



Pour nous contacter :

4 – AGIR SUR LE FONCIER

- À l'aide du **droit de préemption**, les personnes publiques peuvent acquérir des parcelles bâties ou non bâties en vue de la réalisation de projets d'aménagement ou de la constitution de réserves foncières. Les opérations d'acquisition foncière peuvent permettre de réaliser des projets d'aménagement de la commune ou jouer un rôle de régulation des prix dans les secteurs où la pression foncière est importante. L'**office foncier**, de création récente, a aussi vocation à être un outil de portage du foncier pour les collectivités.



- pref-actions-etat@corse-du-sud.gouv.fr



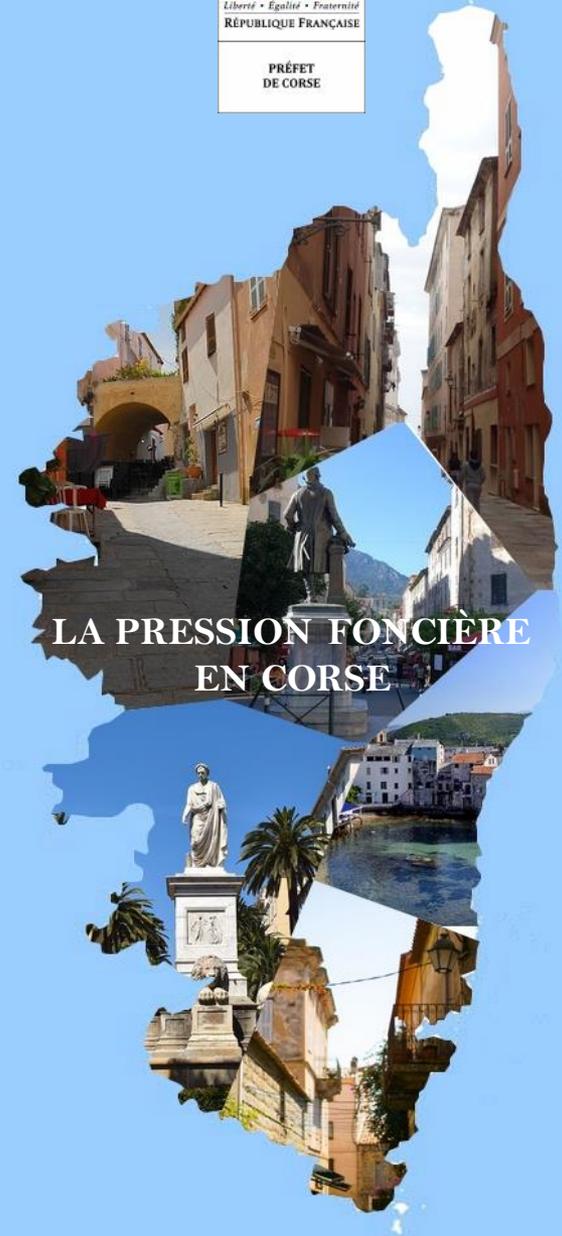
- ddtm@corse-du-sud.gouv.fr

5 – L'OUTIL FISCAL

- Les communes dépourvues d'un PLU peuvent aussi instituer, sur délibération du conseil municipal, et moduler la **part communale de la taxe d'aménagement**. La majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires ne pouvant être instituée que dans une liste de communes limitativement énumérées par décret, ce dispositif a été exclu de ce document.



- dreal-corse@developpement-durable.gouv.fr
- sladd.dreal-corse@developpement-durable.gouv.fr





La pression foncière en Corse

La situation foncière en Corse se caractérise par :

- une forte augmentation, particulièrement marquée ces dix dernières années, du prix des terrains au m² ;
- une forte augmentation du prix, à l'achat et à la location, des logements collectifs, en particulier en Corse-du-Sud.

Les facteurs explicatifs de la pression foncière et immobilière sont multiples :

- les **contraintes géographiques et insulaires** qui rendent le foncier disponible plus rare ;
- le **taux de croissance démographique** deux fois plus élevé en Corse que dans le reste de la France métropolitaine ;
- l'effet d'éviction des **locations saisonnières** sur les locations longue durée dans les secteurs touristiques ;
- la **faiblesse du parc social**, la part du logement social rapportée au nombre de résidences principales n'est que de 10 % contre 16,4 % en moyenne nationale ;
- l'**effort de construction** n'a, par le passé, pas toujours été adapté aux besoins de la population.

La construction de **résidences secondaires**, en augmentant la demande de foncier et en consommant l'espace, en particulier dans les zones littorales, contribue à la hausse des prix du foncier et des logements et accentue une situation foncière déjà tendue. Mais il ne s'agit que d'un facteur qui s'ajoute à une multitude d'autres éléments.

30 % des résidences en Corse sont des résidences secondaires. Cependant :

- la moitié des résidences secondaires ont été construites avant 1949, laissant supposer qu'il s'agit de maisons de village ;
- plus de la moitié des résidences secondaires appartiennent à des familles corses ;
- 2/5ème des résidences secondaires appartiennent à des propriétaires vivant en permanence en Corse.

Pour lutter contre la pression foncière, les élus locaux disposent de nombreux outils :

1 – PLANIFIER L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

- Le **plan local d'urbanisme** (PLU) est un document stratégique et réglementaire qui permet de définir, à l'échelle d'une commune les secteurs qui ont vocation à être urbanisés. Le PLU permet d'organiser et d'aménager l'espace au sein d'une commune en fixant des règles d'urbanisation tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir du territoire. Ces règles peuvent aussi être définies à l'échelle intercommunale grâce aux **plans locaux d'urbanisme intercommunaux** (PLUi) ;
- Le **schéma de cohérence territoriale** (SCoT) est un outil complémentaire du PLU dans les territoires à forts enjeux économiques et démographiques, qui permet de coordonner à une plus large échelle—bassin de vie, plusieurs intercommunalités—des politiques sectorielles (habitat, environnement, mobilité). Le SCoT s'impose aux PLU des territoires concernés ;
- Le **programme local de l'habitat** (PLH), document stratégique qui peut être élaboré, à titre facultatif, par les communes de moins de 20 000 habitants, fixe des objectifs et des actions à mettre en œuvre en matière d'habitat. Il s'agit d'un outil essentiel de la politique de l'habitat en ce qu'il favorise une répartition équilibrée des logements et des types de logements—sociaux ou intermédiaires par exemple.

2 – AUGMENTER L'OFFRE DE LOGEMENTS

- Le **dispositif Pinel** est un système d'aide à l'investissement locatif intermédiaire, qui permet, sous certaines conditions, aux investisseurs qui acquièrent et mettent en location en résidence principale un bien immobilier, de bénéficier d'une réduction d'impôt. Seuls les secteurs situés en zone tendue sont éligibles ;
- La **zone d'aménagement concerté** (ZAC) est une procédure permettant aux collectivités de porter un projet d'aménagement d'une certaine complexité, en vue notamment de construire des logements. À une échelle plus restreinte, les communes peuvent également diviser des propriétés foncières pour en faire des **lotissements communaux** ;
- La **taxe d'habitation sur les logements vacants** (THLV) consiste, pour les communes qui délibèrent en faveur de son instauration, à assujettir les propriétaires de logements vacants, qui sont normalement exonérés, à la taxe d'habitation.

3 – FAVORISER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

- Les **secteurs de mixité sociale** sont des zones définies par les PLU qui prévoient qu'un pourcentage des logements réalisés, sur une parcelle donnée, sera obligatoirement affecté à une certaine catégorie de logements, généralement du logement social. Ils se différencient des **emplacements réservés pour le logement** qui prévoient que la totalité de l'emplacement désigné devra être réservée à des programmes de logements spécifiques—logements sociaux, intermédiaires ou autres. Dans les deux cas, les projets sont portés par des promoteurs privés lorsqu'ils acquièrent les parcelles désignées ;

