



Les logements vacants en Corse

3 décembre 2024 – conférence technique CEREMA - Ajaccio

aue.corsica

CULLETTIVITÀ DI **CORSICA**
COLLECTIVITÉ DE **CORSE**

Agenza Acconciu, Urbanisimu
è Energia di a Corsica
Agence Aménagement,
Urbanisme et Energie de la Corse



Mobiliser les logements vacants : pour quoi faire ?

Répondre aux besoins en logements

Redynamiser les centre-villes et les villages

Sauvegarder du patrimoine bâti

Limiter la consommation d'espace

Rationaliser les investissements publics (réseaux)

Limiter les déplacements

Sécuriser juridiquement et accélérer les projets

Soutenir l'économie du bâtiment (PME)



Logements vacants & PLU

Des obligations et des leviers

PADD

- Orientations

- redynamiser le centre ville, le village
- rapprocher l'habitat, les services, les commerces, les emplois
- prioriser la réhabilitation du bâti...
- limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels

- Tient compte de l'étude de densification et de la "capacité à **mobiliser effectivement les locaux vacants**, les friches et les espaces déjà urbanisés"

Règlement, OAP

Emplacements réservés, règles écrites, etc.

- Requalifier les quartiers : espaces publics de qualité, végétalisés, harmonie des formes urbaines, etc.
- Aménager des cheminements piétons et cyclables
- Délimiter des secteurs à usage exclusif de résidence principale (nov 2024)

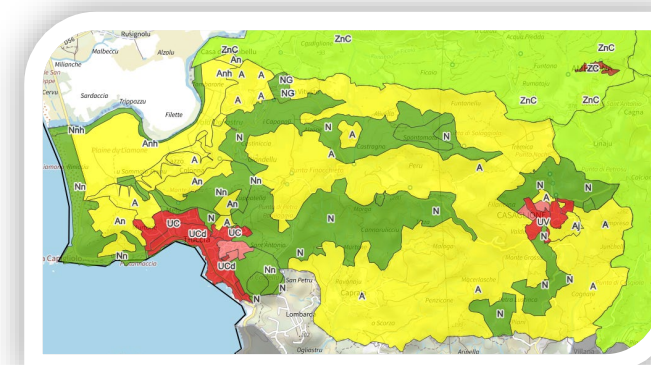
Logement



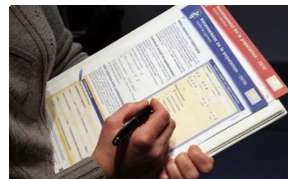
Habitat



Territoire



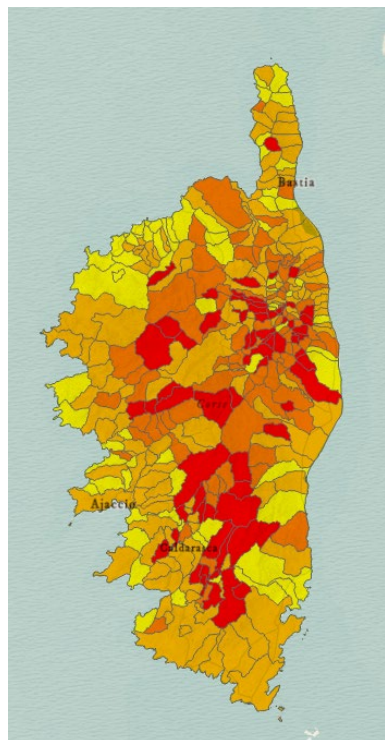
Logements vacants : des définitions et des chiffres différents



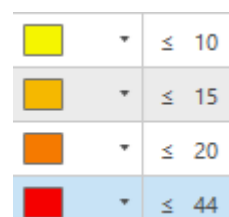
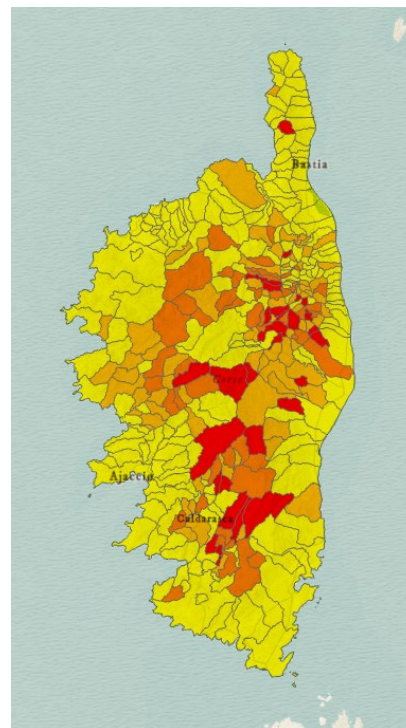
	INSEE	Fichiers fonciers
Définition	<p>Logement inoccupé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - proposé à la vente ou à la location - déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation - en attente de règlement de succession - conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés - gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple logement vétuste) 	<ul style="list-style-type: none"> - Local à usage d'habitation - Habitable : clos, couvert et pourvu des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipement sanitaire) - Vacant : non occupé au 1er janvier (potentiellement occupé <90j consécutifs) - non déclaré comme résidence secondaire - vide de meubles (exclut les meublés de tourisme)
	Données à l'échelle communale	Logements vacants géolocalisés
Nombre de logements vacants en 2020 en Corse	8 350	32 279
Part des logements vacants dans le parc	3,2 %	12,6 %

Logements vacants en Corse : taux par commune

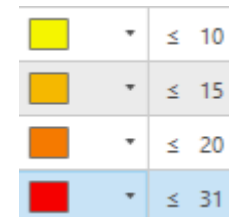
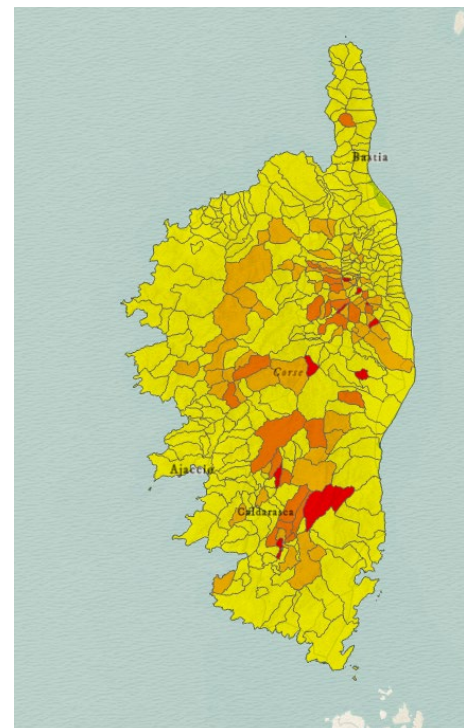
Tous logements vacants



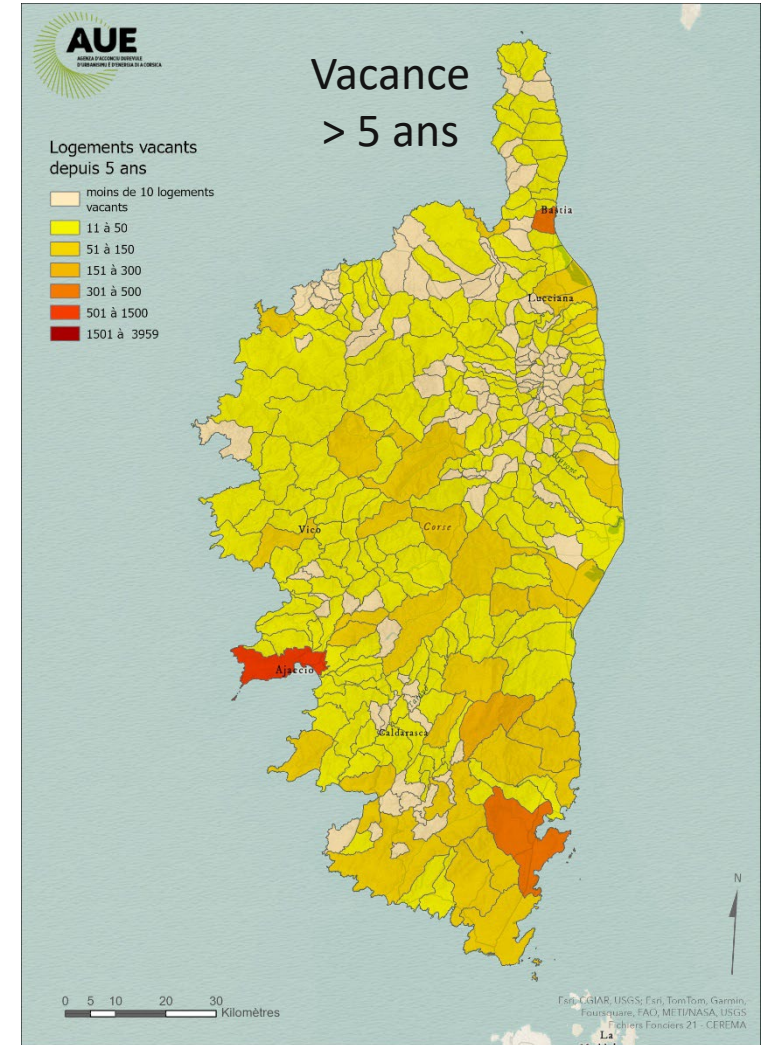
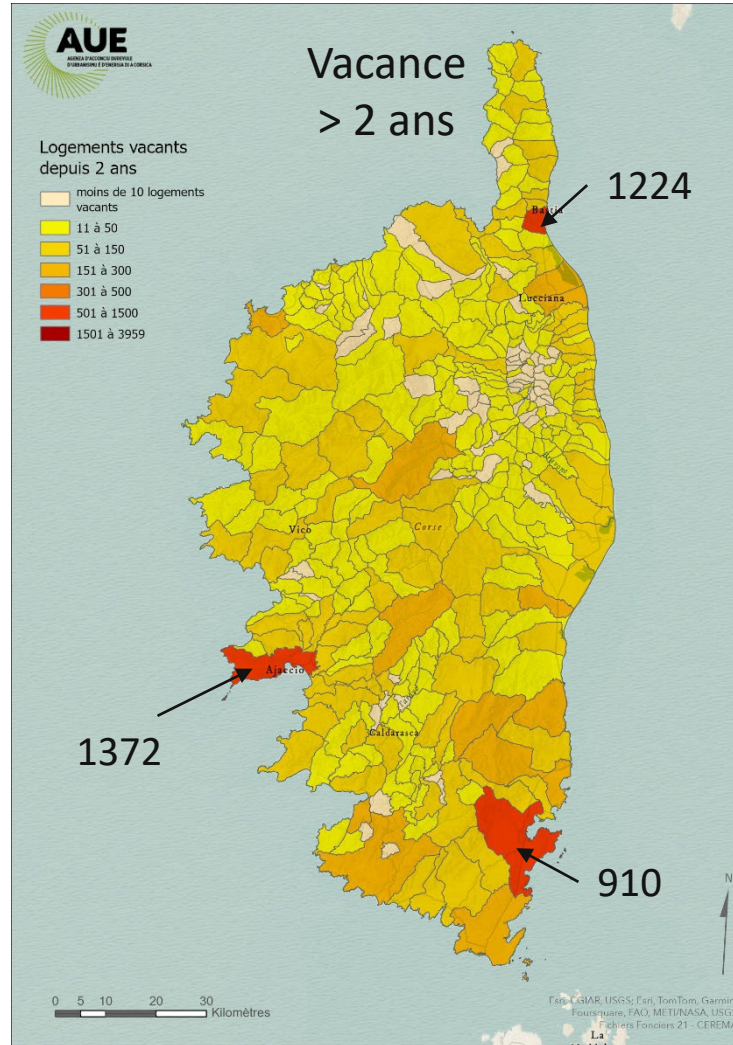
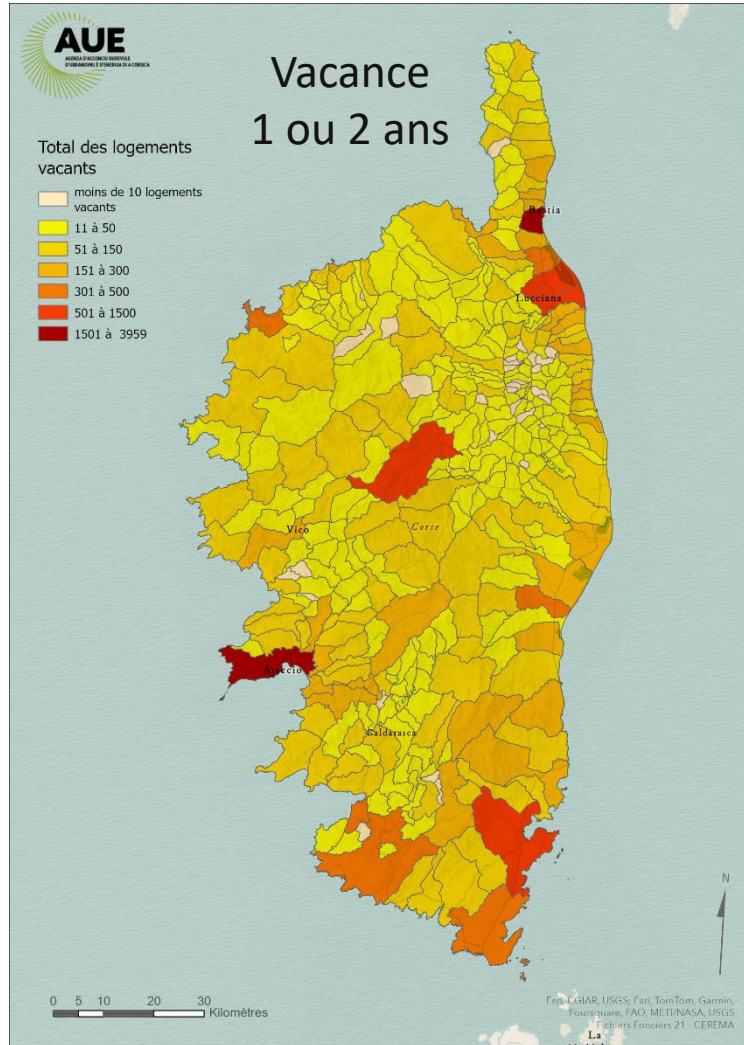
> 2 ans



> 5 ans



Logements vacants en Corse : valeurs par commune



Fichiers fonciers 2021

32 279

17 488

9 668

Les causes de la vacance



Caractéristiques des logements

- Besoins en travaux : logements anciens notamment, peu isolés
- Inadéquation offre/demande : typologie, luminosité, etc.



Caractéristiques des propriétaires

- Absence de propriétaire
- Indivision successorale
- Âge avancé
- Propriétaires résidant en EPHAD
- Mauvaise expérience locative
- Placement immobilier
- Absence d'emprunt à rembourser



Contexte

- Faible tension locale sur certains marchés immobiliers
- Forte émigration passée
- Attractivité touristique : résidences secondaires, meublés de tourisme



■ Vers une évolution des déclarations des logements vacants ?

Décret du 25/08/23 : extension de la liste des communes en zone tendue

Taxe sur les LOGEMENTS VACANTS

- Extension de la TLV – Etat
- Toute la Corse sauf 7 communes
- 17 % puis 34 %

Mise à jour de la déclaration de l'occupation des biens bâtis (GMBI)

+

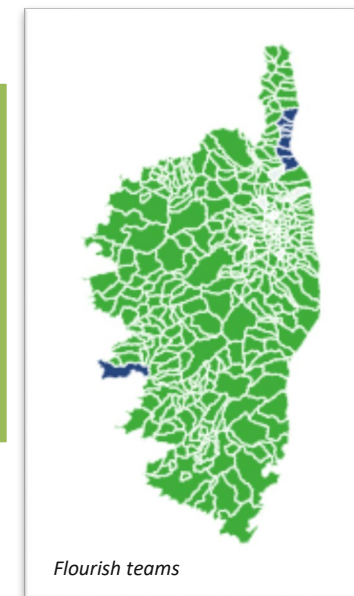
Majoration de la TH sur les RESIDENCES SECONDAIRES

- Facultatif – communes
- 5 à 60 %

MEUBLES DE TOURISME (loi 19/11/24)
- Téléservice national d'enregistrement
- Pouvoir de régulation accru des maires
- DPE
- Diminution réductions fiscales, etc.



Evolution des données logements vacants



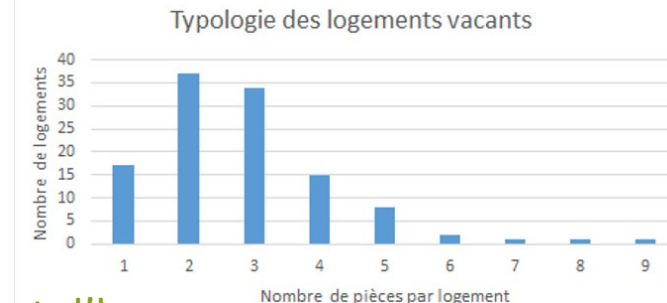
Logements vacants : les identifier

Ex : ORT de St Florent

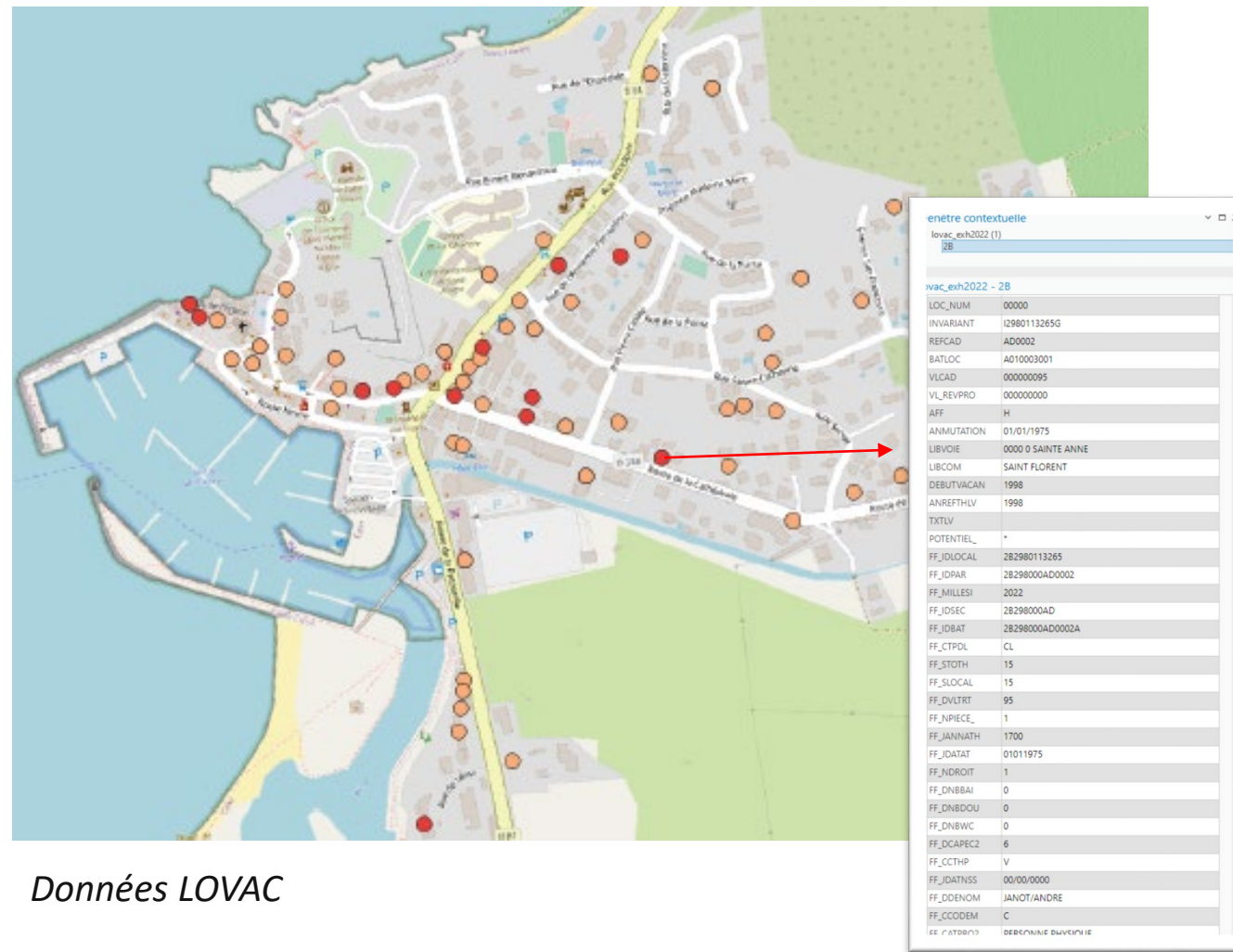
FF : 116 logements vacants > 2 ans

INSEE : 5

- ✓ Appartements T2, T3 majoritaires
- ✓ Logements anciens (60% < 1982)
- ✓ Propriétaires âgés (69 ans moy)
- ✓ Dans le périmètre de la ville du 1/4h
- ✓ « Faux positifs » : résidences secondaires, meublés de tourisme, locations aux travailleurs saisonniers, etc.
- ✓ Biens dont les propriétaires sont présumés décédés : 15



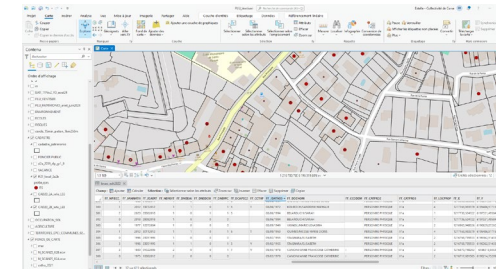
Localisation dans « la ville du quart d'heure »



Données LOVAC

Logements vacants : se doter d'un plan d'action

ORT Saint Florent



TRANSFORMER LES BIENS SANS MAÎTRE EN LOGEMENTS

Axe n°1. Action n°01.

LES OBJECTIFS

- Mobiliser les biens sans maître pour affecter au logement à des loyers/précaires (-15 selon les fichiers foncier)
- Éviter la dégradation de locaux à l'intérieur de copropriétés

LES COMPOSANTES DE L'ACTION

- Saisie du GIRTEC
- Identification avec le GIRTEC des biens sans maître (logements individuels et collectifs, foncier non bâti)
- Recherches approfondies sur certains locaux ou parcelles spécifiques
- Intégration des biens sans maître dans le domaine privé communal
- Rénovation, si besoin, des locaux incorporés
- Mise en location (locatif social) ou vente des logements (à des prix accédants)

Priorité [Progress bar]

Facilité de mise en oeuvre [Progress bar]

Coût de la mise en oeuvre [Progress bar]

Coût de la poursuite de l'action (coût de fonctionnement) [Progress bar]

METTRE EN PLACE UN POPAC

(Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés)

Axe n°1. Action n°02

LES OBJECTIFS

- Détecter les copropriétés en difficulté et résorber les dysfonctionnements naissants le plus en amont possible et à moindre coût, préalablement à l'OPAH
- Sensibiliser les copropriétaires aux enjeux d'une gestion et d'un entretien pérennes de leur bien
- Accompagner les copropriétés qui souhaitent engager un programme de travaux de rénovation énergétique ou d'aménagements PMR
- Identifier et accompagner les copropriétés susceptibles de bénéficier d'une surélévation

LES COMPOSANTES DE L'ACTION

- Lancer un appel à candidature pour la mise en place et le suivi du POPAC
- Mettre en oeuvre le programme :
 - Repérage des copropriétés présentant des fragilités, sur la base du diagnostic et des données fournies dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle à l'ORT et de la plateforme Zéro Logement Vacant ; proposition de solutions aux copropriétaires
 - Enquête précise sur la réalité et les origines de la vacance des appartements et proposition de solutions aux propriétaires
 - Identification des copropriétés pouvant bénéficier d'une surélévation (pouvant participer à financer les travaux de rénovation énergétique)
 - Animation : information, prévention, accompagnement dans la résorption des difficultés, suivi et signalement, lien vers le dispositif d'aides aux travaux existant, etc.

ACTION N°3 : METTRE EN PLACE UNE OPAH INTERCOMMUNALE

(Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat)

Axe n°1. Action n°03

LES OBJECTIFS

- Favoriser la mobilisation et la résilience face aux dérangements climatiques et améliorer le confort d'hiver et l'habitat
- Réduire la précarité énergétique
- Favoriser l'adaptation des logements à la perte d'autonomie
- Réduire l'habitat indigne ou dégradé
- Réduire la vacance des logements

LES COMPOSANTES DE L'ACTION

- Réaliser une étude pré-opérationnelle afin de repérer les problèmes à l'échelle intercommunale, une stratégie opérationnelle, et faisabilité et définir les modalités de mise en oeuvre d'une OPAH
- Effectuer un suivi et une animation générale (communauté de communes) : sensibilisation, accueil, permis de construire, accompagnement des ménages copropriétaires éligibles aux aides à la Communauté de communes (animatic instances, reporting) ; évaluation annuelle et finale etc.

ACTION N°4 : INCITER À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

Axe n°1. Action n°04

LES OBJECTIFS

- Faire évoluer les logements vers une plus grande résilience face aux dérèglements climatiques
- Améliorer le confort d'hiver et l'habitat
- Faire reculer la précarité énergétique en réduisant la consommation énergétique des logements (individuels et collectifs)
- Réduire le nombre de logements "énergétiques" prochainement exclus au locatif

LES COMPOSANTES DE L'ACTION

- Organiser des réunions publiques, journées d'information sur les actions disponibles en matière de rénovation énergétique des logements individuels et collectifs
- Contacter individuellement les propriétaires de logements potentiellement classés G et F pour inciter à rénover leur logement (résidences principales estimées)
- Organiser des réunions d'information pour les syndicats et copropriétaires des dispositifs de soutien financiers spécifiques aux copropriétés (rénovation énergétique et éclairage extérieur (démarche Eclairer Juste))
- Organiser des permanences régulières à la communauté de communes pour les propriétaires

RÉGULER LE NOMBRE DE MEUBLÉS DE TOURISME

Axe n°1. Action n°05

LES OBJECTIFS

- Maîtriser le développement des locations de courte durée amplifiant le phénomène de pénurie de logements (cf. diagnostic)
- Favoriser l'accès au logement des ménages souhaitant se loger sur la commune
- Rééquilibrer la part des résidences principales dans le parc de logements

LES COMPOSANTES DE L'ACTION

- Organiser des rencontres avec d'autres collectivités ayant mis en place ce type de démarche (ex : communes du Cap Corse, Bastia, etc.)
- Délibérer pour instaurer un numéro d'enregistrement des meublés de tourisme et soumettre les

Priorité [Progress bar]

Facilité de mise en oeuvre [Progress bar]

Coût de la mise en oeuvre [Progress bar]

Coût de la poursuite de l'action (coût de fonctionnement) [Progress bar]

Pilote	• Commune
Partenaires	• Etat (DDT) AUE
Public cible	• Propriétaires de logements
	• Etude/accompagnement juridique

RECRUTER UN VOLONTAIRE TERRITORIAL EN TANT QUE "RÉFÉRENT LOGEMENT"

Axe n°1. Action n°09

LES OBJECTIFS

- Favoriser la mise en oeuvre, le financement et le suivi des actions en faveur du Logement prévues dans le cadre de l'ORT par de l'ingénierie de projet (dispositif ANCT spécifique aux communes et EPCI ruraux)
- Disposer d'un "Réfèrent Logement", interlocuteur de proximité pour les propriétaires et les syndicats, afin de faciliter les démarches de rénovation des logements - sur une durée de 12 à 18 mois

LES COMPOSANTES DE L'ACTION

- Envoyer une proposition de fiche de poste à la préfecture de Haute Corse
- Le Préfet valide et publie l'offre sur la plateforme via anct.gouv.fr
- Sélectionner un candidat
- Transmettre une demande de subvention à la préfecture
- Recruter le VTA
- Accompagner le VTA dans la mise en oeuvre des actions intercommunales et communales (ville centre de Saint Florent)

Priorité [Progress bar]

Facilité de mise en oeuvre [Progress bar]

Coût de la mise en oeuvre (pour la ComCom) [Progress bar]

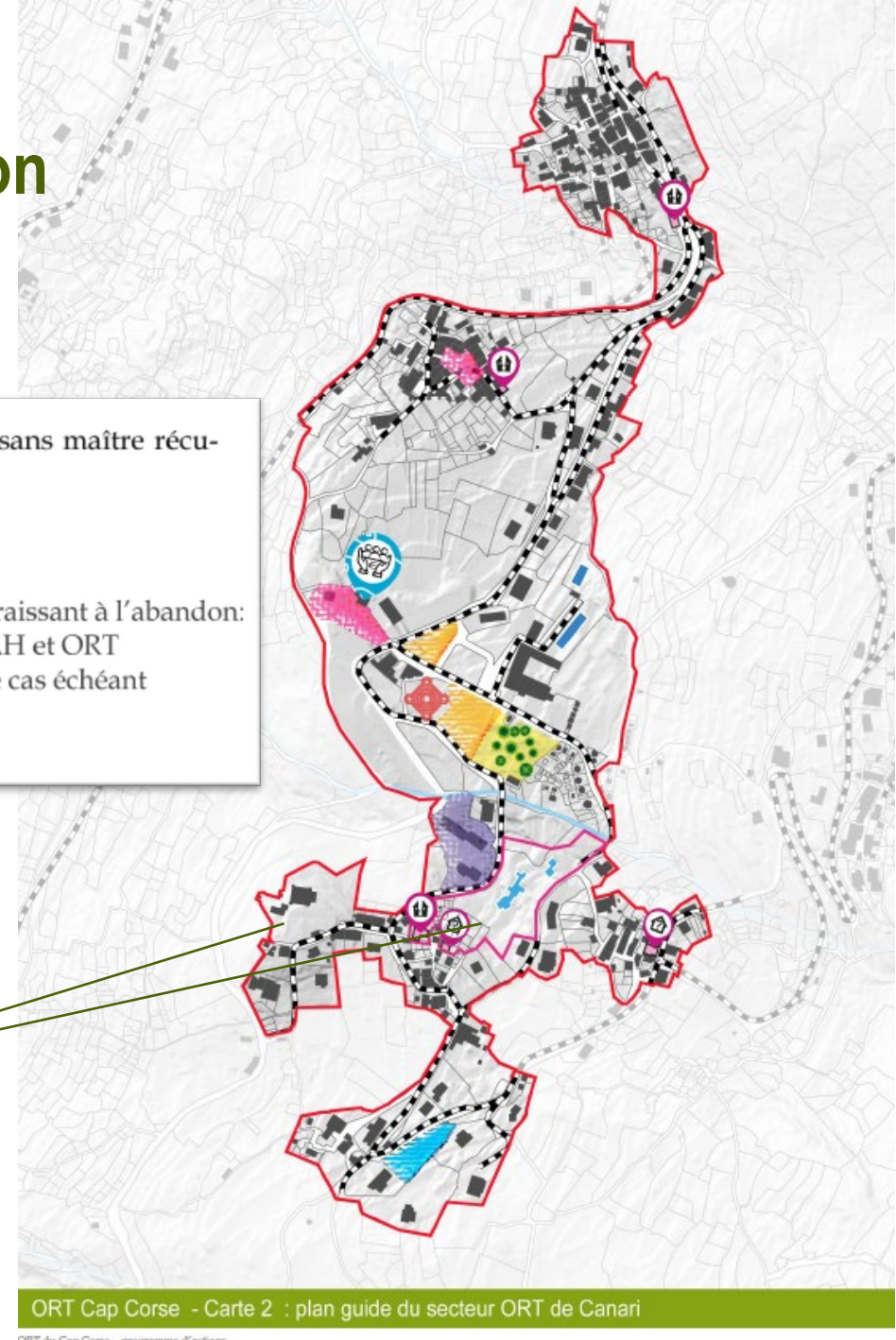
Coût de la poursuite de l'action (pour la ComCom) [Progress bar]

Pilote	• Communauté de Communes
Partenaires	• Etat (ANCT/Préfet) • Partenaires des actions Logement
Public cible	• ComCom • Propriétaires de logements et syndicats
Budget estimatif	• 30000 à 40000€ sur 18 mois
Modalités de financement	• Etat - aide forfaitaire de 15000€ + 2000€ pour l'installation du journe • Communauté de communes



Logements vacants : se doter d'un plan d'action

ORT Cap Corse



POUR SUIVRE L'OPAH -RU EN REVOYANT LES OBJECTIFS RU À LA HAUSSE

Piazza (Luri)

Ancien Palazzu - au cœur de Piazza (Luri)

Piazza (Luri)

Rue en arrière-port de Macinaghju

Canari (source - google earth)

ORT du Cap Corse - programmation d'actions

Accompagner la rénovation des biens sans maître récupérés et rétrocedés

➔ Fiche n°1, 5

Favoriser la mobilisation des biens apparaissant à l'abandon:

- communiquer sur les dispositifs OPAH et ORT
- engager des procédures d'abandon le cas échéant

➔ Fiche n°1, 4, 5, 6, 9

FAVORISER UNE MEILLEURE MOBILISATION DES BIENS INOCCUPÉS VOIR S/OCCUPÉS

Adaptés et développent l'offre de logements pour répondre aux besoins et améliorer l'attractivité du territoire

Désenclaver le territoire

Fermeture un développement économique et commercial équilibré

Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager et assurer la transition écologique du territoire

Améliorer l'offre de services

Renforcer la cohésion territoriale et les solidarités

DESCRIPTION DE L'ACTION À MINER :

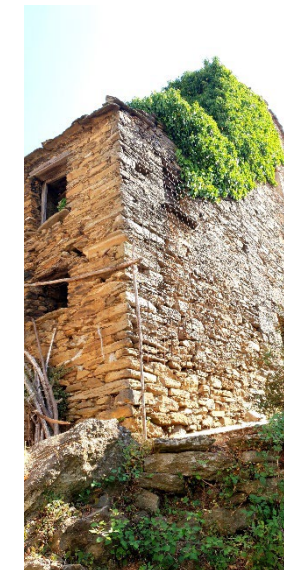
A partir du chiffrage géographique et des études et enquêtes menées dans le cadre de l'action 6 :

- En priorité des zones (cf. plans joints des secteurs)
 - de concentration de biens sans maître apparus dans les zones sans maître de Canari pour assurer leur gestion
 - De contacts les propriétaires des biens déjà repérés comme appartenant à l'abandon ou abandonnés à Canari, Cortina et Macinaghju pour leur proposer un accompagnement ou une acquisition amiable, avant d'entamer une procédure d'abandon.
- Après avoir engagé l'opération dans deux secteurs, contacter via l'Association Zéro Logement l'ensemble des propriétaires des logements concernés comme vacants pour communiquer sur les dispositifs, et dans la mesure du possible et leur proposer un accompagnement, et dans la mesure du possible, dans le cadre de l'OPAH et d'un conventionnement avec l'ANAH, suite d'urgence à renouer, disposant d'intervention financière et immobilière, CRELI, conseil architectural (voir infra)
- Pour les biens dont les propriétaires ont à priori des difficultés ou incertains et dont l'enquête terrain a confirmé ces incertitudes, soit l'occupant par un locataire dans des conditions indiquées :
 - Realiser une enquête préalable pour identifier d'éventuels locataires : DDDP (cadastre, publicité foncière, recensement des biens immobiliers, France Dossiers, notaires, registres d'état civil, enquêtes de voisinage)
- En fonction, au cas échéant, des biens, faire une analyse ou proposition sans maître, biens en l'état d'abandon, meublé ou non, complètement vacant, logement amiable occupé par un tiers qui n'est pas propriétaire et choisir la procédure de mobilisation (soit en faveur d'habitat et aménagement à la réhabilitation, acquisition amiable, procédure de biens inoccupés) sans oublier de leur offrir un accès à l'ensemble de l'ensemble de l'ensemble de l'ensemble (procédure d'abandon, procédure de biens inoccupés, procédure de biens inoccupés, l'opération pour assurer d'être dans l'état d'urgence, la mise en état des lieux de l'ensemble du concept propriétaire peut dans une opportunité, après de près le cas échéant
- Mettre en œuvre et suivre les actions choisies
 - Dans le cadre d'acquisition, amiable ou non (abandon, biens sans maître)
 - Soit intervenir les biens, selon le régime d'achat, à un bailleur ou promoteur social, ou à un particulier, avec un cadre des charges de gestion pour assurer la destination, l'usage, éviter la spéculation, et le cas échéant, encadrer les termes pour accompagner la rénovation
 - Soit les initiatives pour développer le parc de logements communaux et de locaux d'activités/communes pour ce faire, la maîtrise d'ouvrage peut être déléguée et des données d'usage peuvent être adressées à la CAC et l'Etat
 - En complément, en parallèle, des appels à manifestation d'intérêt peuvent être lancés et conduits à des réunions de suivi pour repérer et accompagner les propriétaires qui le souhaitent
 - dans la division de leur logement
 - dans la conversion de leur résidence secondaire en résidence principale sous réserve d'un gain en confort

Maitre(s) d'ouvrage	CC du Cap Corse, communes concernées	Priorité:	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■
Partenaires	Anah, CAC, GIBTEC, AUL, Banque des territoires, ANCT	Complexité:	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■
Coût	Coût de l'YTA + coût des acquisitions/réhabilitation le cas échéant	Temporalité:	Dans le l'ORT
Financements	Anah (OPAH YTA, DDP...), Etat, CAC, AUL, prêt Banque des territoires (sa acquisition commune, bailleur social)	Etat d'avancement:	A partir fin 2024/2025
Actions liées	Fiche 4	Indicateurs de suivi:	Nombre de logements mobilisés



Des procédures pour sortir de certains cas de vacance



Bien abandonné ou non utilisé

Propriétaire (plutôt) connu

Propriétaire inconnu

Incitation à la location ou à la réhabilitation
Ou Acquisition amiable

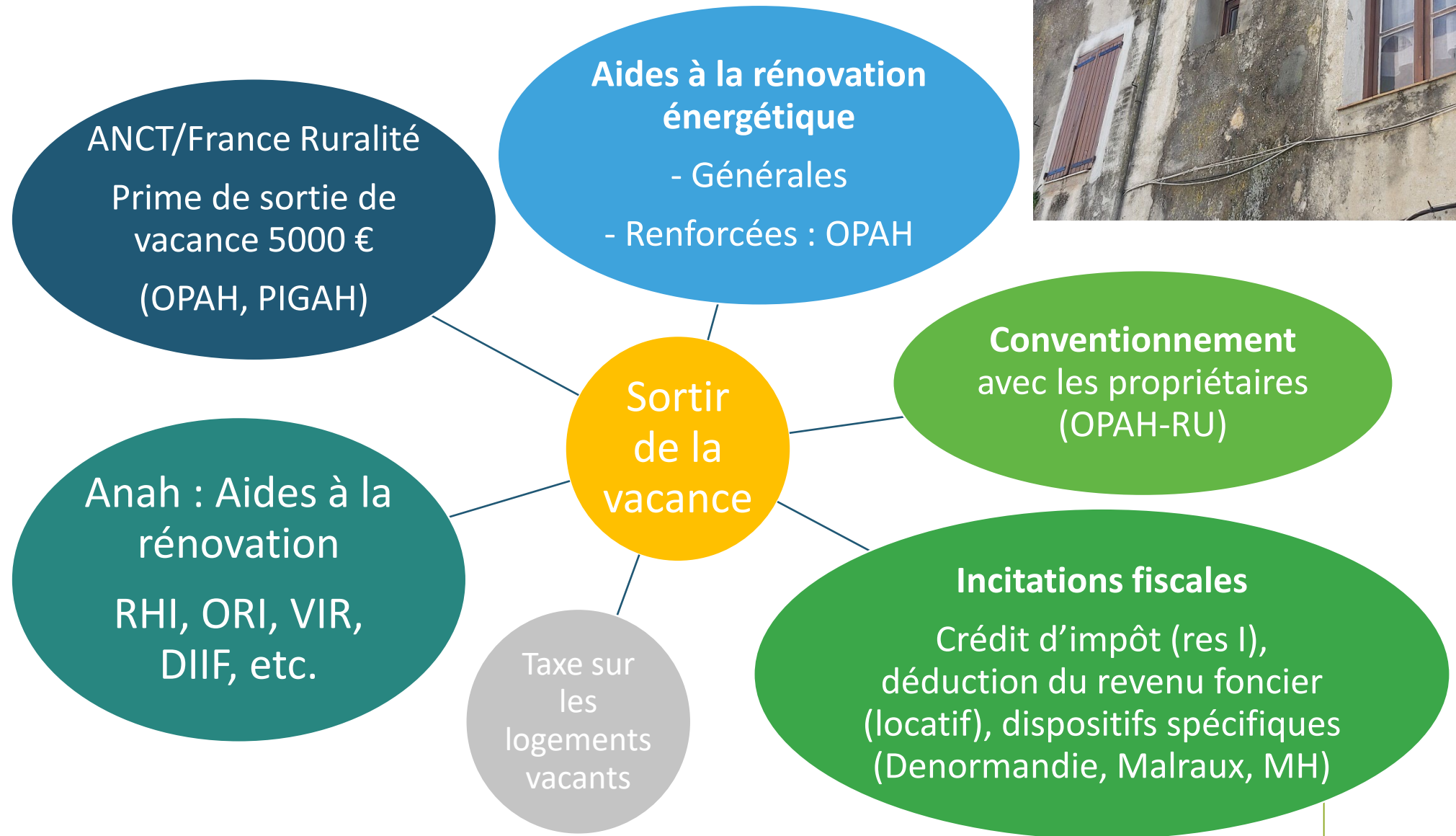
Si problème de sécurité :
procédure de mise en sécurité

Abandon manifeste

Bien sans maître
ou présumé sans maître

Succession en déshérence
=> Etat
(mais droit de priorité com/EPCI en cas de cession)

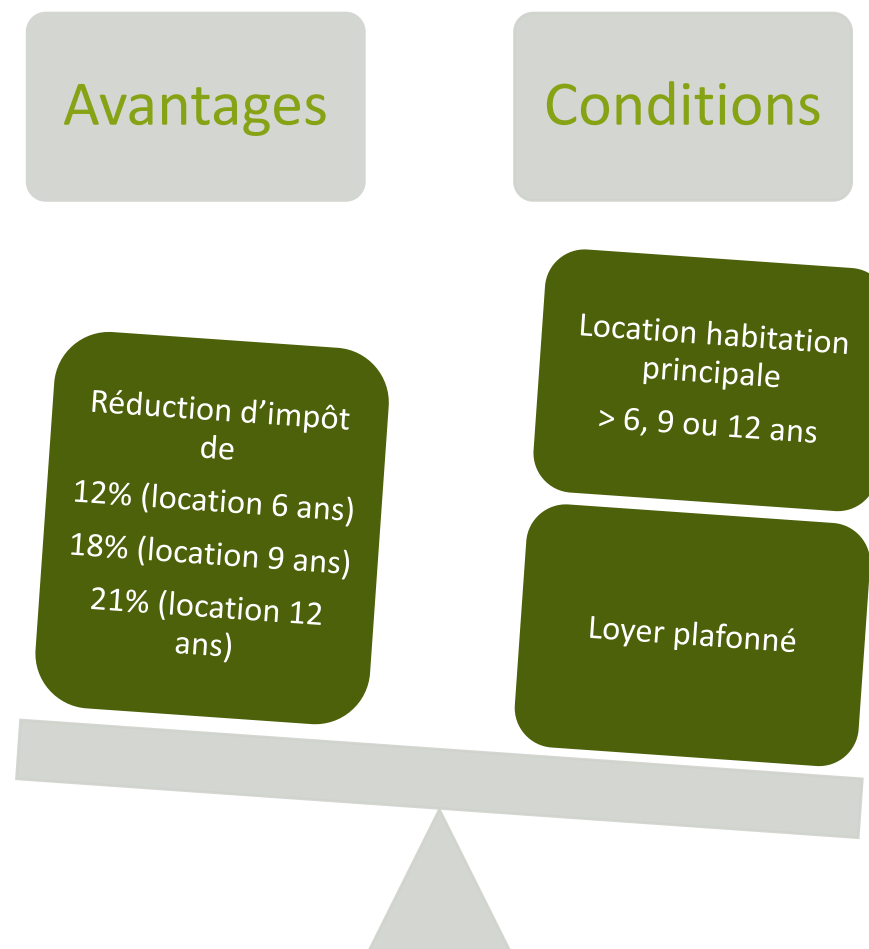
■ Les incitations pour sortir de la vacance



■ Les incitations / Dispositif Denormandie

Prolongé jusqu'à fin 2027

- ✓ Commune Action cœur de ville
- ✓ ORT
- ✓ Besoin de réhabilitation de l'habitat particulièrement marqué : Ajaccio, Bastia
- ✓ Copropriétés en grande difficulté financière ou dans un périmètre d'opération de requalification des copropriétés dégradées.
- ✓ Logement ancien, non meublé



Plafond : 300 000€ (et 5500m² surface habitable)

Les incitations / Dispositif Malraux 2025

- ✓ SPR : Sites Patrimoniaux Remarquables avec PVAP ou PSMV

Avantages

Réduction d'impôt
de 22 à 30% des
dépenses de
travaux

Revalorisation du
patrimoine

Conditions

Restauration
complète de
l'immeuble

Location en tant
que résidence
principale
min 9 ans



Les dispositifs d'aides à la rénovation énergétique

LOGEMENTS INDIVIDUELS

	Dispositifs	Bénéficiaires	Conditions	Aides
Rénovation d'ampleur	<p>ORELI (AUE)</p> <p>MaPrimeRenov parcours accompagné (ANAH)</p>	<ul style="list-style-type: none">- Les propriétaires occupants- Les propriétaires bailleurs- Les usufruitiers- Les propriétaires indivis (avec l'accord de tous) <p>Sans condition de ressources</p> <p>Exclus :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les personnes morales- Les nus-propriétaires	<ul style="list-style-type: none">- 2 sauts de classe DPE- Recours à des artisans RGE	<p>Aides cumulables variables en fonction des revenus et ampleur des travaux</p> <p>Jusqu'à 100% de prise en charge ou 70 k€</p>
Rénovation par geste	<p>MaPrimeRenov parcours accompagné (ANAH)</p> <p>AGIR+ (EDF)</p>		<ul style="list-style-type: none">- Réalisation d'un geste (chauffage, isolation)- Classe DPE > E- Recours à des artisans Agir+	<p>Aides cumulables variables en fonction du geste de travaux réalisé</p>

■ Aides abondées de l'Anah : DIIF / VIR

- Objet: subvention de travaux de l'Anah pour remettre sur le marché (encadré) des logements qui étaient vacants ou dégradés:
 - **25% maximum du coût des travaux** avec plafond de 1 000€ HT /m² et de 900 000€/ immeuble - subvention maximale : 225000 € par immeuble
- Conditions:
 - **Immeuble entier** pouvant aller jusqu'à l'ilot dans le cas du DIIF
 - Vacant, dégradé (indigne, péril, insalubrité, dégradation)
 - Affecté au moins à 50% (des lots ou de la SP) au logement en amont de l'opération et en aval
 - Réhabilitation globale d'immeubles vacants ou dégradés
 - gain énergétique : saut de 2 étiquettes énergétique et minimum d'étiquette D après travaux

DIIF

- Exclusivement en **secteur d'intervention des ORT**, sur les linéaires ou immeubles désignés dans le PA
- destination: location plafonnée pendant au moins 9 ans puis revente en objectif mixité sociale (et couplage VIR éventuel)

≠

VIR

- **En secteur d'intervention d'ORT ou secteur d'OPAH-RU**
- destination : vente en accession sociale ou à propriétaire éligible aux aides Anah pour locatif conventionné

■ Les dispositifs d'aides à la rénovation énergétique AUE

LOGEMENTS COMMUNAUX

	Dispositifs	Bénéficiaires	Conditions	Aides
Rénovation d'ampleur	Appel à projet	<ul style="list-style-type: none">- Commune- Copropriété	<ul style="list-style-type: none">• -35% de gain sur initial• -2 sauts de classe DPE / BBC-rénovation	Jusqu'à 80% si labellisation
Rénovation d'ampleur	Aide à la décision	<ul style="list-style-type: none">- Commune- Copropriété	<ul style="list-style-type: none">- Suivi du cahier des charges AUE	Jusqu'à 80%

+ Aides Etat : DETR Axe 2, Fonds vert (rénovation énergétique)



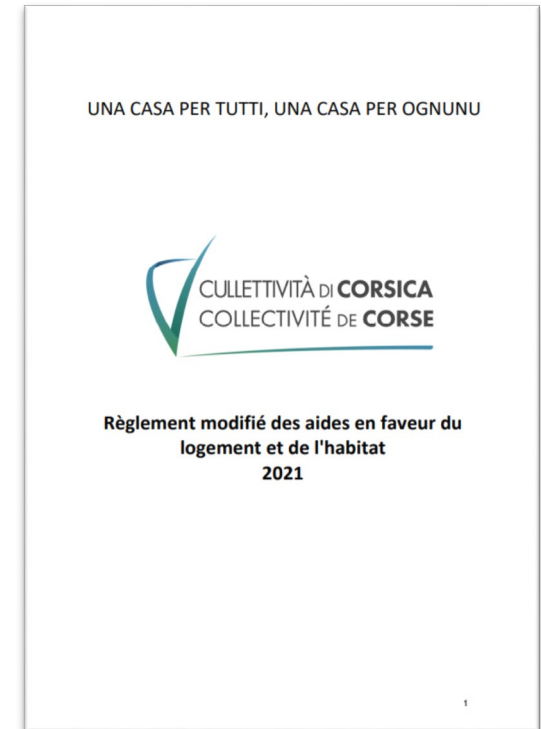
Les dispositifs d'aides de la CdC pour l'acquisition-amélioration de logements par les communes

Subvention de 50 à 80% (par logement) :

- Des frais d'acquisition (de 136 000 à 149 600 €)
- **Des frais d'amélioration**
 - Dépense max 120 000 à 156 000 €
 - **Subvention max : 60 000 à 124 800 €**

Bonifications

- +10 pts dans les « villages souches »
- +10 pts pour communes -3000 hab avec PLU compatible PADDUC
- **Biens vacants sans maître ou en état d'abandon manifeste :
dépense de travaux subventionnable + 30%**



■ Merci de votre attention

Estelle Dampne
Ghjulia-Maria Defranchi

Pour plus d'échanges entre techniciens de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire en Corse, rejoignez le Club Urba sur la plateforme [expertises.territoires](https://www.expertises.territoires.fr/)

+ infos : estelle.dampne@isula.corsica

