

Séance du 11 décembre 2025

NOMBRE DE MEMBRES		
Affiliés au Conseil Municipal	En exercice	Cui ont pris part à la Délibération
29	29	21
Date de la convocation		
05/12/2025		
Date d’Affichage		
12/12/2025		

DCM N° 2025-83

L’an deux mil vingt-cinq

Et le onze décembre

à 17 heures 30 minutes, le Conseil Municipal de cette Commune s’est réuni en présentiel avec publicité des débats, au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur Pierre Michel SIMONPIETRI, Maire.

19 Membres présents : MM. SIMONPIETRI Pierre Michel, POZZO DI BORGO Louis, GIAMARCHI Marie Dominique, BIAGGINI Jean, FINI René, ALBERTINI Francine, BATTESTI Gilles, CROCE-AJACCIO Catherine, PASQUALINI Maurice, MALAFRONTÉ Christine, SILVESTRI Dominique, UGOLINI Nuria, VEISON MARCELLI Nathalie, LOMBARDO Florence, DARNAUD Laure, CASANOVA Jean-Pierre, SIMONI Pierre Baptiste, FICO Aurélie, MARTEL Enzo.

2 membres excusés (procurations) :

FABRIZY Bernard a donné procuration à VEISON MARCELLI Nathalie

CAMUZAT Alexandre a donné procuration à SIMONPIETRI Pierre Michel

8 Absents : SIMONI-PIACENTINI Céline, BERTOLUCCI Marie Christine, MURATI Carine, MALPELI Stéphane, GIAFFERI Michael, LECA Jean Louis, NAPPO Michelle, PORTA Marine

Madame ALBERTINI Francine est nommée secrétaire.

Objet de la délibération
Bilan du contrat de mixité sociale 2023-2025
Contrat de mixité sociale 2026-2028

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'Egalité et la Citoyenneté,
VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 pour « 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 le contrat de mixité sociale 2023-2025 signé en date du 12 janvier 2024,

Monsieur Louis POZZO DI BORGO, 1^{er} Adjoint au Maire, expose :

La Commune est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), qui impose aux communes concernées une obligation de disposer d'un pourcentage minimal de logements locatifs sociaux.

Pour rappel, un Contrat de Mixité Sociale (CMS) 2023-2025 a été conclu le 12 janvier 2024 entre la Commune, la Communauté d'Agglomération (CAB), les services de l'État / Préfecture.

Ce contrat avait pour objectifs :

- D'identifier précisément les problématiques locales freinant la production de logements sociaux ;
- De formaliser les engagements de la Commune en vue de renforcer l'offre en logements locatifs sociaux ;

- D'accompagner les acteurs dans la réalisation opérationnelle des projets ;
- De donner de la visibilité sur les actions à mener sur la période triennale.

Le bilan présenté fait état d'une période triennale très satisfaisante, marquée par 138 logements sociaux financés, alors que l'objectif contractuel initial était de 60 logements.

Ce résultat témoigne d'une forte mobilisation de la Commune et de ses partenaires, ainsi que de l'efficacité des actions engagées dans le cadre de ce contrat.

Malgré ces résultats très positifs, la Commune demeure confrontée à plusieurs contraintes structurelles :

- Disponibilité foncière limitée,
- Complexité opérationnelle de certains secteurs,
- Besoins sociaux toujours présents,

Afin de consolider les actions initiées, de poursuivre la dynamique engagée et de garantir la production durable de logements sociaux, il apparaît opportun pour la Commune de s'engager dans la signature d'un nouveau Contrat de Mixité Sociale avec la CAB et la Préfecture.

Objectifs du Contrat de Mixité Sociale 2026-2028

Ce nouveau dispositif contractuel vise à :

- Faciliter le comblement du déficit en logements sociaux (236 logements manquants à ce jour sur 2310 résidences principales),
- Atteindre un taux de rattrapage de 25 %, ce qui correspond à un objectif de 59 logements sociaux à produire ou financer sur la période triennale,
- Organiser et planifier les actions, outils et leviers mobilisables pour renforcer la production de logements sociaux sur le territoire communal.

Le projet de contrat, établi en partenariat avec la Communauté d'Agglomération de Bastia et la Préfecture, précise les axes d'intervention, les opérations à poursuivre et les moyens d'accompagnement à mobiliser.

Où l'exposé de Monsieur POZZO DI BORGO Louis, 1^{er} Adjoint au Maire, et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- Prend acte du bilan joint en annexe à la présente délibération du Contrat de Mixité Sociale 2023-2025.

APPROUVE :

- Le projet de Contrat de Mixité Sociale 2026-2028 joint en annexe à la présente délibération.

AUTORISE :

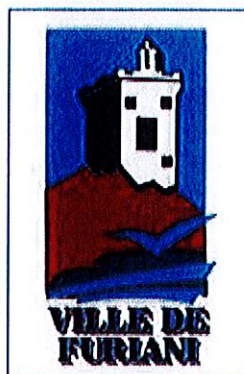
- Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer le Contrat de Mixité Sociale 2026-2028 ainsi que tout document afférent permettant sa mise en œuvre.

Fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.

LE MAIRE

Michel SIMONPIETRI





CUMUNITÀ
D'AGGLUMERAZIONE
DI BASTIA

Bilan du contrat de mixité sociale (CMS) (2023-2025)

Préambule :

La commune de Furiani est soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU depuis la création de la loi et doit comporter 25 % de logements sociaux parmi ses résidences principales. La commune est déficitaire et l'État lui a donc fixé des objectifs de rattrapage sur la période triennale 2023-2025.

Le contrat de mixité sociale (CMS) est un outil partenarial créé par une instruction du gouvernement du 30 juin 2015, afin de renforcer les actions en faveur de la construction de logements sociaux dans les communes déficitaires. La loi 3DS le dote d'un cadre légal et en fait également un outil d'aménagement des objectifs de rattrapage des communes déficitaires. Pour chaque période triennale couverte et pour chaque commune signataire, ce contrat, dont la durée se cale sur les périodes triennales d'objectifs « SRU », détermine les objectifs de réalisation de logements sociaux ainsi que les autres engagements à atteindre (actions foncières, urbanisme, etc.). Outre l'aspect quantitatif, ce contrat doit faciliter la répartition équilibrée des logements sociaux. Il peut intervenir sur demande d'une commune déficitaire qui estime ne pas pouvoir atteindre ses objectifs légaux ou sur proposition du préfet de département ayant constaté la carence d'une commune.

Le CMS s'organise autour de 3 volets :

- 1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour la période triennale

La commune de Furiani, la Communauté d'Agglomération de Bastia (CAB) et l'État ont signé le 12 janvier 2024 un CMS abaissant pour la période triennale 2023-2025. Le CMS faisait état d'un diagnostic du logement social sur la commune, il listait un certain nombre d'engagements, ainsi que les projets de logements sociaux sur la commune. Il s'agit d'un CMS dit « abaissant », car il vient réduire les objectifs de rattrapage SRU sur la période 2023-2025 de 33 % des logements sociaux manquants à 25 %.

Le présent document a pour objet de réaliser un bilan du CMS. Il pourra être utilisé dans l'élaboration d'un éventuel CMS sur la période 2026-2028. Il sera décomposé en 4 parties :

- L'évaluation des engagements
- L'évaluation de l'avancement des projets listés dans le CMS
- L'évaluation de la situation de la commune entre le début et la fin de la période couverte par le CMS
- La conclusion du bilan

1) L'évaluation des engagements

A) Les engagements en lien avec l'action foncière :

- Mettre en œuvre une procédure d'échange de terrain initié avec la Société ERILIA afin de permettre la réalisation de 23 logements sociaux sur une parcelle propriété de la Commune sise au lieu-dit San Pancrace d'une superficie de 3636 m², cadastrée sous le numéro B 1077.
 - Le travail de la commune a abouti au financement de l'opération par l'État en 2024. Cependant, le terrain est impacté par un risque fort d'inondation et il est possible que l'opération soit finalement annulée si Erilia ne trouve pas une implantation du bâti permettant de prendre en compte ce risque.
- Initier une étude de gisements fonciers durant la période triennale.
 - L'étude n'a pas été initiée.
- 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
 - Le partenariat n'a pas été initié. Il est à reporter sur le projet CMS 2026-2028.
- Développer un partenariat avec le GIRTEC afin d'identifier et d'acquérir du foncier en indivision et pouvant accueillir du logement locatif social
 - Une démarche de partenariat a été initiée en 2025. Elle devrait aboutir pendant la prochaine période triennale.

B) Les engagements du PLU

-Maintenir la politique sociale de la commune dans son document d'urbanisme et étudier les possibilités d'évolution des secteurs dédiés à l'obligation de mixité sociale dans la limite des contraintes réglementaires.

La Commune a réalisé une modification de son PLU afin d'assurer la réalisation d'une opération au lieu-dit Paternu, qui a débouché sur le financement en 2025 d'une opération de 42 LLS.

C) Les engagements financiers :

-Poursuivre la politique de financement des futures opérations de logements sociaux.

La commune a financé l'OPH2C à hauteur de 69 000 € pour son opération de 30 logements PLS lieu-dit Saint-Pancrace qui a été déduit de ses prélèvements 2024.

D) Les engagements en matière d'attributions aux publics prioritaires :

-La CAB s'est engagée 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 était à produire dans le cadre du CMS.

Sur la base du fichier RADATT 2023-2025 communiqué par le SNE sur le territoire de la CA de Bastia, il apparaît que :

Sur 851 attributions, 15,4 % relèvent d'un motif prioritaire. Les priorités les plus fréquentes concernent le DALO (47 dossiers), les personnes sans logement (36) et l'hébergement temporaire (22). Les autres motifs représentent chacun moins de 1 %. La majorité (720 attributions, 84,6 %) ne présente aucun motif prioritaire.

Motif / Article CCH	Nombre	% du total
TOTAL	851	100 %
Sans motif prioritaire	720	84.6 %
DALO (L441-2-3 / L & K)	47	5.5 %
Handicap (L441-1 a)	10	1.2 %
Habitat indigne (L441-1 c)	2	0.23 %
Menace d'expulsion (L441-1 d)	7	0.8 %
Hébergement / logement temporaire (L441-1 d)	22	2.6 %
Personnes dépourvues de logement	36	4.2 %
Mal-logement cumul de difficultés (L441-1 f)	2	0.23 %
Autres priorités listées (L441-1 J)	3	0.35 %
Sur-occupation ou logement non décent	2	0.23 %

E) Les engagements du PLH :

- Règlement des aides du PLH

Mettre en œuvre le règlement des aides de la CAB, qui finance à hauteur de 3 500 € les logements PLUS et 4 000 € les logements PLAI, ainsi que la garantie d'emprunt auprès des bailleurs sociaux pour leurs nouvelles opérations.

Sur la période 2023-2025, la CAB a financé en 2024, l'opération U Querciu Chemin de CANALE de 39 LLS à hauteur de **143 500€**.

- 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, a déterminé certains secteurs caractéristiques qui devaient être investigués de manière prioritaire comme les copropriétés du Village de Furiani et le quartier de Monte-Carlo. L'objectif était de déterminer le ou les programmes les plus pertinents à mettre en place en fonction des constats issus du diagnostic et des contraintes du territoire.

La Communauté d'Agglomération de Bastia, entre 2023 et 2025, a décidé de conduire une étude pré-opérationnelle de définition d'un programme d'intervention sur l'habitat privé sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Bastia, hors périmètres déjà couverts par les dispositifs OPAH-RU et OPAH-CD à Bastia.

Le diagnostic mené sur le territoire de la CAB a fait ressortir un certain nombre d'enjeux concernant :

- La nécessité d'accompagner les propriétaires de logements pour faire face aux nombreuses difficultés qu'ils rencontrent (3 259 propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah soit 28 % des ménages de l'intercommunalité) ;
- La rénovation d'un bâti ancien (1501 logements de catégories cadastrales 6, 7 et 8) et énergivore (6 991 logements d'étiquettes énergétiques E, F et G, soit 28% du parc de logements de l'EPCI) avec des contrastes marqués selon les communes ;
- La résorption des situations de mal logement (1 501 logements privés potentiellement indignes) et de précarité énergétique (6 991 logements concernés, dont 5 071 sont occupés par des ménages) ;

• **l'adaptation des logements** face à la perte d'autonomie : un quart des ménages de la CAB ont plus de 60 ans ;

• **La remise sur le marché des logements vacants**, surtout là, où elle a fortement augmenté.

Mais aussi un besoin relatif à l'accompagnement des copropriétés désorganisées et/ou dégradées (113 copropriétés regroupant 1808 logements). Si les copropriétés de la CAB (hors périmètres d'OPAH RU/OPAH CD de Bastia) ne présentent pas un état de dégradation élevé, le vieillissement du bâti est à l'œuvre et nécessite la mise en place d'un dispositif de veille et d'interventions ciblées.

Ainsi les conclusions de l'étude partagées par les acteurs de l'habitat de la CAB dans leur ensemble, affirment la pertinence de mettre en place un Pacte Territorial sur l'ensemble du territoire intercommunal, en dehors des secteurs déjà couverts par des dispositifs opérationnels présent ou à venir sur le centre de Bastia, afin de répondre aux problématiques relatifs aux occupants de ce territoire mais aussi de déployer un (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés) POPAC sur le territoire non couvert par le POPAC III de Bastia (et qui fait l'objet d'une convention spécifique) et une Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat (OPAH) Copropriétés dégradées (CD).

- Observatoire de l'Habitat

La CAB s'était engagée à créer un observatoire de l'Habitat à l'horizon 2024-2025 qui devait permettre de :

- Assurer un suivi de la mise en œuvre des objectifs et des actions du PLH
- 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, ...) ;
- Réaliser un suivi de la programmation de logements (dont logements sociaux) et de la consommation foncière via des tableaux de bord ;
- Elaborer des bilans réguliers du PLH (annuels, triennaux et final).
- Mettre en œuvre une veille 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
- 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).

L'observatoire de l'Habitat et du foncier n'a pas été réalisé. Il est envisagé de reporter sa création est reportée sur le projet CMS 2026-2028.

2) L'évaluation de l'avancement des projets listés dans le CMS

Dans le CMS, 7 projets ont été identifiés, à plus ou moins long terme, représentant au total 271 LLS. Sur ces 271 LLS, 138 ont été financés entre 2023 et 2025, soit 51 %.

Le premier tableau liste les opérations qui ont effectivement fait l'objet d'un financement par l'État.

Nom de l'opération	Adresse	Bailleur	Date de l'autorisation de la maîtrise constructive	Type d'initiative (privée ou publique)	LLS	Année de financement	Remarques
Foyer jeunes travailleurs (FJT)	Route du Stade	3F RESIDENCES		Publique CAB	34	2023	Ajout de 13 logements supplémentaires prévu en 2025
U Querciu	Chemin de Canale	ERILIA	Permis accordé le 19/07/2023	Privée	39	2024	
Projet d'échange avec ERILIA	Lieu-dit SAN PANCRAE	ERILIA		Privée/Publique	23	2024	Permis annulé
Paternu	Lieu-dit PATERNU	OPH2C		Privée	42	2025	
TOTAL					138		

Il convient de noter que l'opération qui avait fait l'objet d'un échange de terrain entre la commune et Erilia et qui a été financée en 2024 risque d'être annulée, à cause du risque inondation qui impacte la parcelle. L'opération du foyer pour jeunes travailleurs (FJT) financées en 2023 a fait l'objet d'un important travail de la CAB pour aboutir à un financement. Elle devrait permettre la réalisation de 13 logements supplémentaires qui sont prévus pour un financement en 2026.

Le tableau ci-dessous liste les opérations restant à financer. Une seule nouvelle opération a été identifiée par rapport au CMS.

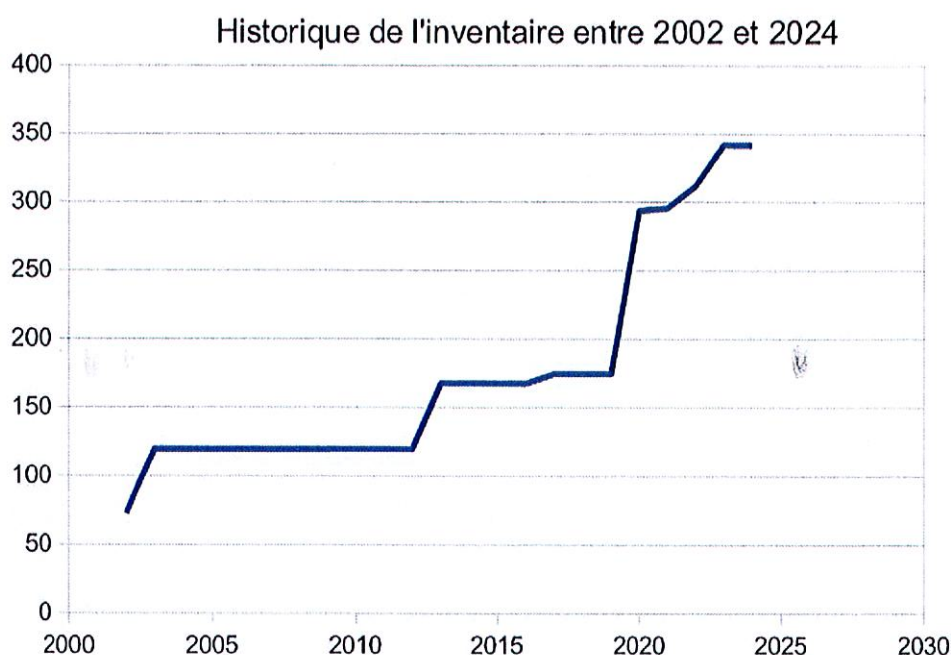
Nom de l'opération	Adresse	Référence cadastrale	Date de l'autorisation de permis de construire	Type d'initiative (privée ou publique)	Nombre	Année de financement prévue	Remarques
Foyer jeunes travailleurs	Route du Stade	B 3037		Publique CAB	13	2026	
L'Alivettu	Lieu-dit Chinchine	C619 C378	Permis accordé le 06/10/2022	Privée	8		En cours
Caraghja	Lieu-dit Caraghja	A 362	Permis accordé le 01/03/2023	Privée	8		En cours
OAP BASTIO	Lieu- dit BASTIO	B 626 et B 2865		Privée	80		
OAP PRECOJU	Lieu-dit PECOGHJU	B 2302, B 1642 et B 1641		Privée	80		
TOTAL					189		

Ainsi, avec 138 LLS financés sur la période et 189 LLS identifiés pour les prochaines années, on peut dire que la commune a un bon bilan concernant l'avancement de ses projets. Il reste néanmoins encore matière à faire dans le cadre d'un futur CMS.

3) L'évaluation de la situation de la commune entre le début et la fin de la période couverte par le CMS

A) L'inventaire

La commune comptait **341** logements sociaux au 1^{er} janvier 2023, soit **15,42 %** des résidences principales à cette époque. L'inventaire de la commune au 1^{er} janvier 2026, n'est pas encore connu, néanmoins aucune livraison d'opération n'a eu lieu depuis 2023 et aucune n'est prévu d'ici la fin de l'année 2025. Ainsi **l'inventaire en logements sociaux de la commune ne devrait pas particulièrement évoluer** entre le début et la fin du CMS.



B) La demande locative

Pour cette partie, nous comparerons les chiffres de l'année 2022 présents dans le CMS et les chiffres de l'année 2024.

Au 31/12/2022, la commune de Furiani comptait **288 demandes** en logements sociaux, 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**. 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.

Au 31/12/2024, la commune de Furiani comptait **327 demandes** en logements sociaux, dont 102 demandes de mutation interne, soit près d'un tiers des demandes. On ne compte sur cette même année que 19 logements attribués, soit un **taux de pression de 17,21**. En l'absence de livraison d'opérations sur la période, **on constate un accroissement de la tension sur la commune**.

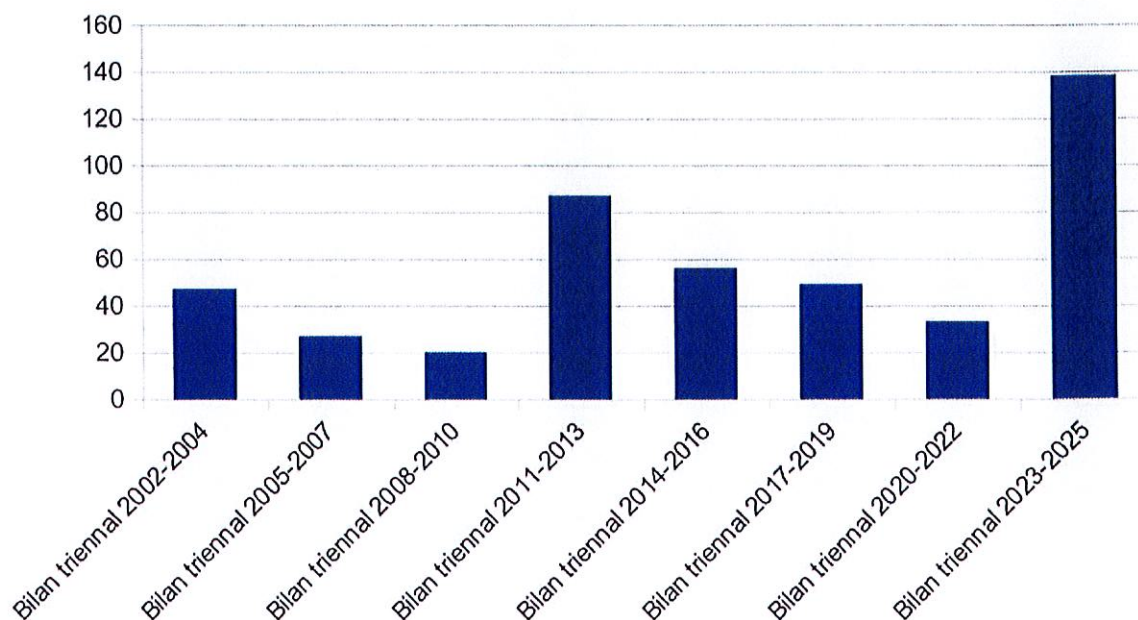
Ces données sont issues du Système national d'enregistrement (SNE)

Si la commune a connu de très bons bilans triennaux jusqu'en 2013, elle peinait, jusqu'en 2022, à atteindre les objectifs qui n'ont cessé de croître. Néanmoins sur la période du CMS ce sont actuellement 138 LLS qui ont été financés alors que l'objectif triennal était de 60 LLS (au lieu de 80 LLS en l'absence de CMS abaissant). Ainsi, le bilan triennal provisoire fait état d'un dépassement de l'objectif de 230 %, ce qui est très satisfaisant. A noter, que ce chiffre est amené à évoluer. En effet, comme évoqué plus haut, d'ici la fin de l'année le financement de 13 LLS supplémentaires est possible (FJT) et l'annulation de 23 LLS également (projet d'échange de terrain avec Erilia).

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%
Bilan triennal 2023-2025	60	138	230%

Evolution du nombre de logements financés par période triennale



Il convient de rappeler que **171 LLS ont été financés** mais n'ont pas encore été livrés (138 sur la période 2023-2025 et 33 sur la période 2020-2022). Ainsi, si l'ensemble des opérations financées, mais non encore livrées aboutissent, le parc social de la commune serait de **512 LLS**.

D) Les prévisions pour la future période triennale 2026-2028

Il n'est pas encore possible de fixer les objectifs triennaux pour la future période triennale. En effet, le nombre de résidences principales qui sera pris en compte n'est pas encore connu. De plus, des opérations financées peuvent être annulées et de nouvelles opérations peuvent être financées d'ici la fin 2025. Cependant il est possible d'estimer ces futurs objectifs afin d'évaluer aux mieux la situation de la commune au regard l'article 55 de la loi SRU.

Pour la période 2026-2028, l'objectif de rattrapage est de 33 % des LLS manquants sur la commune pour atteindre les 25 % de LLS parmi les RP. En prenant les derniers chiffres disponibles des RP (2310), l'objectif final pour atteindre 25 % des RP serait que la commune compte **578 LLS**, soit **236 LLS manquants** au regard de l'inventaire actuel (341 LLS). Ainsi l'objectif de rattrapage de 33 % correspondrait à financer **78 LLS sur la période 2026-2028**. Avec 78 LLS de dépassement prévisible du bilan triennal 2023-2025, qui seraient reportés sur le prochain triennal, la commune remplirait déjà ses objectifs 2026-2028 sans avoir à financer de nouvelles opérations sur la période. Bien qu'on notera la probable annulation de 23 LLS déjà évoquée, la commune est donc en voie en bonne voie pour répondre à ses objectifs SRU pour la période triennale en cours mais également sur la suivante. Néanmoins il reste encore du chemin pour atteindre les 25 % de LLS et que la commune ne fasse plus l'objet de prélèvements SRU. De plus, le foncier devient de plus en plus rare pour permettre la réalisation d'opérations de LLS. Ainsi, la réalisation d'un nouveau CMS permettrait de maintenir la bonne dynamique de la commune qui lui sera sous doute nécessaire pour atteindre enfin l'objectif légal.

4) Conclusion

Si le parc social de la commune n'a pas évolué durant la période couverte par le CMS (341 LLS, soit 15 % des RP), beaucoup de LLS ont été financés sur cette période (138 LLS) ce qui permet à la commune de largement remplir ses objectifs triennaux pour la période 2023-2025 et d'affronter sereinement la période triennale suivante. Ces bons résultats s'expliquent par l'implication de la commune et la mise en place d'un certain nombre d'actions dans le cadre du CMS comme :

- La procédure d'échange de terrain initiée avec la Société ERILIA afin de permettre la réalisation de 23 logements sociaux sur une parcelle propriété de la Commune sise au lieu-dit San Pancrace d'une superficie de 3636 m², cadastrée sous le numéro B 1077. Cette procédure risque d'être annulée, car le risque inondation présent sur cette parcelle n'a pas encore permis à ce jour de délivrer le permis de construire.
- La modification n°1 de son plan local d'urbanisme, approuvée en date du 20/05/2025, qui a pour objet de renforcer la production de logement sociaux au lieu-dit « Paternu » en matérialisant une servitude de mixité sociale sur les parcelles cadastrées n° A 807, A 809, A 292, A 295, A 293 et A 294. A cet effet, le règlement de la zone UD et le zonage ont été adaptés et ce secteur prévoit désormais un taux de production de logements sociaux de 100% sur les parcelles susmentionnées. Un permis de construire de 42 logements sociaux a été délivré.

Il reste néanmoins un certain nombre d'actions qui n'ont pas été mises en œuvre ou qui mériterait de se poursuivre durant la prochaine période triennale. Bien que le futur triennal semble assuré, il conviendrait tout de même de signer un nouveau CMS afin de permettre d'aller au bout des actions non mises en place dans le précédent CMS et de faciliter l'atteinte de l'objectif final de 25 % de LLS parmi les résidences principales de la commune.



CUMUNITÀ
D'AGGLUMERAZIONE
DI BASTIA

Contrat de mixité sociale (2026-2028)

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

Entre

La commune de Furiani, représentée par Pierre Michel Simonpietri, Maire de la Commune, vu la délibération du conseil municipal du 11 décembre 2025 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, vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 15 décembre 2025, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

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

Préambule :

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 15 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales au 1^{er} janvier 2024 pour un objectif de 25 %, une importante partie du travail de la commune reste encore à faire.

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 avec l'État et la communauté d'Agglomération de Bastia, un contrat de mixité sociale (CMS) pour la période 2023-2025, signé le 12 janvier 2024. Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constituait un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Furiani d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante. Un bilan positif du CMS 2023-2025 a été établi fin 2025 (en parallèle du présent document), avant la réalisation du bilan triennal. La commune a souhaité signer un nouveau CMS pour la nouvelle période triennale 2026-2028 afin de maintenir son niveau d'engagement sur le sujet.

Le présent document constitue le nouveau CMS 2026-2028. Il a été élaboré entre les cosignataires.

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

- 1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2026-2028

Présentation de la commune de Furiani

La commune de Furiani est un territoire de 18,5 km², 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). Entre 2016 et 2022, la population a augmenté de 11 % pour atteindre 6 308 habitants. Le nombre de logements a augmenté de 14 % entre 2016 et 2022. En 2022 on compte 2785 logements répartis en 96 % de résidences principales, 1 % de résidences secondaires et 3 % de logements vacants (source INSEE).

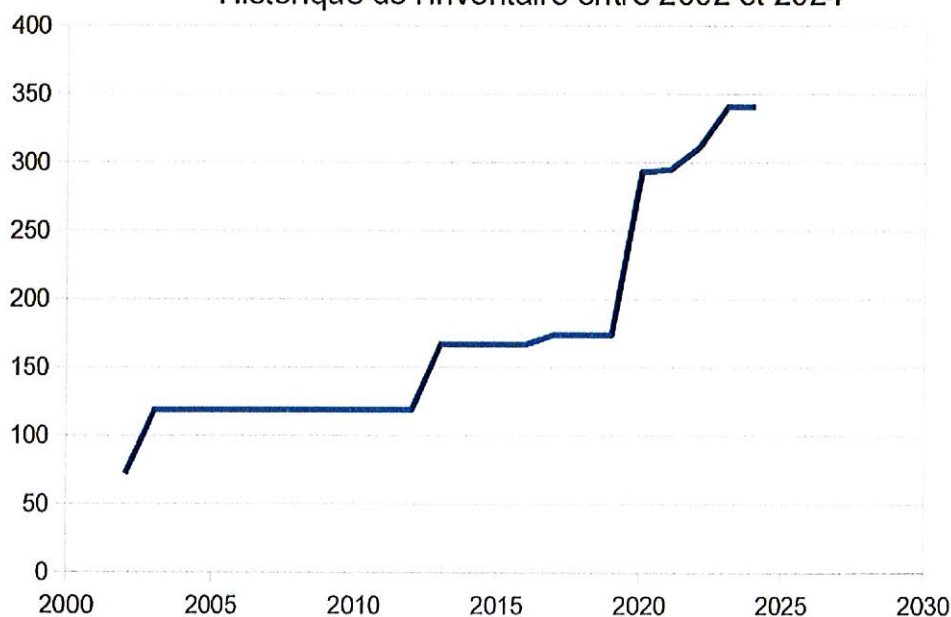
Furiani possède un patrimoine naturel notable, avec entre autres 2 périmètres de ZNIEFF, 4 sites Natura 2000, et une partie de la Réserve naturelle de l'étang de Biguglia.

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.

Historique de l'inventaire entre 2002 et 2024



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 341 logements sociaux au sens de la loi SRU au 1^{er} janvier 2024 (cf graphique ci-dessous).

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

Le parc social de la commune compte 341 logements sociaux avec d'une part **283 logements sociaux classiques** répartis entre deux bailleurs : Erilia 205 LLS et OPH2C 78 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** (74 % du parc). Les T1-T2 ne constituent que 22 % du parc.

BAILLEUR	T1	T2	T3	T4	T5 et +	TOTAL
ERILIA	3	11	92	90	9	205
OPH2C		50	23	5		78
TOTAL	3	61	115	95	9	283
Part dans le parc	1,06 %	21,55 %	40,64 %	33,57 %	3,18 %	100,00 %

Données RPLS du parc au 1^{er} janvier 2022

Comme on peut le voir sur le tableau ci-dessous qui répartit 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**.

	1987	1988	2002	2012	2019	2022
ERILIA	49	23	47	18	68	
OPH2C					48	30
TOTAL	49	23	47	18	116	30
Part dans le parc	17,31 %	8,13 %	16,61 %	6,36 %	40,99 %	10,6 %

Données RPLS du parc au 1^{er} janvier 2024

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

Le parc connaît une très faible vacance avec seulement 1 % de vacance au 1^{er} janvier 2024 (données RPLS).

La commune de Furlani comptait 327 demandes en logements sociaux au 31/12/2024, dont 102 demandes de mutation interne, soit près d'un tiers des demandes. On ne compte sur cette même année que 19 logements attribués, soit un taux de pression de 17,21. Lors de la rédaction du précédent CMS, on ne comptait que 39 attributions en 2022, soit un taux de pression de 7,38. Cette baisse s'explique par l'absence de livraison d'opération en 2023 et 2024. Ainsi on constate un accroissement de la tension sur la commune.

Concernant le profil des demandeurs enregistrés en 2024, 91 % des ménages ont des ressources inférieures ou égales 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. 44 % des demandeurs sont des personnes seules et ce chiffre monte à 58 % 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 (35 %), des locataires du parc public (31 %) et des jeunes logés chez leurs parents (14 %).

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

3) Dynamique de rattrapage SRU

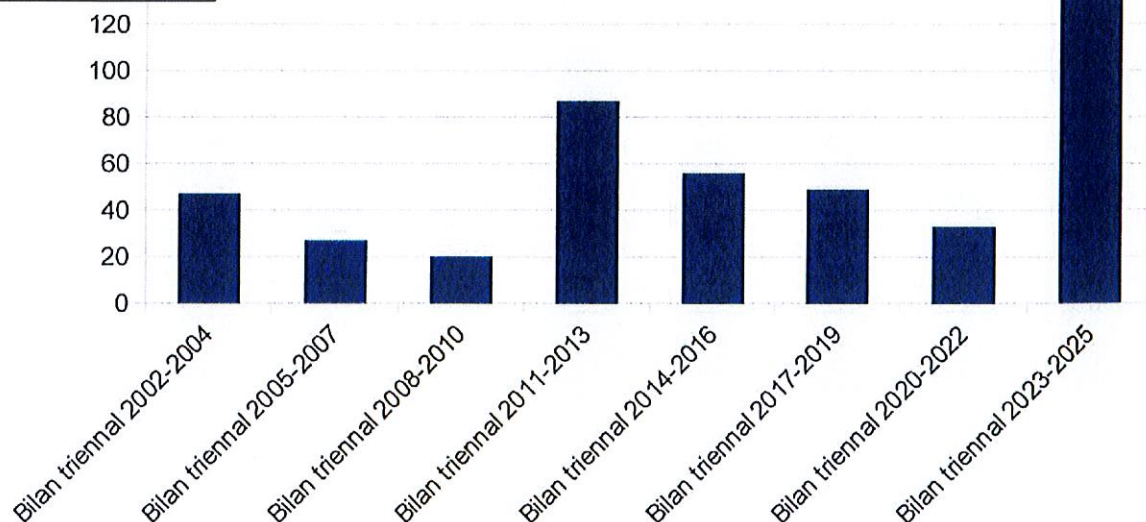
Si la commune a connu de très bons bilans triennaux jusqu'en 2013, elle peinait, jusqu'en 2022, à atteindre les objectifs qui n'ont cessé de croître. Néanmoins sur la période du CMS, à date du 24/11/2025, ce sont 138 LLS qui ont été financés alors que l'objectif triennal était de 60 LLS (au lieu de 80 LLS en l'absence de CMS abaissant). Ainsi, le bilan triennal provisoire fait état d'un dépassement de l'objectif de 230 %, ce qui est très satisfaisant.

Historique des bilans triennaux de la commune

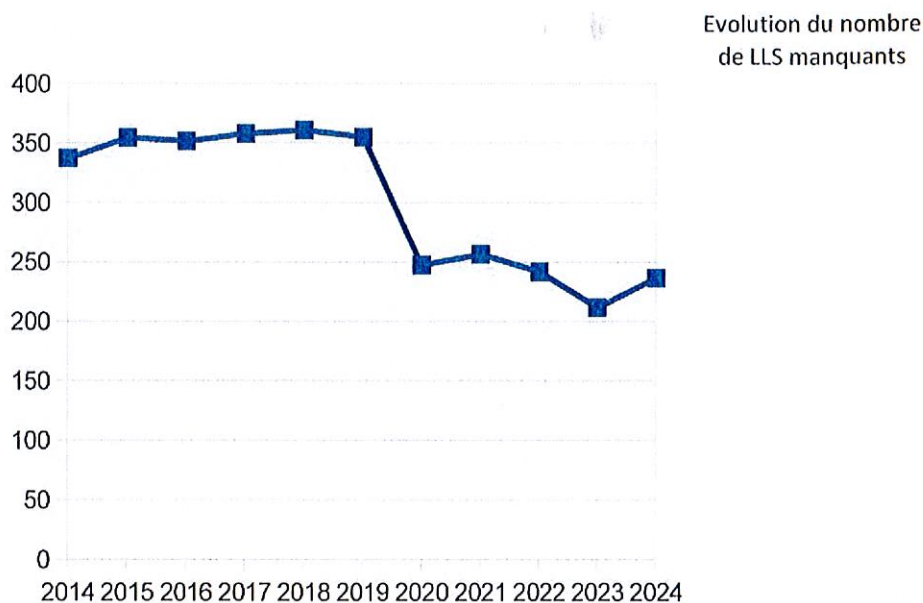
	Objectif en logements	Résultats en logements	Taux de réalisation
Bilan triennal 2002-2004	26	47	181%
Bilan triennal 2005-2007	25	27	108%
Bilan triennal 2008-2010	28	20	71%
Bilan triennal 2011-2013	35	87	249%
Bilan triennal 2014-2016	81	56	69%
Bilan triennal 2017-2019	116	49	42%
Bilan triennal 2020-2022	178	35	20%
Bilan triennal 2023-2025	60	138	230%

logements financés par période triennale

Evolution du nombre de



L'investissement de la commune, notamment dans le cadre du CMS, a permis la reprise de la bonne dynamique de la commune.



L'évolution du nombre de logements sociaux manquants ces dernières années est cohérente avec l'évolution de l'inventaire. En l'absence de livraison d'opération de LLS en 2023 et avec une augmentation du nombre de RP, on remarque une hausse du nombre de LLS manquants en 2024.

Par ailleurs, on compte 484 logements autorisés entre 2021 et 2024 pour 130 logements sociaux, soit **27 % des logements autorisés** (données fournies par la commune). Le risque d'une augmentation du nombre de logements manquants pour atteindre les 25 % de LLS reste donc contenu sur cette période.

4) Les modes de production du logement social

Quand on regarde les opérations de LLS financées entre 2015 et 2024 (233 LLS), on relève que :

- **69 % des opérations ont été réalisées en VEFA**
- **31 % en maîtrise d'ouvrage directe, qui concernent 2 opérations pour lesquelles les bailleurs ont bénéficié d'un foncier public (commune et CAB)**
- **Une seule opération a été financée en acquisition-amélioration grâce à un foncier public (15 % des opérations).**
- **Une seule opération a bénéficié de l'action de l'OFC (7 % des opérations)**
- **35 % des opérations découlent d'une servitude de mixité sociale inscrite au PLU**

On constate ainsi l'importance du recours à la **VEFA** ainsi que de l'**action publique** dans la production de LLS. Ce sont deux leviers qui semblent indispensables pour produire du LLS à l'avenir sur la commune.

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 le territoire dans une zone où le marché immobilier est tendu. Ce contexte géographique, associé aux normes en vigueur (PPRI, PPRIIF, 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 :

Procédure d'échange de terrain initiée avec la Société ERILIA afin de permettre la réalisation de 23 logements sociaux sur une parcelle propriété de la commune sise au lieu-dit San Pancrace d'une superficie de 3636 m², cadastrée sous le numéro B 1077. L'opération a été financée en 2023 par l'État. Néanmoins, cette procédure risque d'être annulée, car le risque inondation présent sur cette parcelle n'a pas encore permis à ce jour de délivrer le permis de construire.

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'eau 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 »,

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'accession sociale.

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.

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme approuvée en 2020 s'est 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 m² ou créant 6 logements ou plus, comportent au minimum 30 % de logements locatifs sociaux.

De plus, suite à l'engagement de la Municipalité lors du Contrat de Mixité Social 2023-2025, la commune a approuvé en date du 20/05/2025 la modification n°1 de son plan local d'urbanisme qui a pour objet de renforcer la production de logement sociaux au lieu-dit « Paternu » en matérialisant une servitude de mixité sociale sur les parcelles cadastrées n° A 807, A 809, A 292, A 295, A 293 et A 294. A cet effet, le règlement de la zone UD et le zonage ont été adaptés et ce secteur prévoit désormais un taux de production de logements sociaux de 100% sur les parcelles susmentionnées. Un permis de construire de 42 logements sociaux a été délivré et l'opération a été financée en 2025 par l'ANRU et l'Etat.

2. Points de vigilance :

La commune malgré une politique volontariste en matière de logement social est toujours 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 :

Pour rappel, la commune pour prendre part à l'effort de solidarité nationale participe aux financements d'opérations de logements locatifs sociaux.

Ainsi, par deux délibérations en date du 05/12/2019 et du 08/07/2022 le Conseil Municipal de Furiani a attribué des subventions d'équipement afin d'apporter son soutien aux projets sociaux sur son territoire.

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 2025 est de 766 852.67 €.

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 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 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 L441-1 du CCH. En cas de manquement à cette obligation, le représentant de l'Etat dans le département peut procéder à l'attribution aux publics concernés d'un logement qui s'imputera sur le contingent du réservataire. Sur la période du précédent CSM, seulement 15 % des attributions l'ont été au profit de publics prioritaires. La CAB devra s'efforcer d'atteindre l'objectif sur la nouvelle période triennale.

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 être exercée pour absorber ces demandes croissantes. Un meilleur accompagnement social (travailleurs sociaux de la commune de Furiani 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 réaliser 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 :

- 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 désormais mise en œuvre.

Article 1^{er} - Les engagements et actions à mener pour la période 2026-2028

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 2026-2028 :

I. Les actions foncières :

Compte tenu du contexte géographique communal précédemment développé, les marges de manœuvre de la commune sont faibles cependant, la commune et la Communauté d'Agglomération s'engagent à :

- La commune s'efforcera de mener à son terme la procédure d'échange avec la société Erilia afin de permettre la réalisation de 23 logements sociaux sur une parcelle propriété de la commune sise au lieu-dit San Pancrace d'une superficie de 3636 m², cadastrée sous le numéro B 1077; toutefois, cette démarche pourrait être compromise en raison du risque d'inondation identifié sur la parcelle concernée. Un compromis a d'ailleurs été signé par acte notarié en date du 30/09/2024, mais la concrétisation de l'échange s'avère aujourd'hui particulièrement complexe au regard de cette contrainte.
- 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.
- Poursuivre la démarche de la commune de partenariat avec le GIRTEC initiée en 2025 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 2026-2028. Un bilan de son action sera à produire dans le cadre du CMS.

a. Règlement des aides du PLH

La CAB s'engage à mettre en œuvre son règlement des aides, qui finance à hauteur de 3 500 € les logements PLUS et 4 000 € 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 Furiani et le quartier de Monte-Carlo. L'objectif sera de déterminer le ou 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 2026-2028 qui permettra de :

- Assurer un suivi de la mise en œuvre des objectifs et des actions du PLH
- 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, ...) ;
- Réaliser un suivi de la programmation de logements (dont logements sociaux) et de la consommation foncière via des tableaux de bord ;
- Elaborer des bilans réguliers du PLH (annuels, triennaux et final).
- Mettre en œuvre une veille 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
- 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 2026-2028

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 78 logements sociaux prévisionnels à réaliser sur la période triennale 2026-2028. Bien que la commune ait permis de financer 78 logements sociaux supplémentaires par rapport à l'objectif fixé lors de la dernière période triennale, elle sollicite un abaissement de 25 % du nombre de logements sociaux manquants, en raison de la fragilité de certains programmes, notamment celui des 23 logements portés par la commune et la SA Erilia, dont une éventuelle annulation pourrait compromettre l'équilibre du dispositif communal malgré les efforts déjà accomplis.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2026-2028

Au vu du travail fourni par la commune de Furiani, qui a permis de financer 138 LLS au cours de la dernière période triennale soit un surplus de 78 LLS de l'objectif prévu, des projets identifiés qui prévoient 189 LLS, de son engagement, notamment à poursuivre son partenariat avec le GIRTEC, 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 2026-2028 des objectifs correspondant à 25 % du nombre de

logements sociaux manquants, soit 59 logements sociaux prévisionnels à réaliser sur la période triennale 2026-2028. Il a été fait usage de la possibilité d'abaissement de l'objectif de rattrapage précisée au IX de l'article L. 302-9 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 prévisionnels de LS manquants au 1 ^{er} janvier 2025	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs prévisionnels 2026-2028 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs prévisionnels 2026-2028 retenus
FURIANI	236	33 %	78	25 %	59

Objectifs qualitatifs prévisionnels de rattrapage :

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30 % de PLAI et 30 % maximum de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage prévisionnel intégrant au moins 18 logements PLAI et un maximum de 18 logements en PLS ou assimilés.

Le CMS vient fixer le taux de rattrapage, mais les objectifs chiffrés ne pourront être fixés que lorsque le nombre de résidences principales au premier janvier 2025 sera connu. Les objectifs triennaux feront alors l'objet d'une notification par le Préfet à l'ensemble des signataires en 2026.

Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2026-2028

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 aboutis :

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
Foyer jeunes travailleurs	Route du Stade	B 3037		Publique CAB				13
L'Alivettu	Lieu-dit Chinchine	C619 C378	Permis accordé le 06/10/2022	Privée			26	8
Caraghja	Lieu-dit Caraghja	A 362	Permis accordé le 01/03/2023	Privé			35	8
Total :							61	29
Part de LLS dans la production							47.5 %	

Nom de l'opération	Adresse	Référence cadastrale	Projet d'initiative privée ou publique	Nombre de logements projetés	Nombre de logements sociaux projetés
OAP BASTIO	Lieu- dit BASTIO	B 626 et B 2865	Privée	190	80
OAP PRECOJU	Lieu-dit PECOGHJU	B 2302, B 1642 et B 1641	Privée	200	80
Total des logements prévus				390	160
Part de LLS dans la production				41,00 %	

Ainsi cela fait **189 LLS identifiés**, ce qui est inférieur au nombre de LLS manquants au 1^{er} janvier 2025 (236 LLS) pour atteindre l'objectif cible de 25 % de LLS parmi les résidences principales de la commune. De plus, l'ensemble de ces logements ne sera pas forcément financé au cours de la période 2026-2028.

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 2026-2028.

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 **31/12/2028**.

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