

Remobilisation des logements vacants et des friches : enjeux et outils pour les collectivités

L'approche du Sud Corse : objectiver les constats, fixer
une stratégie opérationnelle et des actions concrètes en
faveur du logement

03 DECEMBRE 2024

1. Description du territoire

La Communauté de Communes du Sud Corse est composée de 7 communes pour 21 154 habitants au dernier recensement, un bassin de vie de 26 523 habitants.

C'est un territoire avec une armature territoriale relativement équilibrée avec un fonctionnement territorial marqué par la dichotomie littoral/intérieur et urbain/rural avec :

- 1 pôle historique majeur : Porto-Vecchio
- 1 pôle secondaire : Bonifacio
- Des pôles émergents modifiant les équilibres territoriaux : Figari (aéroport), Lecci, Sotta

2. Les éléments de contexte

Le territoire Sud Corse évolue, et se transforme.

Les enjeux auxquels il est confronté relèvent de différentes dynamiques qui doivent toutes être prises en compte démographie, économie, foncier, environnement... pour préparer l'avenir.

Aujourd'hui, il est essentiel de prendre conscience de ce qui fait sa force, de ce qui a de la valeur et qu'il faut préserver et consolider dans l'avenir.

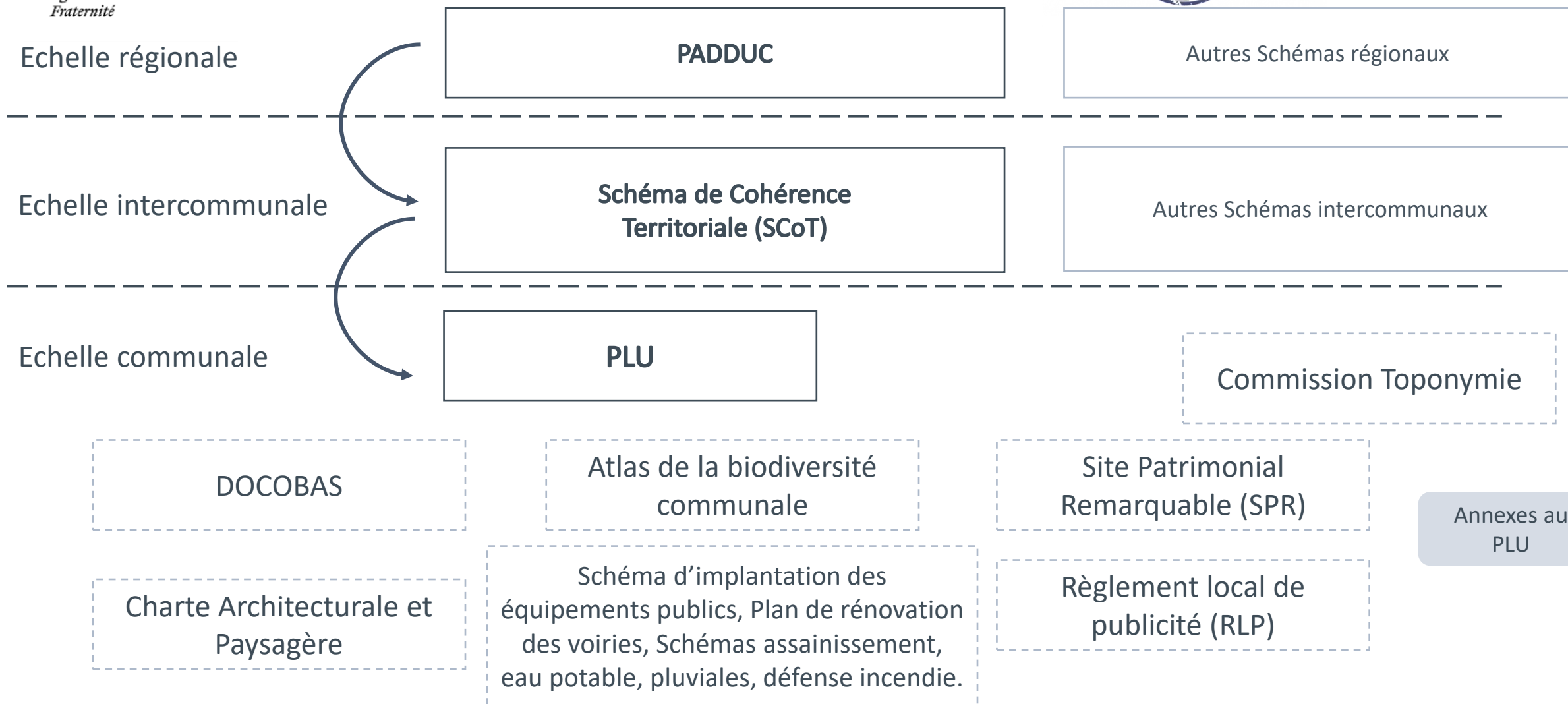
Le Sud Corse s'inscrit dans un environnement socio-économique et territorial qui génère des changements positifs et négatifs que la collectivité ne maîtrise pas toujours mais qu'elle doit anticiper, pour être en mesure de prendre les bonnes dispositions face à ces changements.

L'ambition de la Communauté de communes du Sud Corse est de travailler ensemble pour un territoire où il fait et fera bon vivre toute l'année.

Les thèmes du projet de territoire sont les suivants :

- **AXE 1 : CONSOLIDER ET RENFORCER L'ÉCONOMIE TERRITORIALE ;**
- **AXE 2 : COORDONNER L'AMÉNAGEMENT ET LES SERVICES A LA POPULATION SUR LE TERRITOIRE ;**
- **AXE 3 : FAVORISER UNE MOBILITE DURABLE POUR TOUS ;**
- **AXE 4 : PRESERVER LES RESSOURCES NATURELLES ET ANTICIPER LES CHANGEMENTS A VENIR ;**

Compétences Aménagement du territoire et Politique du Logement et du cadre de vie



1 Un projet politique stratégique :

**Projet d'Aménagement
Stratégique
(PAS)**

Cas particulier pour les SCoT valant PCAET :

+

Volet PCAET du PAS

2 Le document prescriptif et les modalités de mise en œuvre :

**Document d'Orientations et
d'Objectifs
(DOO)**

**Document d'Aménagement
Artisanal Commercial
Logistique (DAACL)**

**Volet littoral pour les
communes concernées**

+

Volet PCAET du DOO

3 Les annexes comprennent obligatoirement le document explicatif et justificatif avec :

Diagnostic

**Justification des
choix**

**Evaluation
environnementale**

+

Annexes PCAET

De façon facultative, les annexes peuvent comprendre :

+

Programme d'actions

+

**Programme d'actions
du PCAET**

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Plan Climat Air Energie Territorial

Schéma stratégique d'aménagement
économique

Plan Guide d'Aménagement

Plan de Paysage

Stratégie Intercommunale de l'Habitat
Diagnostic à 360° du mal-logement au sans-
abrisme

Charte intercommunale du Bien-
Construire

Plan de Déplacement Intercommunal
Schéma directeur des Mobilités
douces et actives

Schéma directeur des équipements
sportifs

A venir :

Stratégie intercommunale de compensation
environnementale

Plan Alimentaire Territorial

Schéma d'aménagement de plages

2. Diagnostic Stratégie Intercommunale de l'habitat : en bref

1. LES POSSIBILITÉS DE PARCOURS RÉSIDENTIELS DANS LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU SUD CORSE SONT GLOBALEMENT TRÈS RÉDUITES

« La situation de l'habitat dans la Communauté de communes du Sud Corse est plus que **tendue**, elle semble désormais **bloquée** pour toutes les catégories de ménages, soit par **absence totale d'offre**, soit par **inadéquation de la réponse** (notamment sur le prix). »

2. LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE RÉSULTE PRINCIPALEMENT DES MOUVEMENTS DANS LE PARC EXISTANT

« Il en résulte une situation de **tension extrême** sur le marché de l'immobilier et une exclusion des différents segments de marché d'un très grand nombre des habitants actuels (plus de 80%), lesquels disposent de ressources contraintes. »

3. L'ATTRACTIVITE D'UN TERRITOIRE EST UNE CHANCE MAIS AUSSI UNE CONTRAINTE AVEC LAQUELLE IL FAUT COMPOSER

« A la lecture de l'ensemble des éléments objectivé précédemment, on peut dire aujourd'hui que **l'équilibre résidentiel est rompu** lorsque les logements construits s'adressent en majorité à des investisseurs extérieurs, les seuls capables de financer les valeurs fixées par le marché. [...] **Face à cette vague de l'immobilier secondaire ininterrompue depuis 40 ans, il devient nécessaire voire impératif, que le territoire dans son ensemble, préserve une capacité à se loger des habitants permanents car le marché, laissé sans régulation, a démontré qu'il ne pouvait s'y contraindre.** »

4. LES PERSPECTIVES RECUEILLIES AU COURS DES ENTRETIENS AVEC LES COMMUNES INDIQUENT UN TOURNANT DANS LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

2. Les grandes orientations politiques de la stratégie Intercommunale de l'habitat

Axe 1

Produire une offre nouvelle adaptée aux besoins des résidents

- Mettre en place une stratégie foncière et d'aménagement pour assurer la conduite opérationnelle des objectifs communautaires
- Accompagner les projets pour une réponse durable et adaptée aux ressources des ménages
- Accompagner la diversification de l'offre en logements à travers le développement de l'offre sociale et abordable

Axe 2

Conduire des projets ciblés sur les besoins de certains publics

- Elaborer une stratégie permettant la combinaison d'une réponse aux besoins des jeunes actifs et des saisonniers
- Favoriser le maintien à domicile et travailler à la production d'une offre résidentielle nouvelle adaptées aux personnes âgées
- Définition du projet de résidence sociale adaptée (logement d'abord)

Axe 3

Accompagner l'amélioration des logements existants

- Faciliter l'accès des ménages à l'information
- Etude d'OPAH-RU en cours pour Bonifaziu et Portivechju, dans le cadre de Petite Ville de Demain

Axe 4

Organiser la mise en œuvre d'une politique locale

- Disposer des données de suivi et d'un observatoire
- Organiser la gouvernance à l'échelle communautaire
- Travailler à une vision intercommunale des attributions

Programme Petites Villes de demain

3. Le lancement du programme Petites Villes de Demain (PVD)

- Logement – Habitat ;
- Qualité et Cadre de vie, vivre et faire ensemble ;
- Attractivité économique ;
- Mobilité.

Ces thématiques ont été déclinées en actions ciblées, mises en œuvre et portées en fonction du projet de Territoire permettant d'apporter des réponses spécifiques aux besoins identifiés.

3. Le lancement du programme Petites Villes de Demain (PVD)

- La convention d'adhésion PVD a été signée le 30 mars 2021.
- La convention ORT est en cours de formalisation (2 avenants de prorogation ont été mis en place)
- Lancement de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU sur les communes de Bonifacio et de Porto-Vecchio.

Dates clés de l'OPAH-RU :

- Marché notifié : 11/10/2023 => Le prestataire retenu et le bureau d'étude Villes Vivantes
- Réunion de lancement : 16/11/2023
- 1ers livrables : décembre 2023
- 1^{er} COPIL : 31/07/2024
- 2^{ème} COPIL : prévu semaine du 15/12/2024

4. Exemples de quelques actions prioritaires retenues :

1. LOGEMENT – HABITAT :

- Amélioration de l'Habitat
 - Diagnostic Habitat – (complémentaire à l'OPAH-RU) ;
 - Lancement d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU ;
 - Atelier Hors les Murs.

2. ATTRACTIVITE ECONOMIQUE :

- Soutien à l'activité économique :
 - Mise en place d'une solution numérique de soutien à l'économie (marketplace) ;
 - Mise en place d'un office du commerce
- Mise en tourisme des centres-villes :
 - Mise en place de parcours patrimoniaux audio guidés.
- Redynamisation des centres-villes :
 - Diagnostic commercial ;
 - Elaboration d'un Schéma stratégique d'aménagement économique – Stratégie foncière ;
 - Acquisition foncière.
- Halles de marchés et circuits courts :
 - Mailler le territoire Sud Corse de halles de producteurs et d'artisans (en lien avec le Marketplace).

Mise en place d'une fiscalité adaptée d'une réglementation spécifique :

- Projet d'application de coefficient et de numéro d'enregistrement / changement d'usage,

3. QUALITE – CADRE DE VIE , VIVRE ET FAIRE ENSEMBLE :

- Aménagement de l'espace public
 - Projet d'urbanisme tactique : Rue des écoles à Porto-Vecchio.
- Transition écologique
 - La réhabilitation des bâtiments publics.
- Embellissements des villes
 - La mise en place et le suivi de la charte paysagère et architecturale.
- Accès aux services publics
 - Maison France Service.

4. MOBILITE DURABLE POUR TOUS :

- Mobilité douce et active :
 - Mise en œuvre du Plan de Déplacement Intercommunal et lancement du Schéma Directeur des Mobilités Douces et Actives
 - Gouverner le territoire par la donnée ;

Focus lancement de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU

Quelques actions prioritaires retenues :

AXE 2 : COORDONNER L'AMENAGEMENT LES SERVICES A LA POPULATION SUR LE TERRITOIRE;

- Lancement de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU

L'intervention sur l'habitat ancien est un enjeu prioritaire pour redynamiser le cœur de ville, améliorer les logements existants et créer une offre répondant à la demande des publics cibles (jeunes actifs / familles / seniors).

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU sur les centres-villes de Porto-Vecchio et de Bonifacio devra comporter une analyse de l'habitat et une élaboration du diagnostic qui permettra de fixer le périmètre d'intervention. Elle permettra de fixer les enjeux prioritaires et également les objectifs qualitatifs et quantitatifs et mènera à une stratégie de mise en œuvre opérationnelle.

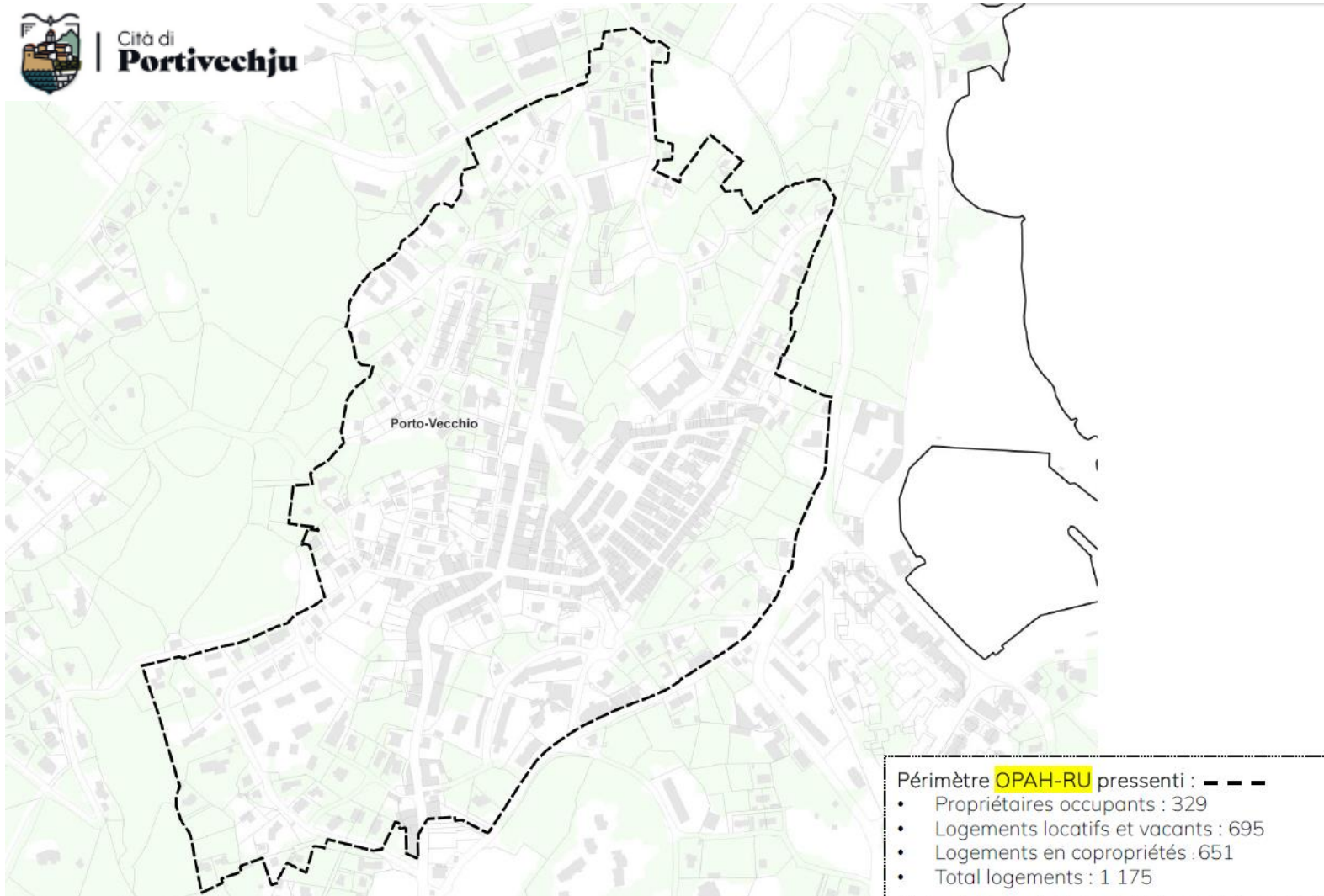
Objectifs :

- Permettre de connaître et bien définir l'état du parc de logements et sa destination dans les centres-villes ;
- Calibrer au mieux l'OPAH-RU qui sera mise en œuvre dans les cœurs de ville à Porto-Vecchio et Bonifacio.

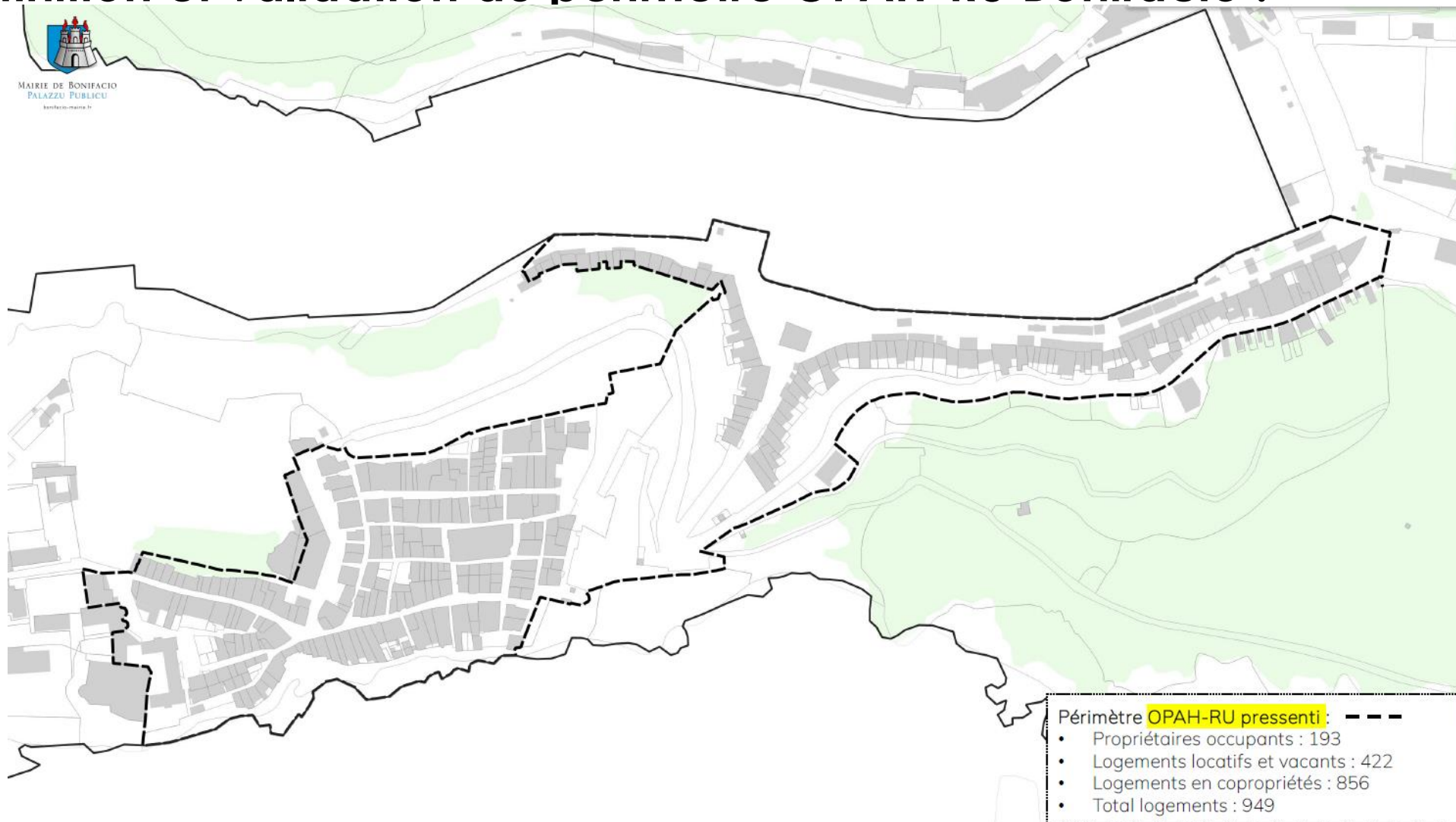
Mise en œuvre : Le marché a été attribué au bureau d'études Villes Vivantes en octobre 2023, le COPIL de la phase 1 a été validé fin juillet 2024.

Le 2^{ème} COPIL est prévu pour la semaine du 15 décembre.

- **Définition et validation du périmètre OPAH-RU Porto-Vecchio :**



- **Définition et validation du périmètre OPAH-RU Bonifacio :**



- **Rénovation, sobriété énergétique de l'habitat privé et lutte contre la précarité énergétique**

Constats :



92% des logements du
centre-ville construits
avant 1980

38% d'étiquettes A,B,C
ds. DPE depuis 10 ans

38% de logements
à enjeu énergétique
(E,F,G)

L'ensemble des tissus
bâtis est concerné

La réno. énergétique
arrive en tête des
projets travaux
(enquête habitants)



75% des logements du
centre-ville construits
avant 1980

25% d'étiquettes A,B,C
ds. DPE depuis 10 ans

42% de logements
à enjeu énergétique
(E,F,G)

L'ensemble des tissus
bâtis est concerné

La réno. énergétique
arrive en tête des
projets travaux
(enquête habitants)

L'OPAH-RU, un outil au service de la stratégie de la **CCSC** et des **communes** au service de la **lutte contre la précarité énergétique**

Aides aux travaux

Information orientation

Ingénierie **accompagnement**

3 actions principales :

1. Le **repérage des situations de précarité énergétique**. Le dispositif reposera sur des échanges d'informations et transmission de contacts, en particulier avec :
 - *les services de la Collectivité de Corse chargés de la gestion du fonds de solidarité logement, en vue notamment d'identifier des ménages mobilisant le Fond Solidarité Logement énergie ;*
 - *les CCAS pour identifier des ménages en situation de précarité énergétique.*
2. L'**accompagnement technique, administratif et financier** des projets de rénovation portés par des propriétaires occupants modestes et très modestes et également bailleurs (avec exigence de gain de performance énergétique, dont accompagnement par la mission de suivi-animation du déploiement local du dispositif Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné PO et PB et Ma Prime Habiter Mieux PB).
3. Les **aides financières** :

En matière de projets éligibles aux aides l'Anah, les **aides financières** mobilisables sont les suivantes :

 - *Amélioration des logements de propriétaires occupants avec exigence de gain de performance énergétique ;*
 - *Amélioration des logements de propriétaires bailleurs avec exigence de gain de performance énergétique.*

Certaines aides peuvent être cumulées avec les aides de la Collectivité de Corse et également celles de EDF.

• Objectifs de l'OPAH-RU pour la ville de Bonifacio

Rénovation de 65 logements en centre-ville :

- 30 Propriétaires Occupants
- 15 Propriétaires Bailleurs
- 20 Copropriétés

En bref :

Le **cœur de Bonifacio concentre 243 logements locatifs** (37% du parc locatif communal) : marché et stock de logements ne sont pas adaptés à la taille et au budget des ménages

Un enjeu d'adaptation et de reconfiguration des logements en raison notamment du vieillissement de la population

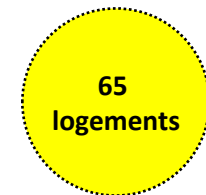
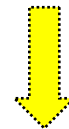
La **majorité des logements sont dans des copropriétés souvent dégradées** et **majoritairement non immatriculées** ce qui les rend non éligibles aux aides de l'Anah.

Le centre ancien présente de nombreux immeubles dégradés pour 149 logements, dont 43 sont occupés et donc exposés au risque de mal-logement.

Parmi les logements dégradés, 85 sur 149 ont une occupation variable entre entre vacance, résidence secondaire et meublés de tourisme dans un modèle économique extrêmement performant.



MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU
bonifacio-mairie.fr



• Objectifs de l'OPAH-RU pour la ville de Porto-Vecchio

Rénovation de 95 logements en centre-ville :

- 40 Propriétaires Occupants
- 20 Propriétaires Bailleurs
- 35 Copropriétés

En bref :

Le cœur de Porto-Vecchio concentre 409 logements locatifs (15% du parc locatif communal) : la taille et le stock de logements ne sont pas adaptés à la taille et aux revenus des ménages

Plus de la moitié des ménages sont éligibles aux aides Anah au titre des revenus modestes ou très modestes

56 immeubles dégradés dont 22 immeubles occupés avec des suspicions de mal-logement dans le centre
Soit 164 logements dont 60 occupés, présentant un risque de mal-logement. Parmi ces 164 logements, 73 logements ont une occupation variable entre vacance, résidence secondaire et meublés de tourisme dans un modèle économique extrêmement performant.

