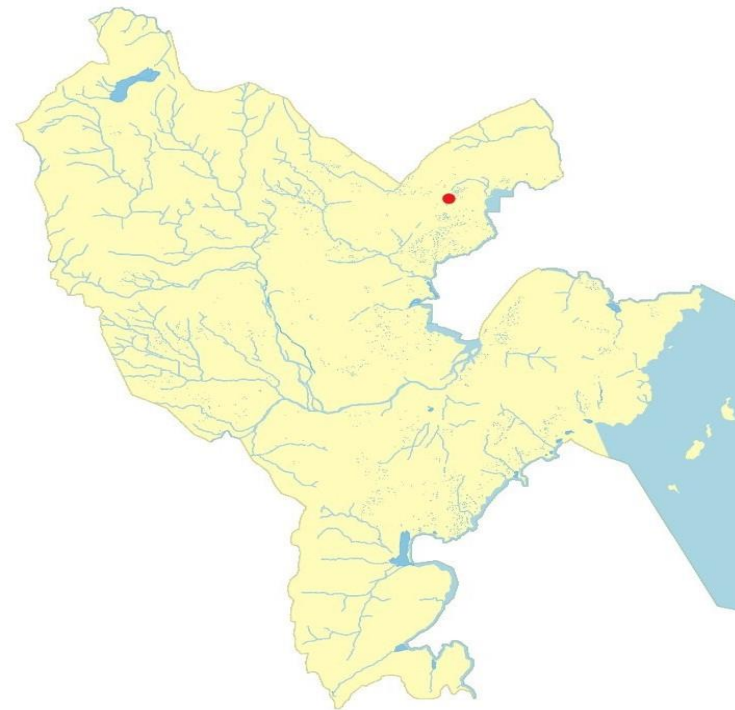




Cità di  
**Portivechju**

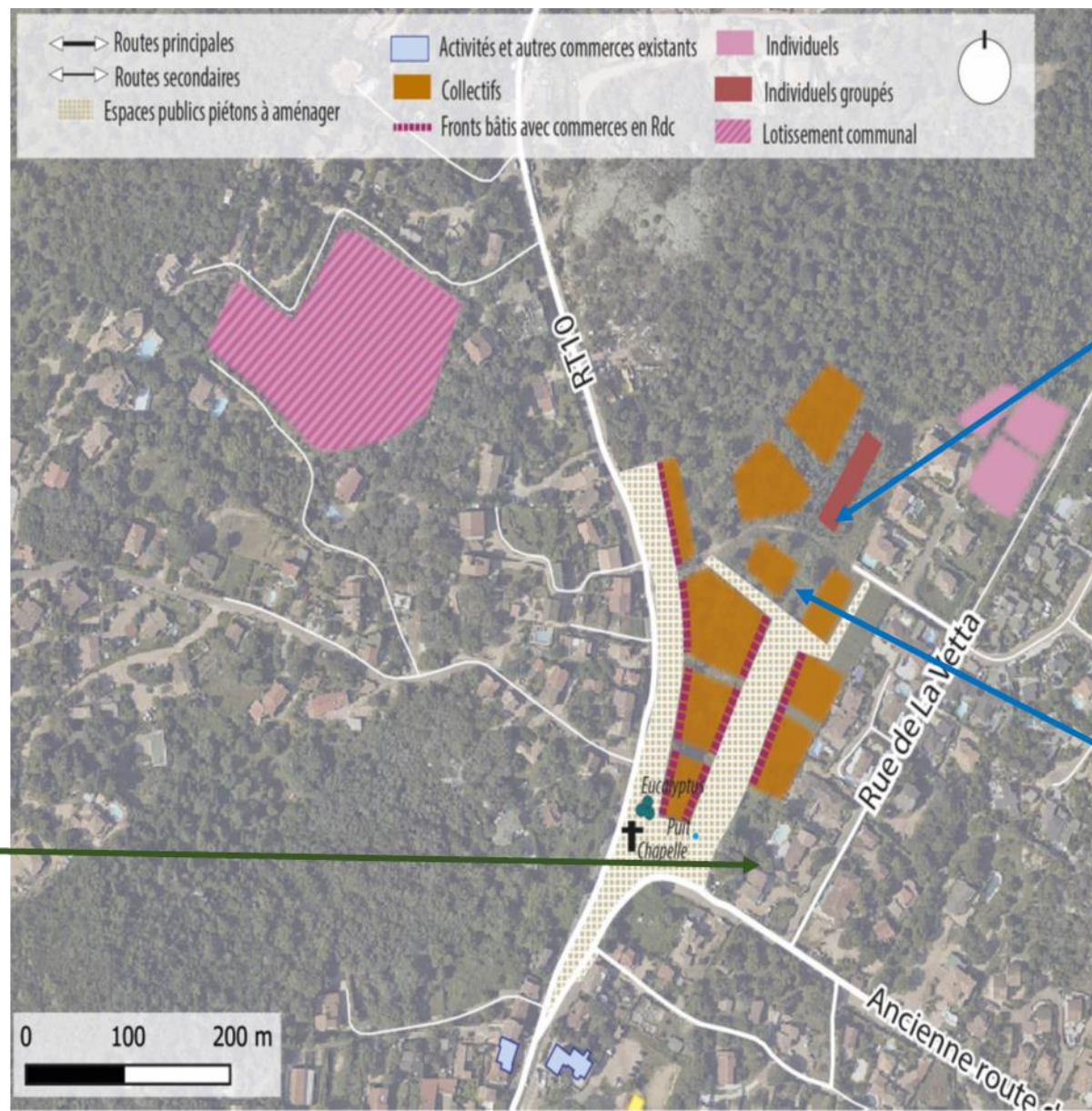
Conférence technique territoriale du 03/12/2024  
organisée par la DREAL de Corse et le CEREMA

# Réhabilitation de la friche « A QUERCETTA »





# Localisation du site



Portage Office Foncier de la Corse  
Projet VETTA :  
- 18 logements en accession sociale à la propriété (bail réel solidaire)

Promotion privée (permis de construire déposé)  
Projet SAS Vetta en lien avec 3F SUD : - -  
- 10 logements locatifs sociaux  
- 11 logements locatifs intermédiaires  
- 15 logements en accession maîtrisée

Portage Office Foncier de la Corse  
Projet A QUERCETTA :  
- 16 logements locatifs sociaux  
- 15 logements communaux



# La friche

- Une friche commerciale (ancienne résidence de tourisme)
- Un environnement pavillonnaire
- Superficie de la parcelle : 4 114 m<sup>2</sup> (dont env. 1 000 m<sup>2</sup> de bâti)
- Estimé par le Domaine à 2M8 € (acquis à 2M6 €)



# Les étapes : la mobilisation du foncier

Signature d'une convention de portage entre la Commune et l'Office Foncier de la Corse le 09 décembre 2022 pour une durée de 5 ans

- **Avantages :**

- Extraire le bien du marché immobilier le temps du montage de l'opération
- Mécanisme de décote foncière (Programme Exceptionnel d'Investissement pour la Corse)

- **Obligations :**

- le projet doit respecter l'objet social du portage (soit la création d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux)
- la Commune est tenue de racheter la parcelle dans le délai imparti ou de la vendre à un organisme habilité

# Les étapes : le montage du projet

Rédaction d'un cahier des charges communal et lancement de la phase de concertation

- **Extrait du cahier des charges « orientations d'aménagement » :**

« Ce programme se doit d'être la vitrine d'un habitat à haute performance environnementale, intégré et offrant une qualité de confort aux futurs habitants :

- Optimisation du nombre de logements au regard des objectifs de densification, d'intégration dans le tissu urbain existant et de préservation de la qualité paysagère de la parcelle ;
- Plan de masse reprenant le schéma d'un village par l'implantation des constructions autour d'une centralité commune et de l'espace végétal existant ;
- Aménagement d'un stationnement arboré et de cheminements piétons pour accéder aux logements ;
- Orientation des logements pour un confort thermique en toute saison ».

# La programmation retenue

**31 logements**  
**(environ 1 950 m<sup>2</sup> de surface plancher)**

- **16 logements locatifs sociaux** (environ 1 100 m<sup>2</sup> de surface plancher)
  - ↳ soit 52 % de logements locatifs sociaux
- **15 logements communaux** ( environ 850 m<sup>2</sup> de surface plancher)
  - ↳ dont 8 logements en démolition/construction (env. 550 m<sup>2</sup> de surface plancher)
  - ↳ dont 7 logements en réhabilitation (env. 300 m<sup>2</sup> de surface plancher)

*La répartition par typologie sera affinée lors de la phase d'esquisse.*





# Le programme de travaux prévu



## Légende :

1 Numéro de bâtiment

 Zone du programme en démolition/construction

 Zone du programme en réhabilitation

# Le coût prévisionnel de l'opération

| Désignation                         | Montants HT            | Montants TTC           |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Acquisition                         | 2 145 983,21 €         | 2 145 983,21 €         |
| Etudes                              | 1 240 648,02 €         | 1 488 777,62 €         |
| Travaux                             | 7 022 639 €            | 7 724 902,90 €         |
| <i>dont Démolition/Construction</i> | <i>5 950 777,50 €</i>  | <i>6 545 855,25 €</i>  |
| <i>dont Réhabilitation</i>          | <i>1 071 861,50 €</i>  | <i>1 179 047,65 €</i>  |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>10 409 270,23 €</b> | <b>11 359 663,73 €</b> |



# Les recettes prévisionnelles

## Démolition/Construction

- ✓ Fonds vert – Recyclage foncier
- Collectivité de Corse – règlement des aides
- Vente des Logements Locatifs Sociaux

## Réhabilitation

- Collectivité de Corse – règlement des aides
- FEDER – Rénovation énergétique

Pour les logements communaux, au vu du barème applicable au titre de l'année 2024, le montant total des recettes locatives est estimé à 109 906 € annuels (arrêté du 28 décembre 2023 pris en application de l'article 2 terdecies H de l'annexe III au code général des impôts).

# CONCLUSION



**Merci de votre attention**



Cità di  
**Portivechju**