre de ce volet de l'étude, l'analyse s'appuiera sur les projections de population à l'horizon 2050 établies par l'INSEE en début d'année 2025 par l'INSEE) → Comportements résidentiels (mobilités, décohabitation, décohabitants supplémentaires, vieillissement) → Structure des ménages (taille, type, évolution)

	→ Vacance, résidences secondaires, renouvellement du parc À partir des données relatives à la démographie, sera calculé le solde naturel et migratoire projeté. Ce solde sera converti en besoins nets en logements, en tenant compte des caractéristiques spécifiques du territoire. Il distinguera les besoins liés à la croissance démographique, ceux induits par les transformations internes (divorce, décohabitation) et ceux liés à la vacance structurelle ou conjoncturelle du parc. **2/Etude d'estimation du besoin en logement réalisé dans le cadre de la convention de partenariat ARHLM/DREAL Corse « Accompagnement au développement et à l'attractivité du logement social en Corse »** Cette étude aura pour objet de préciser le nombre de logements nécessaires en Corse pour loger correctement la population selon une projection à 10 ans. Adaptée au contexte régional, elle distinguera les typologies nécessaires, les financements et la nature des logements, à partir des tendances démographiques et sociales, de l'évolution des besoins, de la spécificité du marché immobilier et de l'état du parc. Objectifs ☑ Déterminer les besoins en résidences principales et hébergements spécifiques ☑ Identifier les territoires a enjeux en termes de besoins en logements (territoires sous-dotés ou sur-dotés) ☑ Identifier les facteurs qui pourraient impacter fortement les besoins en logements sur les territoires Périmètre d'étude Collectivité de Corse, les départements, EPCI, préfectures, sous-préfectures et certaines communes à enjeux. Modalités opérationnelles : → Constitution d'une base de données statistiques → Définition d'indicateurs clés et de critères d'analyse → Modélisation des besoins en logements aux différentes échelles → Formalisation de fiches récapitulatives par territoire **3/ Utilisation de l'outil « La FRICHE » d'estimation des besoins en logements sociaux développé par le MTECT** Cet outil, qui est en phase de test, permet d'obtenir une projection des flux de demandes et d'attribution moyens à échéance de 6 ans et à l'échelle de l'EPCI suivant différents scénarios tendanciels. Il repose sur l'exploitation des données du Système National d'Enregistrement (SNE), du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) et de l'infocentre Système d'Information Statistique sur l'Accueil et le Logement (SISAL). Modalités opérationnelles : → Filtrage des ménages prioritaires (taux d'effort avec APL) → Projection du flux des nouvelles demandes → Choix d'un scénario de taux de tension
Pilotes et partenaires	**Pilotes :** DREAL, AUE **(À valider)** **Partenaires :** DDTs, INSEE, CEREMA, ARHLM, EPCIs
Outils spécifiques et exemples inspirants	

Mettre en œuvre un dispositif régional d'Observation du Foncier, du Logement et de l'Urbanisme

Constat (éléments contexte)	La connaissance partagée en matière de foncier, d'immobilier et d'urbanisme constitue un facteur essentiel pour mettre en œuvre des actions en matière de relance du Logement. A cet égard, le PADDUC (Livret II PADD) prévoit la création d'un « observatoire foncier-logement-urbanisme mis en place au sein de l'AUE ayant la charge de mettre en œuvre différentes actions, soit directement, soit en collaboration avec les outils d'observation existants, dans le respect de leur domaine de compétences ». Par ailleurs le rapport du CGEDD de juin 2016 relatif aux propositions formulées au sein du groupe de travail « Lutter contre la pression foncière et la spéculation immobilière en Corse » préconise la « création d'un observatoire du Foncier, de l'Aménagement et du Logement en Corse, rassemblant l'ensemble des producteurs de données (Etat, collectivités et organismes rattachés notamment AUE et Office Foncier de Corse, professionnels) »
Finalité	Afin de répondre au besoin de connaissance partagée en matière de foncier, d'immobilier et d'urbanisme il est proposé de mettre en œuvre en corse un dispositif d'observation foncier logement urbanisme (DOFLU). Ce dispositif doit permettre de structurer la collaboration entre les différents acteurs impliqués dans l'observation foncière, immobilière et de logement en Corse. Il vise à améliorer la compréhension des marchés locaux tout en garantissant une gestion rigoureuse des données et une diffusion cohérente des travaux.
Description de l'action (objectifs opérationnels)	L'action envisagée vise à mettre en œuvre en corse un dispositif d'observation foncier logement urbanisme (DOFLU) qui reposera sur une collaboration entre divers acteurs publics et privés. Les modalités de coopération entre les adhérents du DOFLU pour la diffusion des résultats obtenus sera établie. Cette charte structurera une collaboration efficace entre les différents acteurs impliqués, en mettant l'accent sur le partage des données et la cohérence dans la production et la diffusion des travaux en précisant les objectifs, l'organisation et les moyens financiers du dispositif. ☑ **Objectifs** Le DOFLU doit permettre d'apporter une meilleure compréhension des mécanismes entre les différents acteurs des secteurs du foncier et de l'immobilier. Il vise aussi à objectiver les dynamiques, réaliser des prospectives et permettre la diffusion à un large public de l'expertise et des connaissances ainsi mises en commun. Il sera en particulier chargé d'assurer : → l'observation statistique des transactions foncières et immobilières ; → le suivi et l'évaluation de la consommation foncière ; → le suivi des friches urbaines et des logements vacants ; → le suivi du développement des locations de meublés touristiques ; → le suivi et l'évaluation de l'offre en logement et foncier ; → le suivi des coûts du logement et du foncier – achat, location (évolution des prix dans le temps et dans l'espace) ; → le recensement du parc de logements communaux ; → une prospective des besoins en foncier et en logement.

	☑ **Organisation** Le DOFLU comprendra : **1. Un Comité de Pilotage** chargé de suivi du programme annuel, évaluation des activités, validation des productions. Participeront au COPIL : Pour la Collectivité de Corse, les agences et offices : ▪ le Président du Conseil Exécutif de Corse ▪ le Président de l'Agence d'Urbanisme et d'Energie de la Corse ▪ le Président de l'Office Foncier de la Corse ▪ le Président de l'Office de Développement Agricole et Rural de Corse ▪ le Président de la SAFER de Corse Pour l'Etat : ▪ le Préfet de Corse ▪ le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement ▪ le Directeur Régional des Finances Publiques ou son représentant ▪ le Directeur Régional de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt ▪ le Président de l'Association des Maires de la Corse-du-Sud ▪ le Président de l'Association des Maires de la Haute-Corse ▪ les Présidents des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale dotés de la compétence logement ▪ le Président du GIRTEC **2. un Comité Technique** charg**é** de la mise en œuvre des orientations du COPIL, de la préparation et de la diffusion des documents et rapports produits par le dispositif, et de constituer un lieu d'échange entre producteurs et utilisateurs des données. Ce COTECH sera composé par les représentants techniques des membres du COPIL , complété des référents techniques issus : ▪ des directions départementales du territoire ▪ de l'INSEE Corse ▪ de l'Office Public de l'Habitat de la Corse-du-Sud ▪ de l'Office Public de l'Habitat de la Haute-Corse ▪ de l'Université de Corse-Pasquale Paoli ▪ du Conservatoire du Littoral ▪ de l'Agence d'Information sur le Logement de Corse 3**. un Secrétariat Général** chargé d'animer le dispositif, d'organiser les COPIL et les COTECH, et de réaliser et de diffuser les différentes publications produites dans le cadre du dispositif. Ce secrétariat sera conjointement porté par l'AUE et la DREAL. ☑ **Moyens financiers** Le dispositif ne dispose pas de budget propre. Les budgets de l'AUE et la DREAL prendront en charge, en tant que de besoin, les dépenses courantes liées à son bon fonctionnement
Pilotes et partenaires	**Pilotes :** AUE, DREAL **(À valider)** **Partenaires :** (liste dans le descriptif de l'action)

Objectiver le coût du logement social

Constat (éléments contexte)	Dans un contexte de dynamisme démographique, de marché immobilier tendu et de taux de pauvreté élevé, le logement social en Corse apparaît comme un élément important dans l'équilibre social et territorial de l'île. Or, le taux de logements sociaux en Corse est le plus bas de France (10,3% contre 17,5%). Parmi les éléments qui expliqueraient ce taux, le coût apparait un élément central, bien que soient aussi évoquées comme explications, les nouvelles réglementations, la rareté du foncier ou des réticences locales de citoyens. L'étude vise à objectiver le coût du logement social en Corse. Le prix des loyers, des logements dans le parc privé étant plus élevés qu'en moyenne métropolitaine, qu'en est-il du logement social ?
Finalité	Le coût du logement social est-il plus élevé en Corse ? Quelles composantes affectent le plus ce coût ? L'objectif est de quantifier le coût et d'identifier, si surcoût, les raisons de ce dernier. Quelle est la part du prix du foncier ? Celle du coût de la construction, liée à des difficultés d'approvisionnement et à la hausse des prix des matières premières ? Ces facteurs sont-ils structurels ou conjoncturels ? Quelle évolution a été constatée depuis 2010 ? Y a-t-il des différences de coût entre les différentes zones géographiques du territoire ?
Description de l'action (objectifs opérationnels)	Réalisation d'une étude exploitant principalement les données issues de fichiers : - SIAP (Système d'information des aides à la pierre) : La plateforme SIAP permet aux porteurs de projets de logements sociaux de déposer leurs projets de demandes de financement et de convention APL et réaliser l'ensemble des démarches. Les données sont fiabilisées et le SIAP est le lieu unique d'échange d'informations entre les bailleurs, les collectivités délégataires et les services de l'État. - Autres : DVF (mutations de biens immobiliers et terrains), ECLN (valeurs mutations dans le neuf) … Cette étude doit permettre de : → Identifier la part de toutes les composantes du coût (foncier, construction, autres). → Suivre l'évolution du coût depuis 2010 (en Corse et en moyenne nationale) → Cartographier : comparaison géographique par rapport au national et au sein de l'île. → Comparer les prix selon la typologie du logement et/ou le type de maîtrise d'ouvrage, etc.
Pilotes et partenaires	**Pilotes :** DREAL **Partenaires :** bailleurs sociaux, collectivités locales

Analyser la mise en œuvre des servitudes de mixité sociale

Constat (éléments contexte)	La mixité sociale s'entend comme la cohabitation dans un même espace de groupes sociaux aux caractéristiques diverses. Erigée en politique publique, elle entend favoriser un « équilibre social » des populations sur les territoires afin de préserver la cohésion nationale et garantir l'égalité des chances. La production d'un parc de logement social varié apparaît comme un de ses vecteurs. Dans le contexte actuel, le secteur de la construction de logements rencontre des difficultés dans la mise en œuvre de ses projets. D'autre part, les collectivités doivent favoriser la production de logements sociaux dans le cadre de la mise en œuvre de la loi SRU. Les collectivités disposent de leviers pour atteindre ces objectifs, notamment les servitudes de mixité sociales inscrites dans leur document d'urbanisme.
Finalité	L'action proposée vise à analyser la mise en œuvre des servitudes de mixité sociale et la production de logements sociaux sur des communes de Corse, dotées d'un PLU disponible en format numérique. L'objectif est de faire un état des lieux des servitudes de mixité sociale mises en place dans les documents d'urbanisme des communes, de quantifier la production de logements sociaux dans les périmètres mis en place et d'étudier les leviers et les freins à la réalisation des opérations par les bailleurs sociaux.
Description de l'action (objectifs opérationnels)	L'étude envisagée sera réalisée par le CEREMA. Elle comprendra deux phases : **1) Etude de la mise en œuvre des servitudes de mixité sociale** Le but de cette première phase sera d'identifier les servitudes de mixité sociale mises en place par les communes de Corse dans leurs documents d'urbanisme. Une première étape de cadrage méthodologique consistera à clarifier la terminologie utilisée en précisant ce que recouvre la notion de servitude de mixité sociale et en listant les différents outils juridiques présents dans le code de l'urbanisme qui permettent aux communes de fixer des obligations de production de logement sociaux. Cette étape permettra aussi de fixer les sources de données utilisées, la période analysée et les indicateurs à calculer. Dans un second temps, un traitement de données issues des documents d'urbanisme en format numérique ainsi que des sources permettant de connaître la production de logements sociaux (SITADEL, RPLS, fichiers fonciers, …) sera effectué pour quantifier pour chaque périmètre le nombre de logements sociaux construits sur une période donnée. **2) Etude des leviers et des freins à la production de logements sociaux** Cette deuxième phase consistera en une enquête auprès des acteurs du territoire sur la réalisation d'opérations de logements sociaux. En fonction des résultats obtenus lors de la première phase, un panel de communes sera identifié comme terrain d'étude pour comprendre ce qui a facilité la réalisation d'opérations ou au contraire les obstacles rencontrés malgré les objectifs de production qui ont été fixés au préalable. Au sein des communes identifiées, des acteurs seront interrogés dans un premier temps. Dans un second temps, les équipes des bailleurs sociaux et les DDTs en charge du suivi de la programmation locale seront sollicités. Une grille d'entretien sera élaborée, puis les entretiens seront menés et exploités pour dégager une synthèse et des pistes d'actions en faveur de la production de logements sociaux
Pilotes et partenaires	**Pilotes :** DREAL, CEREMA **Partenaires :** DREETS,DDTs, DDTETSPP, bailleurs sociaux, collectivités locales **(à valider)**

AXE 5. ACTIONS TRANSVERSALES

MIEUX CONNAITRE LES DIVERSES AIDES ET MOYENS DE FINANCEMENT A DISPOSITION DES OPERATEURS

Élaborer un guide du financement du logement social

Constat (éléments contexte)	La Corse connaît une forte tension sur la demande de logements locatifs sociaux. Le parc social est insuffisant (10,3 % vs 17,4 % en moyenne nationale). Malgré une nette progression des agréments de logements ces dernières années, le déficit demeure important et le rattrapage à effectuer considérable. Afin d'accompagner les opérateurs dans le nécessaire développement de l'offre, les aides financières constituent un levier indispensable et permettent d'assurer l'équilibre financier des opérations. Les aides mobilisables sont nombreuses : aides directes, aides indirectes et aides de circuit, et les financeurs multiples : Etat, Collectivité de Corse, Communauté d'agglomération du pays Ajaccien (CAPA), Communauté d'agglomération de Bastia (CAB), Banque des territoires, Action logement, Office foncier de Corse (OFC), Agence d'urbanisme et d'énergie de la Corse (AUE), etc. Au-delà de la nécessité de faire converger les aides en matière de logement social (Action 1.3.), un guide répertoriant les différentes aides disponibles s'avère indispensable.
Finalité	Recenser et mieux faire connaître les diverses aides et moyens de financement du logement social à disposition des opérateurs en Corse
Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ Recenser et regrouper dans un guide l'ensemble des aides relatives au logement social proposées en Corse par les différents financeurs. ☑ Diffuser le guide auprès des opérateurs. ☑ Intégrer les informations concernant le financement du logement social dans le cadre du guide numérique des aides du logement social en PACA & Corse diffusé par l'ARHLM PACA-CORSE
Pilotes et partenaires	**Pilote** : DREAL **Partenaires** : Services de l'État (DDT, Préfectures de département), Collectivité de Corse, CAPA, CAB, Banque des territoires, Action logement, OFC, AUE, ARHLM
Outils spécifiques et exemples inspirants	Travaux du groupe de travail « Convergence des aides en matière de logement social en Corse » (Cf. fiche action 1.3. de l'axe 1 « construire du logement ».

AXE 5.
ACTIONS TRANSVERSALES

APPUYER LES COMMUNES TENDUES DANS LA MISE EN ŒUVRE DES POLITIQUES DU LOGEMENT

Appuyer les communes tendues du territoire dans la mise en œuvre des politiques du logement

Constat (éléments contexte)	Une action visant à dresser un bilan de la connaissance des communes tendues de Corse concernant les sujets relatifs au logement a été initiée en 2024. Il s'agissait, à l'occasion des rencontres avec les communes concernées (communes classées en A et B1 du classement ABC) de présenter les outils mobilisables, d'identifier les besoins et de prendre note de projets envisagée. Cette action, portée par les services de l'État (DREL et DDTs), s'est déroulée en 3 temps : ▪ **Etape 1 :** envoi d'un questionnaire à toutes les communes ciblées (70, retour d'environ 26%) : https://enqueteur.corse.developpement-durable.gouv.fr/index.php?r=survey/index&sid=799817&lang=fr ▪ **Etape 2** : réalisation des entretiens sur 5 communes (et 3 EPCI) en Corse du Sud et 7 communes en Haute Corse ▪ **Etape 3 :** transmission lors des entretiens d'une mallette pédagogique concernant différents outils Les premières conclusions de cette action montrent que les communes se sont globalement montrées très intéressées par ces échanges, en particulier par les présentations des différents dispositifs mobilisables. La démarche n'a pas été perçue comme de ingérante, mais comme une discussion informelle aidante. Sur les 70 communes classées en A ou B1 en Corse, une quinzaine ont été rencontrées. Les entretiens riches d'enseignements, permettent de dresser un panorama de l'intérêt porté par les communes sur chaque thématique. A l'occasion de ces échanges, les collectivités ont pu en particulier exprimer leurs besoins (Il a ainsi souvent noté un fort besoin de professionnalisation et d'accompagnement). Il y a donc un réel intérêt à poursuivre cette démarche compte tenu du fait : - qu'il est important de poursuivre les échanges avec les communes avec lesquelles ces échanges ont été initiés. - qu'il reste 56 communes à rencontrer.
Finalité	Poursuivre la démarche auprès de l'ensemble des communes tendues de Corse et donner suite au diagnostic des besoins d'accompagnement.
Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ Poursuivre la rencontre avec l'ensemble des communes tendues. ☑ Proposer des actions d'accompagnement ciblées selon les besoins exprimés lors des entretiens et notamment : - La reconquête de friches urbaine, - La production de logements sociaux, - L'intermédiation locative, - Les meublés de tourisme.
Pilotes et partenaires	Pilotes : DREAL/DDTs, CdC/AUE **(À valider)** Partenaires : Collectivités, EPCI

Outils spécifiques et exemples inspirants

Dresser le bilan de la connaissance des communes tendues de Corse sur les sujets relatifs au logement

Questionnaire → Entretiens → Valise pédagogique → **Restitution**

Thèmes questionnaire

- Logts sociaux
- Friches urbaines
- Propriétés publiques
- Logts vacants
- Logts communaux
- Logts saisonniers
- IML
- Meublés tourisme
- OFS/BRS
- Hébergement

Liste des communes

Bastia
Borgo
Calvi
Corté
Furiani
Isle Rousse
Lucciana
Pietrabugno
Saint Florent
Santa Maria di Lota
Vescovato

CAB
CC Marana Golo

Afa
Ajaccio
Alata
Bonifacio
Grosseto Prugna
Pietrosella
Porto Vecchio
Propriano
Sarrola Carcopino

CC Celavu Prunelli
CAPA
CC Sartenais Valinco

Contenu valise pédagogique

- Cartofriche foncier public zones tendues
- Dispositif Fonds Vert
- Outils identification et mobilisation logts vacants
- Primes/aides Anah
- Guide logt saisonnier, convention
- IML, vidéo, Solibail
- Guide réglementation meublé tourisme
- Doc CEREMA sur foncier

52

Intérêts marqués à poursuivre la démarche

Thèmes	Logement Social	Friches Urbaines	Propriétés publiques	Logements Vacants	Logements saisonniers	Intermédiation locative	Meublés de tourisme	Autres dispositifs	Histologe
Communes (RDV passé ou à venir)									
Afa						vidéo envoyée			
Ajaccio						vidéo envoyée			
Bastia						vidéo envoyée			
Calvi	NC	Non	Non	Oui				Non	
Corte					NC	NC		NC	NC
Furiani						vidéo envoyée			
Pietrosella									
Porto-Vecchio						vidéo envoyée			
Propriano								NC	
Saint-Florent		Non	Non	Oui				Oui	Non
Santa-Maria-di-Lota	Oui	NC	NC	NC					Non
Ville di Pietrabugno									
EPCI									
CAB									
CAPA									
CC Sartenais Valinco									

	Intéressés, avec un projet en cours (court ou moyen terme) / déjà mis en place ou sera fait à court terme
	Intéressés, avec un besoin d'accompagnement (ou volonté de mise en place d'une action suite à notre échange)
	Pas d'intérêt à ce jour
	Intéressés, avec un projet en cours et un besoin d'accompagnement
Oui	Problématique prise en compte
Non	Problématique inconnue ou non encore prise en compte
NC	Non communiqué

LES ACTIONS A PORTEE LOCALE (PROPOSITIONS DE LA CAPA)

AXE 1 : CONSTRUIRE DU LOGEMENT EN RESIDENCE PRINCIPALE

MOBILISER UN RESEAU D'ACTEURS ELARGI POUR PRODUIRE DU LOGEMENT

Constat (éléments contexte)	▪ Offre insuffisante en logements sociaux ▪ Parc immobilier ancien ▪ Parcours résidentiels bloqués ▪ Diversité des besoins en logements : jeunes, séniors, travailleurs saisonniers, gens du voyage…
Finalité	La collaboration entre les élus, les bailleurs sociaux, les promoteurs, les associations, et les opérateurs privés est essentielle pour coordonner les efforts et maximiser l'impact des actions.
Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ Produire du logement social Collaborer avec les acteurs (intercommunalité—Etat—bailleurs sociaux) en amont des projets via la mise en place d'une instance de travail technique et administrative (revue de projets, liste des agréments des logements sociaux etc.). Exemple : comité bilatéral entre la CAPA et les bailleurs sociaux pour échanger en amont sur les projets ; et un comité plus opérationnel piloté par la CAPA, composé des bailleurs sociaux et des services de l'Etat pour avoir une vision de développement du territoire. ☑ Coordonner les attributions de logements sociaux ▪ Conférence intercommunale du logement (CIL) : installer la CIL pour coordonner les attributions avec les acteurs du logement social. ▪ Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) : mettre en place des groupes de travail et instances pour rédiger la CIA, visant à améliorer les équilibres de peuplement. ☑ Renforcer le service public de l'amélioration de l'habitat : ▪ Maison de l'Habitat Durable (MHD) : une structure dédiée pour informer, conseiller, et accompagner les propriétaires dans leurs projets de rénovation. ▪ ADIL : information et conseil sur les dispositifs d'aide à la rénovation, les droits et obligations des locataires et propriétaires, et les démarches administratives liées au logement. ▪ AUE : information et conseil sur les projets de construction, de rénovation et d'aménagement. ☑ Promouvoir une meilleure qualité urbaine **:** élaboration d'une charte locale de qualité résidentielle sur la Ville centre : sensibiliser les opérateurs à la qualité architecturale, écologique, et paysagère des nouvelles constructions. ☑ Renforcer les partenariats : ▪ Associer les élus et les acteurs locaux à chaque étape de la mise en œuvre du PLH pour garantir une approche collaborative. ▪ Maintenir et/ou renforcer le comité urbanisme de la CAPA. ▪ Mettre en place des comités de suivi : évaluer les progrès et ajuster les actions en fonction des retours des acteurs locaux. ☑ Communiquer et sensibiliser : ▪ Sensibiliser les propriétaires privés aux dispositifs de conventionnement et d'intermédiation locative. ▪ Valoriser les projets exemplaires et partager les retours d'expérience pour inspirer d'autres initiatives (Exemple : projet d'écoquartier de la Miséricorde – ancien hôpital d'Ajaccio).
Pilotes et partenaires	**Pilotes :** CAPA **Partenaires :** Communes membres,CDC, AUE,Bailleurs sociaux, Action Logement,Etat,Promoteurs immobiliers / opérateurs privés, SPL, OFC,ADIL,Associations locales
Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ Comité urbanisme de la CAPA pour émettre un avis sur les projets d'aménagement (PLU, Dépôts de permis etc.)

Constat (éléments contexte)	Le contexte foncier du Pays Ajaccien est marqué par plusieurs défis et dynamiques spécifiques : - **Cadre règlementaire** : ZAN (réduction de l'étalement urbain pour les communes et révision des documents d'urbanisme dans un contexte de rareté du foncier) ; Loi SRU : en zone tendue, le manque de foncier rend la construction de logements sociaux très complexe, voire impossible, malgré les obligations légales. - **Tension sur le marché immobilier** : Le marché immobilier est tendu, avec une forte demande en logements, notamment dans le centre d'Ajaccio et les communes périphériques. Les prix de l'immobilier sont élevés, rendant l'accession à la propriété difficile pour de nombreux ménages, en particulier les jeunes et les familles monoparentales. - **Contexte local :** Un niveau de planification locale en voie d'aboutissement ; des outils règlementaires peu déployés.
Finalité	Répondre aux besoins en logements, maîtriser l'étalement urbain, et garantir un développement équilibré et durable du territoire.
Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ **Définir une stratégie foncière intercommunale :** prioriser la mobilisation du foncier (terrains nus et bâti existant) en cohérence avec les besoins du territoire. (phase de diagnostic en cours de finalisation). → Elaborer un projet de territoire : traduire les besoins exprimés par les élus et techniciens dans une stratégie foncière cohérente. → Anticiper le développement futur : préparer le déploiement ZAN pour maîtriser les modes de consommation des sols et adapter le territoire aux réalités du changement climatique. → Construire un référentiel foncier : croiser les besoins et enjeux fonciers avec le potentiel mobilisable. → Définir une feuille de route : établir un plan d'actions foncières clair pour prioriser les secteurs d'intervention, les vocations et les investissements. → Proposer une boîte à outils : fournir des outils réalistes et adaptés au contexte territorial de la CAPA, utilisables par les élus et techniciens. ☑ **La mission se déroule en trois phases :** ▪ <u>Phase 1 : diagnostic</u> → Analyser le foncier mobilisable, les dynamiques de consommation foncière et le marché immobilier. → Identifier les besoins du territoire à travers des entretiens avec les acteurs locaux. → Travailler avec les élus pour identifier le potentiel foncier initial. ▪ <u>Phase 2 : hiérarchisation et stratégie</u> → Définir des vocations prioritaires en co-construction avec les élus et partenaires. → Cartographier la stratégie foncière et établir un plan d'actions. ▪ <u>Phase 3 : boîte à outils et mise en œuvre</u> → Créer des outils réglementaires, techniques et de gouvernance pour appuyer la prise de décision et faciliter la mise en œuvre opérationnelle. → Retours d'expérience : intégrer les bonnes pratiques identifiées sur des collectivités équivalentes. ☑ **Mettre en place une étude de surélévation : (en cours)** Les communes d'Ajaccio et de Sarrola-Carcopino ont confié à UPFACTOR une étude visant la réalisation d'une étude d'identification fine des gisements fonciers potentiels en surélévation et sa modélisation.

	☑ **Mettre en place des missions d'appui aux communes,** en particulier les communes SRU pour les accompagner dans la réalisation de leur programmation résidentielle et dans la mise en place d'outils du PLU pour maîtriser le développement résidentiel de leur territoire : → Une réflexion à engager sur les modes de production de logements dans un contexte de pénurie / renchérissement du foncier et de nécessaire renforcement des opérations au sein du tissu urbain artificialisé. ☑ **Traduire les objectifs de programmation par la mise en place d'outils réglementaires :** → Assurer la compatibilité PLH / PLU : traduction des orientations du PLH en outils opérationnels (Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), emplacements réservés, servitudes de mixité sociale, …) en participant à l'élaboration et la révision des documents d'urbanisme communaux, → Accompagner les communes dans la définition des projets : estimations des besoins, choix des procédures et des outils, → Déployer les outils d'intervention foncière : instaurer le droit de préemption avec possibilité de délégation à la CAPA, Zone d'aménagement différée. ☑ **Suivre la consommation foncière des territoires via la mise en place de l'Observatoire de l'habitat et du foncier.** → Des rencontres seront organisées entre les différentes parties prenantes, afin de définir une vision commune sur les gisements stratégiques pouvant être mobilisés pour le développement de l'offre en logement et permettre les échanges d'informations, notamment avec : - Les bailleurs sociaux pour les accompagner dans la production de petites opérations de logement locatif social en maîtrise d'ouvrage directe dans le tissu urbain constitué afin de favoriser la mixité sociale - En complément, utilisation des outils développés par le CEREMA : Le portail de l'artificialisation des sols, Cartofriches, Urbansimul.
Pilotes et partenaires	**Pilotes :** Bloc local **Partenaires :** OFC, Communes,membres,Bailleurs sociaux, PL locale Amétarra AUE, MHD, CAPA DREAL – CEREMA, UPFACTOR CITADIA
Outils spécifiques et exemples inspirants	La ville de Lyon a adopté la surélévation des bâtiments comme solution innovante et durable. Ce projet vise à ajouter des étages supplémentaires à des structures existantes pour maximiser l'utilisation de l'espace urbain limité. **Objectifs :** → Augmenter la surface habitable sans emprise au sol. → Densifier les centres urbains tout en préservant les surfaces naturelles environnantes. → Réduire l'empreinte carbone des nouvelles constructions en utilisant moins de matériaux. **Résultats :** 100,000 nouveaux logements prévus d'ici 2025 grâce à des projets de surélévation ambitieux.

AXE 1 : CONSTRUIRE DU LOGEMENT

FACILITER LA PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL POUR REPONDRE AUX BESOINS

Constat (éléments contexte)	- Tension sur la demande sociale et concentration de la demande sur Ajaccio - Forte demande sur les petites typologies (les jeunes, les étudiants, les personnes âgées précaires, et les familles monoparentales). - Vétusté du parc social - Rareté et cherté du foncier - Bailleurs sociaux peu nombreux sur le territoire.
Finalité	▪ Accroître la capacité du parc social pour accueillir des ménages modestes et très modestes. ▪ Poursuivre le développement de l'offre locative sociale, particulièrement sur Ajaccio et les communes soumises à la loi SRU (Afa, Alata, Sarrola-Carcopino). ▪ Favoriser la complémentarité de l'offre sur l'ensemble du territoire.
Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ **Animer la politique de l'habitat issue du troisième programme local de l'Habitat de la CAPA** ☑ **Poursuivre la démarche de Contrat de Mixité Sociale (CMS**) Ce contrat est signé entre la Ville d'Ajaccio, la CAPA, l'Office Foncier de Corse (OFC) et l'État pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux. ☑ **Mettre en œuvre du Règlement des aides communautaires** La CAPA dispose d'un règlement d'aides en faveur du logement social qui vise à soutenir la production de logements sociaux (1.200.000€/an). Cela inclut des subventions pour les logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS) et des garanties d'emprunt pour la réhabilitation du parc social. Plus récemment, la garantie d'emprunt communautaire s'applique également aux opérations de réhabilitation du parc social. ☑ **Dynamiser le réseau de partenaires *(Cf. axe 1 action 1.1)*** → Action Logement : collaboration avec Action Logement pour financer les logements sociaux et organiser la politique d'attribution partagée en faveur des actifs. → Bailleurs sociaux : partenariats avec les bailleurs sociaux pour la production de logements sociaux, en adéquation avec les besoins du territoire. → OFC. ☑ **Encourager la rénovation de l'existant** → Soutien aux opérations d'acquisition-amélioration dans l'ancien pour diversifier l'offre de logements sociaux et réinvestir le parc existant. → Conventionnement de logements privés : encouragement du conventionnement de logements privés pour augmenter l'offre de logements sociaux. ☑ **Concevoir l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier** → Utilisation de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier pour analyser la répartition des populations et les besoins en logements sociaux. → Mise en place d'un observatoire du parc social à destination des élus, et des bailleurs sociaux. ☑ **Sensibiliser** → Mise en place d'actions de communication pour améliorer l'image du logement social auprès du public et des élus.
Pilotes et partenaires	**Pilotes :** Bloc local **Partenaires :** Communes Etat

	Bailleurs sociaux Offices Fonciers Solidaires (Erilia, Logirem, OPH CAPA) SPL Amétarra OFC MHD CAPA
Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ À Bezannes, près de Reims, une entreprise française met sur pied un immeuble de logements sociaux construit au moyen d'une impression 3D béton. Au premier trimestre 2026, les riverains de la petite ville de la Marne verront sortir de terre, ou plutôt d'une imprimante 3D géante, un bâtiment conçu en béton 3D. D'une hauteur de 9m de haut, celui-ci devrait abriter 12 logements sociaux pour une surface habitable de 800 m2. **Avantages :** - Economie de matériaux : environ 10% de matériaux économisés grâce à la liberté de design permise par l'impression 3d. - Délai de construction réduit : gain d'environ 3 mois sur le délai global par rapport aux technologies traditionnelles. - Flexibilité architecturale : possibilité de créer des formes arrondies et complexes sans coffrages spécifiques.

AXE 2 : AGIR SUR L'HABITAT EXISTANT

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Constat (éléments contexte)	- Pression foncière et immobilière - Offre insuffisante en logements et logements sociaux - Parc immobilier ancien - Difficulté à produire des résidences principales dans le bâti ancien des villes - Concurrence RP et locations saisonnières - Captation des investisseurs par les programmes neufs (Pinel…) - Parcours résidentiels bloqués - Diversité des besoins en logements : jeunes, séniors, travailleurs saisonniers, gens du voyage…
	-
Finalité	Sortir le territoire et ses habitants du mal logement
Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ Promouvoir signal logement, la plateforme de signalement des logements indécents. Proposer au bailleur identifié un projet de réhabilitation financé et accompagné (MHD ou OPAH selon la zone). ☑ Renforcer le service public de l'amélioration de l'habitat : Maison de l'Habitat Durable (MHD) : une structure dédiée pour informer, conseiller, et accompagner les propriétaires dans leurs projets de rénovation. ☑ Déployer une AMO opérationnelle pour chaque parcelle à traiter, notamment sur les ilots en RHI dans le cadre de l'OPAH RU ☑ Promouvoir les dispositifs d'incitation fiscale à la location à combiner avec les subventions.
Pilotes et partenaires	Pilotes : DREAL/Anah /DDTM Partenaires : Communes EPCI ADIL Bailleurs sociaux Offices Fonciers Solidaires (Erilia, Logirem, OPH CAPA) SPL Amétarra MHD CAPA
Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ OPAH et outils Anah (RHI VIR DIFF…) ☞ Opérations financées par l'Anah : OPAH Sisteron, le Puy en Velay, Bonifacio, Bastia ou Prades **Objectifs :** - Redynamiser et améliorer la qualité de vie, - Diffusion des bonnes pratiques par le référent « Corse » Anah, formation/action et partage des exemples opérationnels (podcasts Anah)

AXE 2 : AGIR SUR L'HABITAT EXISTANT

REMETTRE DANS LE CIRCUIT LES LOGEMENTS VACANTS

Constat (éléments contexte)	- Pression foncière et immobilière - Offre insuffisante en logements et logements sociaux - Parc immobilier ancien - Difficulté à produire des résidences principales dans le bâti ancien des villes - Immobilisation des logements par le désordre de la propriété - Concurrence RP et locations saisonnières - Captation des investisseurs par les programmes neufs (Pinel…) - Parcours résidentiels bloqués - Diversité des besoins en logements : jeunes, séniors, travailleurs saisonniers, gens du voyage…
Finalité	Remplacer les bâtis inoccupés par des logements de qualité
Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ . Promouvoir l'IML et les avantages fiscaux liés ☑ Renforcer les actions en matière de lutte contre l'habitat indigne ☑ Promouvoir le dispositif zéro logements vacants ☑ Agir sur les raisons de la vacance ☑ Renforcer le service public de l'amélioration de l'habitat : Maison de l'Habitat Durable (MHD) : une structure dédiée pour informer, conseiller, et accompagner les propriétaires dans leurs projets de rénovation + OPAH RU. ☑ Promouvoir les dispositifs d'incitation fiscale à la location.
Pilotes et partenaires	Pilotes : DREAL/DDTM/Anah Partenaires : ▪ CEREMA ▪ CNFPT ou autre organisme de formation ▪ Communes membres ▪ CDC, ADIL ▪ AUE ▪ Représentants des propriétaires immobiliers ▪ Bailleurs sociaux, Action Logement ▪ Investisseurs immobiliers / opérateurs privés ▪ Gestionnaires de patrimoine ▪ Equipes d'animation d'OPAH ▪ AIVS
Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ Opérations financées par l'Anah : OPAH Sisteron, le Puy en Velay, Bonifacio ou Prades **Objectifs :** Redynamiser et améliorer la qualité de vie, voir même résorber l'habitat indigne. Diffusion des bonnes pratiques par le référent « Corse » Anah, formation/action et partage des exemples opérationnels (podcasts Anah) OPAH et outils Anah (RHI VIR DIFF…)

AXE 2 : AGIR SUR L'HABITAT EXISTANT

ETABLIR UN ETAT DES LIEUX DES DISPOSITIFS DE L'ANAH MOBILISES EN CORSE

Constat (éléments contexte)	- Pression foncière et immobilière - Offre insuffisante en logements et logements sociaux - Parc immobilier ancien inadapté - Difficulté à produire des résidences principales dans le bâti ancien des villes - Immobilisation des logements par le désordre de la propriété - Concurrence RP et locations saisonnières - Captation des investisseurs par les programmes neufs (Pinel…) - Parcours résidentiels bloqués - Diversité des besoins en logements : jeunes, séniors, travailleurs saisonniers, gens du voyage…
Finalité	Mieux mobiliser les outils Anah
Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ . Analyser les freins et les opportunités des dispositifs VIR DIIF et Loc'avantages (y compris les aides à transformation d'usage) ☑ Promouvoir le bonus de sortie de vacance mobilisé dans les opérations programmées Anah ☑ Promouvoir l'IML et les avantages fiscaux liés ☑ Consolider l'AIVS ☑ Renforcer les actions en matière de lutte contre l'habitat indigne ☑ Promouvoir le dispositif zéro logements vacants ☑ Agir sur les raisons de la vacance ☑ Renforcer le service public de l'amélioration de l'habitat : Maison de l'Habitat Durable (MHD) : une structure dédiée pour informer, conseiller, et accompagner les propriétaires dans leurs projets de rénovation (PACTE Territorial France Renov') ☑ Evaluer les dispositifs d'incitation fiscale à la location à combiner avec les subventions.
Pilotes et partenaires	Pilotes : DREAL/DDTM/Anah Partenaires : ▪ AIVS ▪ CEREMA ▪ CNFPT ou autre organisme de formation ▪ Communes membres EPCI ▪ CDC, ADIL ▪ AUE ▪ Représentants des propriétaires immobiliers ▪ Bailleurs sociaux, Action Logement ▪ Investisseurs immobiliers / opérateurs privés ▪ Gestionnaires de patrimoine ▪ Equipes d'animation d'OPAH
Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ Opérations financées par l'Anah : OPAH Sisteron, le Puy en Velay, Bonifacio ou Prades… **Objectifs :** - Redynamiser et améliorer la qualité de vie, voir même résorber l'habitat indigne. - Diffusion des bonnes pratiques par le référent « Corse » et Méditerranée Anah, formation/action et partage des exemples opérationnels (podcasts Anah)

AXE 3 :
DYNAMISER LES PARCOURS RESIDENTIELS : PROPOSER UNE OFFRE ADAPTEE

REPONDRE AUX BESOINS DU TERRITOIRE

Constat (éléments contexte)	- Crise du logement - Parc social insuffisant et saturé - Difficultés pour accéder au parc privé - Parc ancien : logements énergivores, copropriétés fragiles - Diversité des besoins (jeunes, séniors, actifs, familles, travailleurs saisonniers, gens du voyage…). - Stratégie foncière à consolider.
Finalité	▪ Fluidifier les parcours résidentiels ▪ Offrir une réponse adaptée aux besoins des habitants tout au long de leur parcours résidentiel, en diversifiant et en complétant l'offre de logements disponibles.
Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ **Renforcer l'offre en logements abordables** → Stratégie foncière : renforcer la maîtrise foncière pour développer une offre de logements abordables et sociaux dans les secteurs stratégiques. → Identifier les zones prioritaires pour le développement de logements. → Collaborer avec des opérateurs publics pour développer des projets de logements. ☑ **Soutenir la production sociale** → Soutenir les opérations des bailleurs sociaux : Règlement des aides de la CAPA (subventions et garanties d'emprunt). → Apporter une aide à la décision sur les typologies à produire (cf. Besoins territorialisés du territoire). → Conventionnement de logements privés : encourager les propriétaires privés à conventionner leurs logements pour les rendre accessibles aux ménages modestes. ☑ **Concevoir une politique de peuplement :** → Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) : utiliser les attributions de logements pour renforcer la mixité sociale. → Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID) : améliorer l'information des demandeurs et la gestion des demandes, appliquer la cotation de la demande. ☑ **Observer le parc de logements :** → Observatoire des loyers : poursuivre l'observatoire porté par l'ADIL de CORSE pour surveiller les niveaux de loyers (subventionné par la CAPA). → Communication sur les dispositifs de défiscalisation : informer les propriétaires bailleurs sur les avantages fiscaux ☑ **Réhabiliter le parc de logements :** → Contrat de Ville → Veille et Observation des Copropriétés (VOC) : dispositif pour repérer les copropriétés fragiles, porté par la Ville d'Ajaccio. → Soutenir les dispositifs en faveur de la réhabilitation sur la Ville centre : OPAH CD et OPAH ACV. → Pacte territorial France Renov'. ☑ **Répondre aux besoins des publics spécifiques** → Développement de l'offre en hébergement et logement adapté : soutenir la production de pensions de famille (ADOMA). → Logements adaptés pour les personnes âgées : renforcer l'information sur les dispositifs de travaux pour le maintien à domicile. Soutenir la production de petites typologies à proximité des services et transports.

	→ Logements pour les jeunes : - Encourager les propriétaires à louer à des jeunes. - Relayer les dispositifs portés par Action Logement en faveur des jeunes (Garantie Visale). → Travailleurs saisonniers : élaboration d'une étude par l'agence de tourisme de corse (ATC) en collaboration avec la CAPA, pour recenser les besoins en hébergements/logements des travailleurs saisonniers
Pilotes et partenaires	**Pilotes :** CAPA / bloc local **Partenaires :** ▪ Communes membres ▪ Maison de l'Habitat Durable (MHD) ▪ CDC - AUE ▪ CAUE ▪ Etat ▪ OFC ▪ ARS ▪ Bailleurs sociaux (ERILIA, OPH CAPA, LOGIS CORSE, 3FSUD, ADOMA) ▪ ADIL de CORSE ▪ SPL ▪ UDAFF2A ▪ Mission locale 2a ▪ ALIS ▪ Associations locales impliquées dans l'hébergement, le logement adapté, et l'accompagnement social.
Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ Règlement des aides en faveur du logement social (CAPA) ☞ Ma prime rénov' ☞ Garantie Visale – Action Logement ☞ Observatoire des Loyers (OLL) – ADIL ☞ Contrat de Ville

AXE 3 : DYNAMISER LES PARCOURS RESIDENTIELS : PROPOSER UNE OFFRE ADAPTEE

DEVELOPPER DES OUTILS POUR FACILITER DES PARCOURS RESIDENTIELS

Constat (éléments contexte)	- Accroissement de la population - Vieillissement - Evolution de la taille des ménages - Précarité des ménages - Parc ancien - Règlementations (ZAN, SRU, Loi Climat et Résilience…).
Finalité	▪ Garantir l'accès au logement pour tous ▪ Améliorer la qualité de vie des habitants ▪ Répondre aux enjeux démographiques et environnementaux ▪ Assurer un équilibre territorial.
Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ **Traduire les objectifs de programmation par la mise en place d'outils réglementaires :** → Assurer la compatibilité PLH / PLU : traduction des orientations du PLH en outils opérationnels (Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), emplacements réservés, servitudes de mixité sociale, …) en participant à l'élaboration et la révision des documents d'urbanisme communaux, → Accompagner les communes dans la définition des projets : estimations des besoins, choix des procédures et des outils, → Déployer les outils d'intervention foncière : instaurer le droit de préemption avec possibilité de délégation à la CAPA, Zone d'aménagement différée. ☑ **Déployer une stratégie foncière intercommunale :** → Priorisation des gisements fonciers et déploiement d'outils adaptés. ☑ **Soutenir la production de logements sociaux :** → Règlement d'aides communautaire en faveur du logement social (CAPA) : 1 200 000€/an. → Promotion de l'IML : déploiement de l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) ALIS sur Ajaccio. → Favoriser une meilleure mobilisation du parc privé à des fins sociales (en conventionnant notamment avec des propriétaires bailleurs). ☑ **Réguler les dynamiques dans l'habitat privé :** → Recensement des besoins saisonniers du territoire en particulier sur la ville-centre : - Via le lancement d'une étude par le pôle développement économique de la CAPA : les étudiants de la faculté de Corte ont été sollicités dans le cadre de leur projet d'études au recensement des besoins saisonniers sur le territoire intercommunal. La démarche doit être lancée sur l'année 2024. - Via le lancement d'une étude portée par l'ATC dès 2024 : diagnostic du marché de l'hébergement à destination des saisonniers sur le territoire communautaire, modalités d'accès au logement et qualification et recensement des besoins en logements. → Régulation des meublés de tourisme : la Ville d'Ajaccio a délibéré en 2021 pour afficher son intention de réguler ce segment ; réflexion en cours sur l'instauration d'une déclaration préalable et le mise en place d'une procédure de changement d'usage pour les logements qui ne constituent pas la résidence principale de leurs propriétaires et donc loués sans régulation.

	→ Stratégie de lutte contre la vacance par la mise en place de dispositifs spécifiques à Ajaccio, en développant une OPAH-RU sur les secteurs situés au sein du périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) déjà déployée, → Renforcer la stratégie de repérage du logement vacant, en utilisant l'outil VOC (Veille et Observation des Copropriétés) et par la réalisation d'une étude sur la vacance, → Accompagner les propriétaires bailleurs dans la mise en place de travaux d'amélioration de leur logement (ingénierie sociale, financière et technique) de performance énergétique / de salubrité / d'adaptation du logement à la perte d'autonomie. ☑ **Lutter contre l'Habitat Indigne :** → Déploiement de la plateforme numérique de signalement d'habitat indigne et non-décent, Histologe. La plateforme est ouverte aux occupants du logement mais plus largement à toute personne ayant connaissance d'une situation d'habitat indigne ou non décent. *https://histologe.beta.gouv.fr.* → Sensibilisation et information des maires et acteurs de proximité. ☑ **Réhabiliter le parc ancien :** → Renforcer le rôle de la Maison de l'Habitat Durable en tant que service public de rénovation de l'habitat sur le territoire intercommunal : → Pacte territorial France Renov'. → Développer de partenariats avec les acteurs privés de l'habitat : les agences immobilières, et les agences bancaires, au moyen de la signature d'une charte d'engagement. La MHD souhaite s'appuyer sur les professionnels de l'habitat afin d'engager une démarche commune dans le domaine de la performance énergétique du bâti ancien. → S'appuyer sur l'ADIL de Corse pour diffuser les aides à la réhabilitation, et la défiscalisation d'une partie des loyers perçus. → Faire appel à Action Logement pour mobiliser les aides à destination des propriétaires bailleurs, à travers la garantie VISALE, en vue d'encourager à la mise en location des logements privés et à leur amélioration.
Pilotes et partenaires	Pilotes : CAPA / bloc local Partenaires : ▪ Maison de l'Habitat Durable (CAPA) ▪ Communes membres ▪ CDC – AUE ▪ Etat ▪ Bailleurs sociaux (ERILIA, OPH CAPA, LOGIS CORSE, 3FSUD, ADOMA) ▪ ADIL de CORSE ▪ SPL ▪ UDAFF2A ▪ ALIS ▪ Associations locales impliquées dans l'hébergement, le logement adapté, et l'accompagnement social.
Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ Histologe ☞ Pacte territorial France RENOV' ☞ OPAH ☞ Outil VOC

AXE 4.
CONSTRUIRE DES PARCOURS D'ACCOMPAGNEMENT SANS RUPTURE POUR LES PUBLICS SPECIFIQUES

ELABORER DES PLANS PROGRAMMATIQUES REGIONAUX

Constat (éléments contexte)	- Une pression foncière importante - Des besoins qui se diversifient avec la croissance démographique - Une population qui vieillit - Un parc de logement ancien peu accessible
Finalité	Mettre en adéquation les obligations législatives avec le contexte local
Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ Déployer les compétences sociales du niveau régional-Elaborer un PRALPD ☑ Organiser et coanimer des réunions avec l'ARHLM ☑ Créer les conditions du développement du Logement D'Abord ☑ Renforcer l'offre de logements adaptés aux besoins des jeunes publics ☑ Favoriser l'accès au logement et le maintien à domicile des personnes vieillissantes et/ou en situation de perte d'autonomie sur l'ensemble du territoire communautaire ☑ Mettre en place une stratégie d'accompagnement des parcours des demandeurs de logement social ☑ Répondre aux besoins d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage ☑ Mettre en adéquation les dispositifs et les besoins. Organiser des rencontres de proximité avec les partenaires. ☑ Clarifier le rôle des acteurs territoriaux de la prévention des expulsions. ☑ Améliorer l'accès au parc social pour les personnes âgées précaires dont le logement est inadapté (trop grand, isolé…) : ☑ Adapter l'habitat existant ☑ Favoriser le maintien à domicile des aînés les plus précaires avec l'habitat API ☑ Loger les jeunes ☑ Loger les saisonniers ☑ Promouvoir et mobiliser les outils créés au niveau régional ☑ Inciter l'implantation ou la consolidation d'opérateurs sociaux ou très sociaux (production et gestion locative et sociale)
Pilotes et partenaires	**Pilotes :** Collectivité de Corse/DREAL, **Partenaires** : ARS/DDETS/gérontopole/ Università di Corsica Pasquale Paoli/Communes/EPCI/ Préfecture/CIAS
Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ *dispositif « Living Lab » qui garantira que les choix qui seront réalisés répondront réellement aux besoins des usagers. ☞ Une convention a été signé le 20 mai 2016, donnant naissance au Silver Economie Pôle Corsica avec comme signataires et membres du comité de pilotage : La secrétaire d'Etat chargée des Personnes Agées et de l'Autonomie, L'ARS Corse, Le préfet de Corse, La Collectivité Territoriale de Corse ☞ *Grâce au Gérontopôle di Corsica, le territoire insulaire s'est enrichi d'un centre de ressources au service de la population et des politiques publiques qui permettra notamment de développer la recherche et l'innovation pour relever des défis sanitaires, sociaux, et économiques liés à l'allongement de la vie. Il contribuera ainsi à développer une véritable économie répondant aux besoins des personnes âgées tout en étant créatrice d'emplois. ☞ *le master sur le vieillissement de l'Università di Corsica Pasquale Paoli : le diplôme prépare aux nouveaux métiers liés au vieillissement et à l'augmentation prévisible des situations de dépendance. Durant la formation, les étudiants développeront des compétences spécifiques, nécessaires la conception de projets innovants en faveur de la préservation de l'autonomie et l'accompagnement des seniors.

AXE 4.
CONSTRUIRE DES PARCOURS D'ACCOMPAGNEMENT SANS RUPTURE POUR LES PUBLICS SPECIFIQUES

PREVENIR LA RUPTURE DES PERSONNES EN SITUATION DE LOGEMENT

Constat (éléments contexte)	- Une pression foncière importante - Un marché du logement peu accessible - Des besoins qui se diversifient avec la croissance démographique
Finalité	Répondre aux besoins de tous sur le territoire avec des solutions adaptées à chaque spécificité.
Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ Clarifier le rôle des acteurs territoriaux de la prévention des expulsions. ☑ Favoriser l'accès au logement et le maintien à domicile des personnes vieillissantes et/ou en situation de perte d'autonomie sur l'ensemble du territoire communautaire ☑ Améliorer l'accès au parc social pour les personnes âgées précaires dont le logement est inadapté (trop grand, isolé…) : ☑ Adapter l'habitat existant ☑ Favoriser le maintien à domicile des aînés les plus précaires avec l'habitat API ☑ Loger les jeunes (caractérisation des besoins) ☑ Loger les saisonniers ☑ Inciter l'implantation ou la consolidation d'opérateurs sociaux ou très sociaux (production et gestion locative et sociale) ☑ Répondre aux besoins d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage.
Pilotes et partenaires	Pilotes : DREAL/DDTM/DDETS/Collectivité de Corse et gérontopole Partenaires : CAPA, communes, CRESS, ARS, Chambre des métiers, MILO, ATC
Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ le village Alzheimer des Landes. Il accueille les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer d'une toute autre manière qu'une maison de retraite commune : c'est un véritable lieu de vie où les résidents vivent en autonomie, tout en restant encadrés et en sécurité. Le Village accueille 120 résidents, dont 10 de moins de 60 ans, accompagnés par 120 personnels et 120 bénévoles.Cette expérimentation française initiée par le département des Landes se base sur une approche innovante plutôt que médicale, grâce à plusieurs approches : ▪ la suppression des symboles médicaux et la personnalisation de l'accompagnement ▪ le choix d'une architecture bienveillante ▪ le respect des goûts et des rythmes de vie, avec des soignants qui se mettent au rythme et qu'on appelle "maîtresse de maison, en binôme, jour et nuit ☞ L'habitat API (Accompagné, Partagé et inséré : un lieu de vie ordinaire, basé sur le libre choix, avec des logements de droit commun dans le parc privé ou dans le parc social avec un projet de vie sociale et partagée ☞ Les résidences jeunes actifs (exemples à Bastia gérée par Fac Habitat ou La Seyne par Adoma ☞ Habitat adapté pour les gens du voyage

Constat (éléments contexte)	- Une pression foncière importante - Un marché du logement peu accessible - Des besoins qui se diversifient avec la croissance démographique
Finalité	Supprimer le mal logement des publics spécifiques
Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ Créer les conditions du développement du Logement D'Abord ☑ Renforcer l'offre de logements adaptés aux besoins des jeunes publics ☑ Favoriser l'accès au logement et le maintien à domicile des personnes vieillissantes et/ou en situation de perte d'autonomie sur l'ensemble du territoire communautaire ☑ Mettre en place une stratégie d'accompagnement des parcours des demandeurs de logement social (PPGDID – Service d'accueil et d'information des demandeurs d'un logement social) ☑ Mettre en adéquation les dispositifs et les besoins. Organiser des rencontres de proximité avec les partenaires. ☑ Répondre aux besoins d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage ☑ Clarifier le rôle des acteurs territoriaux de la prévention des expulsions. ☑ Favoriser l'accès au logement et le maintien à domicile des personnes vieillissantes et/ou en situation de perte d'autonomie sur l'ensemble du territoire communautaire ☑ Améliorer l'accès au parc social pour les personnes âgées précaires dont le logement est inadapté (trop grand, isolé…) : ☑ Adapter l'habitat existant ☑ Favoriser le maintien à domicile des aînés les plus précaires avec l'habitat API ☑ Loger les jeunes ☑ Loger les saisonniers ☑ Inciter l'implantation ou la consolidation d'opérateurs sociaux ou très sociaux (production et gestion locative et sociale) ☑ Faciliter la création de dispositifs inter ministériels (logement vs santé)
Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ 1/le village Alzheimer des Landes. Il accueille les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer d'une toute autre manière qu'une maison de retraite commune : c'est un véritable lieu de vie où les résidents vivent en autonomie, tout en restant encadrés et en sécurité. Le Village accueille 120 résidents, dont 10 de moins de 60 ans, accompagnés par 120 personnels et 120 bénévoles.Cette expérimentation française initiée par le département des Landes se base sur une approche innovante plutôt que médicale, grâce à plusieurs approches : ▪ la suppression des symboles médicaux et la personnalisation de l'accompagnement ▪ le choix d'une architecture bienveillante ▪ le respect des goûts et des rythmes de vie, avec des soignants qui se mettent au rythme et qu'on appelle "maîtresse de maison, en binôme, jour et nuit ☞ 2/L'habitat API (Accompagné, Partagé et inséré : un lieu de vie ordinaire, basé sur le libre choix, avec des logements de droit commun dans le parc privé ou dans le parc social avec un projet de vie sociale et partagée ☞ 3/Les résidences jeunes actifs (exemples à Bastia gérée par Fac Habitat ou La Seyne par Adoma 4/Habitat adapté pour les gens du voyage
Pilotes et partenaires	Pilotes : DREAL/DDTM/DDETS/Collectivité de Corse et gérontopole Partenaires : CAPA, communes, CRESS, ARS, Chambre des métiers, MILO

AXE 4.
CONSTRUIRE DES PARCOURS D'ACCOMPAGNEMENT SANS RUPTURE POUR LES PUBLICS SPECIFIQUES

COORDONNER, ANIMER ET CONSOLIDER LES PARTENARIATS

Constat (éléments contexte)	- Une pression foncière importante - Des besoins qui se diversifient avec la croissance démographique - Une population qui vieillit - Un parc de logement ancien peu accessible
Finalité	Supprimer le mal logement des publics spécifiques
Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ Organiser et coanimer des réunions avec l'ARHLM ☑ Créer les conditions du développement du Logement D'Abord ☑ Renforcer l'offre de logements adaptés aux besoins des jeunes publics ☑ Favoriser l'accès au logement et le maintien à domicile des personnes vieillissantes et/ou en situation de perte d'autonomie sur l'ensemble du territoire communautaire ☑ Mettre en place une stratégie d'accompagnement des parcours des demandeurs de logement social ☑ Répondre aux besoins d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage ☑ Mettre en adéquation les dispositifs et les besoins. Organiser des rencontres de proximité avec les partenaires. ☑ Clarifier le rôle des acteurs territoriaux de la prévention des expulsions. ☑ Améliorer l'accès au parc social pour les personnes âgées précaires dont le logement est inadapté (trop grand, isolé…) : ☑ Adapter l'habitat existant ☑ Favoriser le maintien à domicile des aînés les plus précaires avec l'habitat API ☑ Loger les jeunes ☑ Loger les saisonniers ☑ Inciter l'implantation ou la consolidation d'opérateurs sociaux ou très sociaux (production et gestion locative et sociale) ☑ Faciliter la création de dispositifs inter ministériels (logement vs santé)
Pilotes et partenaires	Pilotes : CAPA, CIAS, communes, CRESS, ARS, Chambre des métiers, MILO Partenaires : DREAL/DDTM/DDETS/Collectivité de Corse et gérontopole
Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ L'association HAPI, fondée par trois membres (Caisse des Dépôts, Fondation des Petits Frères des Pauvres, réseau HAPA), poursuit quatre objectifs : - Promouvoir les habitats API (Accompagnés, Partagés et Insérés dans la vie locale), - Orienter les porteurs de projets, - Informer et sensibiliser les acteurs de l'écosystème - Mesurer l'impact social de ces habitats. Pour ce faire, elle a développé différents outils, et notamment : un Comité d'orientation, une plateforme-ressource monhabitatinclusif.fr, la création d'une mesure d'impact social (en cours d'expérimentation). Dans le cadre de son 3ème objectif, l'association Hapi a organisé un cycle d'information et de sensibilisation des acteurs territoriaux (agents et élus) à l'habitat API, en partenariat avec le Conseil départemental du Gers.

AXE 5. ACTIONS TRANSVERSALES

DEVELOPPER LA CONNAISSANCE EN MATIERE DE LOGEMENT ET D'HEBERGEMENT

Constat (éléments contexte)	- Multiplicité d'acteurs et chevauchement des compétences - Pression foncière et immobilière - Offre insuffisante en logements sociaux - Parc immobilier ancien - Parcours résidentiels bloqués - Diversité des besoins en logements : jeunes, séniors, travailleurs saisonniers, gens du voyage…
Finalité	La connaissance des enjeux et des besoins est essentielle pour coordonner les efforts et maximiser l'impact des actions.
Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ Réaliser une étude d'estimation du besoin en logement et en logement social à l'horizon 2040 ☑ Mettre en œuvre des tableaux de bord de logement social et de l'hébergement ☑ Animer l'observatoire du parc social porté par la CAPA ☑ Décloisonner la production de logements dans le neuf et dans l'ancien ☑ Elaborer un guide du financement du logement social et un Vademecum pour agir ☑ Mettre en place une formation sur les dispositifs fiscaux de production du logement existant ☑ Accompagner la montée en compétence des collectivités sur les projets opérationnels complexes (RHI, VIR, résidences spécifiques ☑ Fluidifier les transferts de données Etat local/territoires
Pilotes et partenaires	Pilotes : DREAL/DDTM/DDETS Partenaires : Communes et EPCI CNFPT, ADIL Agences immobilières et gestionnaires Equipes d'animation des OPAH Bailleurs sociaux, Action Logement Promoteurs immobiliers / opérateurs privés Associations locales
Outils spécifiques et exemples inspirants	☞ La CIL de la CAPA vise à améliorer la connaissance des enjeux et faciliter les partenariats locaux

AXE 5. ACTIONS TRANSVERSALES

MIEUX CONNAITRE LES DIVERSES AIDES ET MOYENS DE FINANCEMENTS A DISPOSITIONS DES OPERATEURS

Constat (éléments contexte)	- Méconnaissance opérationnelle des leviers existants - Pression foncière et immobilière - Offre insuffisante en logements sociaux - Parc immobilier ancien - Parcours résidentiels bloqués - Diversité des besoins en logements : jeunes, séniors, travailleurs saisonniers, gens du voyage…
Finalité	La connaissance des leviers mobilisables est essentielle pour coordonner les efforts et maximiser l'impact des actions.
Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ Inciter les opérateurs à s'implanter localement ☑ Elaborer un guide du financement du logement social ☑ Initier un Vademecum pour agir sur le bâti ancien ☑ Mettre en place une formation sur les dispositifs fiscaux de production du logement existant ☑ Accompagner la montée en compétence des collectivités sur les projets opérationnels complexes (RHI, VIR, résidences spécifiques) ☑ La CAPA, la ville d'Ajaccio et Action Logement lancent une OPAH RU ACV pour mobiliser le bâti ancien de l'ORT. Cette OPAH sera animée par un bureau d'études spécialisé.
Pilotes et partenaires	Pilotes : DREAL/DDT/ Partenaires : DDETS PP Communes et EPCI CNFPT, ADIL Agences immobilières et gestionnaires Equipes d'animation des OPAH Bailleurs sociaux, Action Logement Opérateurs privés Associations locales MHD AIVS
Outils spécifiques et exemples inspirants	Observatoire de l'Habitat et du Foncier ☞ Analyse du peuplement : Utilisation de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier pour analyser la répartition des populations et les besoins en logements sociaux. Et mise en place d'un observatoire du parc social à destination des élus, et des bailleurs sociaux. ☞ Equipe d'animation d'OPAH spécialisée pour mobiliser les investisseurs privés locaux par des leviers financiers, fiscaux et une sécurisation du rapport locatif

AXE 5. ACTIONS TRANSVERSALES

APPUYER LES COMMUNES TENDUES DANS LA MISE EN ŒUVRE DES POLITIQUES DU LOGEMENT

Constat (éléments contexte)	Les collectivités locales sont de plus en plus sollicitées pour mettre en œuvre des dispositifs nationaux (Contrat de mixité sociale, Pacte Territorial France Rénov', Logement d'abord, …), sous l'autorité et la supervision de l'Etat. Marges d'amélioration envisagées : - Un accompagnement irrégulier faute de moyens humains et financiers. - Des exigences croissantes imposées aux collectivités sans prise en compte des réalités locales. - Des calendriers de mise en œuvre trop contraints qui peuvent nuire à la qualité des projets. - Une perte progressive de liberté d'initiative des collectivités du fait d'un cadre imposé parfois peu adapté.
Finalité	Accompagner les territoires dans la conception et la mise en œuvre des dispositifs et les ancrer aux réalités locales.
Description de l'action (objectifs opérationnels)	☑ **Renforcer l'ingénierie territoriale :** → Mettre en place un espace de travail régulier entre les partenaires *(Cf. axe 1 action 1)* ☑ **Assouplir les calendriers :** → Anticiper et/ou élaborer des délais de mise en œuvre plus réalistes et adaptés aux capacités des territoires en tenant compte des cycles de décision des collectivités, des contraintes administratives locales et de la temporalité des projets, prise en compte des délais de délibération des collectivités. ☑ **Rendre autonome les projets locaux :** → Laisser une marge de manœuvre aux collectivités pour adapter les dispositifs aux priorités de leur territoire et les rendre plus efficaces. ☑ **Suivre et évaluer les dispositifs de manière concertée :** → Mettre en place un cadre d'évaluation partagée entre l'Etat et les Collectivités territoriales pour mesurer l'efficacité des actions tout en valorisant les initiatives et capacités locales ; favoriser les retours d'expérience et ajuster les dispositifs en continu. ☑ **Favoriser la montée en compétences des acteurs locaux :** → Proposer des ateliers de formations sur des dispositifs spécifiques.
Pilotes et partenaires	Services de l'Etat Représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements

ANNEXES

Calendrier des échanges

Calendrier des échanges techniques menés dans le cadre de l'élaboration du Plan de Relance Territorialisé de la Production de Logements en Corse.

- 31 mars 2025 : Réseau « Hébergement-Logement » des services de l'État (DREAL, DREETS, DDT, DDETSPP)
- 1er avril 2025 : Agence d'Urbanisme et de l'Energie de la Corse
- 2 avril 2025 : Office Foncier de la Corse (OFC)
- 9 avril 2025 : Communauté d'Agglomération de Bastia (CAB)
- 11 avril 2025 : ADIL de Corse
- 16 avril 2025 : Action Logement
- 17 avril 2025 : Communauté d'Agglomération du pays Ajaccien (CAPA)
- 23 avril 2025 : fédérations BTP de la Corse du Sud et de la Haute-Corse
- 30 avril 2025 : Croix Rouge, FALEP, ALIS
- 5 mai 2025 : ARHLM PACA – Corse
- 5 mai 2025 : OPH CAPA
- 13 mai 2025 : ERILIA
- 14 mai 2025 : GT « Convergences des aides » (services de l'État, services CdC, Action Logement, banque des territoires, OFC, AUE, bailleurs sociaux, CAB, CAPA)
- 20 mai 2025 : Direction des affaires Sanitaires et Sociales de la Collectivité de Corse
- 26 mai 2025 : Agence du Tourisme de la Corse (ATC)

GLOSSAIRE

A

ADIL – Agence Départementale d'Information sur le Logement
AIS – Agence Immobilière Sociale /AIVS – Agence Immobilière à Vocation Sociale
ALIS – Accès Logement Insertion Sociale
AMO - Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
ANAH - Agence Nationale de l'Habitat
API – Accompagné, Partagé, et Inséré (se dit d'un habitat)
APL – Aide Personnalisée au Logement
ARHLM – Association Régionale des représentants des Habitations à Loyer Modéré
ARS – Agence Régionale de la Santé
ASLL - Accompagnement Social Lié au Logement
AS – Assistante Sociale
ATC – Agence du Tourisme de la Corse
AUE – Agence d'Urbanisme et de l'Energie
AVDL – Accompagnement Vers et Dans le Logement (dispositif)

B

BAR – Bail A Réhabilitation
BS – Bailleur Social
BRS – Bail Réel Solidaire

C

CAB - Communauté d'agglomération de Bastia
CAF – Caisse des Allocations Familiales
CAPA - Communauté d'agglomération du pays Ajaccien
CAUE - Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
CCAPEX - Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions
CCAS – Centre Communal d'Actions Sociales
CEREMA - Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement
CESF – Conseiller Economique, Social et Financier
CFDT – Confédération Française Démocratique du Travail
CFE-CGC - Confédération française de l'encadrement - Confédération générale des cadres
CGEDD - Conseil général de l'environnement et du développement durable
CGT – Confédération Générale du Travail
CHAL - Commission Hébergement et Accès au Logement
CIA – Convention Intercommunale d'Attribution
CIAS - Centre Intercommunal d'Action Sociale
CIL - Conférence Intercommunale du Logement
CLSM – Conseil Local de Santé Mentale
CMS – Contrat de Mixité Sociale
CNFPT - Centre National de la Fonction Publique Territoriale
COMED - Commission Départementale de Médiation (DALO)
CPAM - Caisse Primaire d'Assurance Maladie
CPME - Confédération des Petites et Moyennes Entreprises
CRESS - Chambres Régionales de l'Économie Sociale et Solidaire
CRHH – Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
CRHS – Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
CROUS - Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires
CROA - Conseil Régional de l'Ordre des Architectes

D

DALO – Droit au Logement Opposable
DDETSPP – Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations
DDT - Direction Départementale des Territoires
DIIF - Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière
DITP - Direction interministérielle de la transformation publique

DOFLU - Dispositif d'Observation Foncier Logement Urbanisme
DPE – Diagnostic de Performance Energétique
DHUP - Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
DREAL - Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement
DREETS - Directions régionales de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités
DRFIP – Direction Régionale des FInances Publiques
DSF - Diagnostic Social et Financier
DVF – Demande de Valeurs Foncières

E

ECLN - Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs
EPMM - Ending Preventable Maternal Mortality (Mettre fin à la mortalité maternelle évitable)
EMOPEX - Équipes Mobiles de Prévention des Expulsions
EPCI - Établissement public de coopération intercommunale

F

FALEP – Fédération des Associations Laïques d'Education Permanente
FILOCOM - Fichier des Logements à la Commune
FNAVDL – Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement
FNAIM - Fédération Nationale de l'Immobilier
FO – Force Ouvrière
FSL – Fonds de Solidarité Logement
FJT – Foyer des Jeunes Travailleurs
FTM – Foyer de Travailleurs Migrants

G

GIRTEC - Groupement d'Intérêt Public pour la Reconstitution des Titres de Propriété en Corse

I

IGA – Inspection Générale de l'Administration
IGEDD - Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable
IGF – Inspection Générale des Finances
IML – Intermédiation Locative

L

Loi ALUR - loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
Loi ELAN - loi portant évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
Loi 3DS – loi relative à la Différenciation, la Décentralisation, la Déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique
LOVAC – fichier Logements Vacants

M

MASP - Mesure d'Accompagnement Social Personnalisé
MDPH – Maison Départementale des Personnes Handicapées
MEDEF – Mouvement des Entreprises DE France
MHD – Maison de l'habitat Durable
MILO – MIssion Locale
MOA - Maitre d'Ouvrage
MSA – Mutuelle Sociale Agricole

O

OAP – Orientations d'Aménagement et de Programmation
OFC - Office Foncier de Corse
OFS – Office de Foncier Solidaire
OFLU - Observation du Foncier, du Logement et de l'Urbanisme
OLL – Observatoire Local des Loyers
OMPHALE - Outil Méthodologique de Projection d'Habitants, d'Actifs, de Logements et d'Elèves
OPAH – Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
OPAH/CD – Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat/Copropriété Dégradée
OPAH AVC – Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat/Action Cœur de Ville
ORT - Opération de Revitalisation de Territoire
OTELO - Outil pour la Territorialisation de la production de Logements

P

PADD – Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PADDuC - Plan d'Aménagement et de Développement Durable de Corse
PASS - Permanence d'accès aux soins de santé
PDALHPD Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
PDLHI – Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
PGE - Potentiel de Gain Ecologique
PLAI – Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLATOSS – Plateforme d'Observation Sanitaire et Sociale
PLH – Programme Local de l'habitat
PLU – Plan Local d'Urbanisme
PLUS - Prêt Locatif à Usage Social
PPGDID - Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs
PTRTE - Pactes Territoriaux de Relance et de Transition Ecologique

Q

QPV - Quartier Prioritaire de la politique de la Ville

R

RA – Rapport d'Activité
RETEX – Retour d'Expériences
RHVS – Résidence Hotellière à Vocation Sociale
RHI – Résorption de l'Habitat Insalubre irrémédiable ou dangereux
RIIPM - Raison Impérative d'Intérêt Public Majeur
RP – Résidence Principale
RPF – Référentiel Foncier Présumé Public
RSD – Règlement Sanitaire Départemental

S

SECTEUR AHI - Accueil, Hébergement, Insertion
SAFER - Société d'aménagement foncier et d'établissement rural
SCHS – Service Communal d'Hygiène et de Santé
SCOT – Schéma de Cohérence Territoriale
SDAHGV - Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage
SGAC – Secrétariat Général des Affaires Corses
SIAO - Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation
SI SIAO – Système d'Information du SIAO
SIAP - Système d'information des aides à la pierre
SL – Signal Logement
SPL – Société Publique Locale
SRU – Solidarité Renouvellement Urbain
STC – Syndicat des Travailleurs Corses

T

THIRORI - Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux, et des Opérations de Restauration Immobilière

U

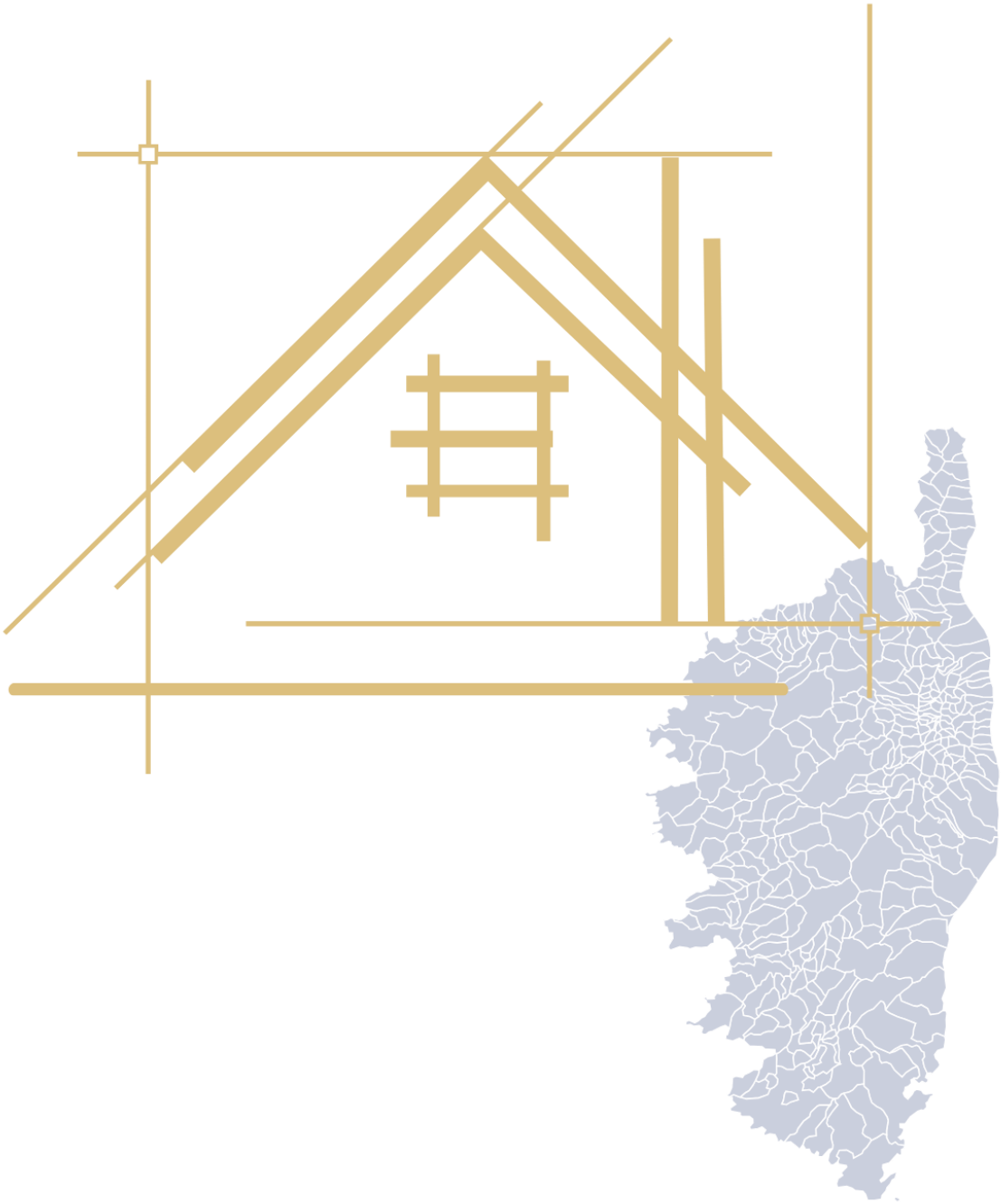
UDAF – Union Départementale des Associations Familiales
URAF – Union Régionale des Associations Familiales

V

VIR – Vente d'Immeuble à Rénover
VISALE – Visa pour le Logement et l'Emploi (garantie/caution locative)
VOC – Veille et Observation des Copropriétés

Z

ZAN – Zéro Artificialisation Nette
ZLV – Zéro Logement Vacant



PRÉFET
DE CORSE
Liberté
Égalité
Fraternité

PLAN TERRITORIALISE
DE RELANCE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN CORSE

CONCEPTION : DREAL CORSE
ÉDITION : JUIN 2025