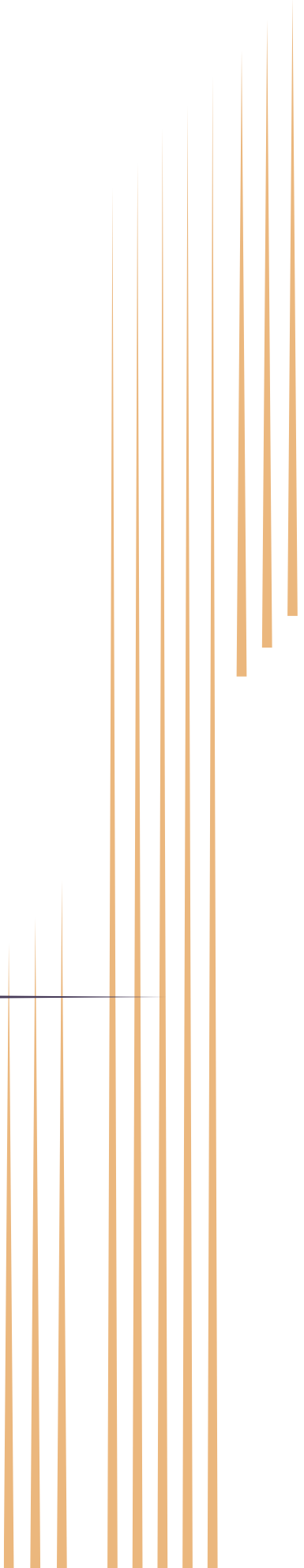




COMITÉ RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT

SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2025

DREAL de Corse



ORDRE DU JOUR

1.

LE PLAN TERRITORIALISÉ DE RELANCE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN CORSE

- Présentation du plan arrêté au 30 juin 2025 et de la démarche de réalisation d'une version amendée
- Focus sur la mise en oeuvre de certaines actions du plan

2.

PARC PRIVÉ – Anah

- Point d'avancement des réalisations des rénovations de l'habitat et point budgétaire
- Information sur la convention régionale de coopération et de coordination et sur les pactes territoriaux

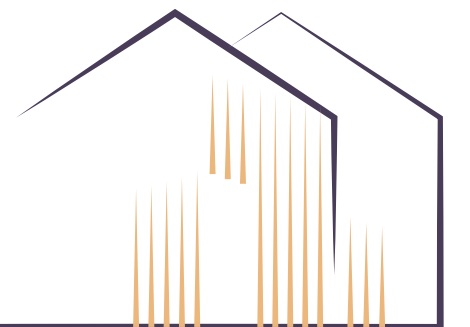
3.

PARC PUBLIC – Logement locatif social

- Point sur la programmation des aides à la pierre 2025 et les perspectives 2026 (BOP 135 – FNAP)

1. LE PLAN TERRITORIALISÉ DE RELANCE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN CORSE

- Présentation du plan arrêté au 30 juin 2025 et de la démarche de réalisation d'une version amendée
- Focus sur la mise en œuvre de certaines actions du plan



La version 1 *du PTRPL*

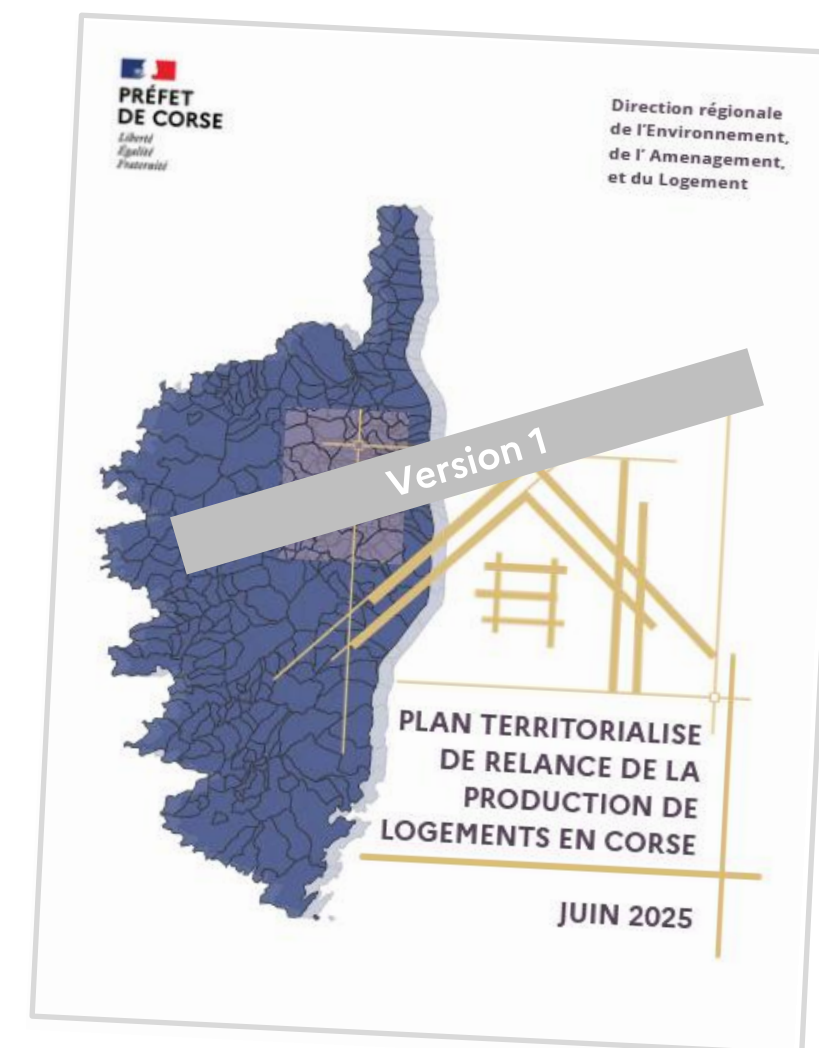
Printemps 2025

Circulaire du 12/02/2025 : PTRPL demandés par la ministre du Logement aux préfets de région (échéance 30 juin)

Début des concertations avec les différents acteurs

La feuille de route du PTRPL

- Associer l'ensemble des acteurs dans le cadre des CRHH (élargis si besoin) et les agences et opérateurs de l'État
- Pragmatiques et synthétiques - mettre en œuvre des solutions opérationnelles très concrètes et innovantes ou des mesures de simplification administratives
- Utiliser les pouvoirs de dérogation du Préfet



Juin 2025

1ère version PTRPL : diagnostic + propositions d'actions

Les actions *du PTRPL*

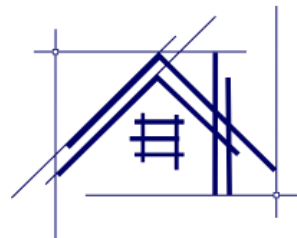




**PRÉFET
DE CORSE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

AXE 1 CONSTRUIRE DU LOGEMENT EN RESIDENCE PRINCIPALE



	ENJEUX	ACTIONS	ETAT D'AVANCEMENT	
AXE 1 CONSTRUIRE DU LOGEMENT EN RESIDENCE PRINCIPALE	1.1 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	●	 Zoom sur
		Organiser des actions d'animation en lien avec l'ARHLM	●	
	1.2 Agir sur le foncier	Recenser et proposer un accompagnement pour mobiliser les friches	●	 Zoom sur
		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	●	
	1.3 Faciliter la production de logement social pour répondre aux besoins	Accompagner les bailleurs sociaux dans la prise en compte des enjeux environnementaux	●	 Zoom sur
		Faire converger les aides en matière de logement social	●	
		Mettre en œuvre un suivi rigoureux et actualisé des projets déposés pour financement	●	
		Inventorier le parc communal	●	
		Adapter les marges locales de loyer	●	
		Accompagner les collectivités pour mieux gérer les logements communaux	●	

AXE 2 AGIR SUR L'HABITAT EXISTANT



AXE 2 AGIR SUR L'HABITAT EXISTANT

2.1 Reconquérir des
bâtiments captés par
d'autres usages

Connaître le parc de meublés de tourisme et autres
hébergements touristiques



Promouvoir les dispositifs de régulation des meublés de
tourisme



Promouvoir le dispositif "Signal Logement"



2.2 Lutter contre
l'habitat indigne

Promouvoir et engager la mise en œuvre du "permis de
louer"



Promouvoir le Bail à réhabilitation



2.3 Remettre dans le
circuit les logements
vacants

Promouvoir l'Intermédiation Locative



Inventorier les logements vacants



Promouvoir le dispositif "Zéro logement vacant"



Promouvoir le bonus « sortie de vacance »



2.4 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



AXE 3 DYNAMISER LES PARCOURS RESIDENTIELS : PROPOSER UNE OFFRE ADAPTEE

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 Actionner des
leviers pour faciliter
des parcours
résidentiels

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



Promouvoir la cohabitation intergénérationnelle



 **Zoom
sur**

 **Zoom
sur**



AXE 3 DYNAMISER LES PARCOURS RESIDENTIELS : PROPOSER UNE OFFRE ADAPTEE

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



AXE 4
CONSTRUIRE DES
PARCOURS
D'ACCOMPAGNE
MENT SANS
RUPTURE
POUR LES
PUBLICS
SPECIFIQUES

**4.1 Elaborer des plans
programmatiques
régionaux**

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



Elaborer 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



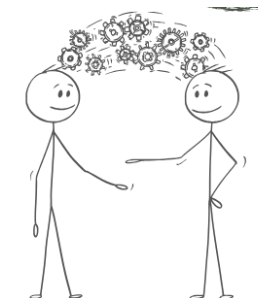
Organiser et co-animer des réunions avec l'ARHLM



Consolider l'interconnaissance des secteurs



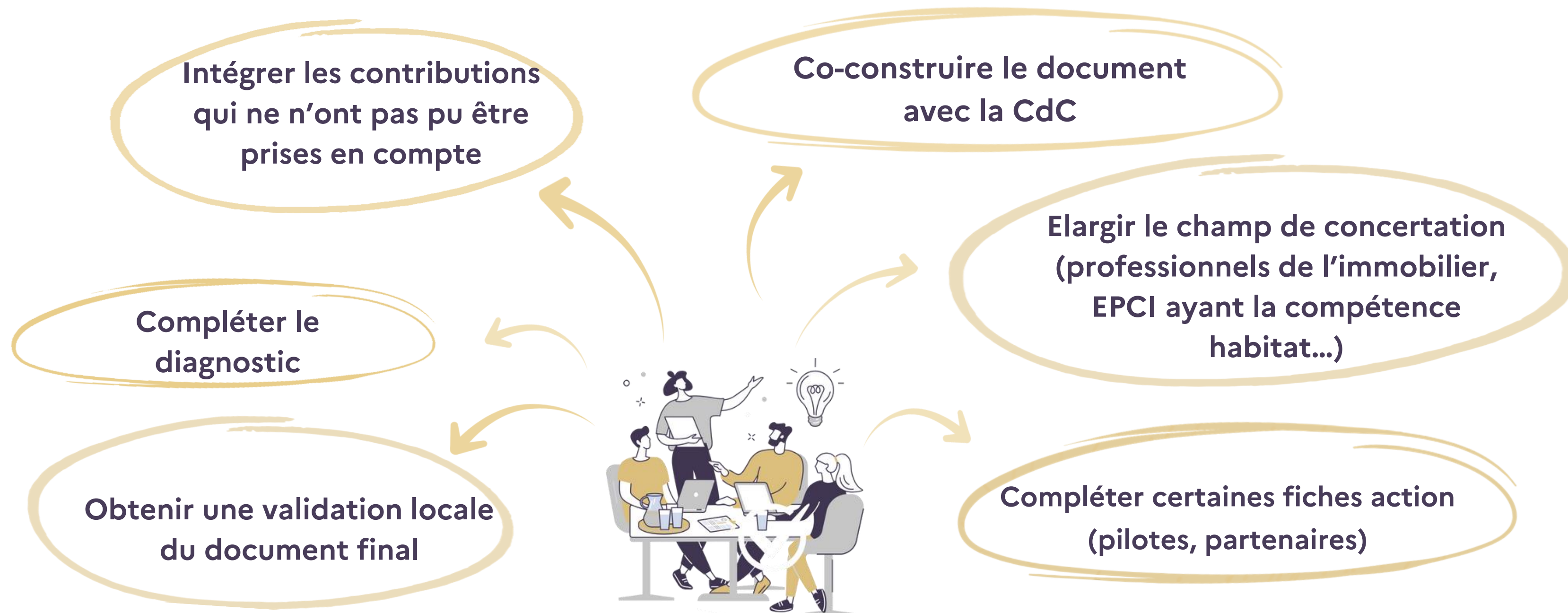
AXE 5 ACTIONS TRANSVERSALES



AXE 5 ACTION 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	●	 Zoom sur
		Mettre en œuvre 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 connaître les diverses aides et moyens de financements à dispositions des opérateurs	Elaborer un guide du financement du logement social	●	 Zoom sur
	5.3 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	●	

De la version 1 *à la version 2 du PTRPL*

8 juillet 2025, sollicitation par le préfet de Corse du président du Conseil exécutif -> élaboration d'une seconde version du PTRPL, qui pourra être prise en compte à la révision du PADDUC.



Les rencontres

avec les acteurs du logement et les territoires

Prise de RDV DREAL

- Action Logement 26/09/25
- Banque des Territoires 05/11/25
- ARHLM 19/11/25
- Fédérations du BTP 25/11/25
- Ordre des notaires 28/11/25
- Ordre des architectes 09/12/25

EPCI Corse-du-Sud

- Celavu Prunelli 03/11/25
- Sud Corse 02/12/25
- CAPA Janvier 2026

Prise de RDV CdC

- ATC
- AUE
- OFC

EPCI Haute Corse

- CAB
- Ile Rousse Balagne
- Calvi Balagne
- Centre Corse ou Pasquale Paoli...





ZOOM sur certaines actions du plan

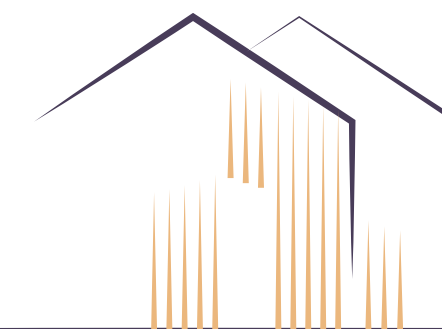


ACTION - Organiser et co-animer des réunions avec l'ARHLM



Participation de l'ARHLM à l'animation des actions du Plan Territorialisé de Relance de la Production de Logements

Intervenant ARHLM – Robin HAMADI



PTRPL – Action

Estimation du besoin en logement



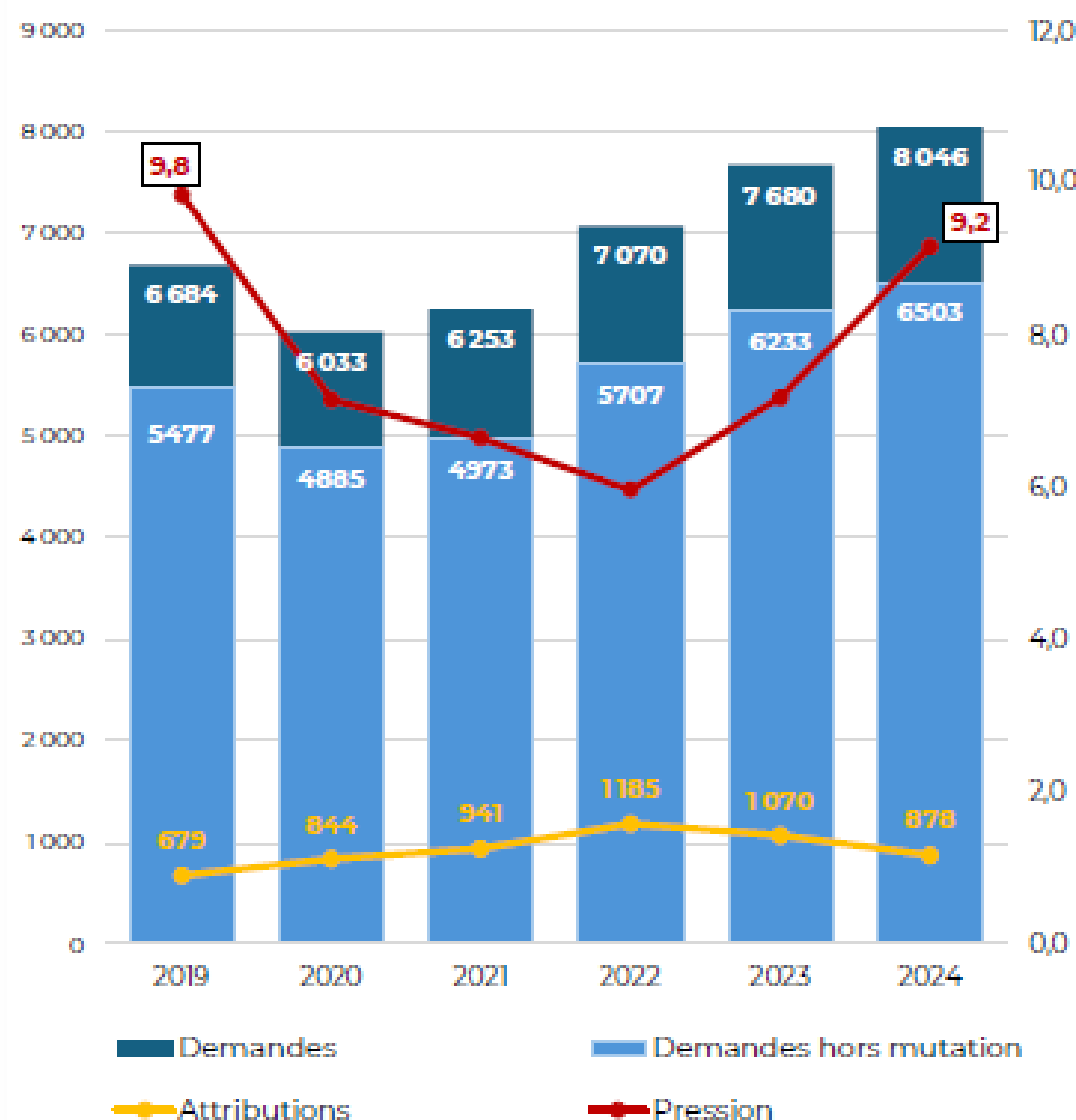
Chiffres clés par territoire AR HLM PACA Corse

Corse

Demandes et attributions

Evolution des demandes et attributions

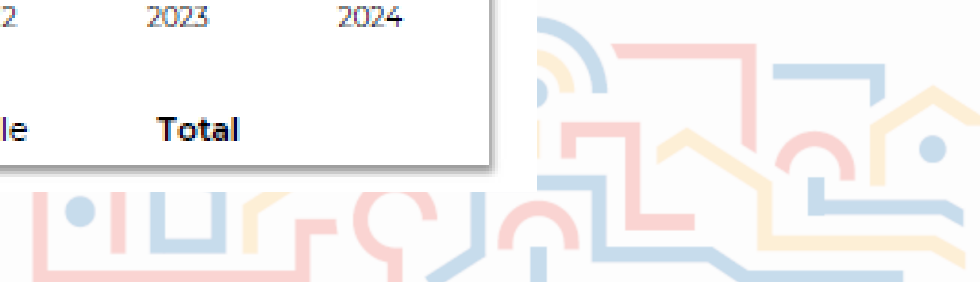
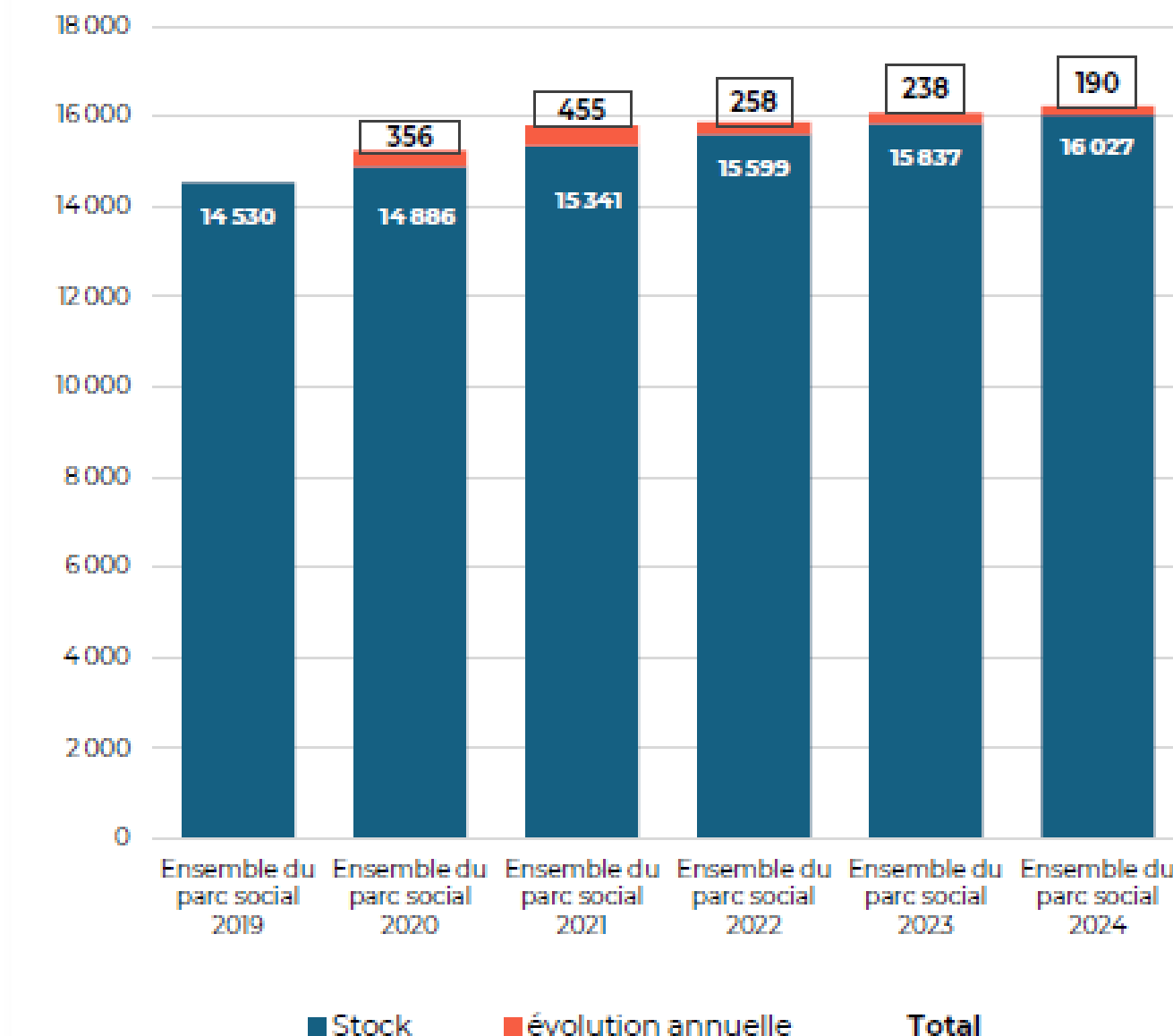
Source : DGALN / DHUP - Infocentre SNE UNIQUE univers complet (2024)



Evolution du parc social

Evolution du parc social entre 2019 et 2024

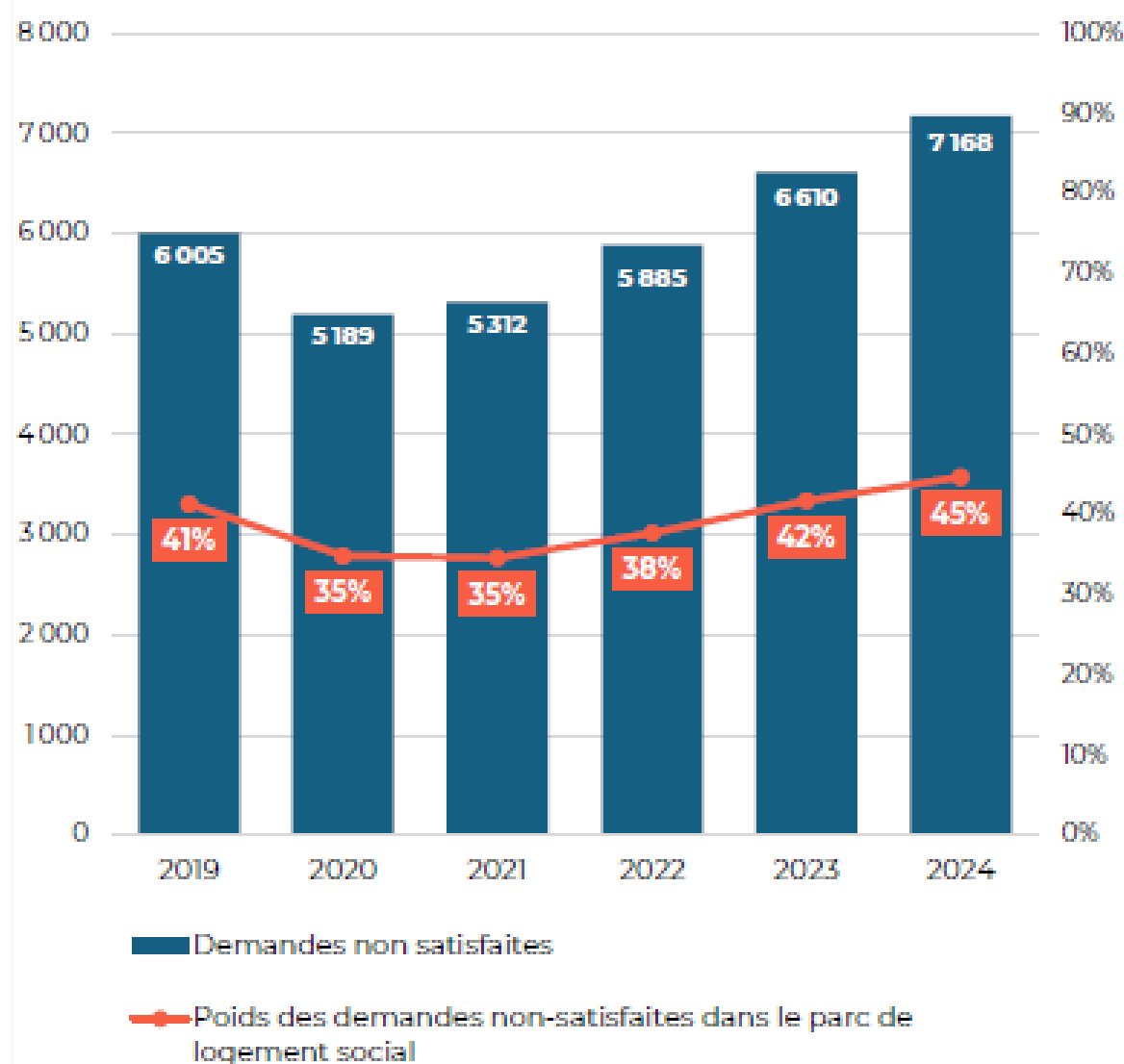
source : données RPLS 2024



Demandes non satisfaites

Demandes non satisfaites et poids dans le parc de logement social

Source : DGALN / DHUP - Infocentre SNE UNIQUE univers complet (2024)

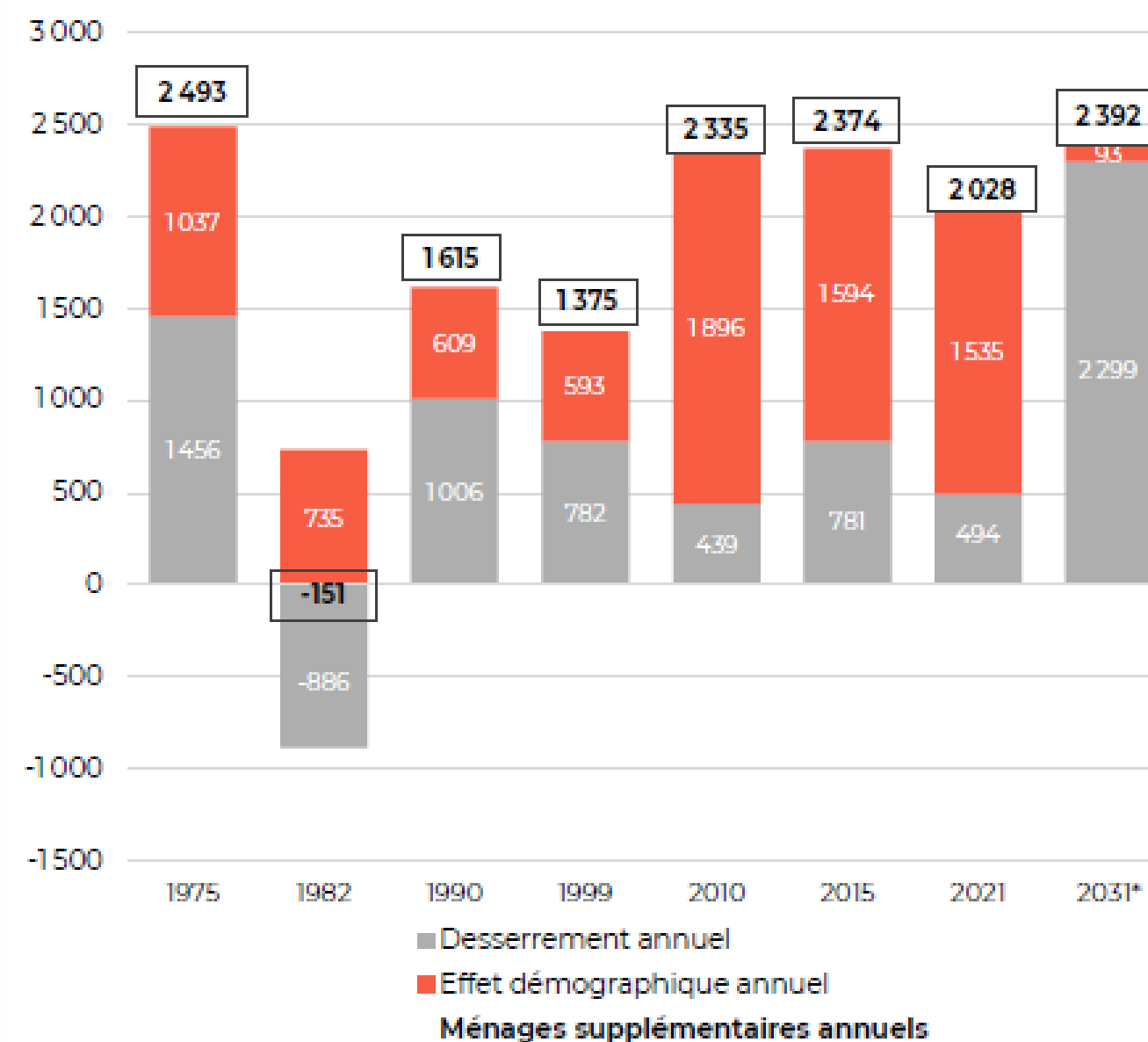


La demande représente 45% du nombre de logements

Evolution du nombre de ménages

Evolution annuelle du nombre de ménages par période depuis 1968 et nature de la hausse des ménages

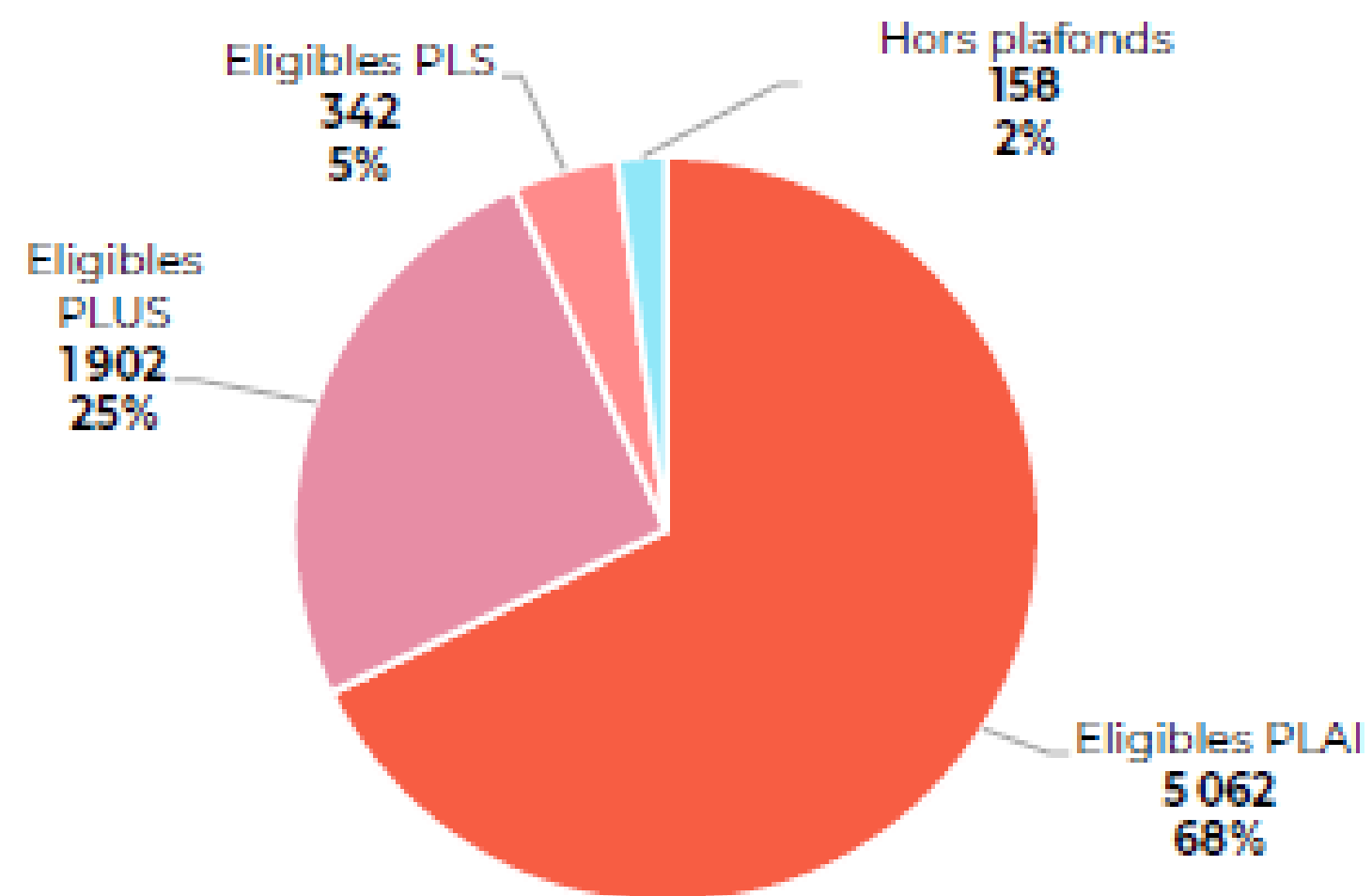
Source : données INSEE RP 2021, traitements Citadia



Les ménages vont se desserrer



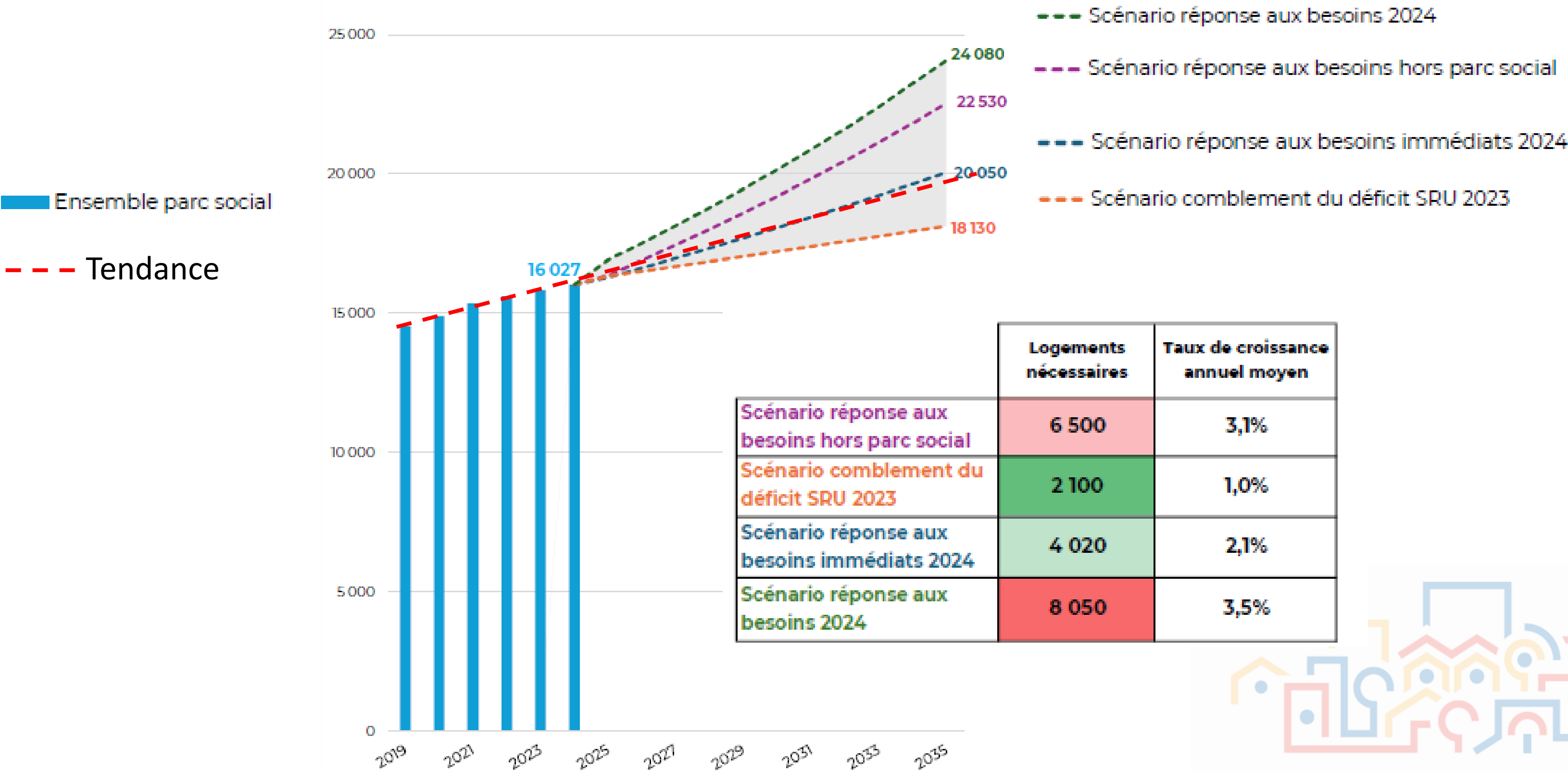
Eligibilité des demandeurs selon les plafonds du logement social



Evolutions du parc social : projections à horizon 2050

Projections de l'évolution du parc social

Source : RPLS 2024, traitements Citadia



PTRPL – Action

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



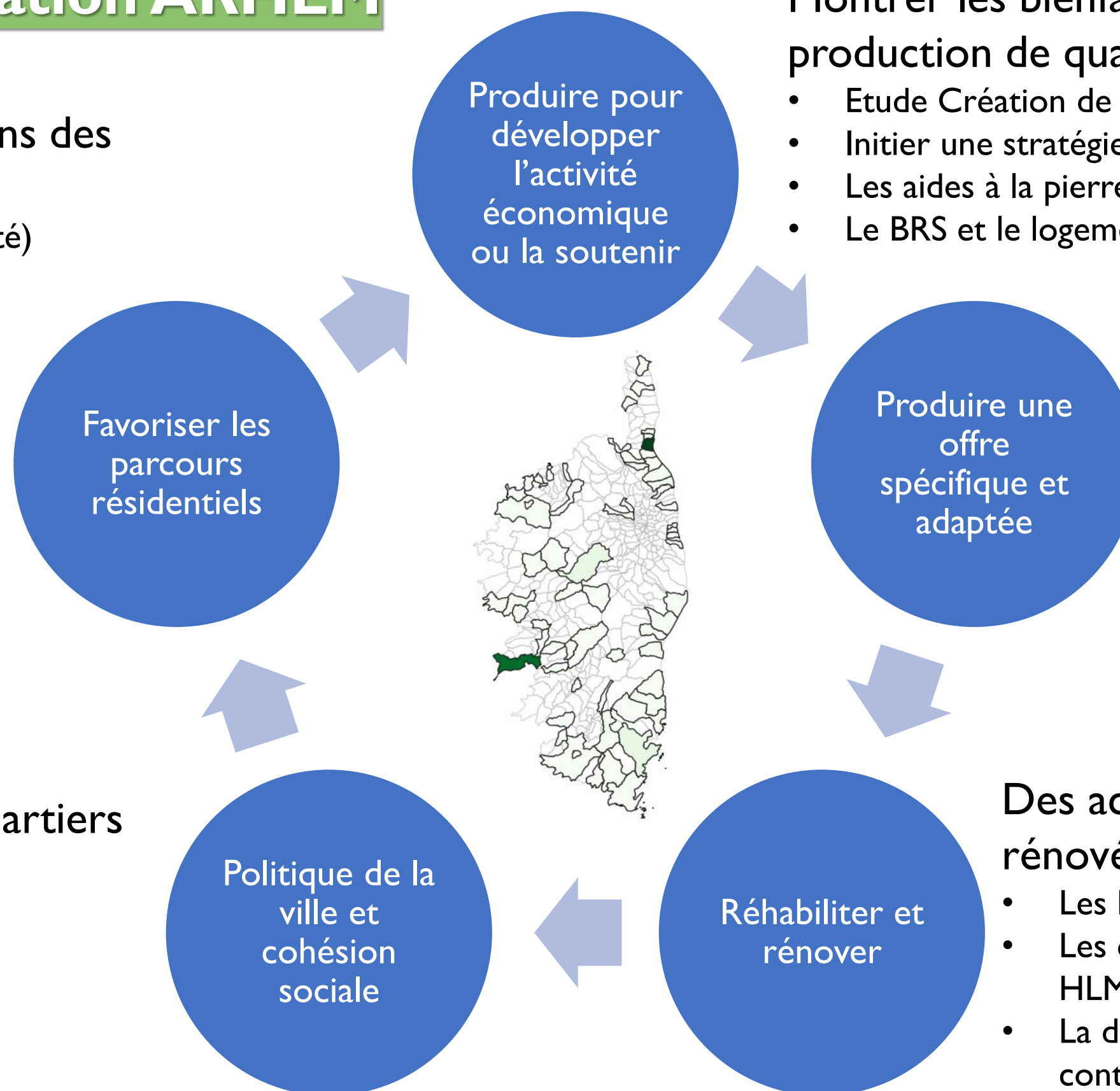
Animation ARHLM

Adapter les logements aux besoins des ménages :

- Etude sur les besoins (Quantité/Qualité)
- Les enjeux du vieillissement
- Les échanges de logements/mutations
- La réforme des attributions
- L'accompagnement social
- La gestion des logements communaux

Développer la cohésion des quartiers d'habitat social :

- Le développement Social Urbain
- ATFPB
- Les enjeux de sureté/tranquillité



Montrer les bienfaits économiques d'une production de qualité :

- Etude Création de richesse (Salariés et salariés saisonniers)
- Initier une stratégie visant à repenser l'action foncière
- Les aides à la pierre
- Le BRS et le logement intermédiaire

Développer l'inclusion :

- Les publics prioritaires
- Les produits spécifiques
 - PLAIA
 - RHVS

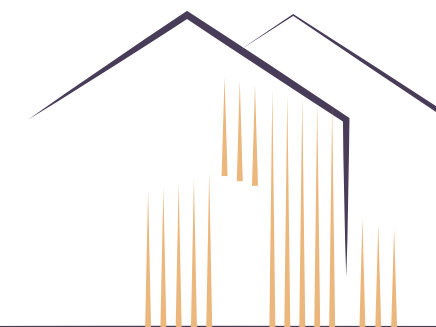
Des actions concrètes pour un habitat rénové :

- Les PRU, les relogements, et l'ANRU 3
- Les opérations de modernisations du parc HLM
- La décarbonation et les énergies dans un contexte insulaire
- La mobilité électrique

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

Guide d'accompagnement des collectivités pour la mobilisation de l'habitat privé vacant et dégradé

DREAL- / GIRTEC – Claire CHAVIGNIER



Guide – *Recyclage de l'habitat privé vacant et dégradé*



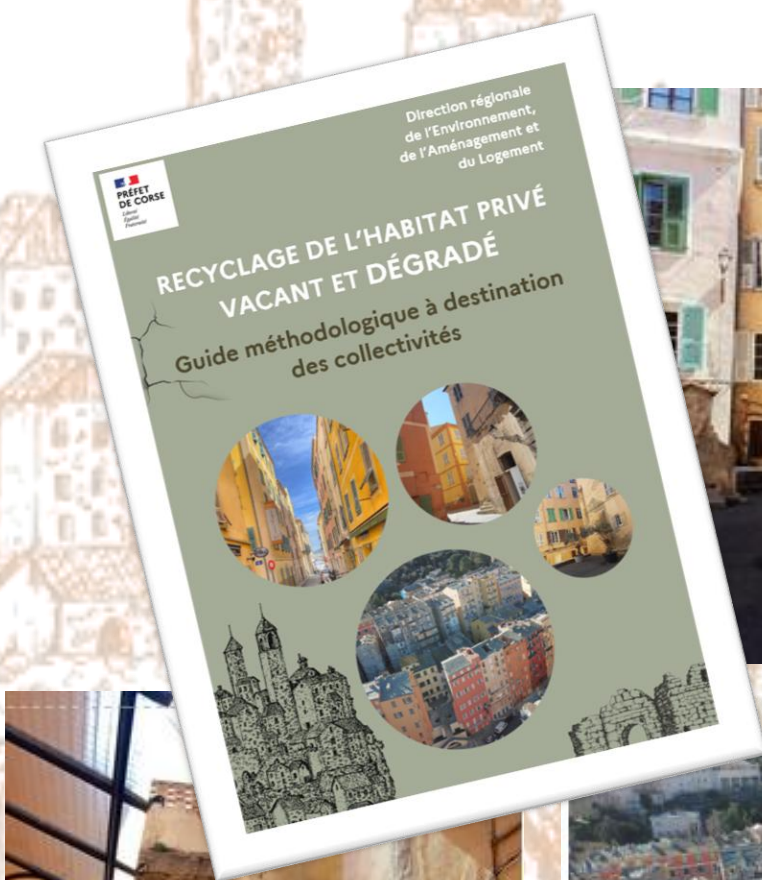
Enjeux

- Vacance et dégradation : un frein à la revitalisation
- La propriété comme principal point de blocage

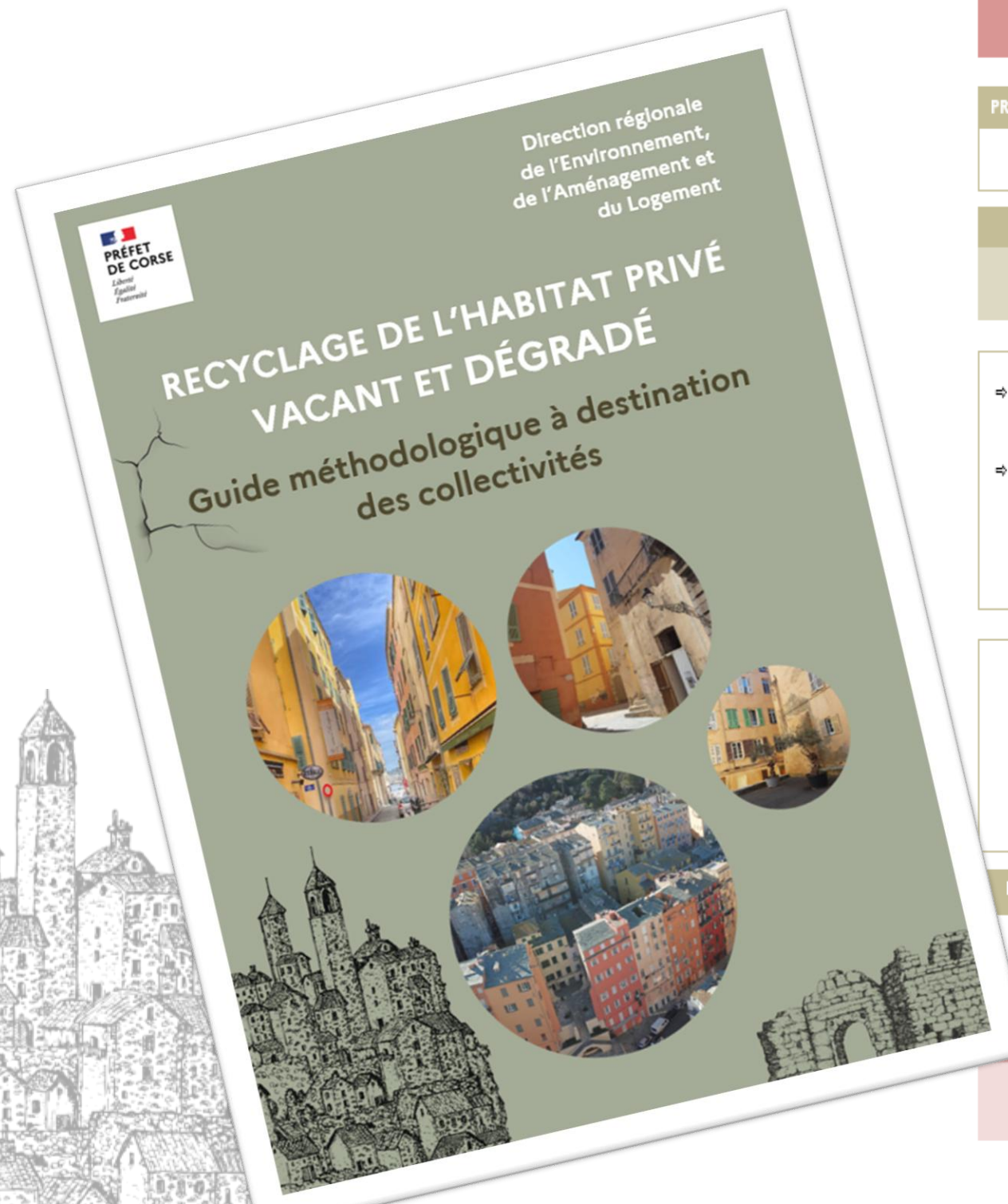


Objectifs du guide

- Structurer les démarches
- Sécuriser juridiquement les procédures
- Accélérer le recyclage des immeubles



Guide – *Recyclage de l'habitat privé vacant et dégradé*



FICHE 5

LA SAISINE DU JUGE POUR DÉCLARER LA SUCCESSION VACANTE

PRINCIPE ET PORTEE DE L'ACTION

Pour déterminer l'interlocuteur il est parfois nécessaire de saisir le tribunal judiciaire afin que les services du Domaine soient nommés curateurs de la succession

CAS DE FIGURE CONCERNÉS

Successions sans héritiers ou pour lesquelles les héritiers ont renoncé

AVANTAGES

- ⇒ L'apurement du passif peut conduire à la remise sur le marché de patrimoine immobilier du propriétaire décédé (ventes domaniales)
- ⇒ Si la succession est en déshérence, les biens sont envoyés en possession de l'État

INCONVÉNIENTS

- ⇒ Le règlement des successions n'est pas du domaine de compétences de la collectivité
- ⇒ En cas d'inaction de l'État, les immeubles faisant partie des successions concernées ne peuvent en aucun cas, avant l'écoulement d'une durée de trente années, ressortir de ce champ d'application

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- ⇒ Saisine du tribunal judiciaire par simple requête de la collectivité
- ⇒ Désignation des services du Domaine comme curateur de la succession
- ⇒ Inventaire passif/actif de la succession par le curateur
- ⇒ Règlement des créances éventuelles :
 - apurement du passif par la vente du bien le cas échéant (adjudication)
 - Envoi en possession de l'État (déshérence)

DURÉE INDICATIVE

Aléatoire

REFERENCES

Code civil : art. 809-1
810 à 810-12 et 811

ACTEURS MOBILISÉS

- Les services du Domaine de l'Etat
- Tribunal judiciaire
- Etudes notariales

POINT DE VIGILANCE

La revente du bien se fait la plupart du temps par adjudication (ventes domaniales)

FICHE 4

LA RECHERCHE D'HÉRITIERS

PRINCIPE ET PORTEE DE L'ACTION

Pour accélérer la liquidation de la succession, la commune peut solliciter l'aide de généalogistes successoraux pour engager une recherche d'héritier

CAS DE FIGURE CONCERNÉS

Les successions en cours pour lesquelles les héritiers n'ont pas (tous) été trouvés

AVANTAGES

- Les généalogistes s'occupent de toute la démarche de recherche en lien avec l'étude notariale en charge de la succession
- En cas de garantie de revente, le généalogiste se rémunère directement sur le montant de la transaction (commission sur le prix de vente), la prestation ne coûte rien à la collectivité.

INCONVÉNIENTS

- Le règlement des successions n'est pas du domaine de compétences de la collectivité
- En cas de recherche infructueuse, le cabinet délivre un certificat de vaine recherche qui permet l'envoi en possession de l'État (succession en déshérence).

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

- Sollicitation d'un généalogiste successoral par la collectivité
- Recherche des héritiers par le généalogiste
- Signature du contrat de révélation par les héritiers retrouvés
- Acceptation (ou renonciation) de la succession par les héritiers retrouvés
- Ou établissement d'un certificat de vaine recherche par le généalogiste

ACTEURS MOBILISÉS

- Communes / EPCI ayant la compétence habitat
- Etude notariales
- Cabinets de généalogistes successoraux et leurs réseaux cf. *Chambre des généalogistes successoraux de France*

DURÉE INDICATIVE

3 à 6 mois pour retrouver les héritiers

REFERENCES

Code civil : art. 731 à 809

POINT DE VIGILANCE

Liquidation de la succession conduit à l'identification d'un ou plusieurs interlocuteur(s) (héritiers) mais induit pas toujours à une remise sur le marché. Il arrive que les héritiers, devenus indivisaires ne trouvent pas d'accord quant à l'avenir du bien ce qui crée un autre type de blocage (cf. fiche 7)

ACTION : Analyser la mise en œuvre des servitudes de mixité sociale

Étude relative à l'analyse de la mise en œuvre des servitudes de mixité sociale

CEREMA – Redwann MOUIHI



Contexte et objectifs de l'étude

Contexte

- Réflexion à l'échelle du territoire corse sur la relance de la production de logements
- Difficultés rencontrées par le secteur de la construction dans la réalisation des projets
- Les collectivités doivent favoriser la production de logements sociaux, notamment pour mettre en œuvre la loi SRU
- Constat d'une faible couverture du territoire en documents de planification
- Les documents d'urbanisme peuvent favoriser la production de logements sociaux l'instauration de servitudes de mixité sociale (SMS)

Objectifs

- Étudier la mise en œuvre des servitudes de mixité sociale par les communes corses dont les PLU sont disponibles au format numérique
- Analyser les résultats obtenus suite à l'instauration de ces servitudes en termes de production de logements sociaux
- Identifier les freins et les leviers à la production de logements sociaux rencontrés par les différents acteurs du territoire corse (collectivités, bailleurs, Office Foncier de la Corse)

Éléments de méthode : deux phases

Phase 1 : Analyse de la mise en œuvre des servitudes de mixité sociale

- Collecte et analyse des données des PLU
- Collecte et analyse des données liées à la construction de logements sociaux
- Croisement de données et analyse cartographique à l'aide de l'outil UrbanSIMUL

Résultat : bilan par commune de la mise en œuvre des SMS

Phase 2 : Identification des freins et des leviers pour la construction de logements sociaux

- Analyse des différentes pièces des PLU des communes retenues
- Recherches bibliographiques
- Entretiens d'acteurs du territoire corse

Résultat : recommandations et pistes d'action pour soutenir la production de logements sociaux en Corse

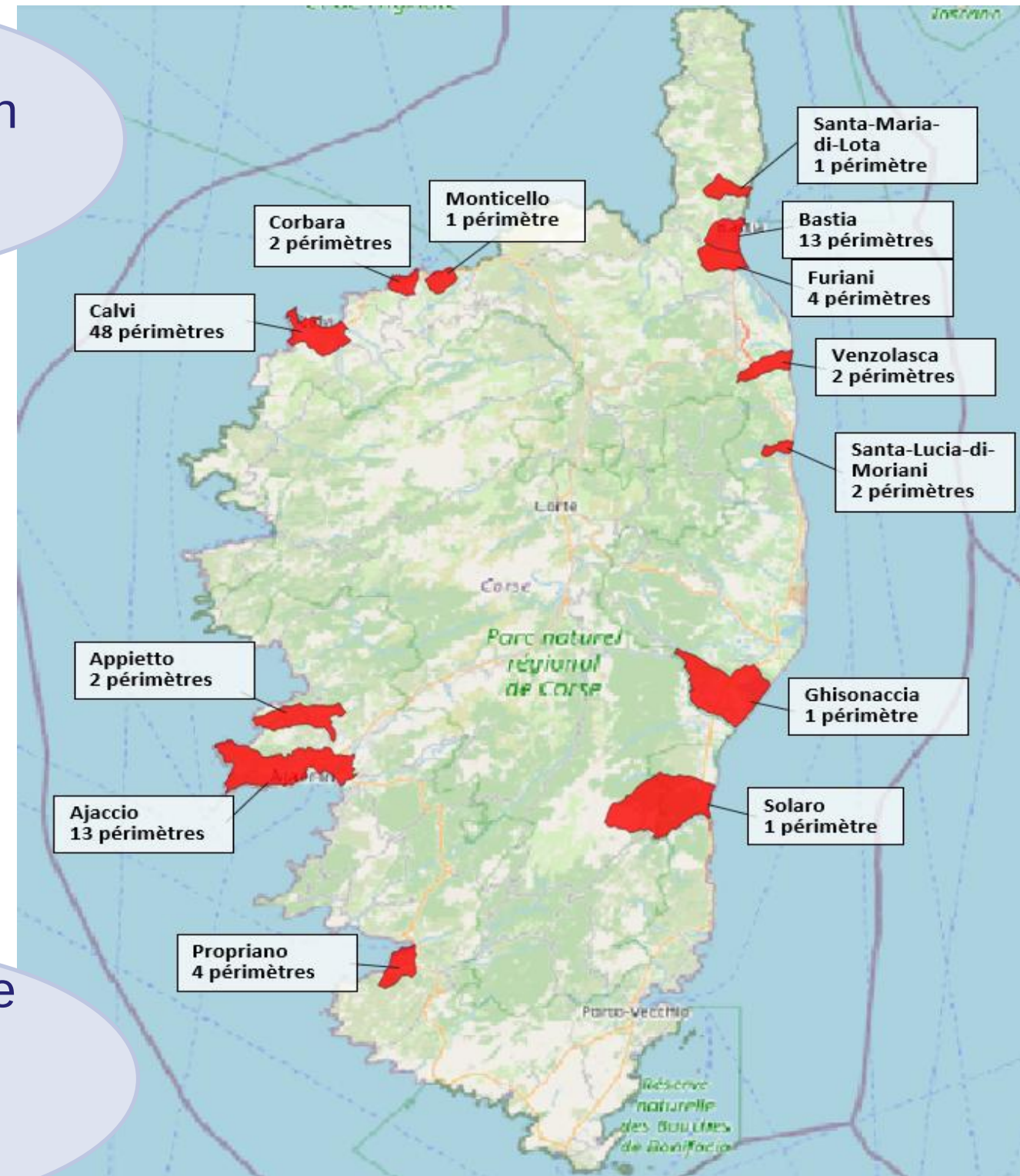
Phase 1 : Analyse de la mise en œuvre des servitudes de mixité sociale

Commune	Date de validation du PLU
Bastia	22/05/2025
Furiani	20/05/2025
Appietto	30/10/2024
Propriano	14/04/2023
Corbara	10/08/2022
Calvi	26/03/2021
Ajaccio	25/11/2019
Ghisonaccia	19/12/2017
Santa-Maria-di-Lota	05/04/2017
Santa-Lucia-di-Moriani	23/09/2016
Monticello	29/04/2016
Venzolasca	21/06/2013
Solaro	13/09/2008

13 PLU
disponibles en
format
numérique

Pour les PLU
récents, pas encore
de chiffres
disponibles

LLS créés suite
à une SMS :
524 (Ajaccio)
1 (Furiani)



93 objets
identifiés

Principalement
des SMS et ER

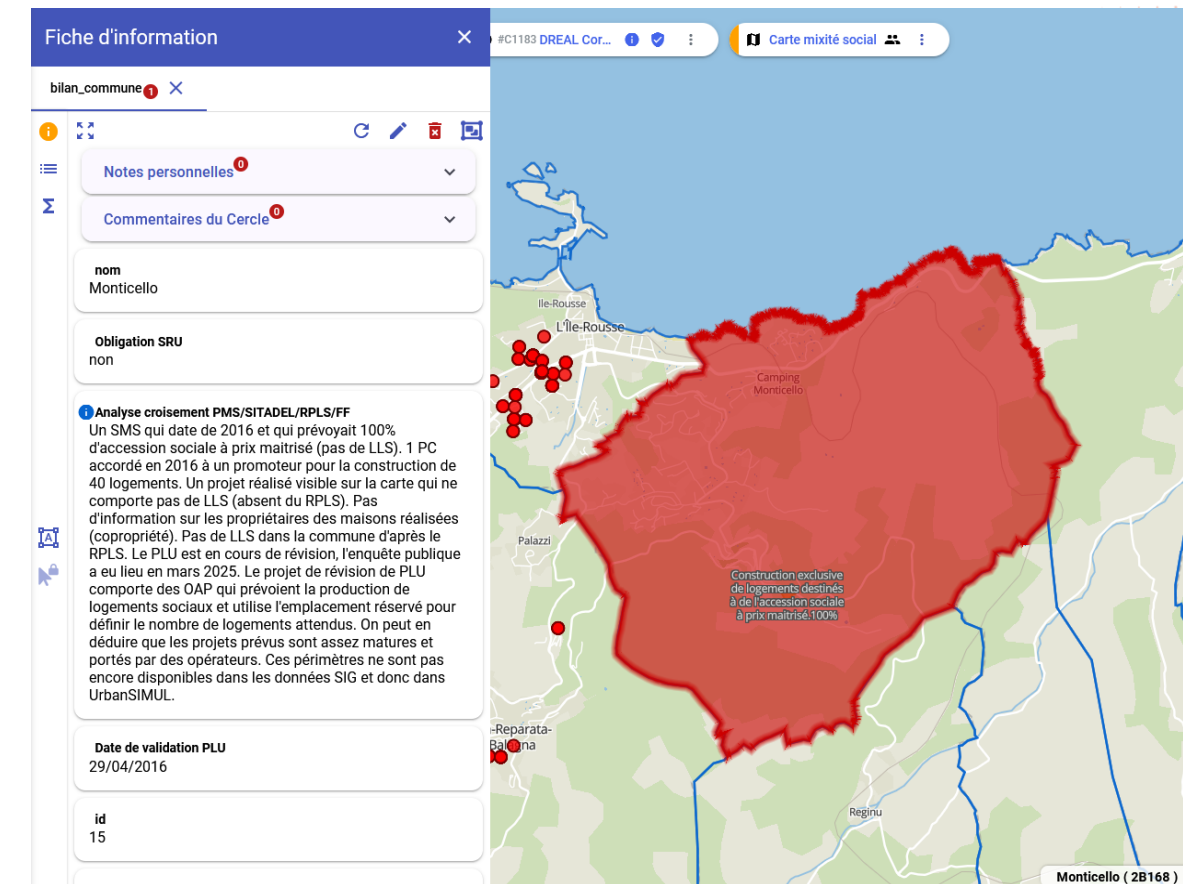
Phase 1 : Analyse de la mise en œuvre des servitudes de mixité sociale

Communes de grande taille, soumises aux obligations de la loi SRU, dotées d'un PLH et d'un CMS : **Ajaccio, Bastia et Furiani**

Communes de plus petite taille qui ont un PLU antérieur à 2018 : **Solaro, Venzolasca, Santa Lucia di Moriani, Santa Maria di Lota, Monticello, Ghisonaccia et Corbara**

Commune de plus petite taille doté d'un PLU récent : **Appietto**

Communes de taille moyenne avec un PLU récent : **Calvi et Propriano**



3 enseignements principaux :

- ⇒ hétérogénéité des formes et des règles
- ⇒ pas d'impact notable sur la dynamique de construction en dehors de communes SRU
- ⇒ les logements visés ne sont pas seulement les LLS

Analyse d'un PLU complémentaire élaboré récemment : **Porto-Vecchio**

nom
Propriano

datvalidplu
20230414

datvalidsms
20230414

libelle
Secteur de mixité sociale

i Extrait règlement du PLU - règle SMS

Dans la zone UD, les terrains délimités par un hachurage orange dans les documents graphiques au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, 50% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux (25%), hors logements financés avec un prêt locatif social (PLS), et à des logements aidés (25%). En outre, les terrains ainsi délimités sont soumis à un aménagement d'ensemble.



Phase 2 : Identification des freins et leviers pour la construction de logements

Les freins identifiés lors des entretiens :

- Rareté et cherté du foncier
- Manque d'opérateurs et d'entreprises, ce qui induit des surcoûts de production
- Manque de moyens financiers dans un cadre stable et durable pour soutenir des opérations qui tendent à se complexifier
- Nouvelles compétences nécessaires pour faire aboutir ces opérations complexes, articulation entre les différents opérateurs de la chaîne
- Mauvaise image du logement social et nombreux recours contentieux

Les leviers d'action :

- La traduction de la mixité sociale dans les documents de planification (PADDUC, PLH, différentes pièces du PLU)
- L'action foncière (portage foncier, dissociation foncier-bâti, droit de préemption urbain)
- Les aides financières aux différentes échelles
- Le développement des compétences et la mobilisation des opérateurs
- Les dispositifs de contractualisation (Contrat de Mixité Sociale, Opération de Revitalisation du Territoire, Contrat de ville)

Enseignements et pistes d'action

Un recours croissant aux servitudes de mixité sociale qui ne visent pas uniquement les logements locatifs sociaux

Préciser les règles des SMS, les références réglementaires et les caractéristiques des logements à produire

Articuler les règles des SMS avec le contenu des OAP sectorielles

L'instauration des SMS à elle seule ne suffit pas à déclencher la réalisation d'opérations de logements sociaux

Inscrire une SMS dans une politique globale de l'habitat définie dans un document cadre (PLH, CMS, Plan logement)

Associer des opérateurs à la réflexion sur les secteurs d'intervention et la faisabilité des opérations

Améliorer la connaissance des gisements fonciers mobilisables avec des observatoires ou des outils comme UrbanSIMUL

La problématique de l'accès au logement concerne tout le territoire corse et une diversité de publics

Faire évoluer l'image du logement social ou abordable auprès des habitants en mettant en avant des opérations exemplaires et en les articulant à d'autres enjeux d'aménagement (services, mobilité, commerces, etc.)

Développer l'écosystème des compétences liées au logement et à l'hébergement pour favoriser la réalisation d'opérations mixtes qui répondent aux besoins des habitants

Elaborer un guide méthodologique pour la mise en œuvre des SMS à destination des collectivités

ACTION - Signer avec les EPCI des conventions de partenariat en stratégie foncière

**La convention partenariale de stratégie foncière conclue entre l'OFC,
le GIRTEC et la communauté de communes du Celavu Prunelli**

OFC – Julie DA COSTA-TRAMU / GIRTEC – Claire CHAVIGNIER

Communauté de communes du Celavu Prunelli - Anne Laure NESI et Derek LEONETTI



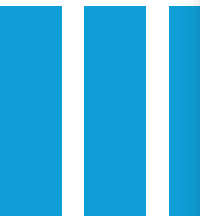
STRATÉGIE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE

Communauté de communes Celavu Prunelli (CCCP)

Office Foncier de la Corse (OFC)

Groupement d'Intérêt public pour la Reconstitution des Titres de propriété En Corse (GIRTEC)





CONSTAT

Le foncier et l'immobilier constituent des moyens incontournables aux projets de développement des collectivités territoriales et à leurs établissements publics.

En Corse, et notamment sur le bassin de vie d'Ajaccio, il s'agit de ressources très limitées qui mettent souvent en concurrence promoteurs, particuliers ou acteurs publics, pour leur acquisition.

De surcroît, les désordres fonciers constituent parfois un frein au développement local, à la planification territoriale et à la mise en œuvre des politiques publiques.



LES ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT NÉCESSITANT DES RESSOURCES FONCIÈRES

1. La Création de logements publics communaux ;
2. La constitution de réserves foncières agricoles en vue de l'installation de nouveaux exploitants et de la constitution d'associations foncières ;
3. Le développement de services de proximité aux personnes, notamment sociaux (maisons d'accueil des personnes âgées, etc.) et de santé (maison médicale, etc.) ;
4. Le développement de l'artisanat et du commerce de proximité au cœur des communes.

Ces différentes orientations de développement s'inscrivant elles-mêmes dans une démarche de planification territoriale (notamment à travers l'élaboration d'un PLU intercommunal).

LES ACTEURS SPÉCIALISÉS MOBILISÉS AUPRÈS DE L'INTERCOMMUNALITÉ

Acteur Partenaire	Rôle principal
Office Foncier de la Corse (OFC)	Portage foncier, préemption, appui aux collectivités pour le développement de leurs projets
GIRTEC (Groupement d'intérêt public pour la reconstitution des titres de propriété en Corse)	Reconstitution des titres du domaine privé communal, accompagnement dans l'identification des biens vacants et sans maîtres.

LA CONVENTION STRATÉGIQUE OFC / GIRTEC / CCCP

Convention vise à **organiser la coopération** entre la CCCP, l'OFC et le GIRTEC. Son objectif global est d'améliorer la **connaissance et la mobilisation du foncier** pour appuyer les projets communaux et intercommunaux à travers :

- La Réalisation d'un **diagnostic foncier et immobilier intercommunal** :
 - En vue de l'identification et le titrement des biens communaux ;*
 - En vue du recensement et l'engagement des procédures de biens sans maître ;*
 - L'élaboration d'un **diagnostic économique** sur le foncier d'entreprise ;
 - L'élaboration d'une **convention-cadre de portage foncier**.
-

ANALYSE FONCIERE DE LA COMMUNE



Pour mémoire slides à insérer par le GIRTEC :

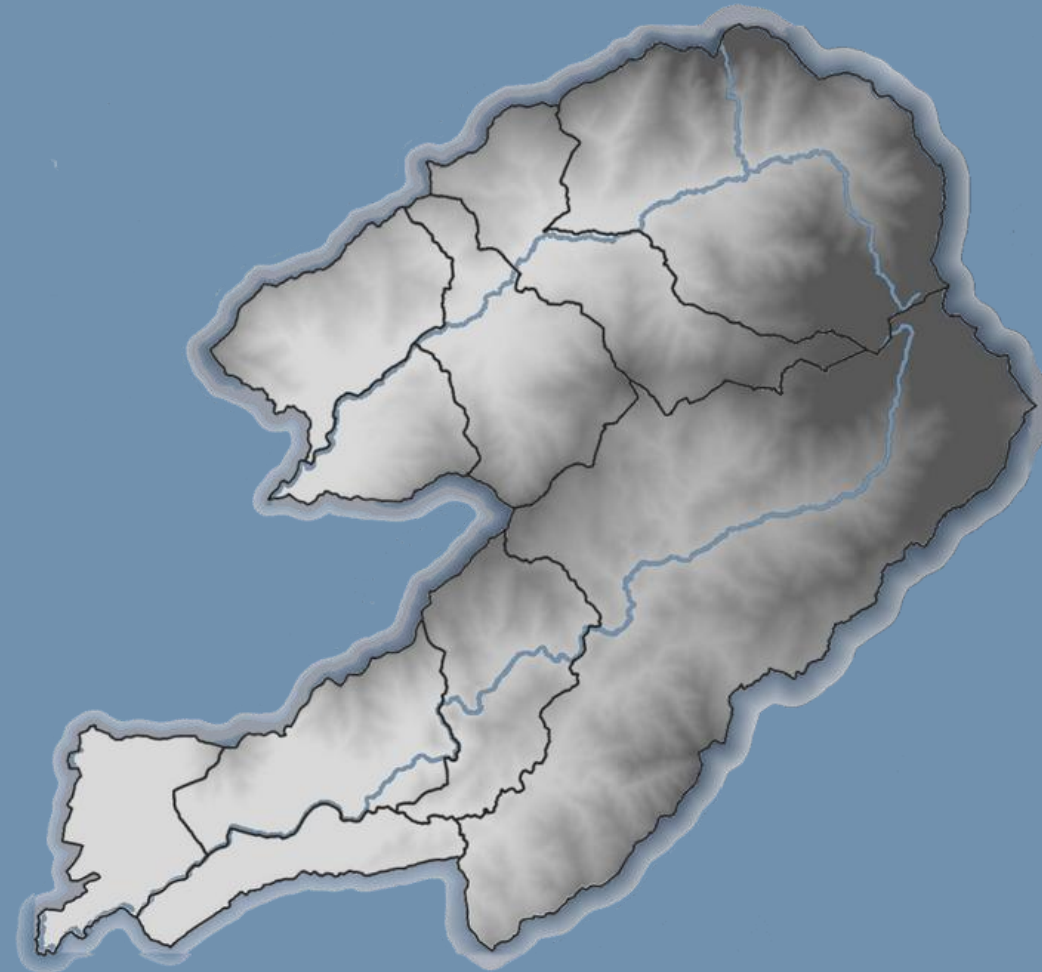
- 1. Présentation globale de l'occupation des sols de la commune*
- 2. Identification des biens communaux sans titre*
- 3. Identification des potentiels Biens sans maîtres*
- 4. Autres désordres fonciers repérés (biens de section), etc.*

Avec pour cadre spécifique :

- 1. Création de logements publics communaux ;*
- 2. constitution de réserves foncières agricoles en vue de l'installation de nouveaux exploitants et de la constitution d'associations foncières ;*
- 3. développement de services de proximité aux personnes, notamment sociaux (maisons d'accueil des personnes âgées, etc.) et de santé (maison médicale, etc.) ;*
- 4. développement de l'artisanat et du commerce de proximité au cœur des communes.*

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CELAVU PRUNELLI

ANALYSE FONCIÈRE



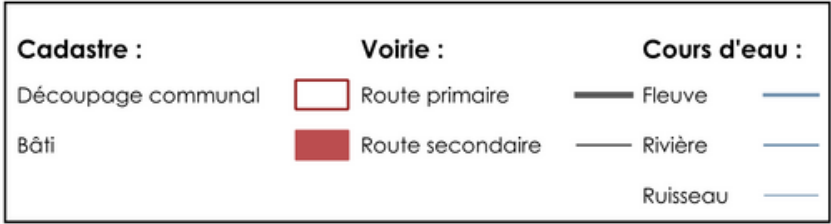
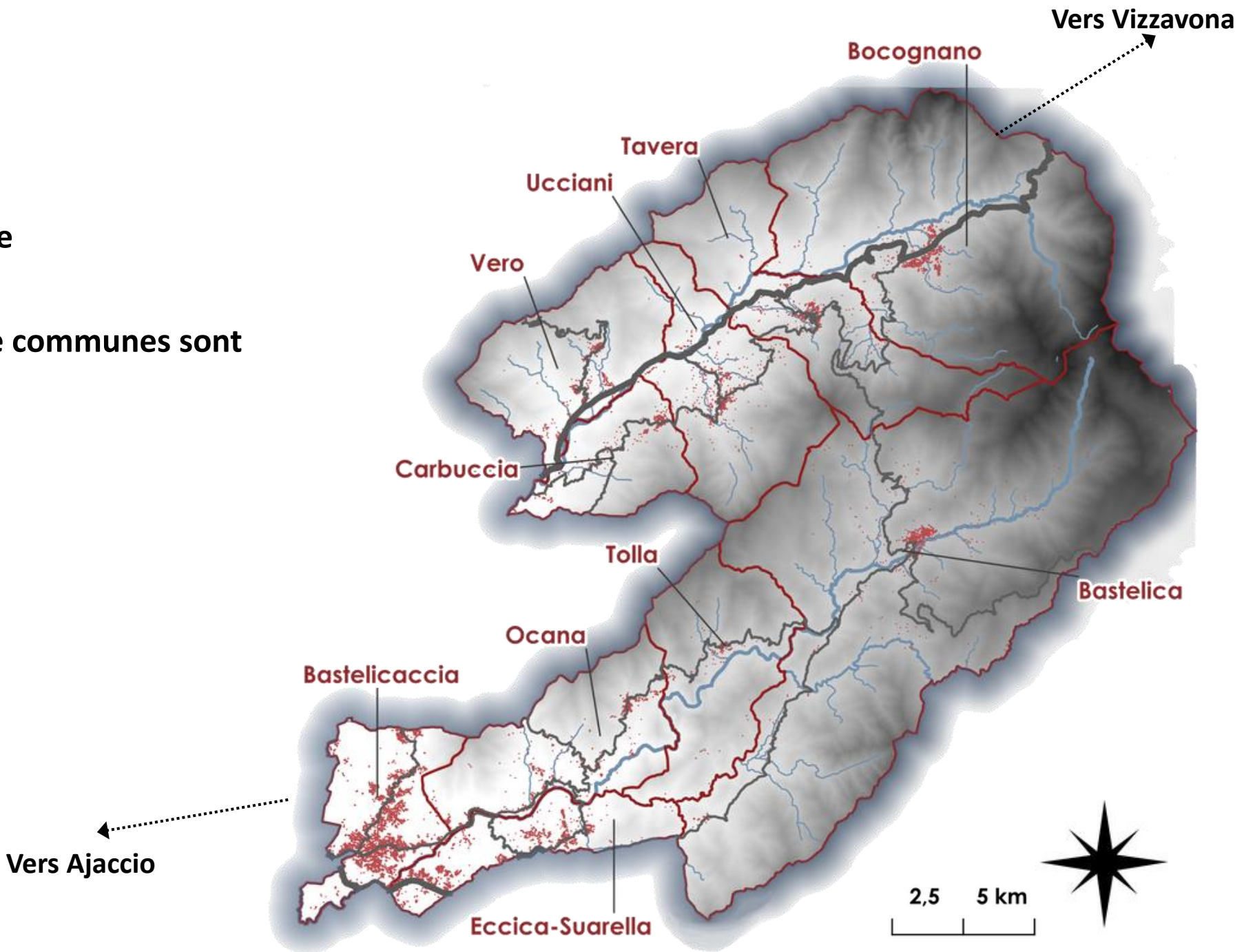
ANALYSE GÉNÉRALE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

SUPERFICIE : 357.4 KM²

7 638 m² de taille moyenne de parcelle

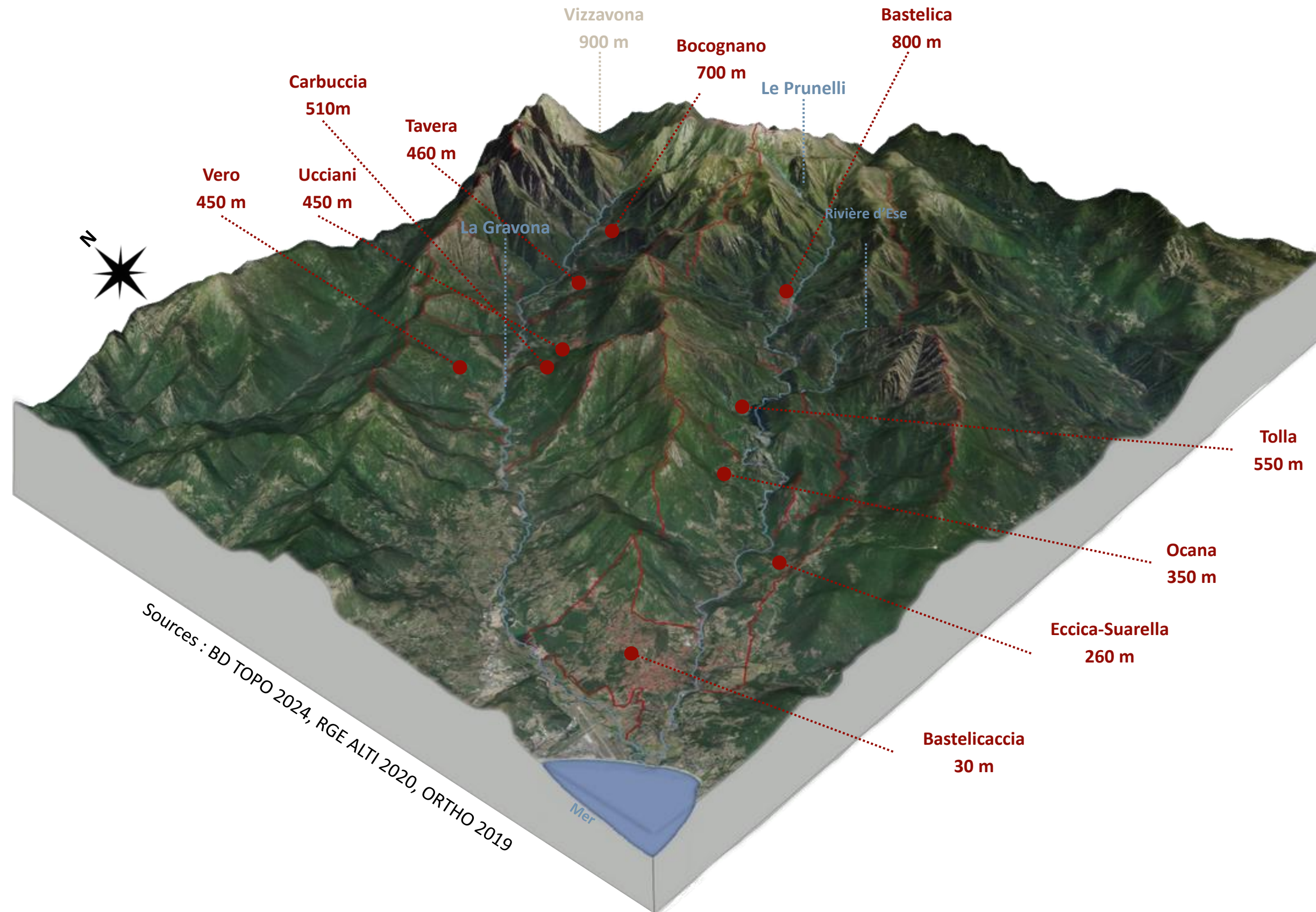
29 % des parcelles de la Communauté de communes sont bâties

BASTELICA	17 %	bâties...
BASTELICACCIA	65 %	
BOCOGNANO	15 %	
CARBUCCIA	26 %	
ECCICA-SUARELLA	36 %	
OCANA	19 %	
TAVERA	14 %	
TOLLA	18 %	
UCCIANI	27 %	
VERO	40 %	

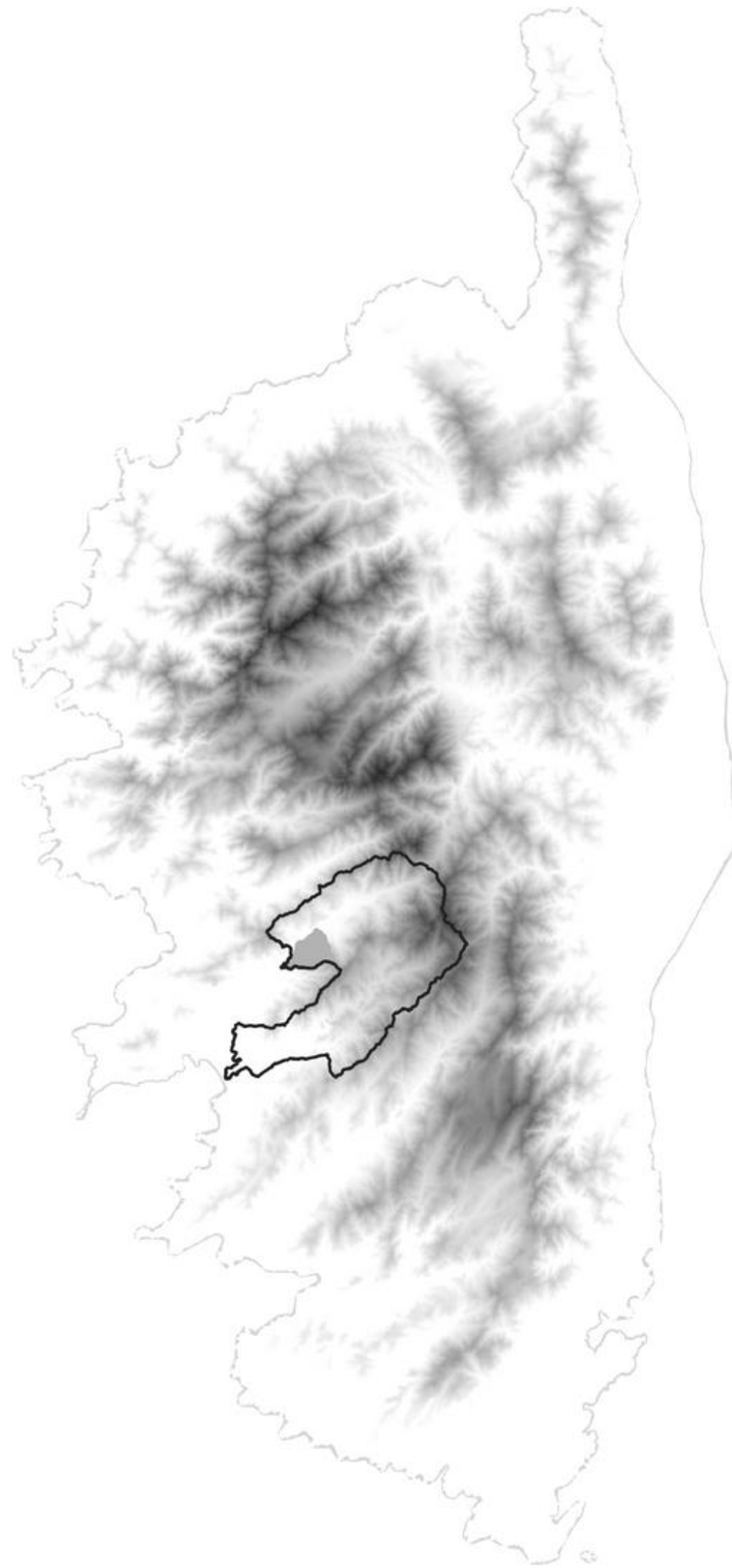


Sources : BD TOPO 2024, RGE ALTI 2020

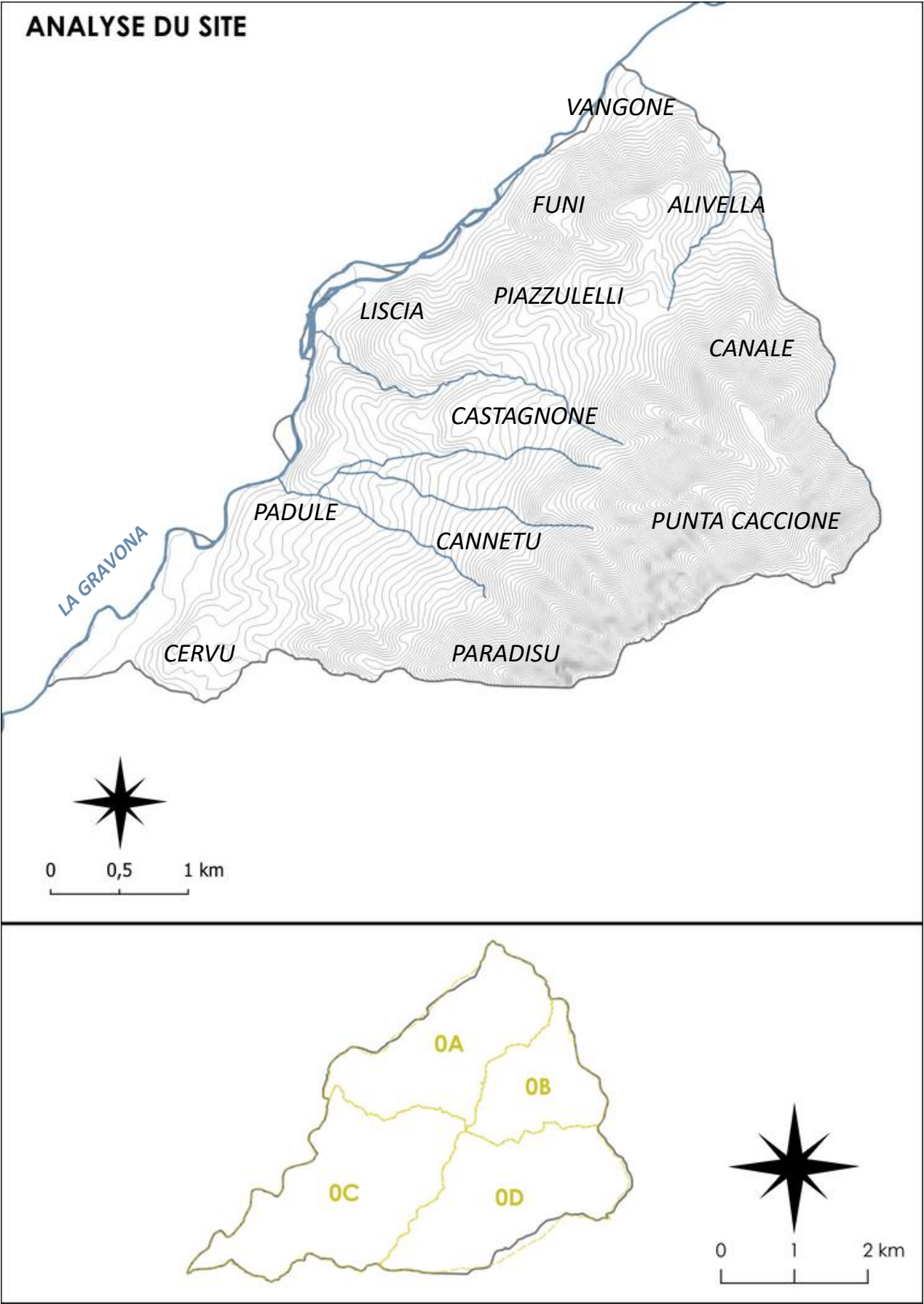
ANALYSE GÉNÉRALE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



CARBUCCIA



CARBUCCIA



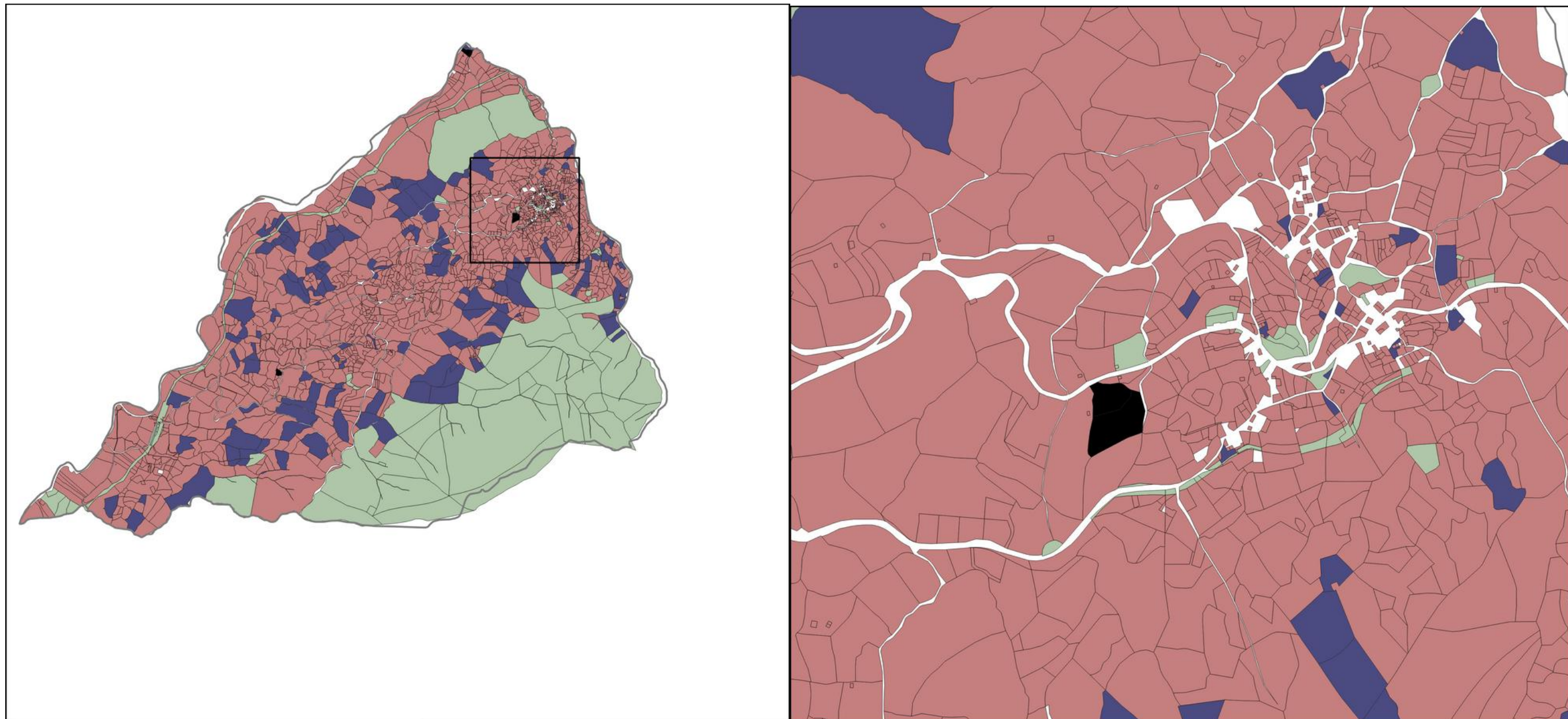
SUPERFICIE : 14.4 KM²

2 135 PARCELLES

**TAILLE MOYENNE DE PARCELLE : 6
564 m²**

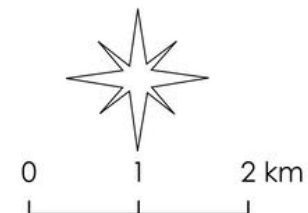


ANALYSE GÉNÉRALE DU FONCIER



RÉPARTITION DU FONCIER

- Personne morale de droit public
- Personne physique ou morale de droit privé
- Bien non délimité
- Non disponible



Sources : BD TOPO 2024, DGFIP Cadastre 2024

*Les parcelles vides correspondent, pour la majorité, à des copropriétés en lots qui ne sont pas représentées afin de simplifier la lecture

ANALYSE GÉNÉRALE DU FONCIER

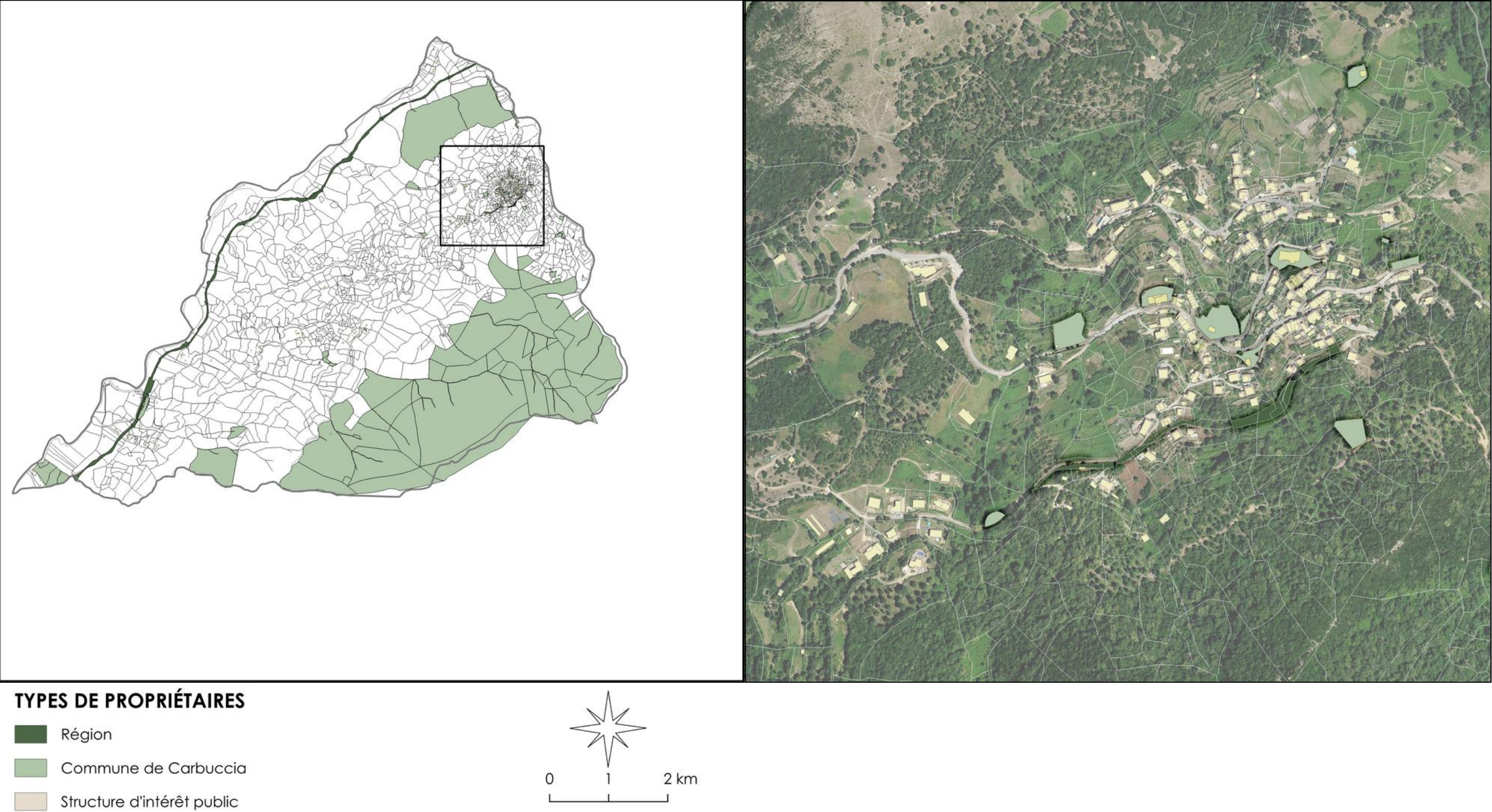
Type de bien	Nombre de parcelles	Surface (en ha)	Taille moyenne de parcelle (en ha)
BND	177	190	1
Personne morale de droit public	150	445	3
Personne physique ou morale de droit privé	1 764	765	0.4
Non renseigné	5	1.2	0.2

*13 % de la surface communale en **BND***

*32 % de la surface communale appartenant à une **entité publique***

*54 % de la surface communale appartenant à du **privé***

LE DOMAINE PRIVÉ DES COLLECTIVITÉS

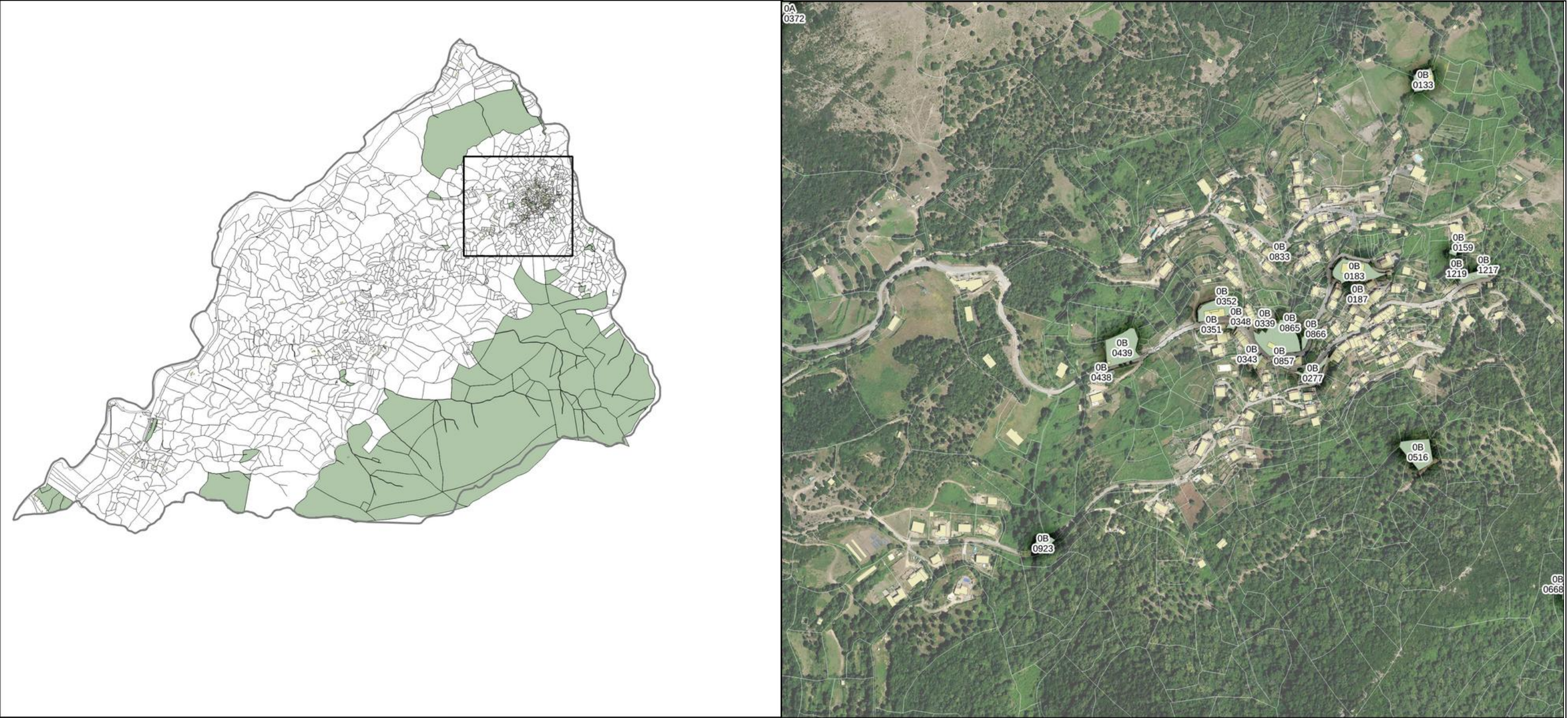


Sources : BD TOPO 2024, DGFIP Cadastre 2024

LE DOMAINE PRIVÉ DES COLLECTIVITÉS

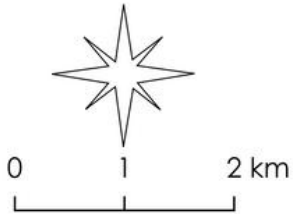
Propriétaire	Nombre de parcelles	Surface (en ha)	Taille moyenne de parcelle (en ha)
Région	42	14	0.3
Commune de Carbuccia	107	431	4
Structure d'intérêt public (SIVOM, Office public...)	1	0.001	0.001

LE PATRIMOINE COMMUNAL



BIENS INSCRITS AU NOM DE LA COMMUNE

Sources : BD TOPO 2024, DGFIP Cadastre 2024



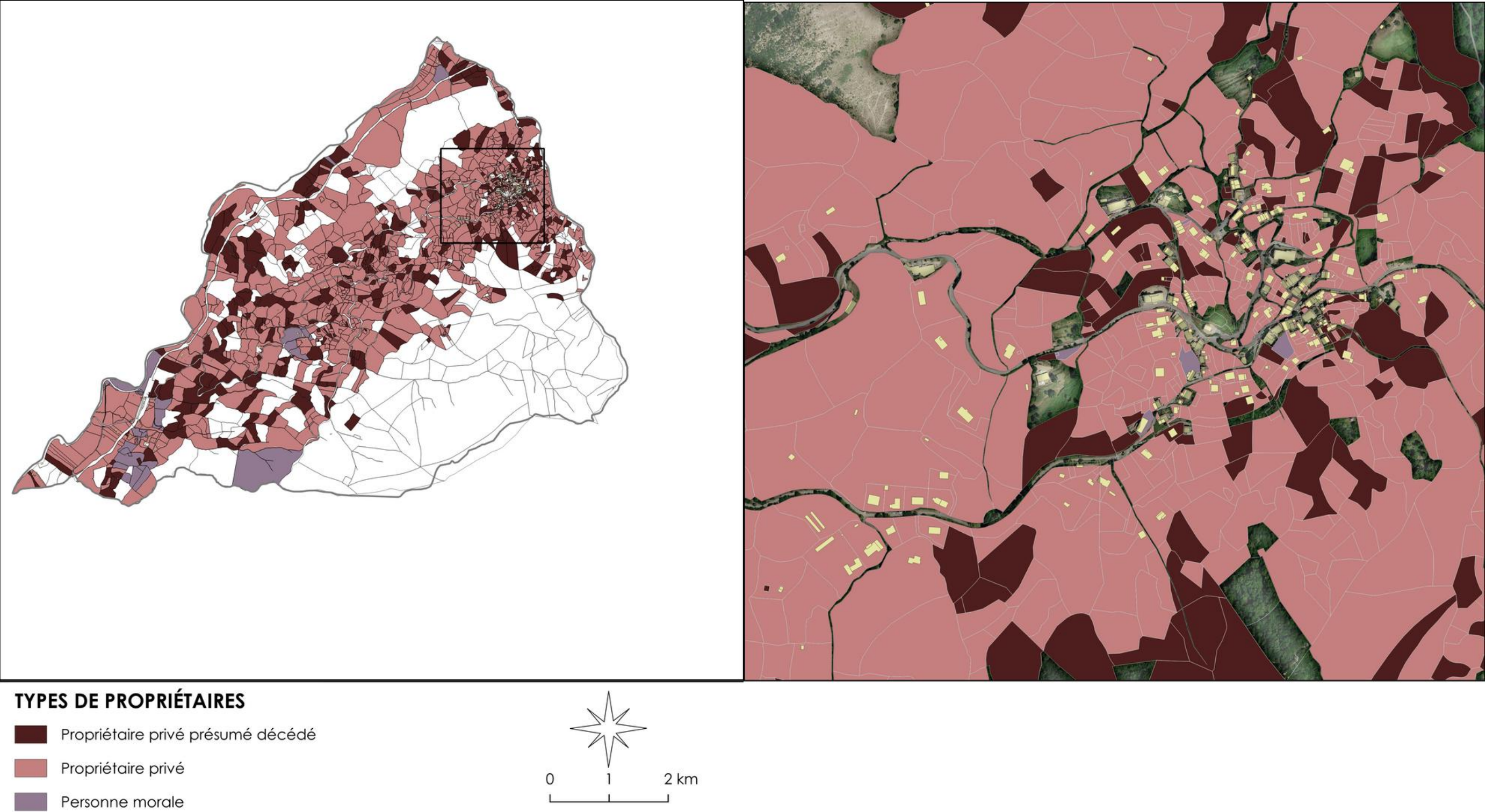
LE PATRIMOINE COMMUNAL

Propriétaire	Nombre de parcelles	Surface (en ha)	Taille moyenne de parcelle (en ha)
Commune de Carbuccia	107	431	4

30 % de la surface foncière inscrite **au nom de la commune** (titré ou non)

dont une dizaine de parcelles au cœur du village ; certaines peuvent offrir des potentialités agricoles ou de densification

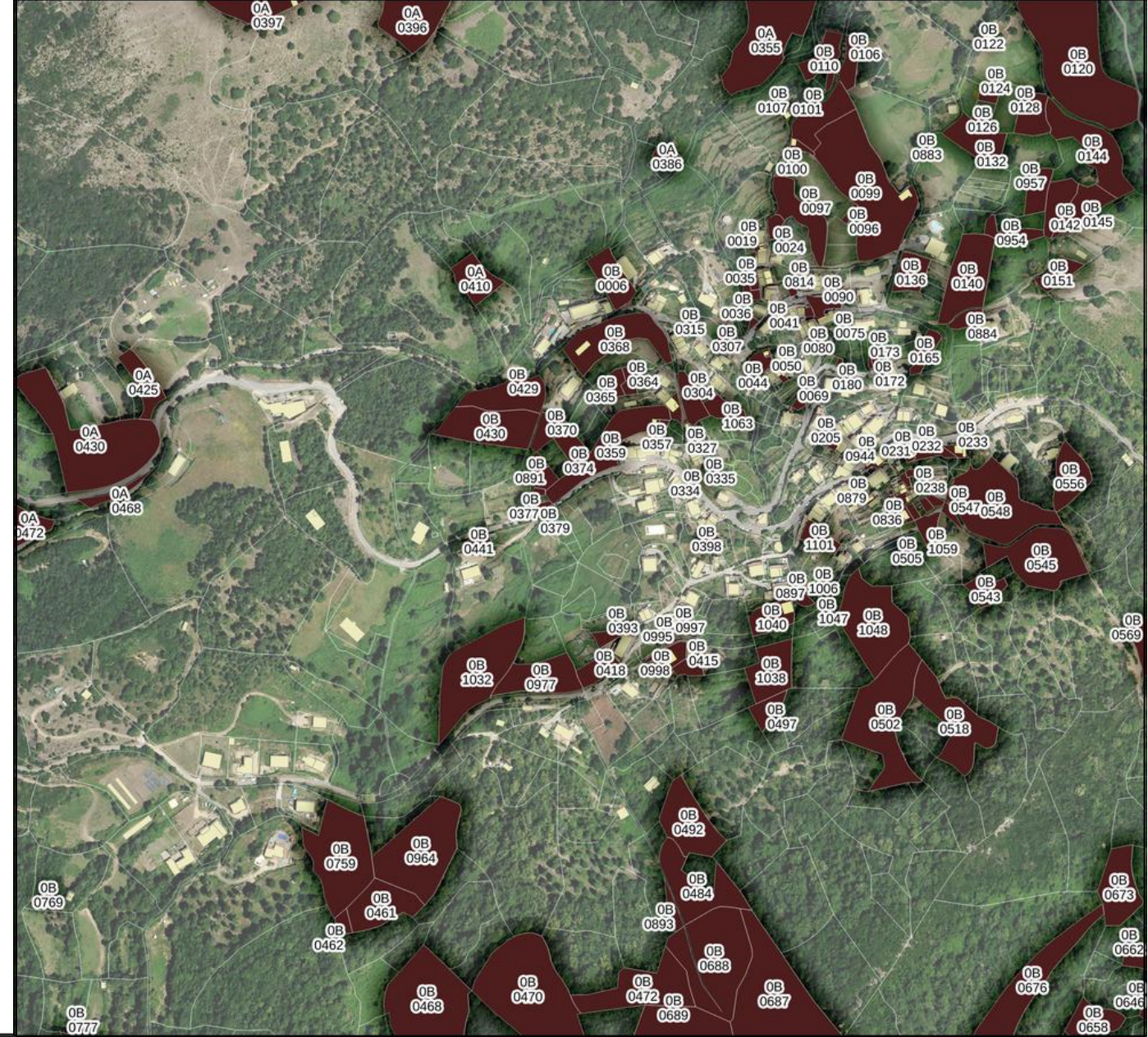
LE FONCIER PRIVÉ



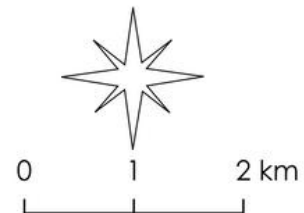
Sources : BD TOPO 2024, DGFIP Cadastre 2024

Propriétaire	Nombre de parcelles	Surface (en ha)	Taille moyenne de parcelle (en ha)
Propriétaire privé présumé décédé	400	178	0.4
Propriétaire privé présumé vivant	1315	539	0.4
Personne morale (SCI, SARL...)	49	48	1

A map of the study area, showing the location of the study site (indicated by a black box) within the larger context of the region. The map displays a network of roads and land parcels, with the study site located in the upper right quadrant.



Sources : BD TOPO 2024, DGFIP Cadastre 2024



LES POTENTIELS BIENS SANS MAÎTRE

Propriétaire	Nombre de parcelles	Surface (en ha)	Taille moyenne de parcelle (en ha)
Propriétaire privé présumé décédé	400	178	0.4

13 % de la surface foncière appartenant à un **propriétaire présumé décédé**
dont une petite centaine située autour de l’enveloppe bâtie ; certains terrains offrent des surfaces très intéressantes (plus de 1 000 m²)

Présumé décédé car sa **date de naissance inscrite au cadastre est antérieure à 1925 ou indique 0000** (pas d’information)

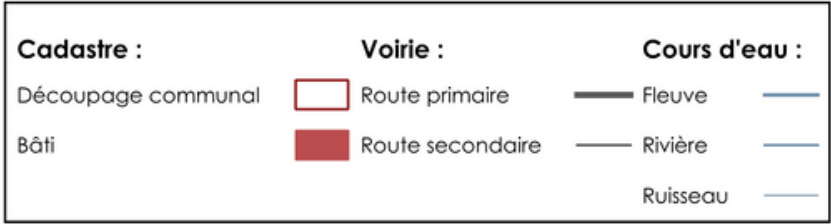
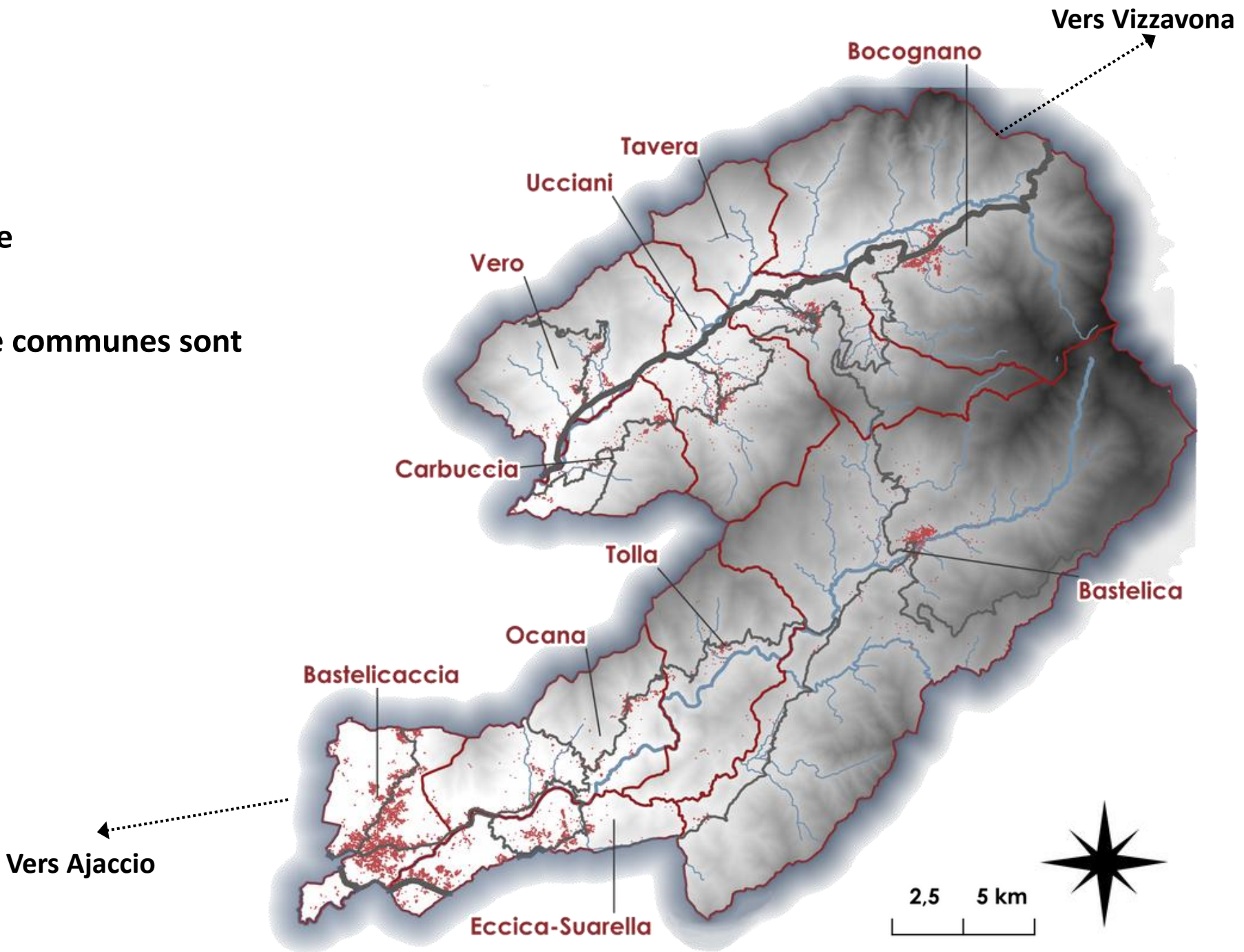
ANALYSE GÉNÉRALE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

SUPERFICIE : 357.4 KM²

7 638 m² de taille moyenne de parcelle

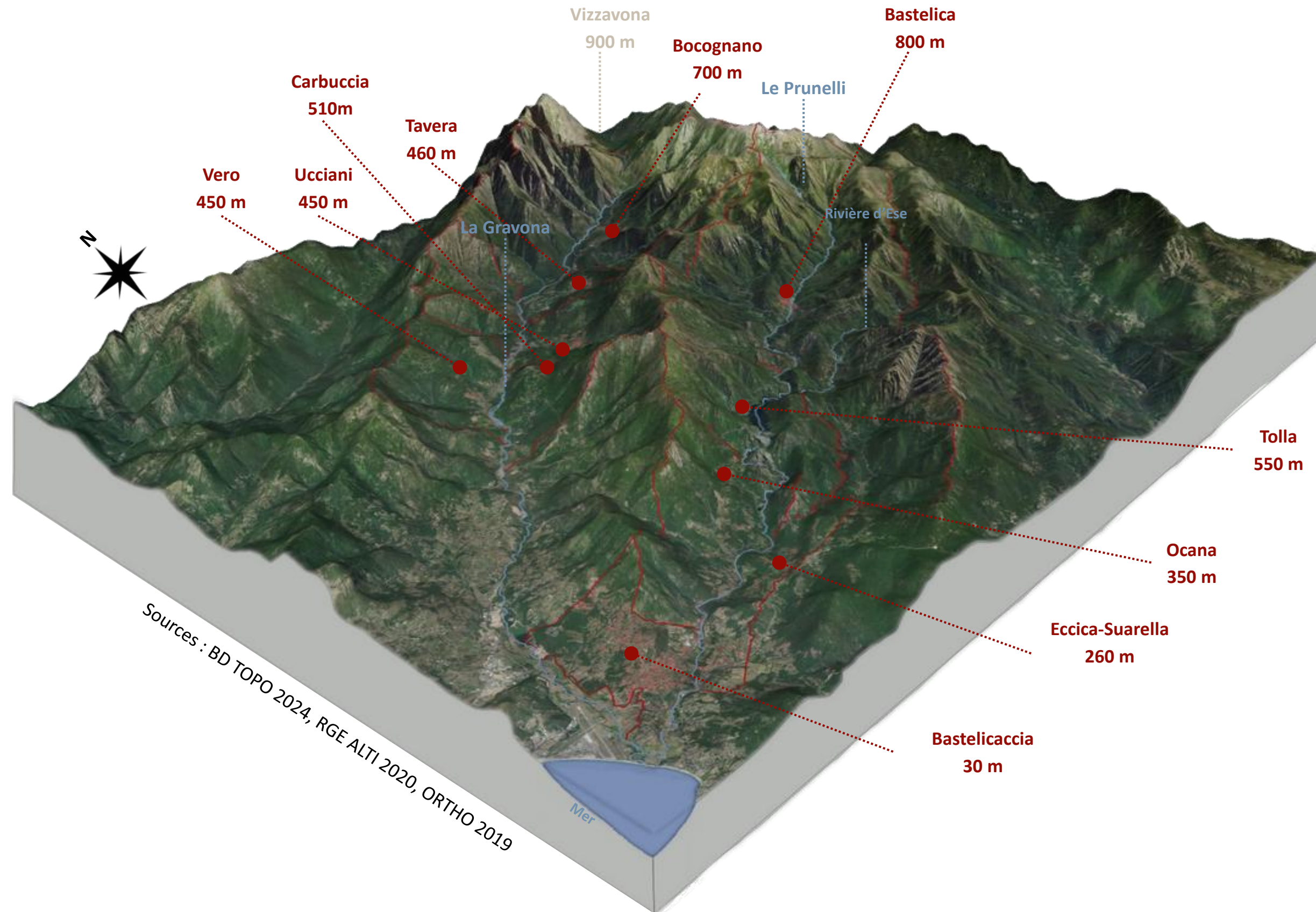
29 % des parcelles de la Communauté de communes sont bâties

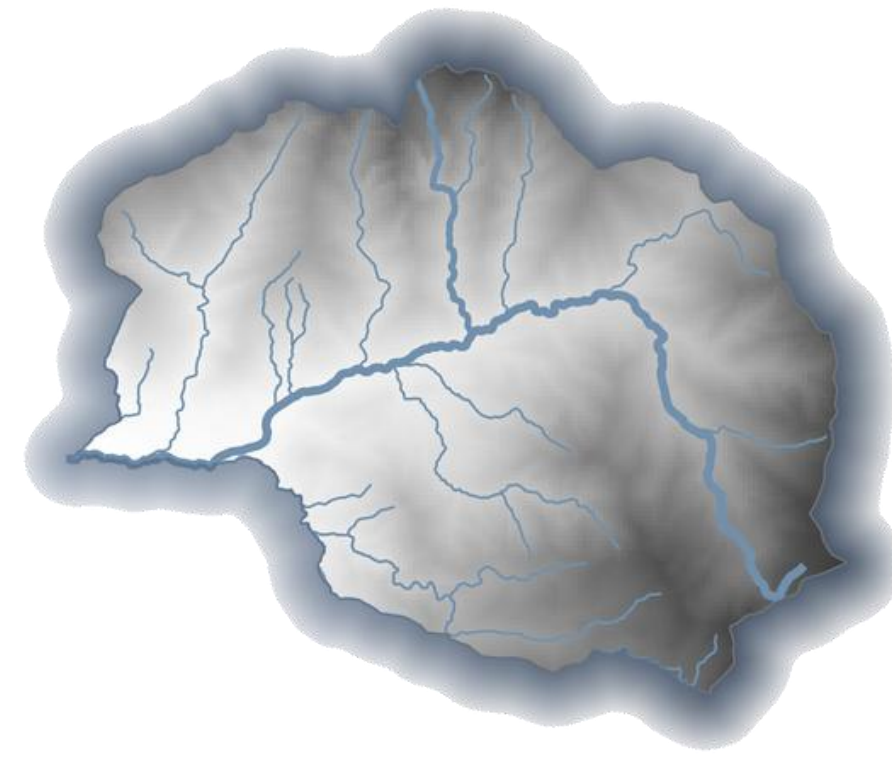
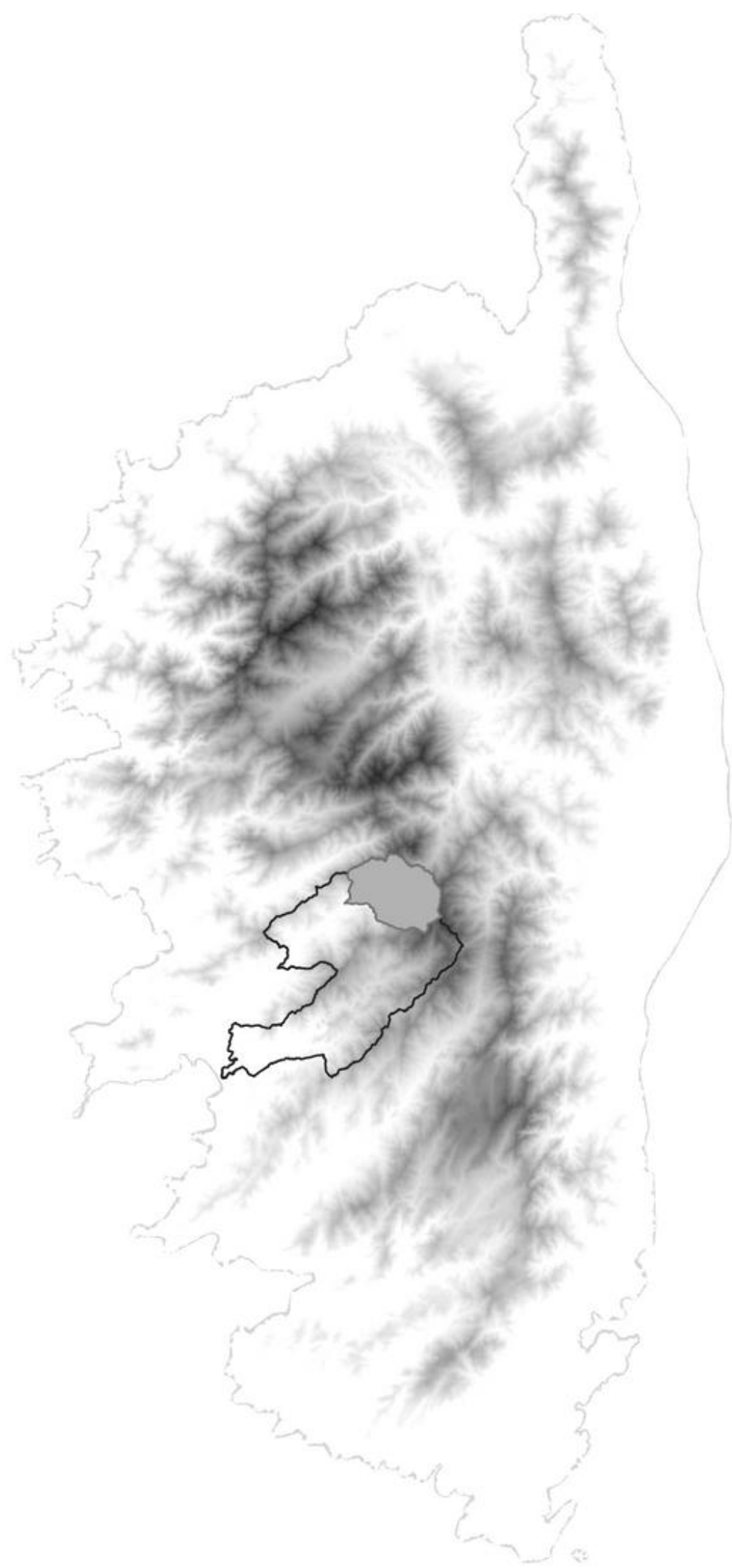
BASTELICA	17 %	bâties...
BASTELICACCIA	65 %	
BOCOGNANO	15 %	
CARBUCCIA	26 %	
ECCICA-SUARELLA	36 %	
OCANA	19 %	
TAVERA	14 %	
TOLLA	18 %	
UCCIANI	27 %	
VERO	40 %	



Sources : BD TOPO 2024, RGE ALTI 2020

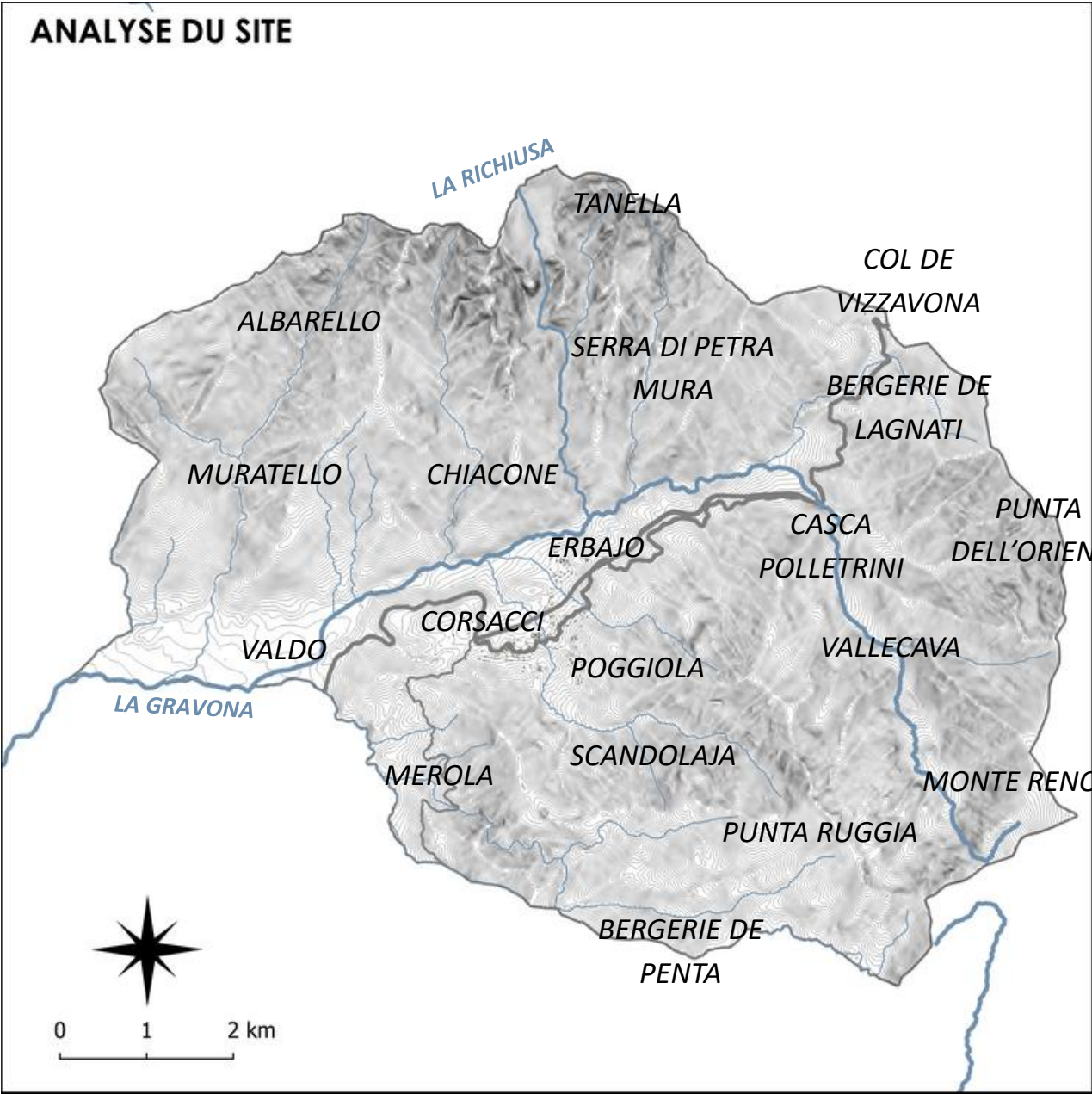
ANALYSE GÉNÉRALE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES





BOCOGNANO

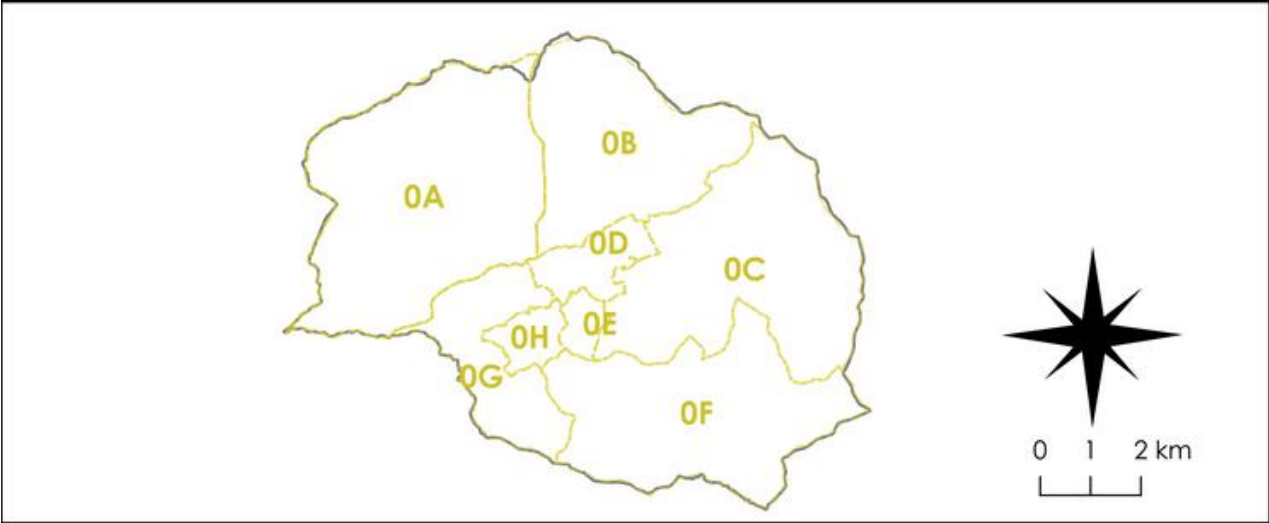
ANALYSE DU SITE



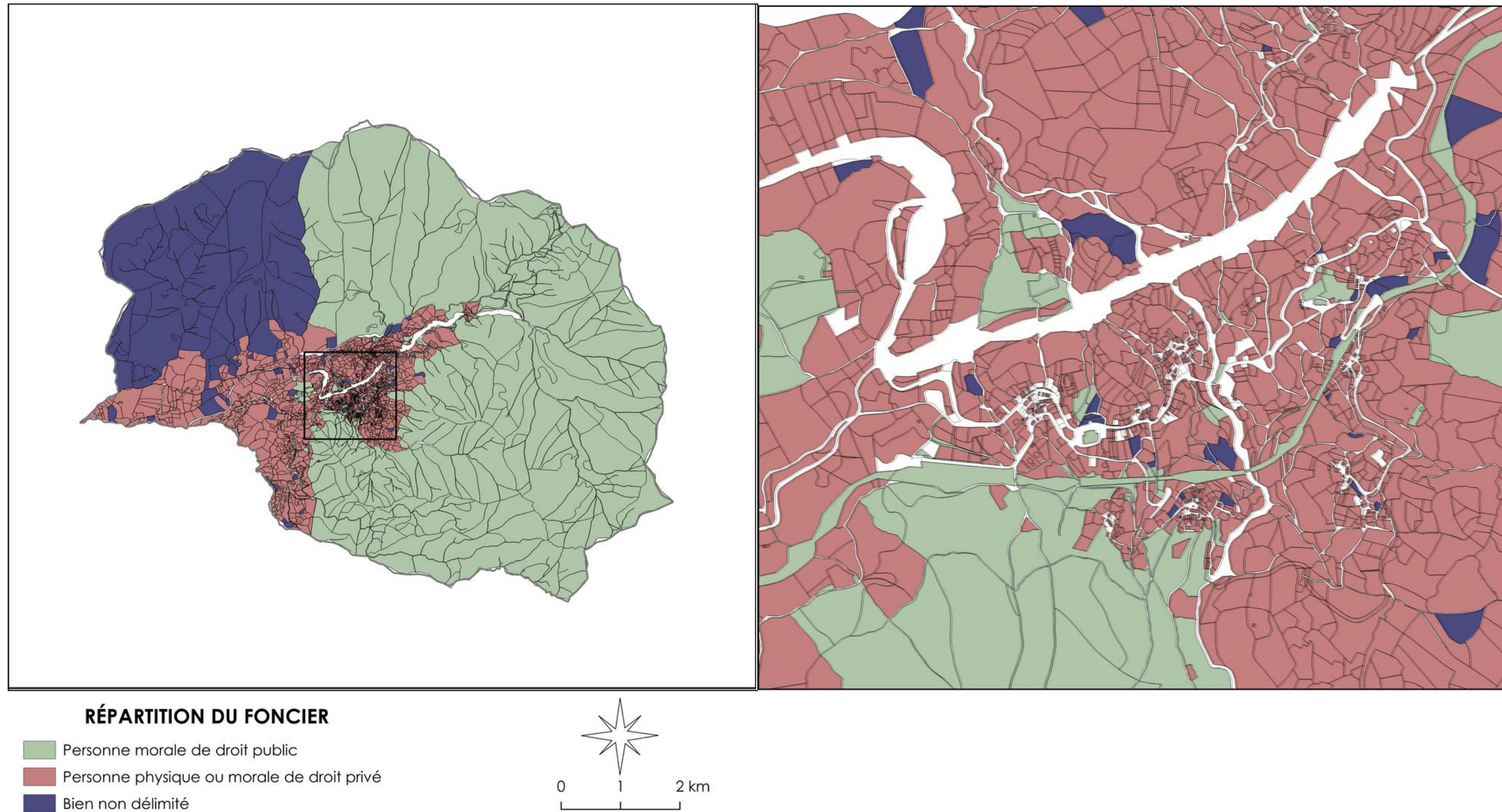
SUPERFICIE : 71.1 KM²

3 368 PARCELLES

TAILLE MOYENNE DE PARCELLE : 2 060 m²



ANALYSE GÉNÉRALE DU FONCIER



Sources : BD TOPO 2024, DGFIP Cadastre 2024

*Les parcelles vides correspondent, pour la majorité, à des copropriétés en lots qui ne sont pas représentées afin de simplifier la lecture

ANALYSE GÉNÉRALE DU FONCIER

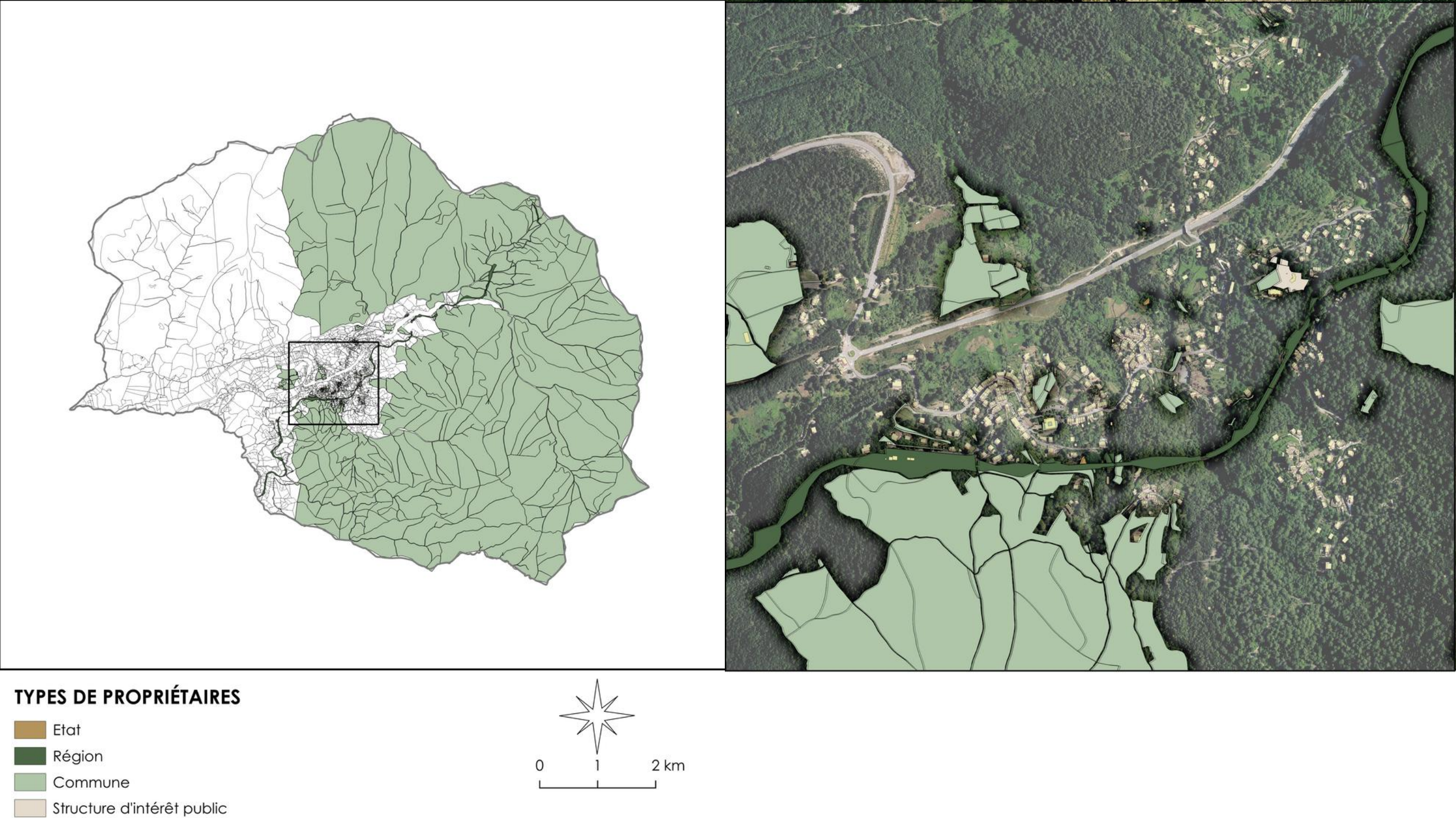
Type de bien	Nombre de parcelles	Surface (en ha)	Taille moyenne de parcelle (en ha)
BND	148	1 427	10
Personne morale de droit public	424	4 536	11
Personne physique ou morale de droit privé	2698	972	0.4

*21 % de la surface communale en **BND***

*65 % de la surface communale appartenant à une **entité publique***

*14 % de la surface communale appartenant à du **privé***

LE DOMAINE PRIVÉ DES COLLECTIVITÉS



Sources : BD TOPO 2024, DGFIP Cadastre 2024

LE DOMAINE PRIVÉ DES COLLECTIVITÉS

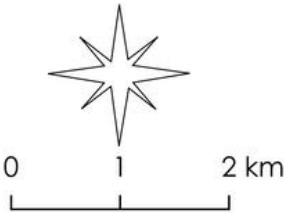
Propriétaire	Nombre de parcelles	Surface (en ha)	Taille moyenne de parcelle (en ha)
Etat (DDTM, Ministère de l’habitat)	3	0.04	0.01
Région	45	22	0.5
Commune de Bocognano	371	4 514	12
Structure d’intérêt public (SIVOM, Office public...)	5	0.4	0.08

LE PATRIMOINE COMMUNAL



BIENS INSCRITS AU NOM DE LA COMMUNE

Sources : BD TOPO 2024, DGFIP Cadastre 2024



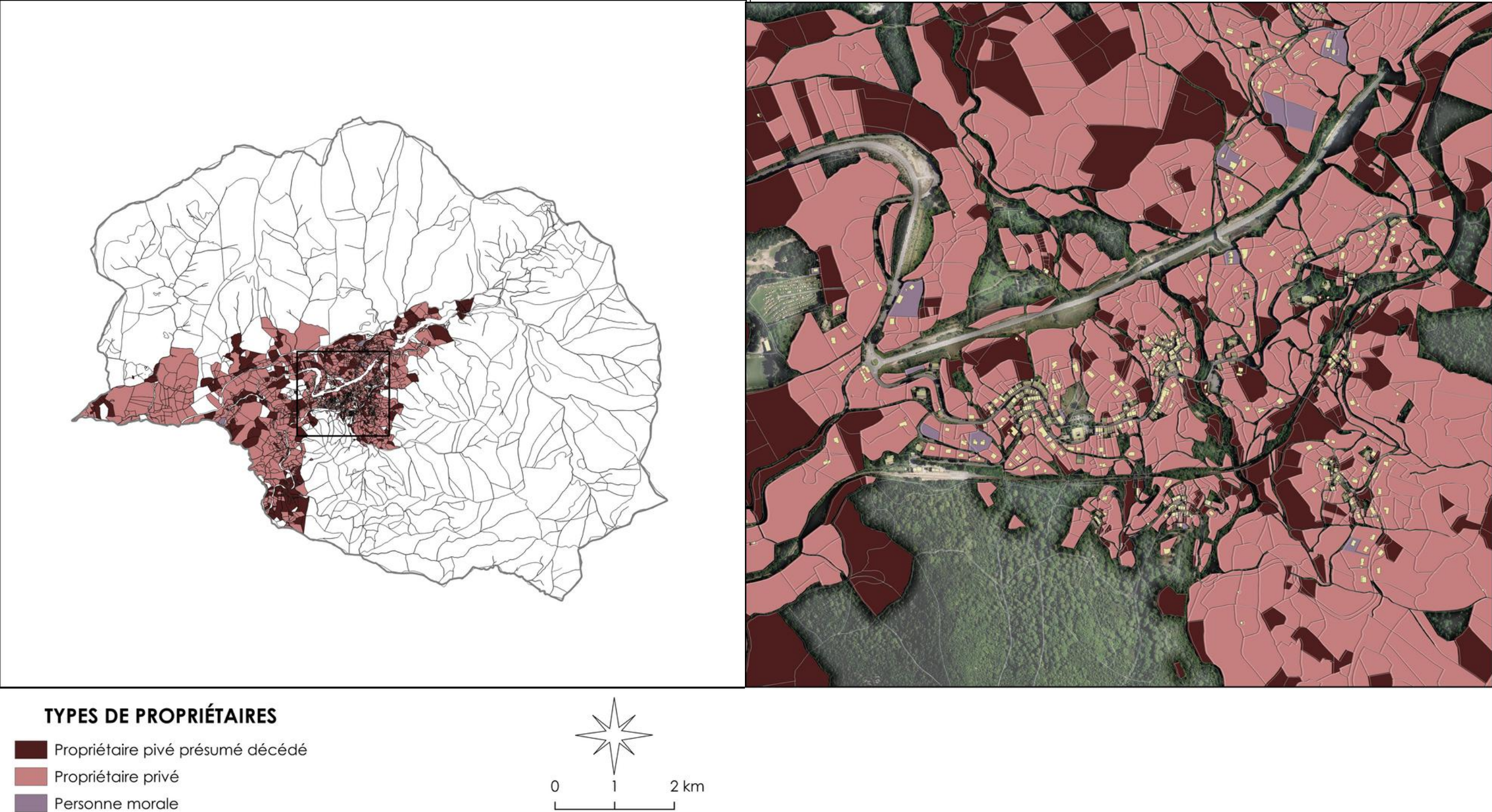
LE PATRIMOINE COMMUNAL

Propriétaire	Nombre de parcelles	Surface (en ha)	Taille moyenne de parcelle (en ha)
Commune de Bocognano	371	4 514	12

*65 % de la surface foncière inscrite **au nom de la commune** (titré ou non)*

dont une vingtaine de parcelles au cœur du village ; certaines ayant une superficie relativement intéressante sont non bâties (entre 500 et 1 000 m²)

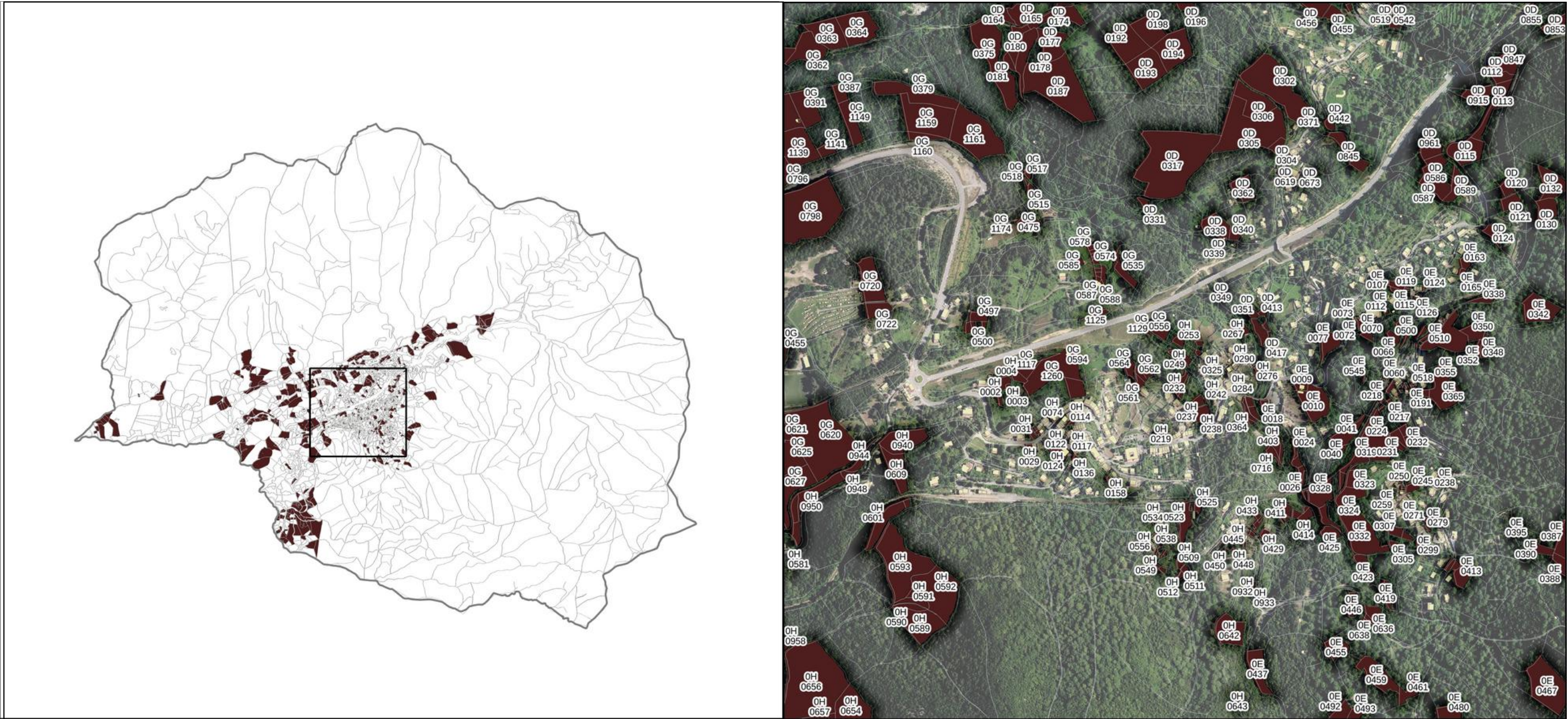
LE FONCIER PRIVÉ



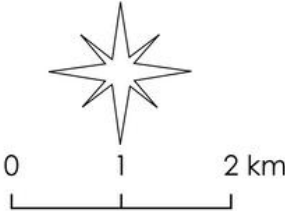
Sources : BD TOPO 2024, DGFIP Cadastre 2024

Propriétaire	Nombre de parcelles	Surface (en ha)	Taille moyenne de parcelle (en ha)
Propriétaire privé présumé décédé	617	253	0.4
Propriétaire privé présumé vivant	2034	713	0.3
Personne morale (SCI, SARL...)	47	6	0.1

LES POTENTIELS BIENS SANS MAÎTRE



LES PROPRIÉTAIRES PRÉSUMÉS DÉCÉDÉS



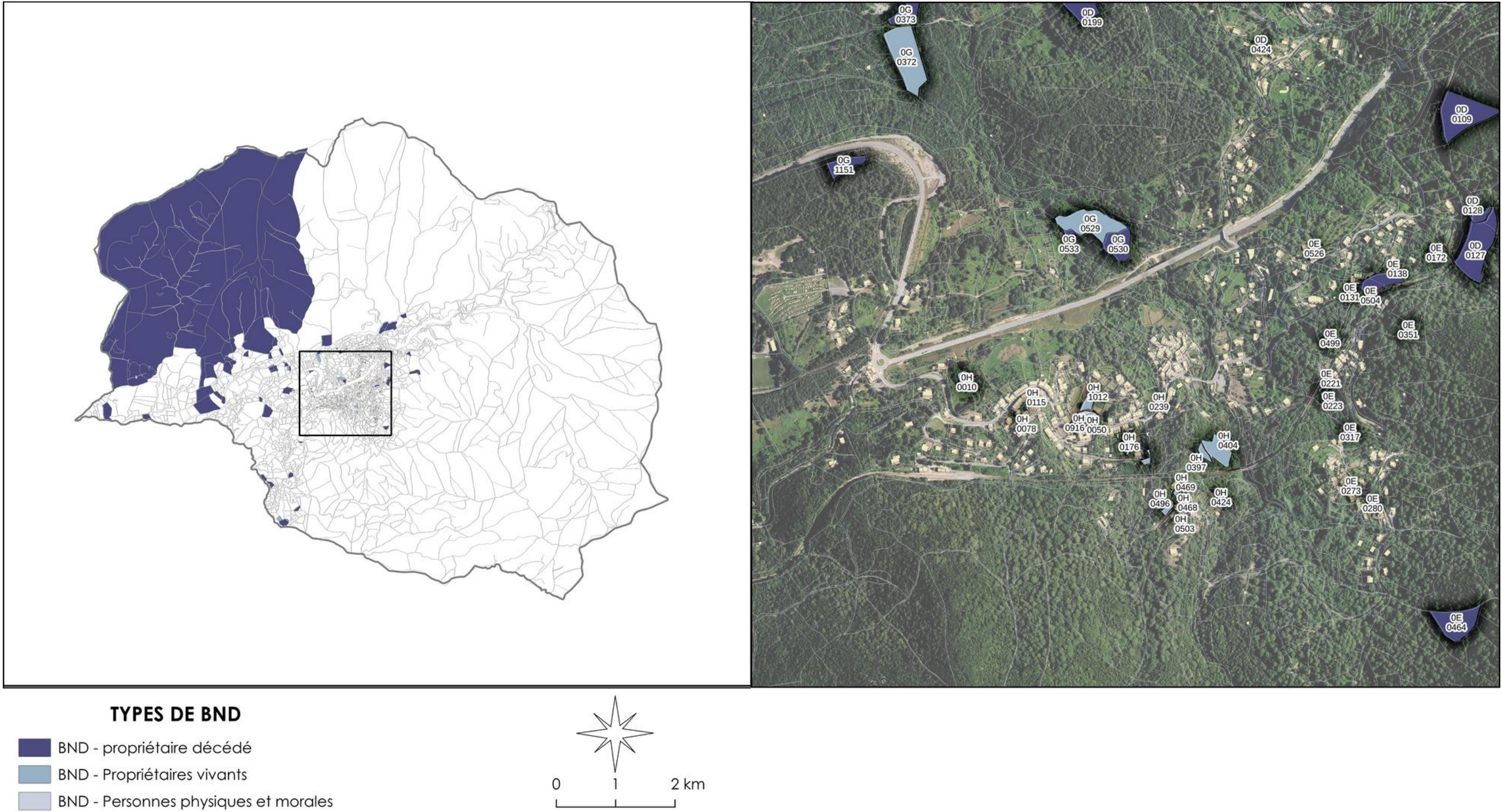
LES POTENTIELS BIENS SANS MAÎTRE

Propriétaire	Nombre de parcelles	Surface (en ha)	Taille moyenne de parcelle (en ha)
Propriétaire privé préssumé décédé	617	253	0.4

*4 % de la surface foncière appartenant à un **propriétaire présumé décédé**
dont une petite centaine située autour de l’enveloppe bâtie*

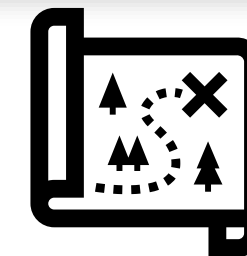
*Présumé décédé car sa **date de naissance inscrite au cadastre est antérieure à 1925 ou indique 0000** (pas d’information)*

LES BIENS NON DÉLIMITÉS



Sources : BD TOPO 2024, DGFIP Cadastre 2024

PERSPECTIVES SUR LE TITREMENT DES BIENS COMMUNAUX



Commune

Propriétés
communales non
titrées

Choix des biens à titrer, ordres de priorités, et
évaluation d'un budget.
Financement des prestations de titrement.

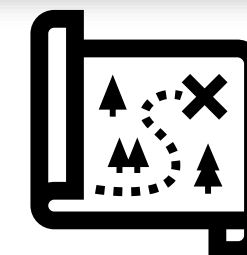
Interco

Identification des biens à titrer
Assistance aux communes pour
constituer un groupement de
commande en vue du titrement.
Recherche de financements afin
de financer les prestations de
titrement.

Partenaires

Appui technique du GIRTEC.

PERSPECTIVES SUR LES BIENS SANS MAÎTRES



Commune

Biens sans maîtres
ou présumés sans
maîtres

Ciblage des biens utiles à la commune
ou à l'intercommunalité, ordres de
priorités, et évaluation d'un budget.
Mise en œuvre des procédures
Financement des actes nécessaires
(publications, etc.).

Interco

Assistance aux communes sur les
procédures.
En lien avec le Maire, financement des
actes nécessaires pour les biens
intéressant l'interco.
Recherche de financements afin de
financer d'éventuelles prestations
d'ingénierie d'assistance juridique.

Partenaires

Appui technique du GIRTEC.
Portage foncier si nécessaire sur
des parcelles privées.

ACTION - Promouvoir l'Intermédiation Locative

Présentation de la campagne de promotion de l'intermédiation locative (IML) dans le parc privé

DREETS – Emilie FOURDRINIER

-

ADIL – Lucienne GERONIMI



L'Intermédiation Locative - *IML*

L'IML est un dispositif facilitant la relation entre locataire et bailleur via un tiers social (organisme agréé, association, ou opérateur) qui permet :



Une **sécurisation**
des loyers et des
charge



Un **accompagnement**
social des locataires



Des déductions fiscales
jusqu'à 65 % des revenus
locatifs pour les bailleurs

Il existe deux formes d'IML :

1

Mandat de gestion

*Gestion du logement confiée à une
Agence Immobilière à Vocation Sociale
(AIVS) agréée par l'État.*

**En Corse : ALIS et UDAF 2A gèrent
30 places en mandat de gestion**

2

Location / sous-location

*Logement loué à une association qui garantit le
paiement des loyers et sous-loue à des ménages
précaires*

**En Corse : Croix-Rouge, FALEP, ALIS et
UDAF gèrent 264 places en Location/Sous-
Location**

La promotion de l'Intermédiation Locative *en Corse*

Manque d'intérêt pour le dispositif : nécessité de promouvoir l'IML

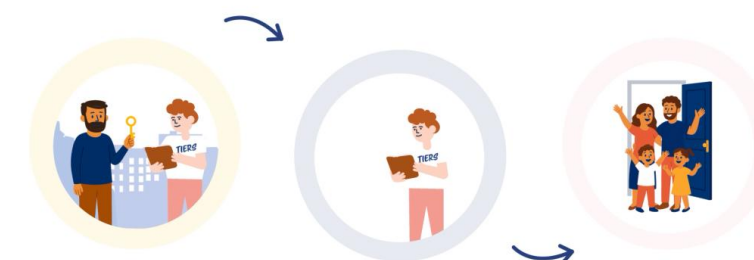
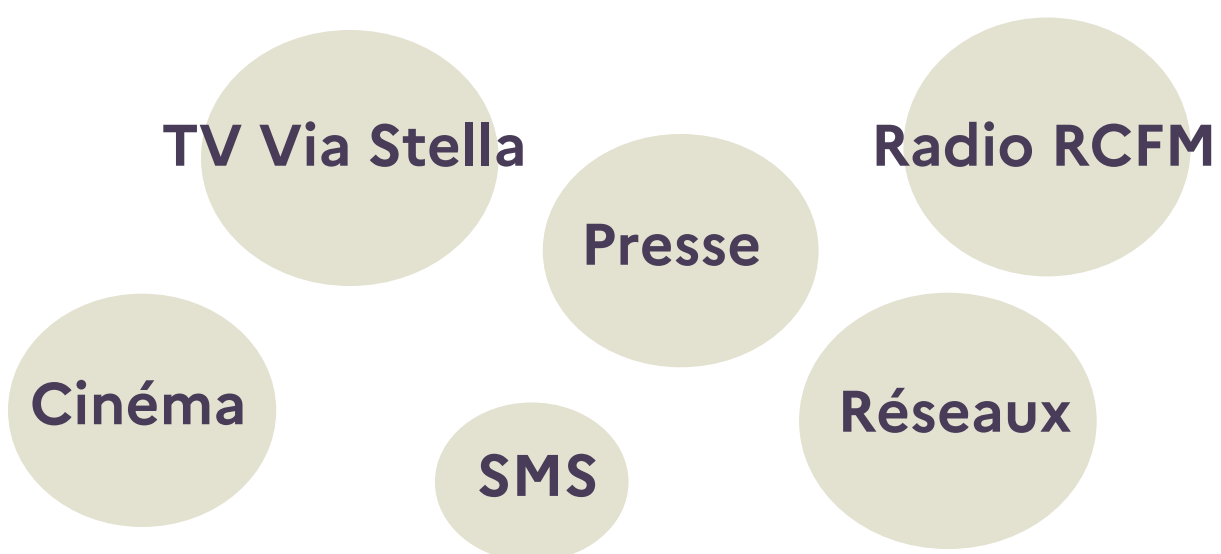
- ➔ Constitution d'un groupe de travail piloté par la DREAL et la DREETS associant DDTs, DDETSPs, ADIL de Corse, ALIS, Croix-Rouge, FALEP, UDAF
- ➔ Actions engagées pour la promotion de l'IML

2024

- Réalisation d'une vidéo de présentation et d'un prospectus explicatif

2025

- Mise en place d'un plan de communication renforcé



Les premiers résultats *de la campagne*

Contacts et retours



Ajaccio :

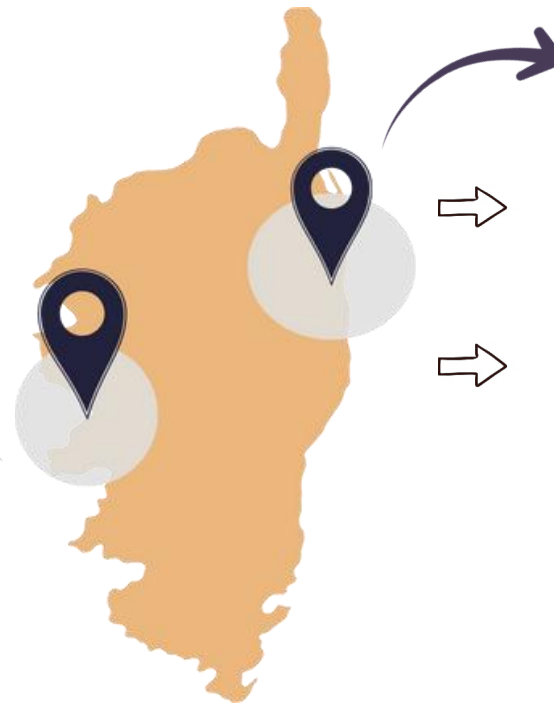
30 contacts : 19 visites, 10 appels, 1 salon



⇒ **12** Propriétaires non intéressés
(*freins évoqués : niveau de loyer / craintes nuisances*)

⇒ **18** propriétaires intéressés sans blocage :
(*mais biens indisponibles actuellement*)

- 1 Rdv FALEP
- 2 Rdv Croix-Rouge → 1 F3 capté



Bastia :

20 contacts : 14 visites, 6 appels



⇒ **Forte mobilisation** (auprès ALIS) *mais aucune captation à ce jour*

⇒ Propositions diverses :

- **6 gîtes** (*conversion saisonnier/location année en cours*)
- **1 villa** (*situation d'indivision*)
- **Prise infos immeuble** (*projet d'adhésion progressive au dispositif*)

Freins et Obstacles

- Offre limitée ou inadaptée (secteur, typologie) ou nécessitant de lourds travaux
- Contraintes économiques (loyers / rentabilité)
- Complexités administratives (indivision, changement d'usage)
- Réserves des propriétaires quant aux publics accueillis (craintes de nuisances)

Les actions relatives au logement des travailleurs saisonniers

Présentation de la convention tripartite Banque des Territoires, Action Logement et AUE en faveur du logement des saisonniers

AUE – Benjamin GILORMINI



Logement des saisonniers – *Présentation de la démarche*



Contexte

Saisonnalité et spécificités
Corses



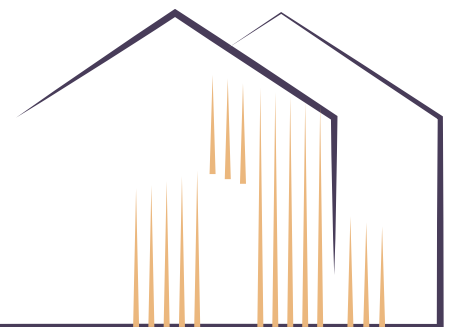
Objectifs :

Compléter la compréhension
du besoin et identifier des
réponses



Partenariat

Une convergence de moyens
et de bonnes volontés



Logement des saisonniers – *Le contexte*



Économie insulaire marchande plus marquée par la saisonnalité ou le travail temporaire que dans les autres régions

- ⇒ **Tourisme** : besoin de main d'oeuvre + pression touristique sur tout le parc de logements (y compris permanent, a fortiori touristique ou secondaire)
- ⇒ **Agriculture** (fruits et légumes, viticulture)
- ⇒ **BTP**
- ⇒ **Transports**



Obligations réglementaires (tourisme) et répartition des compétences

- ⇒ **Classement communes touristiques** : compétence Collectivité de Corse
- ⇒ **Obligations convention sur le logement des saisonniers État / communes touristiques** (+EPCI, Collectivité de Corse, Action Logement)

Logement des saisonniers – *Les objectifs*

➔ Poursuivre le diagnostic

- Deux études récentes déjà menées sur la CAPA et le Sud Corse
- Besoin d'élargir le diagnostic à d'autres territoires marqués par des situations différentes : *Balagne, nord cote orientale*
- Rencontre des acteurs concernés : collectivités locales, employeurs, travailleurs, pour recensement des situations, besoins, offres



➔ Evaluer la faisabilité de solutions opérationnelles

- **Au cas par cas localement** : mobilisation de l'existant, mutualisation, production, ou toute autre solution organisationnelle ou financière
- **Transposabilité à l'échelle régionale**
- **Objectif de calendrier** : livraison des résultats avant l'été 2026

Logement des saisonniers – *Le partenariat*

Les porteurs de la démarche : Action Logement, Banque des Territoires, AUE



- ⇒ Intérêt partagé par ces différentes structures et leurs référents institutionnels (État, Collectivité de Corse) ou paritaires
- ⇒ Moyens disponibles mais hétérogènes (financements, temps de travail, compétences, carets d'adresse)
- ⇒ Volonté d'aller vite : besoin de recourir à un appui externe

Le montage retenu

- Une convention de groupement de commande AUE (mandataire) / Action Logement avec participation financière Banque des Territoires
- Passation d'un marché public d'études/enquête/appui à l'évaluation des solutions : attributaire Adéquation
- Groupes de travail à mettre en place dès début 2026 avec l'ensemble des acteurs territoriaux pour collecte des données et rendu du diagnostic au début du T2 2026



Zoom sur

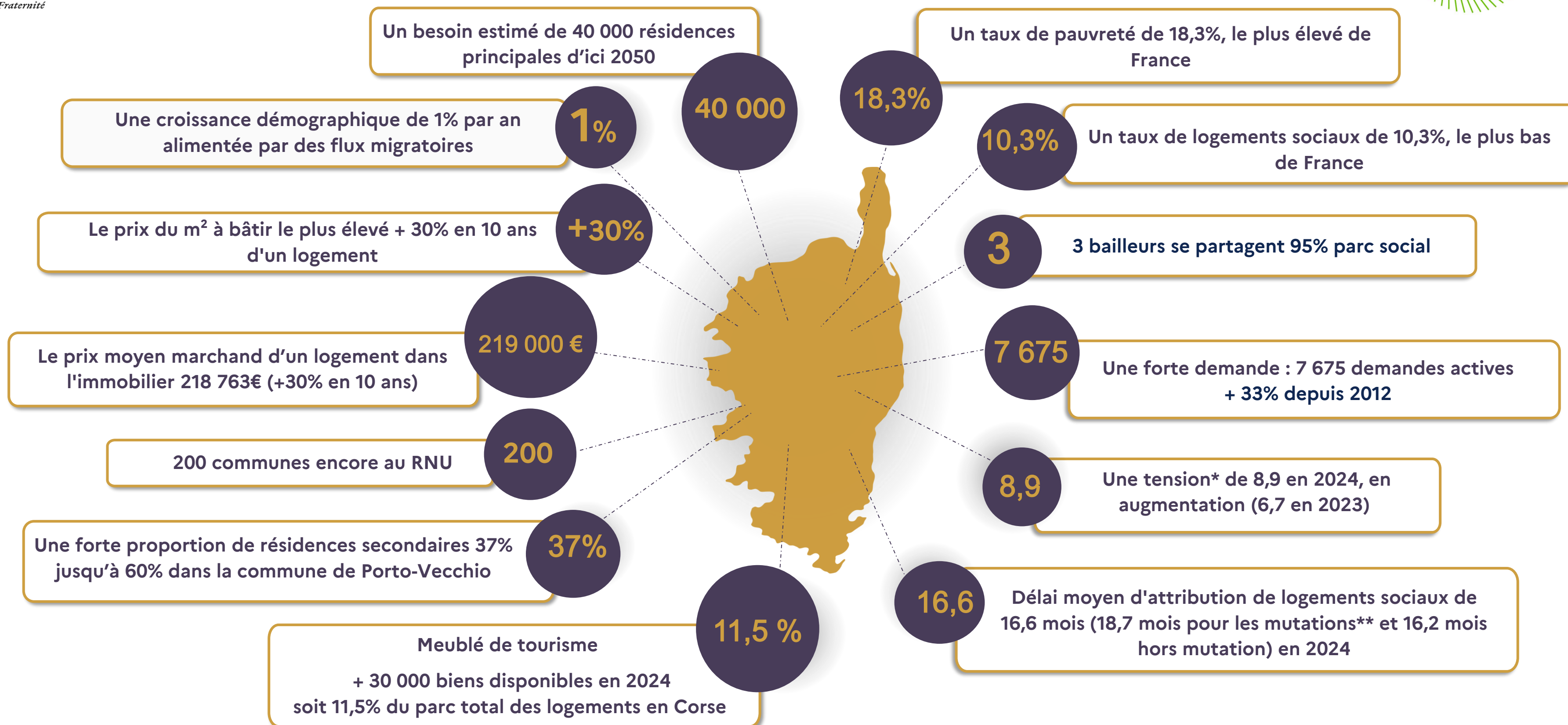
ACTION - Mettre en œuvre un dispositif régional d'Observation du Foncier, du Logement et de l'Urbanisme

Mise en oeuvre du dispositif régional d'observation du foncier, du logement et de l'urbanisme (DOFLU)

AUE – Thomas LANIESSE



Les chiffres clés *du territoire*



* rapport entre le stock des demandes de logement social enregistrées au 31 décembre et le nombre d'attributions réalisées au cours de l'année écoulée

** mutation (ménages déjà dans un logement social)

DOFLU – *Présentation du dispositif*



Contexte

Enjeux fonciers, immobiliers
et urbanistiques en Corse



Objectifs :

Améliorer la connaissance, la
prospective et la diffusion



Partenariat

Démarche collaborative
entre institutions

Les objectifs du *dispositif DOFLU*



Observation des
marchés fonciers
et immobiliers



Suivi de la
consommation
foncière et
des friches



Observation des
logements vacants,
des logements
communaux et des
locations touristiques



Prospective
des besoins en
logement et en
foncier





Comité de Pilotage – Composition

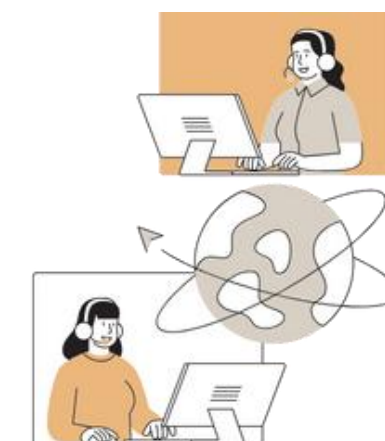
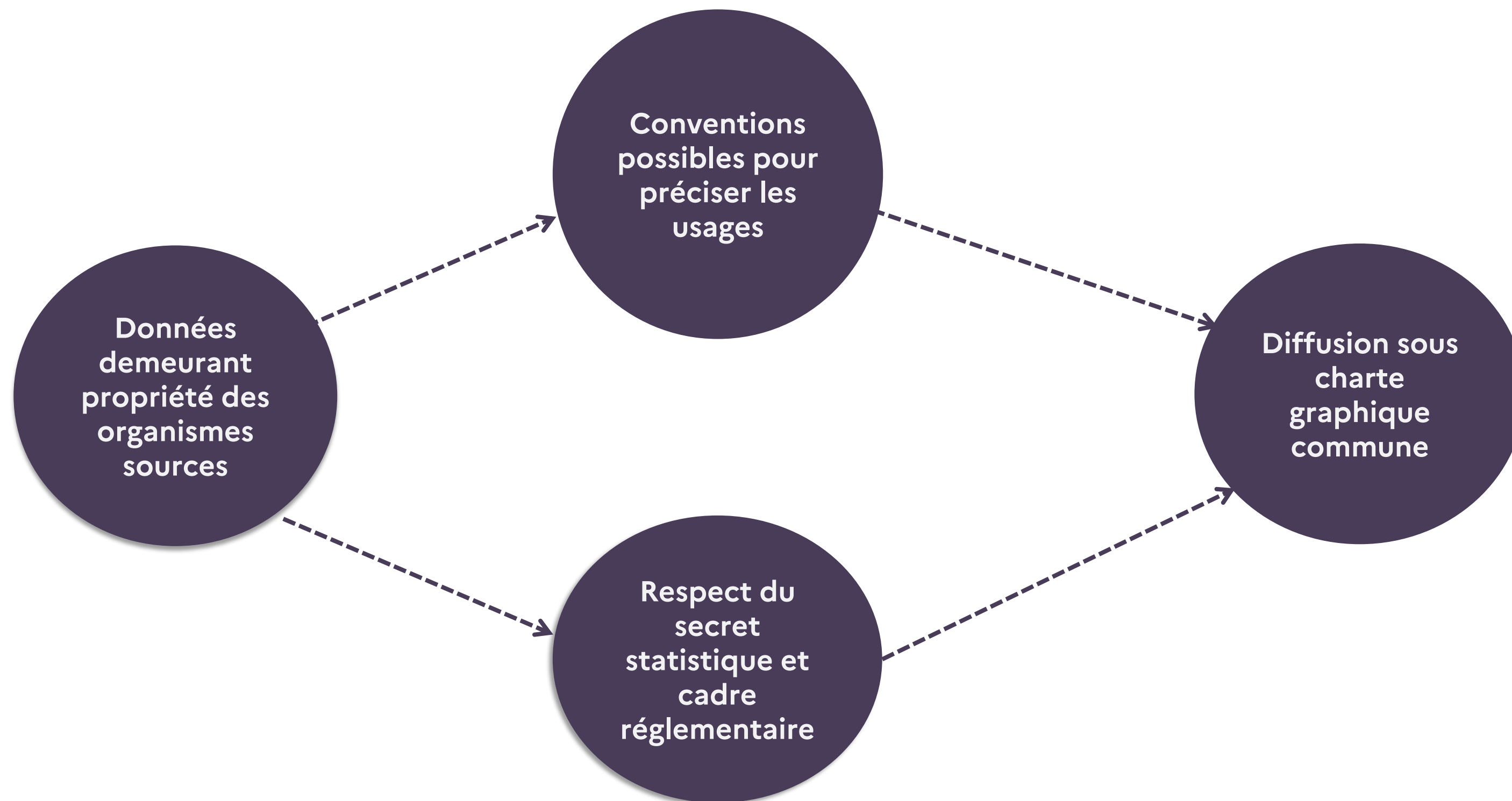
- **Collectivité de Corse : Président du Conseil exécutif / AUE / OFC / ODARC**
- **État : Préfet / DREAL / DRFiP / DRAAF**
- **Collectivités locales : Associations des maires 2A et 2B, EPCI compétents habitat**
- **GIRTEC**
- **SAFER Corse**
- **ADIL de Corse**



Comité Technique – Composition

- **Membres du COPIL**
- **DDT Corse-du-Sud et Haute-Corse**
- **INSEE Corse**
- **Offices publics de l’habitat (CdC & CAPA)**
- **ERILIA**
- **Université de Corse**
- **Conservatoire du Littoral**
- **Banque des Teritoires**

Partage et diffusion *des données*



2. PARC PRIVÉ – Anah

- Point d'avancement des réalisations des rénovations de l'habitat et des consommations budgétaires
- Information sur la convention régionale de coopération et de coordination et sur les pactes territoriaux



Bilan 2025 des aides de l'Anah

Opérations programmées
pour l'amélioration de l'habitat
OPAH

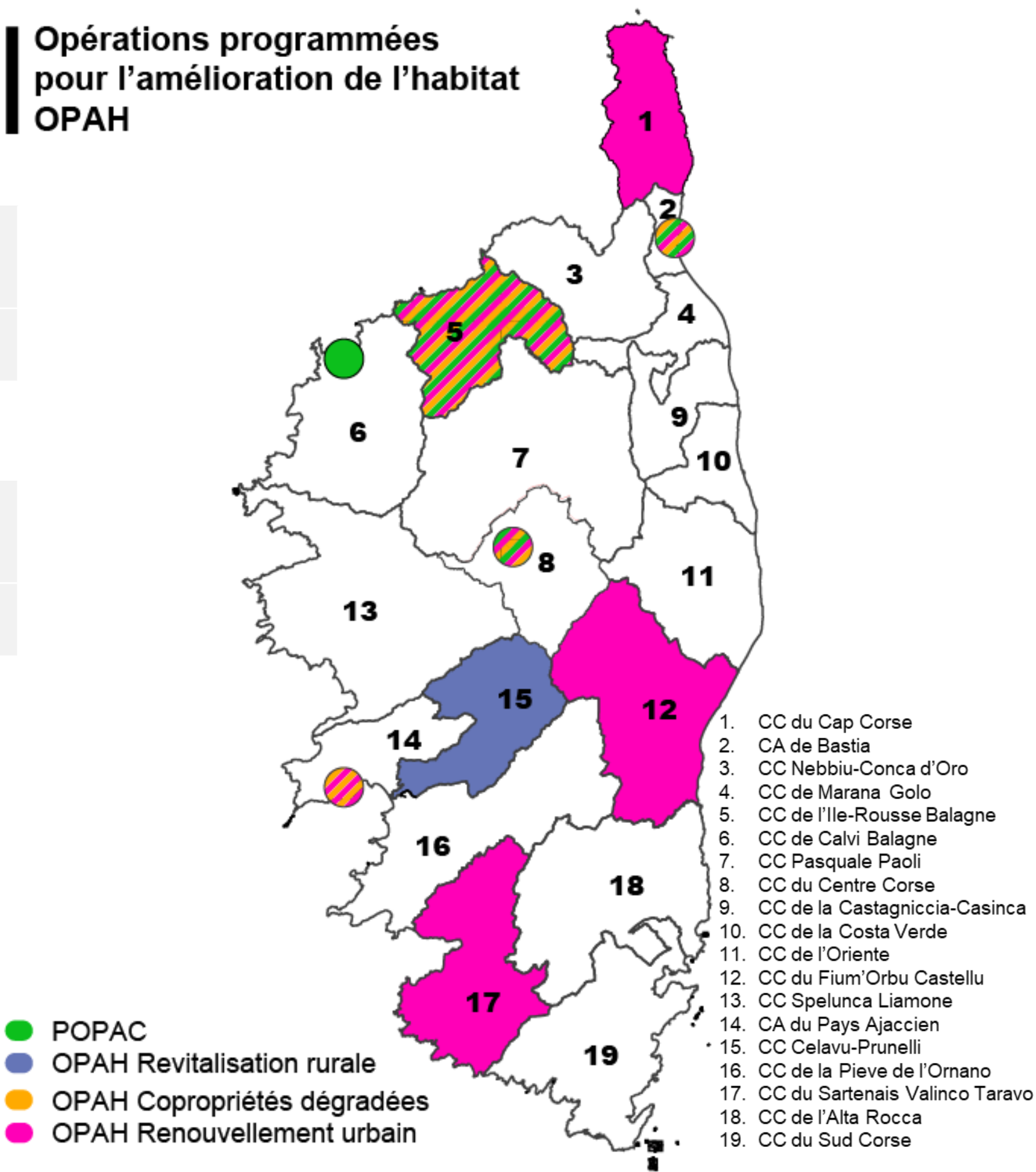
Dotation initiale			
DDT 2A	DDT 2B	Réserve régionale	Dotation régionale
5 132 965 €	13 882 738 €	1 836 889 €	20 852 592 €

Dotation révisée			
DDT de Corse-du-Sud	DDT de Haute-Corse	Réserve régionale	Dotation régionale
3 520 552 €	15 011 125 €	0 €	18 531 678 €

Convention de coopération et de coordination régionale
signée le 13 octobre 2025

- 13 dispositifs programmés :
- 3 POPAC
 - 3 OPAH RU
 - 3 OPAH RU avec volet CD
 - 2 OPAH CD
 - 1 OPAH RR
 - 1 Pacte territorial (CCIRB)

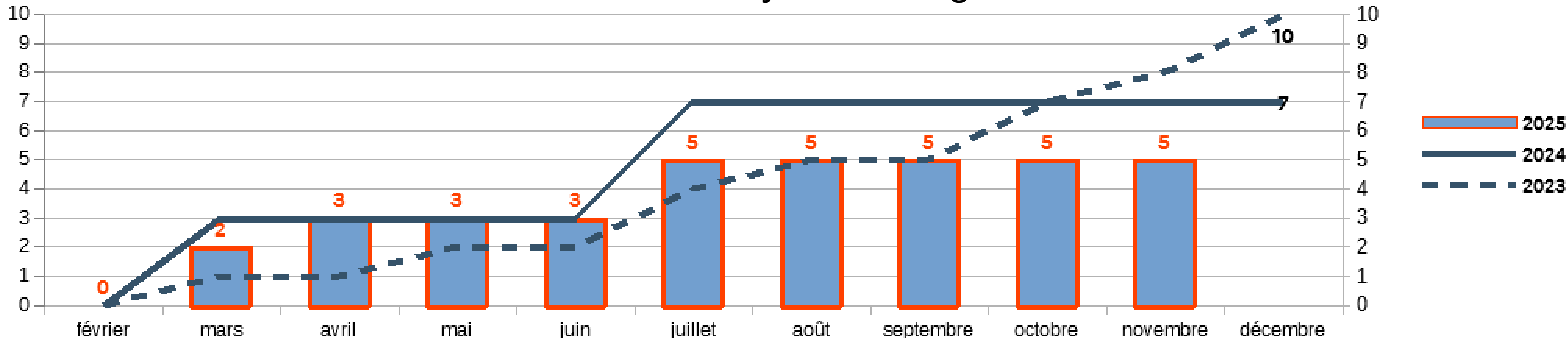
- 16 professionnels agréés
Mon Accompagnateur Rénov' :
- 12 agréés en Corse
 - 4 agréés au niveau national



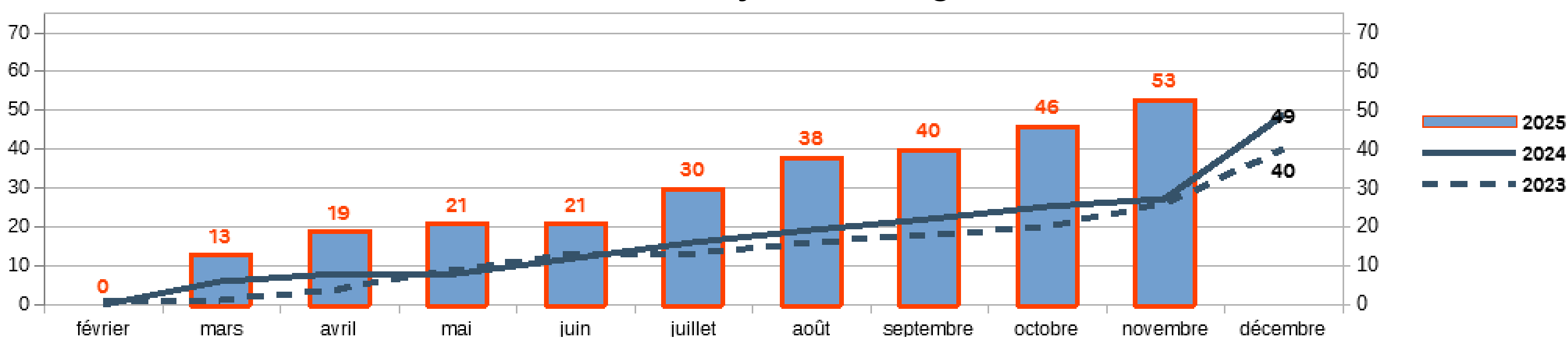
Bilan 2025 des aides de l'Anah

Lutte contre l'habitat indigne

Corse-du-Sud - Objectif : 15 logements

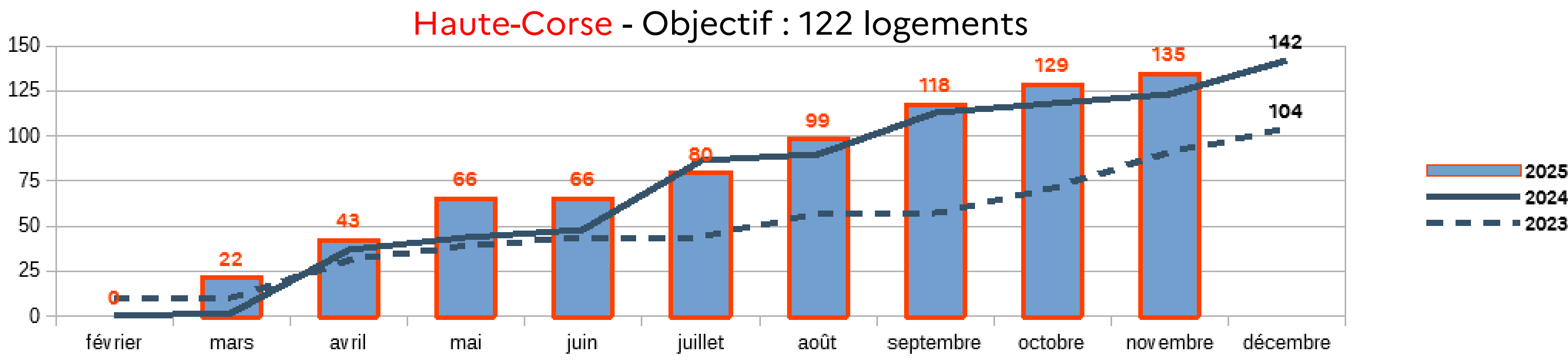
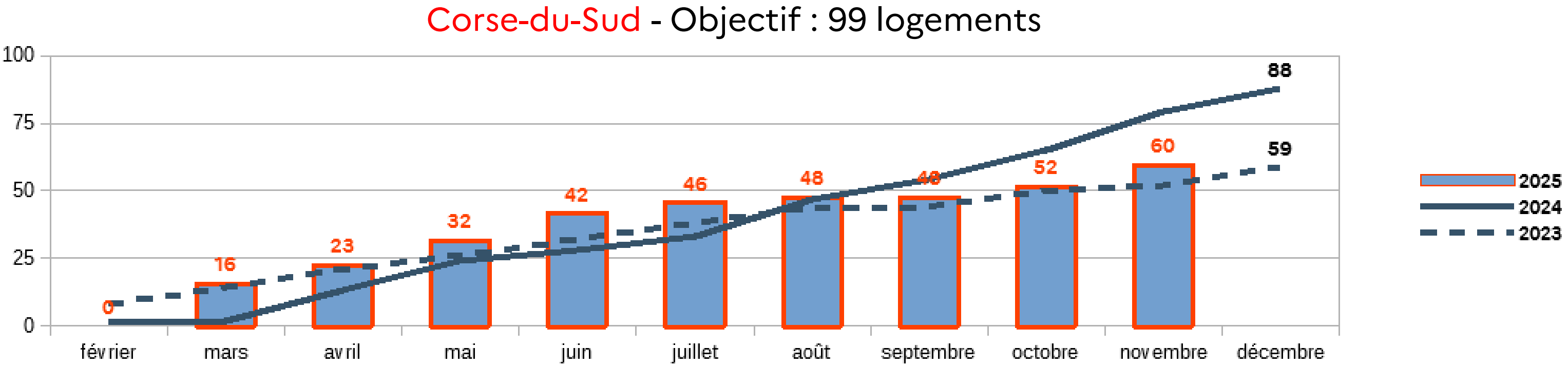


Haute-Corse - Objectif : 37 logements



Bilan 2025 des aides de l'Anah

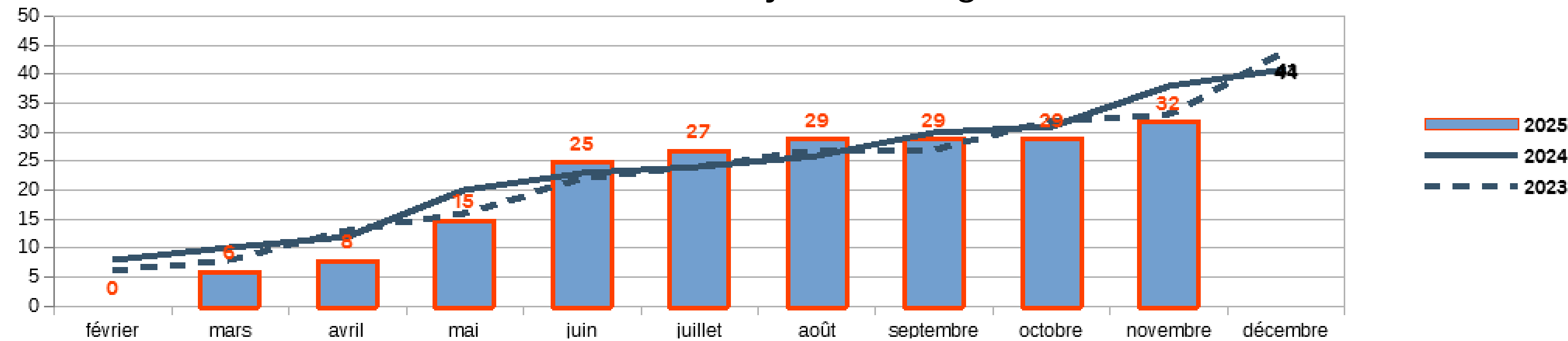
Autonomie, maintien à domicile PO PB



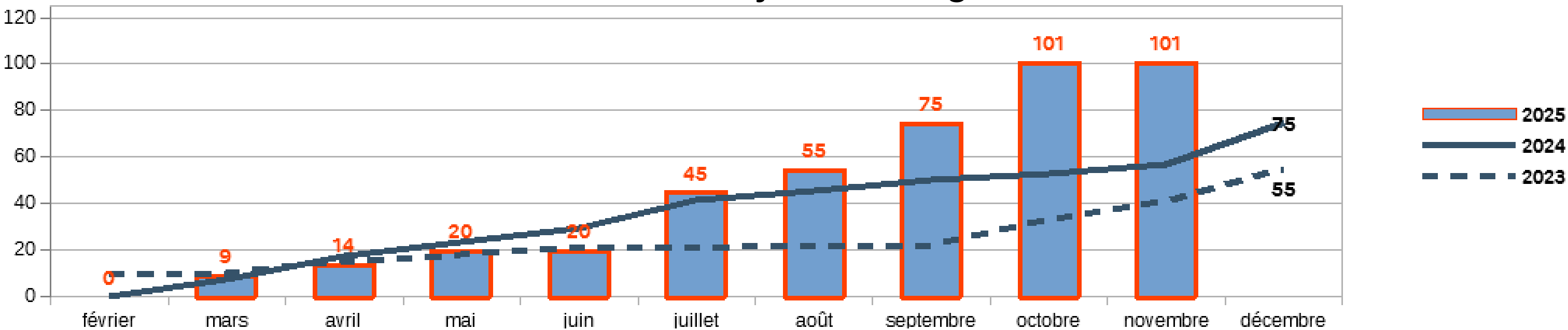
Bilan 2025 des aides de l'Anah

Rénovation énergétique PO PB

Corse-du-Sud - Objectif : 64 logements



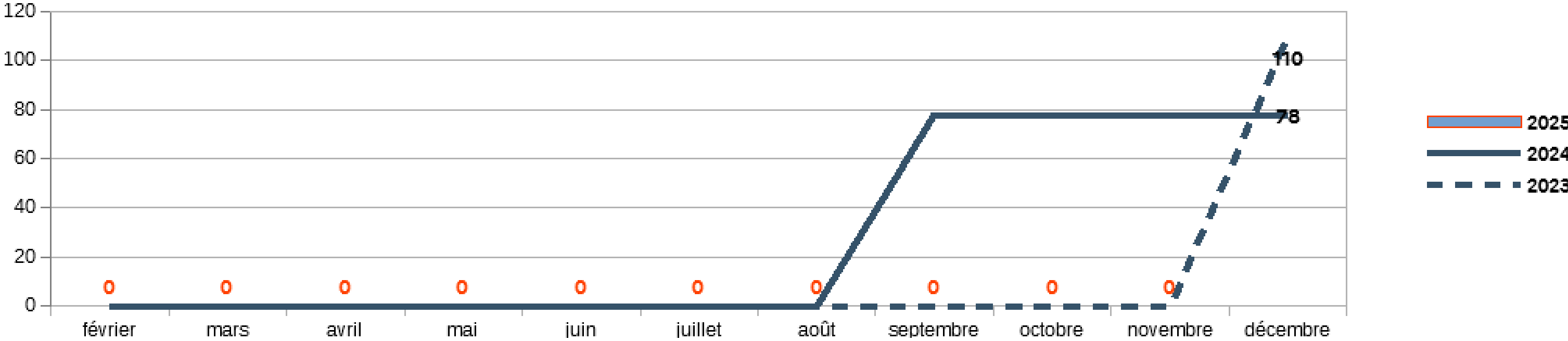
Haute-Corse - Objectif : 84 logements



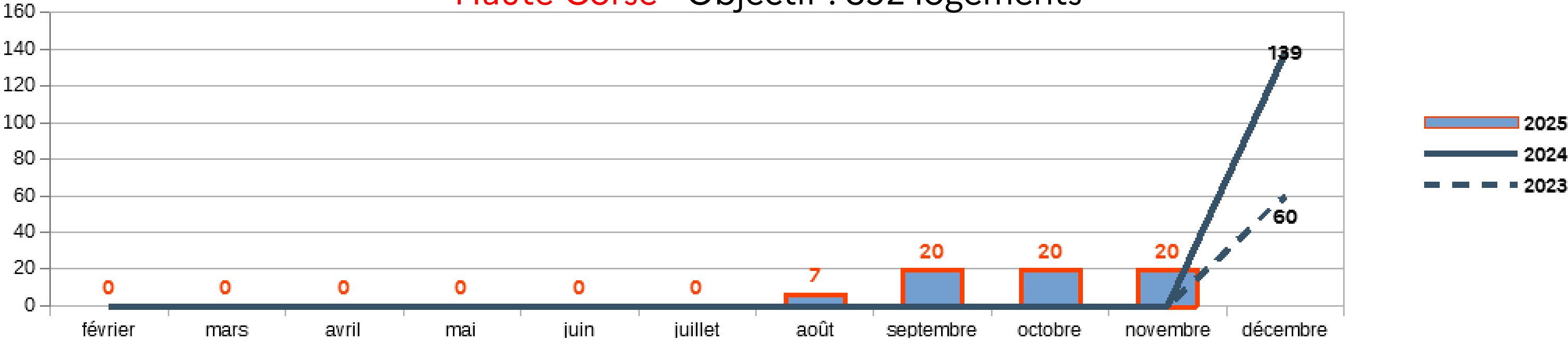
Bilan 2025 des aides de l'Anah

Logements en copropriété

Corse-du-Sud - Objectif : 30 logements

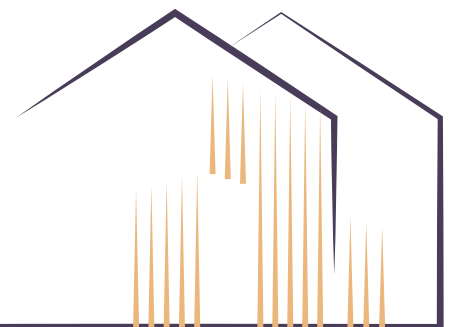


Haute-Corse - Objectif : 392 logements



3. PARC PUBLIC – Logement locatif social

- Point sur la programmation des aides à la pierre 2025 et les perspectives 2026 (BOP 135 – FNAP)



La programmation des aides à la pierre 2025 et *les perspectives 2026 (BOP 135 – FNAP)*



Rappel objectifs et dotation 2025 :

- 380 logements dont 39 % de PLAI
- 2 856 925 €



Perspectives :

- 357 logements (94 % de l'objectif) dont :

⇒ 36 % de PLAI

⇒ 36 % de T1/T2 PLAI PLUS éligibles au bonus régional petites typologies

⇒ 46 % de logements en acquisition amélioration éligibles au bonus national recyclage immobilier et foncier

- Montant subvention : 2 663 600 €

- Corse-du-Sud : 8 opérations, 220 logements dont 35 % de PLAI
- Haute-Corse : 2 opérations, 137 logements dont 38 % de PLAI



Corse-du-Sud :

Maître d'ouvrage	Commune	Nom opération	Avancement	PLAI	PLUS	PLS	TOTAL LLS	Subvention FNAP en €
OPH CAPA	ORTO	ACQUISITION AMELIORATION	AGREEE	1	1	0	2	24 900
COMMUNE	SARI SOLENZARA		AGREEE	0	0	16	16	Sans objet
ADOMA	AJACCIO	RESIDENCE SOCIALE FINOSELLO	AGREEE	16	0	0	16	272 000
IN'LI PACA	PORTO-VECCHIO	LES JARDINS DE VIGNOLA	AGREEE	0	0	15	15	Sans objet
3F SUD	PORTO-VECCHIO	PRUNELLU	AGREEE	22	31	7	60	406 800
ERILIA	ALATA	BALISACCIA	En cours	30	33	21	84	477 000
ERILIA	PORTO-VECCHIO	VILLA AZUR	En cours	9	5	10	24	143 100
COMMUNE	BONIFACIO	27 ET 29 RUE LONGUE	En cours	0	0	3	3	Sans objet
			TOTAL	78	70	72	220	1 323 800

Haute-Corse :

Maître d'ouvrage	Commune	Nom opération	Avancement	PLAI	PLUS	PLS	TOTAL LLS	Subvention FNAP en €
OPH2C	FURIANI	PATERNU	AGREEE	1	0	0	1	15 900
ERILIA	BASTIA	LE CEZANNE ACQUISITION AMELIORATION	AGREEE	51	71	14	136	1 323 900
			TOTAL	52	71	14	137	1 339 800

Les perspectives 2026



557 logements dont **68 % de PLAI**

(dont 3 opérations de résidence sociale/pensions de famille de 213 PLAI)

Objectifs transmis au ministère pour préparation du conseil d'administration du FNAP qui répartit les objectifs et dotations entre régions



Merci pour votre écoute

