

Séance du 13 Octobre 2023

NOMBRE DE MEMBRES		
Affiliés au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la Délibération
29	29	26
Date de la convocation		
06/10/2023		
Date d’Affichage		
16/10/2023		

DCM N° 2023-61

L’an deux mil vingt-trois

Et le treize octobre

à 18 heures, le Conseil Municipal de cette Commune s’est réuni, avec publicité des débats, au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur Pierre Michel SIMONPIETRI, Maire.

**21 Membres présents :** MM. SIMONPIETRI Pierre Michel, POZZO DI BORGO Louis, GIAMARCHI Marie Dominique, BIAGGINI Jean, SIMONI-PIACENTINI Céline, FINI René, ALBERTINI Francine, BATESTI Gilles, CROCE-AJACCIO Catherine, PASQUALINI Maurice, MALAFRONTÉ Christine, FABRIZY Bernard, UGOLINI Nuria, VEISON MARCELLI Nathalie, MURATI Carine, LOMBARDO Florence, CAMUZAT Alexandre, DARNAUD Laure, CASANOVA Jean-Pierre, SIMONI Pierre Baptiste, NAPPO Michelle,

**5 Membres absents excusés (procurations) :**

M. SILVESTRI Dominique a donné procuration à M. PASQUALINI Maurice

MME BERTOLUCCI Marie-Christine a donné procuration à MME GIAMARCHI Marie-Dominique

M. GIAFFERI Michael a donné procuration à M. POZZO DI BORGO Louis

M. LECA Jean-Louis a donné procuration à M. BIAGGINI Jean

MME PORTA Marine a donné procuration à MME SIMONI PIACENTINI Céline

**3 Absents :** MALPELI Stéphane, FICO Aurélie, MARTEL Enzo

Madame SIMONI PIACENTINI Céline est nommée secrétaire.

**Objet de la délibération**  
**Contrat de mixité sociale.**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,  
VU l'article L.302-8 du Code de la Construction et de l'Habitation,  
VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU),  
VU la loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et la Citoyenneté,  
VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 pour « l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique » dite loi « Elan »,  
VU la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la Différenciation, la Décentralisation et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite loi « 3DS »,  
VU la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 « Zéro Artificialisation Nette » (loi ZAN)  
VU la notification de Monsieur le Préfet de la Haute-Corse en date du 15 septembre 2023 relative à l'inventaire au 1<sup>er</sup> janvier 2023 des logements locatifs sociaux présents sur notre territoire.  
Monsieur POZZO DI BORGO Louis rappelle que la commune de Furiani est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU et qu'à ce titre, elle doit atteindre, à l'horizon 2025, 80 logements sociaux supplémentaires, soit 33 % des logements locatifs sociaux manquants.  
Il expose le projet de « Contrat de Mixité Sociale » (CMS) établi en partenariat avec l'Etat et la Communauté d'Agglomération de Bastia pour la période 2023-2025. Il rappelle que ce dispositif contractuel vise à faciliter le comblement du déficit avec un taux de rattrapage de 25 % qui correspond à la réalisation de 60 logements sociaux et qu'il envisage les actions et les outils pour produire des logements sociaux.  
OUI l'exposé de Monsieur POZZO DI BORGO Louis, 1<sup>er</sup> Adjoint au Maire, et après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

**APPROUVE**

- Le projet de « Contrat de Mixité Sociale » joint en annexe pour la période 2023-2025.

**AUTORISE**

- Le Maire à signer ce « Contrat de Mixité Sociale » ainsi que tout document afférent.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

LE MAIRE

Michel SIMONPIETRI





CUMUNITÀ  
D'AGGLUMERAZIONE  
DI BASTIA

## Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de  
logement social sur la commune de

Furiani

Entre

La **commune de Furiani**, représentée par Michel Simonpietri, maire de la commune, vu la délibération du conseil municipal du 13/10/2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La **communauté d'Agglomération de Bastia dont la commune de Furiani est membre** représentée par Louis Pozzo di Borgo son président, autorisé par une délibération du conseil communautaire en date du 23/10/2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'**État**, représenté par Michel Prosic, Préfet de la Haute-Corse.

## Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de Furiani est soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU depuis la création de la loi. Avec 14% de logements sociaux au sein de ses résidences principales au 1<sup>er</sup> janvier 2022 pour un objectif de 25%, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste encore à parfaire.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de Furiani a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Furiani d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025 à savoir le Préfet de Haute-Corse, le Président de la Communauté d'Agglomération de Bastia et le Maire de la Commune de Furiani.

Le document a été élaboré entre les cosignataires. Il a fait l'objet d'échanges en réunion et par courriels.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1<sup>er</sup> volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2<sup>e</sup> volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3<sup>e</sup> volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

## Présentation de la commune de Furiani

La commune de Furiani est un territoire de 18,5 km<sup>2</sup>, entre plaine, mer et montagne, avec trois grandes unités orientées Nord/Sud, un piémont essentiellement boisé à l'Ouest, avec un village historique implanté à 200 m d'altitude, une plaine urbanisée avec des parties résidentielles essentiellement pavillonnaires, et une zone d'activités économiques et commerciales le long de la RT 11, ainsi qu'une plaine agricole et humide à l'Est de la RT11 et jusqu'aux plages.

Furiani est identifié comme un pôle de service intermédiaire d'influence micro-régionale et participe au « secteur d'enjeu régional » de Bastia-Casamozza. Son positionnement au sein du territoire a donc un caractère structurant et attractif.

La Commune a connu durant de nombreuses années une croissance démographique forte. Sur la période qui s'étend de 1990 à 2019 la population a progressé de plus de 2000 habitants passant de 3286 à 5608 habitants (source INSEE), avec un pic entre 2007 et 2010 où la population atteint le seuil des 5273 habitants. Cependant, on observe un ralentissement de cette croissance démographique entre 2010 et 2015 (+1.7% en moyenne annuelle). Le nombre de logements vacants a augmenté (67 au Recensement 2015), mais reste toujours faible (2,7% du parc).

Furiani possède un patrimoine naturel notable, avec entre autres 2 périmètres de ZNIEFF, 4 sites Natura 2000, et une partie de la Réserve naturelle de l'étang de Biguglia.

Deux plans de Prévention du Risque Naturel s'appliquent sur la Commune concernant le risque Inondation et Incendie Feux de Forêt, ainsi qu'un PPR Technologique autour du site ENGIE implanté juste au-delà de la limite communale, sur le territoire de Bastia.

Furiani fait partie de la Communauté d'Agglomération de Bastia qui comprend 5 communes membres, San Martino di Lota, Santa Maria di Lota, Ville di Pietrabugno, Bastia et Furiani. Cette dernière a pour compétence l'équilibre social de l'habitat avec notamment :

- L'élaboration du Programme Local de l'Habitat,
- La politique du logement d'intérêt communautaire,
- L'action et les aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire,
- Les réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat,
- L'action par des opérations d'intérêt communautaires en faveur du logement des personnes défavorisées,
- L'amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.

**1<sup>er</sup> volet / Points de repères sur le logement social sur la commune**

Réception par le préfet : 18/10/2023

**1) Evolution du taux de logement social**

Depuis l'entrée de la commune dans le dispositif SRU, le nombre de logements sociaux a augmenté de façon assez régulière jusqu'à atteindre 311 logements sociaux au sens de la loi SRU (cf graphique ci-dessous).

On notera que l'année 2019 a été importante, car elle a presque doublé le parc de logement social avec la livraison de deux opérations pour un total 116 logements. Sachant qu'une des deux opérations de 68 logements a connu un important retard pour cause de recours abusifs menés par des riverains. Ainsi, l'évolution du nombre de logements sociaux sur la commune témoigne d'une volonté durable de la commune à remplir ses obligations SRU. Pour rappel, le projet du Carré Imperial avec la création de 104 logements sociaux déposé par la SA ERILIA le 14/11/2011 n'a pu se réaliser que le 31/08/2019 suite à un contentieux initié par les riverains au projet. Contentieux qui a entraîné une réduction de l'opération à 68 logements.

Le projet du « Listincu 2 » déposé par la SA ERILIA le 03/12/2015 pour la réalisation de 14 logements sociaux, accordé le 01/03/2016 a fait l'objet également d'une action contentieuse introduite par les riverains. La réalisation de cette opération n'a pas été menée à son terme suite à la découverte de vestiges archéologiques sur l'emprise du projet.

**2) Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale**

Le parc social de la commune compte 311 logements sociaux avec d'une part 253 logements sociaux classiques répartis entre deux bailleurs : Erilia 205 LLS et OPH2C 48 LLS. Et d'autre part 58 équivalent logements gérés par l'association « Le foyer de Furiani » avec 45 logements maison-relais et 38 places de CHRS.

Comme on peut le voir sur le tableau qui répartit le parc par typologie ci-dessous, le parc social est constitué majoritairement de T3 et de T4 (81 % du parc). Les T1-T2 ne constitue que 14 % du parc.

BAILLEUR	Répartition par le préfet : 17/01/2023		T3	T4	T5 et +
ERILIA	3	11	92	90	9
OPH2C		23	20	5	
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>34</b>	<b>112</b>	<b>95</b>	<b>9</b>
<b>Part dans le parc</b>	<b>1 %</b>	<b>13 %</b>	<b>44 %</b>	<b>38 %</b>	<b>4 %</b>

Données RPLS du parc au 1<sup>er</sup> janvier 2022

Comme on peut le voir sur le tableau ci-dessous qui repartit le parc par année de construction. Le parc de la commune est assez récent avec un peu moins de la moitié du parc qui a moins de 5 ans et **72 % du parc livré depuis les années 2000**.

BAILLEUR	1987	1988	2002	2012	2019
ERILIA	49	23	47	18	68
OPH2C					48
<b>TOTAL</b>	<b>49</b>	<b>23</b>	<b>47</b>	<b>18</b>	<b>116</b>
<b>Part dans le parc</b>	<b>19 %</b>	<b>9 %</b>	<b>19 %</b>	<b>7 %</b>	<b>46 %</b>

Données RPLS du parc au 1<sup>er</sup> janvier 2022

On relève l'absence de parc privé social et d'opérations d'accession sociale sur la commune.

Le parc connaît **une très faible vacance avec seulement 1 % de vacance** au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (données RPLS).

La commune de Furiani comptait 288 demandes en logements sociaux au 31/12/2022, dont 96 demandes de mutation interne, soit un tiers des demandes. On ne compte sur cette même année que 39 logements attribués, soit un **taux de pression de 7,38**. On ne comptait que 7 attributions en 2021. Cette augmentation a été permise par la livraison de 30 logements de l'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse en 2022. En 2022, le **délai moyen de satisfaction de la demande locative sociale était de 513 jours** pour les demandes de mutation et de 459 jours pour les demandes hors mutation. Ainsi on constate un besoin avéré de développement du parc locatif social sur la commune.

Concernant le profil des demandeurs enregistrés en 2022, 91 % des ménages ont des ressources inférieures ou égale aux plafonds PLUS et 69 % des ménages ont des niveaux de ressources inférieurs aux plafonds du PLAI. Cela témoigne d'un public demandeur particulièrement fragile. **39 % des demandeurs sont des personnes seules** et ce chiffre monte à 60 % si on ajoute les personnes seules avec une personne à charge. Cela témoigne d'un besoin accru en petite typologie de logements. Les demandeurs sont principalement : **des locataires du parc privés (42%)**, **des locataires du parc public (33%)** et des jeunes logés chez leurs parents (13 %). Les principaux motifs avancés par les demandeurs sont : un logement actuel trop cher (24%), un logement trop petit (13%), une séparation (7%), un logement inadapté au handicap (7%) et un logement non décent (7%). Si l'on regarde leur situation professionnelle, les demandeurs sont **des salariés du privé (40%)**, des bénéficiaires du chômage (13%), des agents de la fonction publique de l'État (6%) et des étudiants ou des apprentis (1%). Le reste des demandeurs ne rentre pas dans les catégories déjà citées (40%).

Ces données sont issues du Système national d'enregistrement (SNE)

## 3) Dynamique de rattrapage SRU

Accusé certifié exécutoire

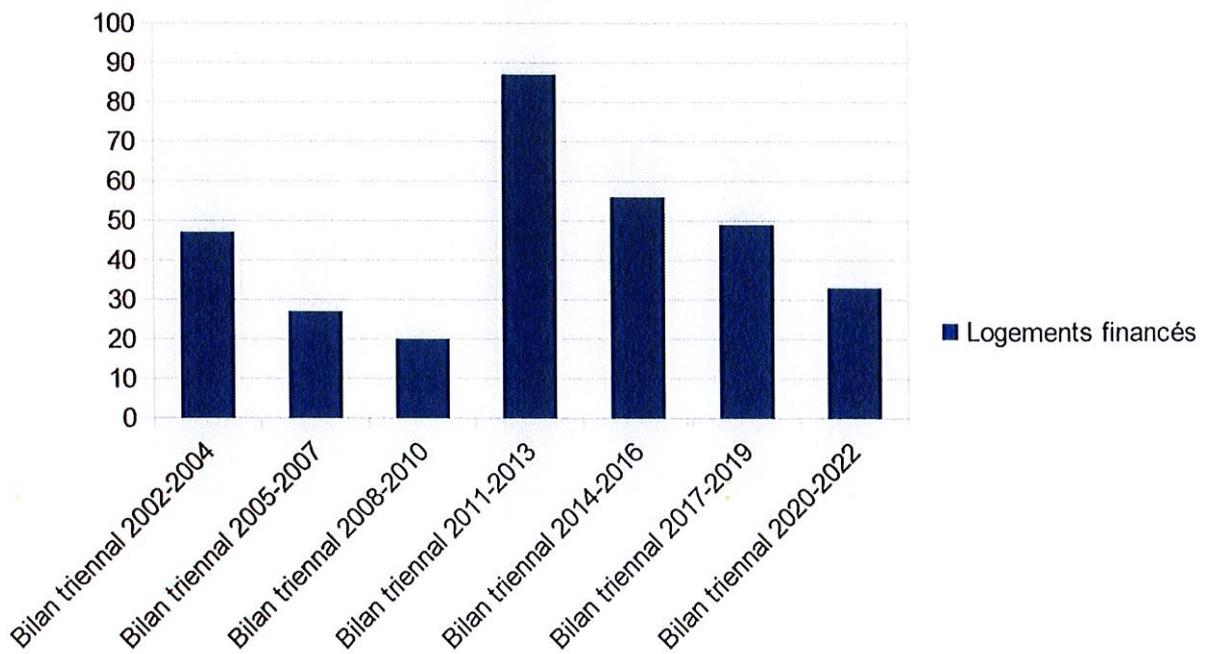
Réception par le préfet : 18/10/2023

Si la commune a connu de très bons bilans triennaux jusqu'en 2013, elle peine désormais à atteindre les objectifs qui n'ont cessé de croître. (cf tableaux ci-dessous).

Historique des bilans triennaux de la commune

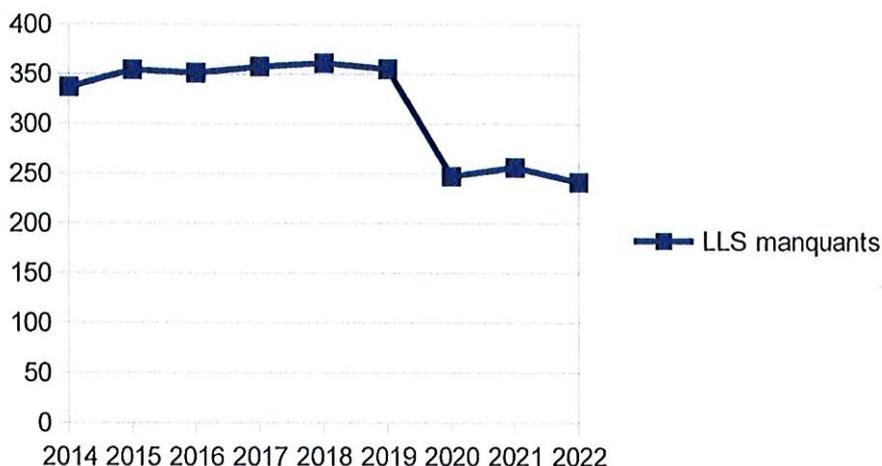
	Objectif en logements	Résultats en logements	Taux de réalisation
Bilan triennal 2002-2004	26	47	181%
Bilan triennal 2005-2007	25	27	108%
Bilan triennal 2008-2010	28	20	71%
Bilan triennal 2011-2013	35	87	249%
Bilan triennal 2014-2016	81	56	69%
Bilan triennal 2017-2019	116	49	42%
Bilan triennal 2020-2022	178	35	20%

Evolution du nombre de logements financés par période triennale



Si cette baisse de dynamique s'explique en partie par l'augmentation des objectifs de rattrapage (50 % de rattrapage sur la période 2020-2022), il convient également de contextualiser les deux dernières périodes triennales. En effet, pendant la période 2017-2019 la commune s'est concentrée sur l'élaboration de son PLU qui est compatible au PADDUC et qui a été approuvé le 2 juillet 2020. Elle a introduit dans celui-ci des emplacements réservés afin de créer 190 LLS (dont 50 LLS ajoutés suite à la prise en compte des remarques de l'État). Néanmoins sur la période 2020-2022, marquée par la crise sanitaire et par les élections municipales, seul un des trois emplacements réservés du PLU (celui qui compte le moins de LLS) a pu déboucher sur une opération financée. Les autres emplacements réservés devraient aboutir sur la prochaine période triennale.

L'évolution du nombre de logements sociaux manquants ces dernières années est cohérente avec l'évolution de l'inventaire (pas d'augmentation significative du nombre manquants qui serait lié à un accroissement des résidences principales, cf diagramme ci-dessous).



Néanmoins ce constat est à nuancer. En effet, les logements autorisés entre 2019 et 2021 représentent 236 logements pour seulement 16 logements sociaux (soit 7 % des logements autorisés - données [Sit@del2](#)). Il y a donc le risque d'une augmentation du nombre de résidences principales et par voie de conséquence le nombre de logements manquants pour atteindre les 25 % de LLS.

#### 4) Les modes de production du logement social

Sur les 319 logements financés sur la commune, aucune opération n'a été réalisée en acquisition-amélioration. Néanmoins, avec la rareté du foncier qui s'est renforcée depuis l'approbation du PLU en 2020 en raison de la création d'espaces stratégiques agricoles (ESA), ainsi qu'avec la politique de zéro artificialisation nette menée par l'État, la commune sera probablement amenée à réfléchir à ce mode de production. A noter que des subventions spécifiques du fond national des aides à la pierre (FNAP) ont été créées pour ce type d'opération en 2022 afin de les soutenir financièrement.

Concernant le financement des opérations de logement social en vente en état de futur achèvement (VEFA), celle-ci s'est largement développée depuis 2015 avec 118 LLS sur 137 LLS financés, soit 86 % dans la production de la commune. Le recours aux VEFA est à poursuivre pour permettre à la commune d'atteindre ses objectifs.

**2<sup>e</sup> volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social**

Réception par le préfet : 18/10/2023

**I- Réserve foncière / outils mis en œuvre :****A. Réserve foncière :****- Un constat :**

La configuration géographique de la Commune d'une superficie de 18,49 KM2, qui s'étire sur le piémont, offre aujourd'hui un faible gisement foncier plaçant notre territoire dans une zone où le marché immobilier est tendu.

Ce contexte géographique, associé aux normes en vigueur (PPRI, PPRIF, ZAN...) ainsi que la complexité juridique et technique des dossiers limitent notre capacité d'action en matière de développement de logement social locatif.

**B. Outils mis en œuvre pour favoriser l'émergence des logements locatifs sociaux :**

- Suite à l'arrêt du projet du « LISTINCU 2 » pour découverte de vestiges archéologiques sur l'emprise du projet, une procédure d'échange de terrain est initiée avec la Société ERILIA afin de permettre la réalisation de logements sociaux sur une parcelle propriété de la Commune sise au lieu-dit San Pancrace d'une superficie de 3636 m<sup>2</sup> cadastrée sous le numéro B 1077. Sur la parcelle B 2851 où figurent des contraintes archéologiques, la Commune envisage de créer un musée à ciel ouvert et ainsi mettre en valeur son patrimoine historique.
- Une convention de portage a été signée le 29/01/2020 avec l'Office Foncier de la Corse, le Foyer de Furiani et la Commune pour l'acquisition de la parcelle cadastrée B0 3111 d'une contenance de 2000 m<sup>2</sup> pour permettre l'extension de la Maison Relais existante du Foyer de Furiani.

**II. Urbanisme et aménagement****A. Difficultés d'aménagement du territoire liées à la configuration de la Commune et un équilibre environnemental à préserver :**

Aujourd'hui au vu de son contexte, la Commune dans son PLU approuvé le 02/07/2020 a dû faire face à de nombreuses contraintes réglementaires qui ont freiné de manière considérable l'extension des zones constructibles. Ces contraintes représentent des difficultés pour atteindre les objectifs à atteindre imposés par la loi SRU.

**1. Le contexte environnemental :**

L'attractivité de Furiani est en partie due à la richesse environnementale de son territoire. Cette richesse est aujourd'hui reconnue et protégée, à une échelle régionale, nationale voire européenne. Mais le contexte naturel de Furiani a également pour conséquence une exposition aux risques : feux de forêt, inondation, submersion.

Pour rappeler le contexte environnemental dans lequel l'aménagement du territoire de Furiani doit se construire, on peut citer notamment :

- La façade maritime de Furiani, qui vaut à la commune d'être protégée au titre de la loi Littoral ;
- L'étang de Biguglia, réserve naturelle, protégé également par la zone Natura 2000 ;
- Le piémont, largement boisé, soumis au risque incendie ;
- Les cours d'eaux qui descendent en direction de la plaine, à l'origine du risque inondation.

Le PADDUC (Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse) approuvé en date du 02/10/2015, synthétise ces enjeux environnementaux et les traduit en objectif de préservation, mettant à jour une trame verte et bleue que le PLU se doit de préciser, mais aussi des espaces agricoles dits « stratégiques », que le PLU se doit de délimiter à l'échelle communale, et dans lesquels l'activité agricole doit être sauvegardée et développée (près de 285 hectares d'Espaces Stratégiques Agricoles identifiés par le PADDUC sur Furiani).

## **2. La Commune se doit d'intégrer les risques comme donnée d'entrée de l'aménagement du territoire :**

S'il est utile de le rappeler, la connaissance du risque et le respect de la réglementation établie pour garantir la sécurité de la population est une des bases de l'aménagement du territoire.

Les deux Plans de Prévention du Risque naturel (PPR) qui s'imposent au PLU à savoir Inondation et Incendies de Forêt, fixent des limites strictes au développement urbain, venant se superposer ou s'additionner aux secteurs à enjeux naturels et agricoles.

Dans un objectif de non-aggravation du risque, voire de réduction de l'aléa, le PLU de la commune s'est traduit par une gestion stratégique du territoire : réduction des zones à urbaniser en zone de risque, maintien de zones d'expansion de crue dans la plaine (classement en espaces agricoles ou naturels).

## **3. Objectifs chiffrés de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain :**

Afin d'être en conformité avec les normes en vigueur, le PLU s'est traduit par une limitation de la consommation d'espace au profit des terres agricoles, naturelles et forestières, en accord avec les dispositions nationales.

Le PLU :

- Préserve plus de 1 450 hectares de terres agricoles et d'espaces naturels et forestiers, soit près de 80% du territoire ;
- Limite des espaces urbains existants sur une superficie maximale de 400 hectares, soit environ 20% du territoire ;
- Réduit la surface des zones A Urbaniser par rapport au PLU précédent (2011), de 75 à 21 ha, soit 1.1% du territoire.

Au vu des dispositions réglementaires exposées ci-dessus qui ont amené une forte réduction des zones constructibles, les marges de manœuvre dont dispose la Commune sont assez restreintes pour atteindre les objectifs imposés.

## **B. Outils mis en œuvre et points de vigilance :**

Afin d'atteindre ses objectifs, tout en respectant les dispositions supra-communales imposées lors de l'élaboration du PLU, la Commune dans son document d'urbanisme a poursuivi ses efforts en matière de logement locatif social, mais aussi d'accès social.

### 1. Les outils mis en œuvre par la Commune :

La mixité a été favorisée dans les secteurs faisant l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble pour les zones à urbaniser (secteurs à OAP – orientations d'Aménagement et de Programmation).

En effet, les OAP du PLU permettent une production de près de 241 logements sociaux définis comme suit :

- OAP du « BASTIO » : 80 LLS imposés.
- OAP de « PIEVE DI L'ORTU » : 48 LLS déjà livrés.
- OAP du « PARC IMPERIAL » : 33 LLS, permis accordé en date du 06/03/2023.
- OAP de « PRECOJU » : 80 LLS imposés.

Cependant il est à noter que la Commune ne disposant quasiment pas de réserves foncières, les parcelles concernées par les Orientations d'Aménagement et de Programmes du PLU appartiennent à des propriétaires privés ce qui rend difficile la maîtrise des délais de réalisation des projets pouvant donc avoir un impact sur la production rapide des logements sociaux prévus et imposés dans le document d'urbanisme.

Des outils réglementaires ont été mis en place imposant un nombre ou un taux de logements sociaux dans les secteurs stratégiques délimités et matérialisés dans le règlement du PLU.

Cela se traduit par un secteur de mixité sociale, qui couvre une partie des zones UDa/UDb et UC du PLU et qui impose que les constructions et opérations à usage d'habitat de plus de 400 m<sup>2</sup> ou créant 6 logements ou plus, comportent au minimum 30 % de logements locatifs sociaux.

Pour palier à certaines dispositions pouvant causer des difficultés techniques sur la réalisation de projets, la Commune a inscrit dans les dispositions générales du PLU (article 1.7), la possibilité de réaliser des projets compte tenu de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, nonobstant les dispositions réglementaires notamment sur les articles définissant le respect de règles d'implantation et de hauteur.

### 2. Points de vigilance :

Aujourd'hui, la Commune malgré une politique volontariste en matière de logement social se retrouve face à de nouvelles dispositions réglementaires à intégrer dans son document d'urbanisme pouvant ralentir les outils mis en œuvre.

En effet, le PLU de la Commune doit désormais tenir compte des objectifs fixés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 qui comporte un article prévoyant que le rythme de l'artificialisation des sols dans les 10 années suivant la promulgation de la loi « doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les 10 années précédant cette date ». Ce qui induit une réduction de près de la moitié de la surface constructible pouvant impacter la réalisation des logements sociaux.

Enfin, le Plan de Prévention de Risques inondations (PPRI) en cours de révision, mené par les services de l'Etat, qui doit être intégré dans le PLU de la Commune, classe une grande partie du territoire communal avec un risque supérieur par rapport au PPRI actuel, ce qui engendre une inconstructibilité encore plus importante.

## III. Programmation et financement du logement social

### 1. Participations financières à la réalisation d'opérations :

La Commune pour prendre part à l'effort de solidarité nationale participe aux financements d'opérations de logements locatifs sociaux.

Ainsi par délibération n°2019-53-01 du 05 décembre 2019, le Conseil Municipal de Furiani approuve le projet de convention qui attribue une subvention d'équipement à la maison relais « le Foyer de Furiani » à hauteur de 70 000€ pour la création de 16 logements sociaux de type T2.

Par délibération n°2022-47 du 08/07/2022, le Conseil Municipal approuve l'attribution d'une subvention d'équipement de 69 000€ à l'Office Public de l'Habitat pour la création de 30 logements sociaux PLS au lieu-dit San Pancrace.

## 2. Garanties d'emprunts :

En soutien aux bailleurs sociaux, la Commune de Furiani a accordé à la Société ERILIA des garanties d'emprunts en 2000 et 2001 auprès de la Caisse des Dépôts. Le montant de l'encours garanti en 2023 est de 964 859.92 €.

## IV. Attribution aux publics prioritaires

### Le constat

Les délais d'attente des publics prioritaires au parc locatif social (sur Furiani mais aussi sur l'ensemble de la Haute-Corse) sont importants (délai d'attribution en nombre de jours: 472 en 2022) en raison de plusieurs facteurs : la construction de logements sociaux est rendue complexe (à cause du manque de foncier, des coûts de construction (coût de l'emprunt, Taux du livret A etc), mais également du nombre croissant de personnes reconnues DALO (encore plus prioritaires que les autres), ce qui exclut de facto les autres publics prioritaires de l'accès au logement social. Le défi à relever sera de réussir à reloger ce public prioritaire dans les prochains mois dans un contexte économique et social de plus en plus difficile pour les ménages (inflation, impayés de loyers etc) dans le parc existant où le turn-over est très faible. Enfin, la hausse des prix à la location saisonnière à Bastia (Air'BNB) a entraîné un phénomène "migratoire" des natifs et autres résidents Bastiais vers les communes limitrophes comme FURIANI, BORGIO, BIGUGLIA encore accessibles. Ce qui augmente encore la pression des demandes sur la commune.

Rappel des obligations en matière d'attribution :

#### 1) Consacrer au moins 25% des attributions réalisées hors QPV aux demandeurs du premier quartile

Cette règle des 25% s'applique sur les territoires des EPCI tenus de se doter d'un PLH et ayant au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) et concerne donc la CAB.

Au moins 25% des attributions réalisées par chaque réservataire hors des 2 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) du centre ancien et des quartiers Sud de Bastia doivent bénéficier à des ménages appartenant aux 25% des ménages les plus pauvres demandeurs d'un logement social et aux personnes relogées dans le cadre d'une opération ANRU. Selon le ministère du Logement, cette proportion est actuellement, en moyenne, de 19 % des attributions au niveau national. Il est à noter que les loyers des logements hors QPV (BASTIA intra-muros) sont beaucoup plus élevés qu'en QPV et qu'il est, dès lors, difficile d'y positionner des personnes prioritaires notamment DALO dont les revenus et le reste à vivre seraient insuffisants, sauf à les plonger dans des difficultés financières encore plus importantes (expulsion locative in fine).

Définition des "ménages les plus pauvres" - Les "demandeurs du premier quartile" sont les demandeurs d'un logement social dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur au montant correspondant au niveau de ressources le plus élevé des 25% de demandeurs aux ressources les plus faibles. Ce montant est constaté chaque année par arrêté préfectoral. A noter qu'on y retrouve évidemment la plupart des personnes prioritaires dont celles au titre du Dalo.

2) L'ensemble des réservataires de logements sociaux (Etat, collectivités locales, EPCI, , Action Logement Services et bailleurs sociaux, etc) doivent consacrer au moins 25 % de leurs attributions annuelles aux ménages

prioritaires. Cet objectif concerne d'abord les ménages reconnus au titre du DALO ou, à défaut, les ménages prioritaires répondant aux critères de l'article L. 441-1 du CCH. En cas de manquement à cette obligation, le représentant de l'Etat dans le département procède à l'attribution aux publics concernés d'un logement qui s'imputera sur le contingent du réservataire.

Au moins un quart des attributions annuelles de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué est destiné aux personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 ou, à défaut, aux personnes prioritaires en application du présent article. En cas de manquement d'un bailleur social à cette obligation, le représentant de l'Etat dans le département procède à l'attribution aux publics concernés d'un nombre de logements équivalent au nombre de logements restant à attribuer. Ces attributions s'imputent sur les logements non réservés ou sur ceux dont dispose le bailleur à la suite de l'échec de l'attribution à un candidat présenté par un réservataire.

Par ailleurs, l'incitation à la construction de logements sociaux (aide à la pierre, préemption, etc) doit permettre d'absorber ces demandes croissantes. Un meilleur accompagnement social (travailleurs sociaux de la Collectivité de Corse, ou de l'Etat via l'AVDL) devrait également aider à maintenir les personnes en difficultés financières dans leur logement actuel lorsqu'ils sont dans le parc privé. De plus, la taxation des résidences secondaires sur la commune de Furiani ou la limitation de la location saisonnière et (comme l'ont fait les communes du Cap Corse et sur laquelle la CAB a pris une délibération de principe) permettraient de limiter ce phénomène d'exode vers Furiani et les communes limitrophes.

### Le rôle de la CAB : CIA et PPDGD

La Conférence Intercommunale du Logement a été installée en février 2016, elle est co-présidée par le Président de la CAB et le Préfet de Haute Corse. Elle est composée des maires des communes membres de l'EPCI, de représentants des bailleurs sociaux présents dans le ressort territorial de l'EPCI, des réservataires de logements sociaux, des associations de locataires, des organismes agréés maîtrise d'ouvrage d'insertion, des associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement et de représentants des personnes défavorisées.

Lors de la réunion d'installation, la conférence intercommunale du logement a souhaité s'attacher en priorité à l'élaboration de la Convention Intercommunale des Attributions (CIA), qui doit être annexé au contrat de ville et qui doit permettre de fixer nos objectifs de mixité sociale et d'équilibre des territoires à l'échelle intercommunale pour les attributions de logements sociaux.

Au-delà de cette première mission, la conférence souhaitait s'attacher à l'élaboration du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID) créé dans le cadre de la loi ALUR (article 97) dont la CAB doit piloter et coordonner la mise en œuvre.

Ainsi, concernant la Convention Intercommunale des Attributions, elle reprend en substance les points suivants :

#### **Une convention qui engage sur la période 2021-2026...**

- La CAB en qualité de co-pilote de la CIL et de réservataire
- L'Etat en qualité de co-pilote de la CIL, du PDALHPD et de réservataire
- La Collectivité de Corse en qualité de réservataire et co-pilote du PDALHPD
- Les communes de Bastia, Furiani, Santa-Maria-di-Lota, San-Martino-di-Lota et Ville-di-Pietrabugno
- Les bailleurs sociaux : OPH de Haute-Corse, Erilia, Logirem, la SEM Bastia Aménagement
- Action Logement en qualité de réservataire

#### **...à réallser les objectifs suivants...**

- Assurer le renforcement de la mixité sociale et le rééquilibrage territorial du peuplement, par le biais des attributions de logements sur le parc social, existant comme neuf ;
- Poursuivre l'installation d'une politique partagée en matière de rééquilibrage du peuplement (y compris dans le cadre du NPNRU) et de pratiques d'attributions ;
- Favoriser l'accès au logement social des publics défavorisés

**...définis par des cibles quantitatives pour les réservataires et bailleurs sociaux et des chantiers à engager.**

La CIA a été approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 11 avril 2022 après avis favorable des communes membre de la CAB et du Préfet de Haute-Corse. Elle est mise en œuvre sur le territoire depuis lors.

Concernant le PPGD, il est établi pour la période 2021-2026 avec pour objectifs :

- D'organiser la gestion partagée de la demande :
  - Les modalités locales d'enregistrement de la demande et de répartition territoriale des guichets enregistreurs
  - Les modalités de fonctionnement du dispositif de gestion partagée de la demande
  - La mise en place de la cotation de la demande
- De satisfaire le droit à l'information du demandeur :
- En construisant un Service d'Information et d'Accueil du Demandeur, fondé sur des règles communes concernant le contenu et les modalités de délivrance de l'information
- De traiter les demandes émanant de ménages en difficultés :
  - A travers l'identification des situations demandant un examen particulier des dossiers
  - A travers l'identification des priorités en matière de mutation au sein du parc
  - A travers la clarification des ressources mobilisables en matière d'accompagnement social

Le PPGD a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 11 avril 2022 après avis favorable des communes membre de la CAB et du Préfet de Haute-Corse. La mise en application du PPGD par les différents réservataires sur la partie cotation, est en cours de déploiement et sera obligatoirement mise en œuvre à compter du 1er janvier 2024.

### 3<sup>e</sup> volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

#### Article 1<sup>er</sup> - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

#### I. Les actions foncières :

Compte tenu du contexte géographique communal précédemment développé, les marges de manœuvre de la Commune sont faibles cependant, la commune s'engage à :

- Mettre en œuvre une procédure d'échange de terrain est initiée avec la Société ERILIA afin de permettre la réalisation de 35 logements sociaux sur une parcelle propriété de la Commune sise au lieu-dit San Pancrace d'une superficie de 3636 m<sup>2</sup>, cadastrée sous le numéro B 1077.
- Initier une étude de gisements fonciers durant la période triennale.
- Développer un partenariat avec l'Office Foncier et la Communauté d'Agglomération de Bastia qui s'engage à conventionner avec ce dernier pendant la période triennale 2023-2025
- Développer un partenariat avec le GIRTEC afin d'identifier et d'acquérir du foncier en indivision et pouvant accueillir du logement locatif social

#### II. Les engagements dans le PLU :

La Commune s'engage à maintenir sa politique sociale dans son document d'urbanisme et à étudier les possibilités d'évolution des secteurs dédiés à l'obligation de mixité sociale dans la limite des contraintes réglementaires.

#### III. Les engagements financiers :

La Commune s'engage à poursuivre, sa politique de financement des futures opérations de logements sociaux.

#### IV. Attribution aux publics prioritaires

La CAB s'engage à atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée dans sa Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) ainsi que dans son plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGD) sur la période 2023-2025. Un bilan de son action sera à produire dans le cadre du CMS.

#### V. Les engagements du PLH :

a. Règlement des aides du PLH

La CAB s'engage à mettre en œuvre son règlement des aides, qui finance à hauteur de 3500€ les logements PLUS et 4000€ les logements PLAI, ainsi que la garantie d'emprunt auprès des bailleurs sociaux pour leurs nouvelles opérations.

b. Etude OPAH :

Afin de permettre l'amélioration de la production du logement dans le cadre de l'étude relative à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat (OPAH) de la Communauté d'Agglomération de Bastia, nous avons de manière concertée déterminé certains secteurs caractéristiques qui vont être investigués de manière prioritaire comme les copropriétés du Village de Furlani et le quartier de Monte-Carlo. L'objectif sera de déterminer les programmes les plus pertinents à mettre en place en fonction des constats issus du diagnostic et des contraintes du territoire.

c. Observatoire de l'Habitat

La CAB s'engage à créer un observatoire de l'Habitat à l'horizon 2024-2025 qui permettra de :

- o Assurer un suivi de la mise en œuvre des objectifs et des actions du PLH
- o Evaluer régulièrement les indicateurs de réalisation et impact des actions du PLH à travers l'analyse des données statistiques sociodémographiques et du parc de logements (INSEE, FILOCOM, ...)
- o Réaliser un suivi de la programmation de logements (dont logements sociaux) et de la consommation foncière via des tableaux de bord ;
- o Elaborer des bilans réguliers du PLH (annuels, triennaux et final).
- o Mettre en œuvre une velle foncière sur les secteurs stratégiques identifiés pour la production de logements sur la base du suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) associant la CAB, les communes, l'AUE et l'Office foncier
- o Articuler les travaux de l'Observatoire de l'habitat et du foncier avec le suivi de l'occupation du parc social et de la demande en logement social qui sera mis en œuvre dans le cadre de l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID).

## Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune.

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de Furiani correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 80 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

### Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu du travail fourni par la commune de Furiani, qui a permis d'identifier 7 projets pour un total de 271 LLS, de son engagement, notamment à réaliser une étude de gisement foncier, ainsi que des engagements de la CAB pris dans le cadre de son PLH et de sa CIA et de son engagement à conventionner avec l'Office Foncier de la Corse, il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 60 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025. Il a été fait usage de la possibilité d'abaissement de l'objectif de rattrapage précisée au IX de l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation. Cet abaissement étant plafonné au taux de 25 % au regard de la situation de la commune.

Nom de la commune	Nombres de LS manquants au 1 <sup>er</sup> janvier 2022	Taux de rattrapage avant le 31/12/2023	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
FURIANI	241	33 %	80	25,00 %	60

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Objectifs qualitatifs de rattrapage :

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et 30% de PLS et assimilés (ou 20% si la commune dispose de moins de 10% de logements sociaux et n'est pas couverte par un PLH), soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 18 logements PLAI et un maximum de 18 logements en PLS ou assimilés.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025

- Rappel des règles de comptabilisation des logements réalisés au titre du bilan triennal 2023-2025.

En 2026, l'État mènera la procédure de bilan triennal 2023-2025. La réalisation du bilan quantitatif nécessitera une analyse rigoureuse de la situation de la commune. Il sera établi de la façon suivante :

- Par différence entre l'inventaire SRU des logements au 1er janvier 2025 et celui au 1<sup>er</sup> janvier 2022 ;
- Puis en ajoutant les logements agréés ou conventionnés et « décomptables » SRU, sur les années 2023 à 2025, et ne figurant pas à l'inventaire des logements sociaux SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2025 ;
- En retranchant les logements agréés ou conventionnés et décomptés SRU dans le cadre de l'inventaire au 1er janvier 2025, et déjà comptabilisés dans un précédent bilan triennal ;
- En retranchant les logements agréés ou conventionnés et « décomptables » SRU, comptabilisés dans un précédent bilan triennal, et dont les opérations ont été annulées ou abandonnées sur la période 2023-2025.

Le bilan qualitatif comprendra uniquement les logements agréés ou conventionnés et « décomptables » SRU, sur les années 2023 à 2025

### Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit :

A. Projets aboutissants

Révisé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/10/2023

Nom de l'opération	Adresse	Référence cadastrale	Date de l'autorisation du permis de construire	Projet d'initiative privée ou publique	Année de financement	Date prévisionnelle	Nombre de logements projetés	Nombre de logements sociaux projetés
U Querciu	Chemin de Canale	B 3113	Permis accordé le 19/07/2023	Privée			99	21
L'Alivettu	Lieu-dit Chinchine	C619 C378	Permis accordé le 06/10/2022	Privée			26	8
Projet d'échange avec ERILIA	Lieu-dit SAN PANCRACE	B 1077		Privée/Publique	2023		23	23
Logis Corse /SFHE	Lieu-dit PATERNU	A295 A809 A293 A292		Privée			36	36
<b>Total de logements :</b>							<b>186</b>	<b>88</b>
<b>Part de LLS dans la production</b>							<b>47,00 %</b>	

B. Autres projets identifiés :

Nom de l'opération	Adresse	Référence cadastrale	Projet d'initiative privée ou publique	Nombre de logements projetés	Nombre de logements sociaux projetés
Foyer jeunes travailleurs	Route du Stade	B 3037	Publique CAB	23	23
OAP BASTIO	Lieu-dit BASTIO	B 626 et B 2865	Privée	190	80
OAP PRECOJU	Lieu-dit PECOJU	B 2302, B 1642 et B 1641	Privée	200	80
<b>Total logements prévus</b>				<b>413</b>	<b>183</b>
<b>Part de LLS dans la production</b>				<b>44,00 %</b>	

Ainsi cela fait **271 LLS identifiés**, ce qui est supérieur au nombre de LLS manquants au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (241 LLS) pour atteindre l'objectif cible de **75% de LLS par rapport aux résidences principales de la commune**.

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier et d'une mise à jour en continu par la commune.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

#### Article 4 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

Suivi et évaluation du contrat :

La commune s'engage à produire un bilan annuel des actions entreprises sur les différents volets du Contrat de Mixité Sociale durant le premier trimestre de l'année civile.

Ces bilans devront donner lieu à une évaluation annuelle en présence des partenaires signataires.

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au **31/12/2025**.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

Le

*COMMUNE DE FURIANI*

Michel Simonpietri  
Maire

*COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION DE BASTIA*

Louis Pozzo di Borgo  
Président

ETAT

Michel Prosic  
Préfet de la Haute-Corse