

CUNSIGLIU MUNICIPALE DI U 25/06/2024

RAPORTU N°1

CONTRAT DE MIXITÉ SOCIALE

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

SERVIZIU URBANISMU

Le Maire soumet au Conseil municipal le rapport suivant.

Contrat de mixité sociale est établi entre :

- La commune de Biguglia, représentée par Jean-Charles Giabiconi son maire,
- La communauté de communes Marana-Golo représentée par Jean Dominici son président,
- L'État, représenté par Michel Prosic, préfet de la Haute-Corse.

Le présent CMS donnera lieu à la signature d'un avenant afin d'associer dans un second temps les signataires suivants :

- Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de Biguglia, représenté par Maria GAROBY, Vice-présidente,
- L'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse (OPH2C), représenté par Juliette PONZEVERA, présidente,
- La Société Anonyme ERILIA, représentée par Mme Christine FRAISSE, présidente du Conseil d'Administration,
- La SA coopérative LE LOGIS CORSE, représentée par M. Ange OLMETA, président du Conseil d'Administration,
- L'Association ALIS, représentée par Madame Marie FLACH présidente,
- L'Office Foncier de la Corse représenté par Mme Julie DA COSTA-TRAMU, directrice générale par intérim de l'Office Foncier de la Corse.

Le Maire soumet au Conseil municipal le rapport suivant.

Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de Biguglia est soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU depuis la création de la loi. Avec 3% de logements sociaux au sein de ses résidences principales au 1er janvier 2023 pour un objectif de 25%, la dynamique de rattrapage 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 Biguglia 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 Biguglia 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.

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

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

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

Présentation du territoire communal :

La commune de Biguglia est située au Nord-Est du département de la Haute-Corse, sur la façade orientale de la Corse, au sud du pôle urbain de Bastia. Insérée entre mer et montagne, son territoire communal s'étend sur une superficie de près de 2 227 ha. L'altitude de la commune s'échelonne entre le niveau de la mer et 665 mètres.

Ville périurbaine, Biguglia est bordée au Nord par la commune de Furiani, au Sud par Borgo et à l'Ouest par les communes de Rutali, Olmeta di Tuda et Oletta.

La commune regroupe plusieurs zones urbanisées, principalement localisées à l'Ouest communal (village de Biguglia, Bevinco...). Les constructions sont ainsi implantées le long des pentes du Monte Rotondo (554 mètres d'altitude), du Monte Alziano (663 mètres d'altitude) et du Monte Grossa (384 mètres d'altitude). Biguglia fait partie de la Communauté de communes de Marana-Golo (compétences eau, assainissement, mobilité GEMAPI), établissement public de coopération intercommunale créé en 2013 regroupant 16 communes.

Au dernier recensement Insee de 2019, la population de Biguglia compte 7 810 habitants, contre 7 058 habitants en 2010 : une progression de +13%, soit +180 habitants par an.

La forte croissance démographique de la ville montre son dynamisme depuis 1968 ; sa population est d'abord multipliée par 5.5 jusqu'en 1999 puis augmente encore de moitié en 10 ans. La croissance annuelle supérieure à 2,4% reste importante jusqu'en 2015.

Ce développement s'inscrit dans un contexte de croissance générale. Le mouvement des mobilités résidentielles se structure autour de Bastia. L'attraction de Bastia dépasse largement les limites communales et génère un report de population et d'activités de la ville-centre vers la périphérie. Au fil du temps, les nouveaux arrivants entrent dans une logique de mobilité courte qui, entraînent la disparité de l'habitat et de l'emploi, du centre vers sa périphérie.

La densité de population au sein de la commune s'est fortement accrue, avec plus de 350 habitants au km², elle est désormais voisine des villes de province. Le poids démographique de la ville au sein des différents découpages administratifs (canton, communauté de communes, ...) est en hausse constante depuis 1968. Ce constat est à relier au phénomène d'étalement urbain qui a considérablement gonflé le dynamisme des communes périphériques.

La distribution de la population active est favorable à Biguglia. En 2019, l'INSEE recense une population active sur la tranche d'âge fixée de 15 à 64 ans de 5164 personnes. 69,3 % de cette tranche ont un emploi. La concentration de ce capital humain participe à la croissance de la demande locale en biens et services.

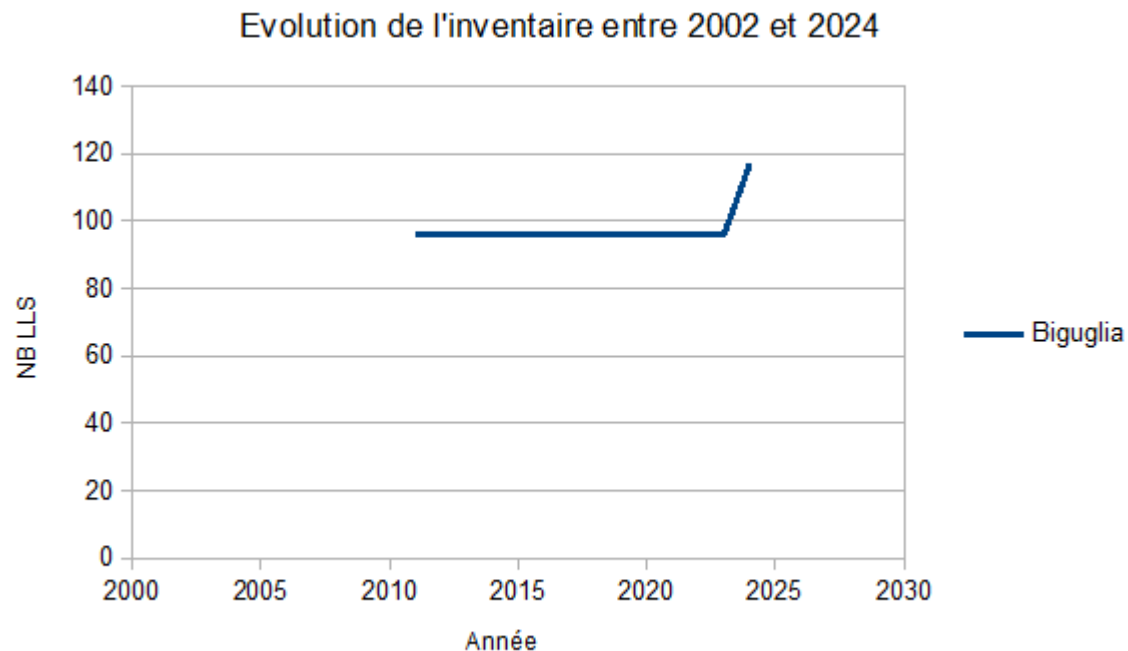
La ville, développe son pôle d'emploi local et devient un territoire plus compétitif attirant population, investissements et entreprises. La catégorie sociale n'est pas un critère déterminant dans la mobilité résidentielle à destination de la périphérie Bastiaise.

À Biguglia, la répartition des catégories socioprofessionnelles est très analogue à celle des communes de l'arrondissement. Globalement sur tout le territoire, les professions intermédiaires, les employés et ouvriers réunissent plus de 75 % de la population active. L'attractivité de la commune s'exerce sur toutes les catégories sociales.

❖ 1er volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

1) Evolution du taux de logement social

Depuis l'entrée de la commune dans le dispositif SRU, le nombre de logements sociaux a peu évolué. Avant la livraison de 21 LLS en 2023, la dernière livraison (96 logements), au sens de la loi SRU, remonte à 2010 (cf graphique ci-dessous).



Source : inventaires annuels SRU

L'absence d'évolution du nombre de logements sociaux sur la commune témoigne vraisemblablement d'un manque de volonté de la précédente municipalité à remplir ses obligations SRU. Néanmoins, on compte actuellement 203 logements locatifs sociaux (LLS) financés et le parc de la commune devrait presque doubler courant 2024 avec la livraison de 82 LLS.

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

Le parc social de la commune compte 117 logements sociaux constitués de deux opérations de la SA d'HLM Erilia et de l'Office public de l'habitat de la Collectivité de Corse (OPH2C).

La répartition du parc social par typologie (cf tableau ci-dessous) montre qu'il est majoritairement constitué de T3 (49 % du parc). Les T2 représentent 31% (contre 19 % pour le reste du département) et leur part importante répond d'ailleurs aux besoins constatés sur le département.

BAILLEUR	Opération	T1	T2	T3	T4	T5 et +
ERILIA	Amarella	0	24	48	19	5
OPH2C	Catalina		12	9		
TOTAL		0	36	57	19	5
Part dans le parc		0,00 %	31,00 %	49,00 %	16,00 %	4,00 %

Données DDT 2024

Le parc de la commune est assez récent vu qu'il n'y a que deux opérations datant de 2010 et 2023.

BAILLEUR	2010	2023
ERILIA	96	
OPH2C		21
Part dans le parc	82 %	18 %

Données DDT 2024

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

Le parc ne connaît pas de vacance : 0 % de vacance au 1er janvier 2022 (données RPLS). Cela témoigne évidemment d'une offre sociale insuffisante sur la commune.

La commune de Biguglia comptait 212 demandes en logements sociaux au 31/12/2022, dont 46 demandes de mutation interne, soit 22 % des demandes. On ne compte sur cette même année que 8 logements attribués, soit un taux de pression de 26,5. On ne comptait également que 6 attributions en 2021. Cela s'explique par la présence d'une seule opération actuellement sur la commune. En 2022, le délai moyen de satisfaction de la demande locative sociale était de 637 jours pour les demandes hors mutation et aucune demande de mutation n'a été satisfaite en 2022. Ainsi on constate un besoin avéré de développement du parc locatif social sur la commune.

Concernant le profil des demandeurs enregistrés en 2022, 92 % des ménages ont des ressources inférieures ou égales aux plafonds PLUS et 70 % des ménages ont des niveaux de ressources inférieurs aux plafonds du PLAI. Cela témoigne d'un public demandeur particulièrement fragile. 35 % des demandeurs sont des personnes seules et ce chiffre monte à 53 % 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 privé (50%), des locataires du parc public (22%) et des jeunes logés chez leurs parents (12 %).

Les principaux motifs avancés par les demandeurs sont : un logement actuel trop cher (23%), un logement trop petit (11%), une séparation (8%), un logement inadapté au handicap (8%) et un logement non décent (4%). Si l'on regarde leur situation professionnelle, les demandeurs sont des salariés du privé (40%), des bénéficiaires du chômage (12%), des agents de la fonction publique de l'État (10%) et des étudiants ou des apprentis (1%). Le reste des demandeurs ne rentre pas dans les catégories déjà citées (37%).

Données du Système national d'enregistrement (SNE)

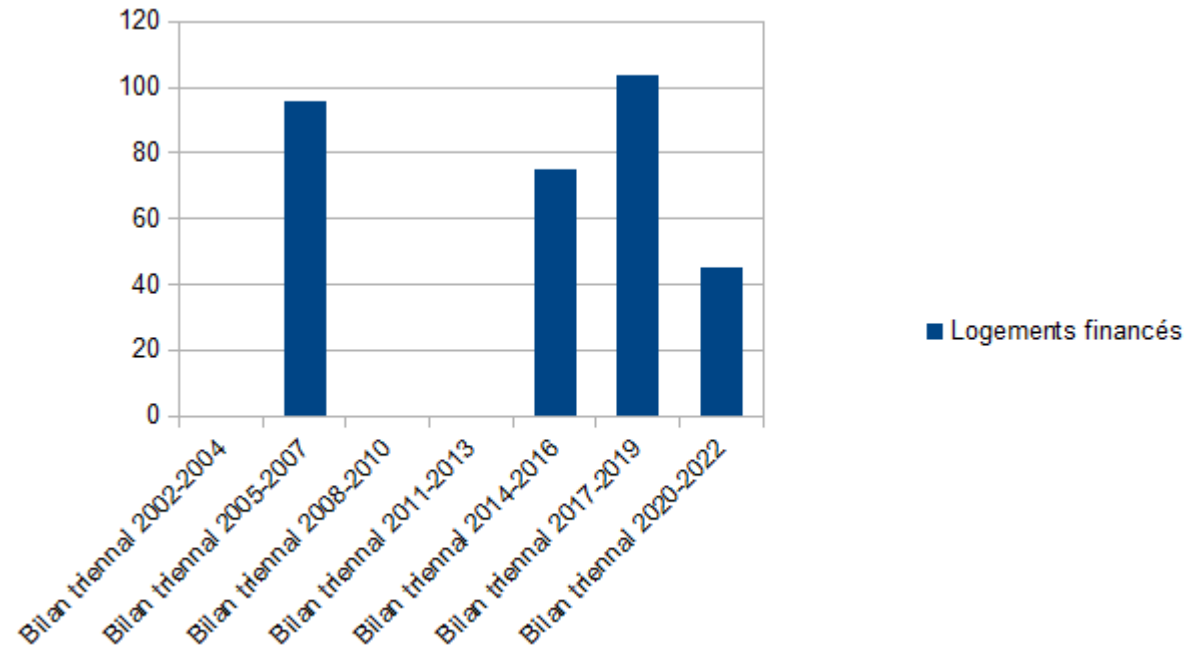
3) Dynamique de rattrapage SRU

A l'exception de la période 2005-2007, lors de laquelle la seule opération livrée de la commune a été financée, la commune de Biguglia n'a jamais atteint ses objectifs triennaux (cf tableau ci-dessous). Après 2 bilans triennaux consécutifs à 0 % d'atteinte de l'objectif, la commune a fait l'objet d'un arrêté de carence en 2014 associé à une majoration du prélèvement de 200 %. Depuis 2014, l'atteinte des objectifs n'a jamais dépassé les 48 %, ce qui explique que la commune est toujours carencée. Il faut, néanmoins reconnaître que les objectifs triennaux ont fortement augmenté sur les périodes triennales récentes.

Historique des bilans triennaux de la commune

	Objectif en logements	Résultats en logements	Taux de réalisation			
Bilan triennal 2002-2004	0	0	0%			
Bilan triennal 2005-2007	55	96	175%			
Bilan triennal 2008-2010	64	0	0%			
Bilan triennal 2011-2013	76	0	0%	Commune carencée en 2014 avec une majoration de 200 % du prélèvement		
Bilan triennal 2014-2016	158	75	47%	Commune carencée en 2017 avec une majoration de 53 % du prélèvement		
Bilan triennal 2017-2019	217	104	48%	Commune carencée en 2020 avec une majoration de 15 % du prélèvement		
Bilan triennal 2020-2022	321	45	14%	Commune carencée en 2023 avec une majoration de 86% du prélèvement		

Evolution du nombre de logements financés par période triennale

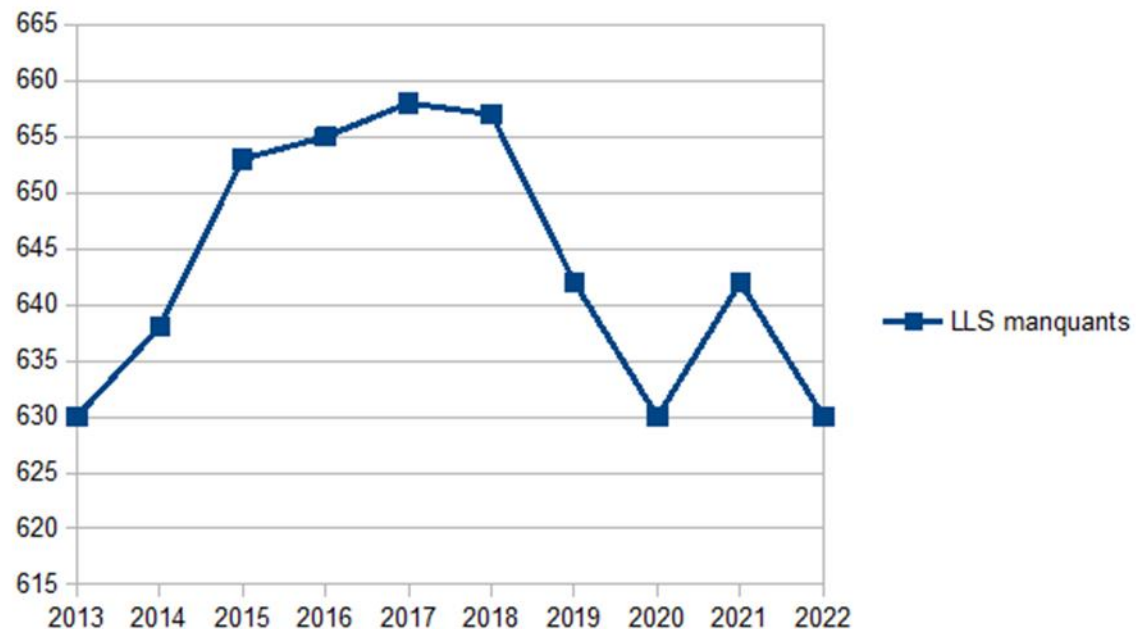


Si cette baisse de dynamique s'explique en partie par l'augmentation des objectifs de rattrapage (50 % de rattrapage sur la période 2020-2022), il convient également de contextualiser la dernière période triennale. La période 2020-2022 a été particulièrement marquée par la crise sanitaire ainsi que par les élections municipales qui ont entraîné un changement de municipalité. La nouvelle municipalité a hérité d'une commune ne disposant pas de document d'urbanisme et cela a représenté une priorité pour la municipalité sur la période 2020-2022 et cela le restera pour la période 2023-2025.

L'évolution du nombre de logements sociaux manquants ces dernières années est marquée par trois points :

- l'absence d'évolution de l'inventaire (limité à 96 logements sur la période),
- l'augmentation des résidences principales jusqu'en 2019
- puis sa baisse jusqu'en 2022.

Ainsi presque 10 ans après, le nombre de logements sociaux manquants est le même qu'en 2013 (cf diagramme ci-dessous). Cela traduit une absence d'effort de la commune sur cette période, à laquelle s'ajoute une augmentation de la part des résidences secondaires et des logements vacants sur les dernières années, bien que cette dernière soit faible au regard du reste du territoire du département (selon l'INSEE -RP2019- environ 3 % de résidences secondaires et 3 % de logements vacants pour la commune, contre respectivement 35 % et 4 % pour le département).



Néanmoins ce constat est à nuancer. En effet, les logements autorisés entre 2019 et 2021 représentent 144 logements et l'on compte parmi eux 120 logements sociaux (soit 83 % des logements autorisés - données Sit@del2). Cela devrait permettre de diminuer la part du parc privé dans l'ensemble des 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 320 logements financés sur la commune, aucune opération n'a été réalisée en acquisition-amélioration. Néanmoins, avec la rareté du foncier, 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.

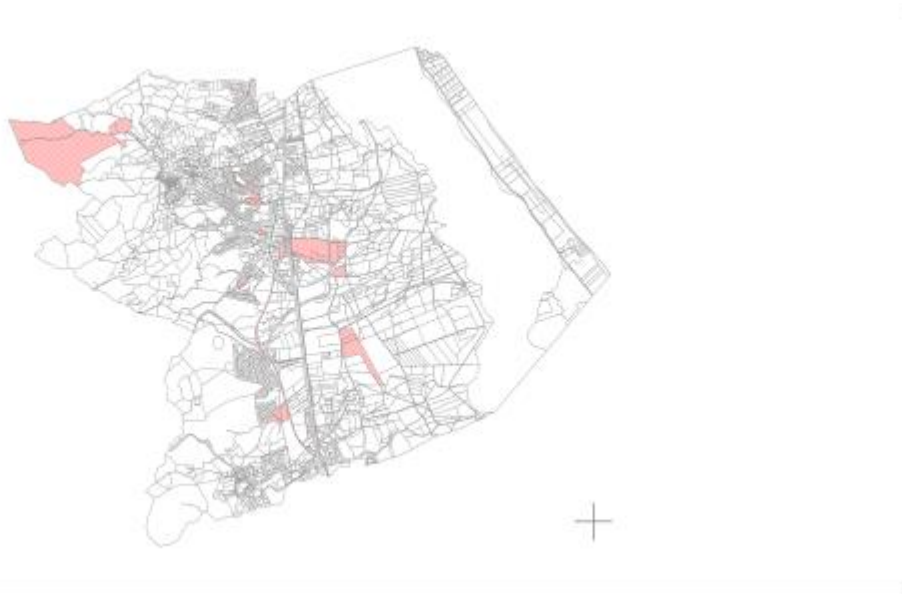
Concernant le financement des opérations de logement social en vente en état de futur achèvement (VEFA), celle-ci s'est largement développée depuis 2014 avec 178 LLS sur 224 LLS financés, soit 79 % dans la production de la commune. Le recours aux VEFA est à poursuivre pour permettre à la commune d'atteindre ses objectifs.

❖ 2^{ème} volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

1) Action foncière

Difficultés observées et défis à relever - Principales difficultés observées sur la commune s'agissant de la disponibilité foncière d'emprises capables d'accueillir des projets de logements sociaux.

- La commune ne dispose plus de son droit de préemption.
- La commune de Biguglia ne possède aucune réserve foncière lui permettant de porter un projet.
- Voir carte ci-dessous.



Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance – Les réponses apportées avec analyse de leur impact. Les pistes à explorer et les leviers complémentaires pouvant être activés, les points d'attention particuliers du point de vue de l'Etat.

La commune, une fois sortie de son état de carence, souhaite faire valoir son droit de préemption sur des bâtiments et améliorer le parc de logements sociaux.

2) Urbanisme et aménagement

Difficultés observées et défis à relever - Principales difficultés observées sur la commune s'agissant de l'intégration dans le développement urbain d'une part significative de logement social et de maîtrise de l'aménagement en ce sens.

- Le marché foncier de la commune est porté en majorité par des acteurs privés.
- De plus, la commune ne possédant pas de document d'urbanisme opposable il est difficile de proposer un aménagement cohérent au sein du territoire.
- Des servitudes d'utilités publiques de plus en plus contraignantes (PPRI, PPRIF...)
- Difficultés à étendre son territoire constructible (commune soumise à la loi Littoral, ZAN).

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance – Les réponses apportées avec analyse de leur impact. Les pistes à explorer et les leviers complémentaires pouvant être activés, les points d'attention particuliers du point de vue de l'Etat.

- Élaborer un document d'urbanisme cohérent avec des outils de planification permettant :
 - Déterminer des « emplacements réservés pour le logement », notamment social, à condition que ceux-ci contribuent aux objectifs de mixité sociale.

- Délimiter des « secteurs de mixité » dans lesquels un pourcentage des logements d'un programme privé sera affecté notamment au logement social. Le promoteur peut vendre une partie des logements en Vefa à un organisme de logement social ou lui rétrocéder une partie du terrain.
- Majorer le gabarit de 20 % pour des programmes prévoyant plus de 50 % de logements sociaux.
- Dans des secteurs définis au P.L.U., Exempter les bailleurs sociaux de la taxe d'aménagement et alléger l'obligation de places de stationnement pour toutes les opérations de logement social.

3) Programmation et financement du logement social

Difficultés observées et défis à relever - Principales difficultés observées sur la commune s'agissant des capacités de programmation d'opérations de logement social et d'atteinte de leur équilibre financier.

La situation de carence entraîne une pénalité financière d'un montant annuel moyen de 77 151 € sur la période 2018-2020 et de 133 746 € sur la période 2021-2023. Il sera apporté un soutien à tout projet favorisant la création de logements sociaux, mais également toutes autres dépenses entrant dans le cadre de la loi SRU et des dépenses éligibles à cet effet.

De plus, dans le cadre d'un partenariat avec le bailleur social (reverser le montant de la taxe), la commune disposera d'un droit de sélection sur la population plus important (si de manière générale il est accordé 25 % il peut être accordé un contingent de 40%).

Depuis 2022, la Commune de Biguglia a mis en place des versements de subventions d'équipements aux bailleurs sociaux ayant des opérations de construction en cours sur son territoire.

En 2022, l'OPH2C a bénéficié d'une subvention d'équipements pour financer le programme de construction CATALINA d'un montant de 179 000,00 €, correspondant approximativement au montant de son amende de carence en 2020.

En 2023, une seconde subvention d'équipement a été attribuée à l'OPH2C pour la même opération (en cours de réception en mai 2023) pour un montant de 137 767,34 € correspondant approximativement au montant de l'amende de carence en 2023.

Pour l'exercice 2024, une demande de versement de subvention d'équipement pour Erilia et son opération des Jardins d'Ortale est en cours d'instruction.

La Ville matérialise ici sa volonté nouvelle de favoriser et faciliter le développement du logement social sur son territoire et souhaite poursuivre ce dispositif en 2025 et autant que possible. L'intérêt pour la Ville réside ici essentiellement en deux points :

- Permettre que le montant des subventions d'équipement versées par la Ville aux bailleurs sociaux soit défalqué du montant de l'amende de carence sur l'antépénultième exercice comptable.
- Faire en sorte que les sommes versées au titre de l'amende de carence profitent directement au territoire de la commune et permettent à celle-ci de se constituer un contingent de logements attribués par les bailleurs sociaux mais pour lequel le CCAS de Biguglia peut présenter une liste de personnes identifiées comme prioritaires.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance – Les réponses apportées avec analyse de leur impact. Les pistes à explorer et les leviers complémentaires pouvant être activés, les points d'attention particuliers du point de vue de l'Etat.

4) Attribution aux publics prioritaires

Difficultés observées et défis à relever - Principales difficultés observées sur la commune s'agissant de l'accès des publics prioritaires au parc locatif social.

La difficulté principale est le manque d'offre de logement social sur un territoire communal tendu qui génère des prix inaccessibles pour les familles et des situations d'urgence.

Environ 200 demandes d'attribution de logements sociaux sont en attente au CCAS de Biguglia à mai 2023.

Sur ces 200 demandes, les publics prioritaires suivants ont été identifiés :

- 18 demandes pour des personnes en situation de handicap ;
- 19 demandes pour des familles monoparentales (mères isolées) ;
- 42 demandes pour des familles ayant de faibles revenus ;
- 14 demandes pour situation d'urgence (logements non décents, sans logements et situations de violences)
- 8 demandes pour des personnes hébergées (chez leurs parents ou leurs amis en attendant de trouver un logement accessible).

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance – Les réponses apportées avec analyse de leur impact. Les pistes à explorer et les leviers complémentaires pouvant être activés, les points d'attention particuliers du point de vue de l'Etat.

La première réponse apportée par la municipalité est la constitution d'un contingent de logements pour lesquels le CCAS communique une liste de public défini comme prioritaire aux bailleurs sociaux qui attribuent ces logements. Cette réponse est possible du fait du mécanisme du versement des subventions d'équipements aux bailleurs sociaux entamé en 2022 et décrite plus haut.

Cette liste est établie selon plusieurs critères objectifs dont notamment :

- L'urgence générée par des situations familiales ou des logements indécents ;
- Personne en situation de handicap
- Personne sans logement suite à une vente du bien immobilier par le bailleur.

Une délibération du Conseil d'Administration du CCAS de Biguglia pourra être envisagée pour acter et faire une publicité des critères objectifs applicables pour la définition des publics prioritaires sur les attributions de logements sociaux.

❖ 3^{ème} volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1er - 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 :

1) Action foncière :

Dans un contexte économique de coût du foncier élevé et de pression budgétaire, la commune souhaite développer une stratégie foncière qui ne se résume pas uniquement aux seules acquisitions directes. Pour cela la commune s'engage à :

- Lancer une étude de gisements fonciers durant la période triennale

- Développer également un partenariat avec l'Office Foncier en conventionnant avec ce dernier pendant la période triennale.
- Acquérir dès que possible du foncier,
- Anticiper les secteurs de développement futur (coût maîtrisé et délai approprié) ; la commune ne possédant pas de réserve foncière, il est alors primordial d'agir sur une dynamique d'augmentation de réserves foncières pour répondre aux besoins des projets.
- Coproduire les opérations avec des partenaires publics-privés afin de limiter les effets spéculatifs sur le marché foncier.

2) Urbanisme :

La maîtrise foncière précitée est également possible par le document d'urbanisme principal, à savoir le Plan Local d'Urbanisme (en cours d'élaboration). Toutes les évolutions introduites dans les P.L.U. contribuent au service de la politique foncière. La commune s'efforcera à travers son règlement écrit ou graphique, ses O.A.P, ses emplacements réservés ou encore les servitudes de mixité sociale de favoriser la production de logements locatifs sociaux. La commune s'engage à organiser des points d'étapes réguliers (a minima deux fois par an) sur l'avancement de son PLU avec les services de l'État et à inscrire dans son PLU, via les outils précités, un objectif de production de 300 logements sociaux.

3) Les engagements financiers :

Face à une disponibilité foncière contrainte, la Ville s'engage à mobiliser des subventions communales pour équilibrer les opérations des bailleurs sociaux sur son territoire, à condition que le projet présente toutes les garanties d'équilibre et de faisabilité économique mais aussi technique, dans l'optique de faciliter la réalisation de ces opérations mais aussi de rendre le territoire plus attractif pour les bailleurs sociaux en minorant leur part de recours à l'emprunt dans leur financement d'opérations. A cet effet, sur l'exercice 2023, une seconde attribution a été délibérée par le Conseil Municipal le 6 mars 2023 à l'OPH2C pour un montant de 134 767,34 € sur l'opération CATALINA. Pour l'exercice 2024, une demande d'Erilia est en cours d'instruction sur LES JARDINS D'ORTALE. Reste à identifier un projet finançable pour l'exercice 2025 (nouveau projet ou seconde subvention sur projet déjà financé).

La commune étudiera la possibilité d'attribuer des subventions à l'association ALIS dans le cas d'actions menées par elle sur le territoire de la commune (conditions et faisabilité à définir).

4) Attribution aux publics prioritaires :

Le CCAS s'engage à délibérer sur des critères objectifs d'attribution aux publics prioritaires afin de rendre transparente le mécanisme d'attribution à chaque personne en faisant la demande et de permettre une meilleure compréhension des éléments entrant en compte dans la définition des publics prioritaires. Ces objectifs pourraient être établis en accord avec les services de l'Etat. Une délibération est envisageable avant la fin de l'année 2023 pour une entrée en vigueur au 01/01/2024.

Ces critères pourront dès lors être appliqués pour les attributions des nouveaux contingents de logements sur l'opération de 82 logements « Jardin d'Ortale » dont la réception devrait intervenir en 2024.

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 Biguglia correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 208 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu de l'engagement de la commune à lancer une étude de gisement foncier, de conventionner avec l'Office foncier de la Corse et d'inscrire dans son PLU un objectif de 250 LLS, il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à **25 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 157 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	Nombre de LS manquant au 1 ^{er} janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
BIGUGLIA	629	33,00 %	208	25 %	157

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 **47** logements PLAI et un maximum de **31** 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 1er 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 1er 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 :

Terrain MARTINETTI

1. Nom de l'opération (ou du site en fonction de l'état d'avancement)

PALURO

2. Adresse

Lieu-Dit Paluro

3. Référence cadastrale

B 2218 et B 2219 (8 200 m²)

4. Maître d'ouvrage de l'opération

A définir

5. Nombre de logements projetés

40 logements

6. Nombre de logements sociaux projetés (au sens de l'inventaire SRU)

40 logements sociaux

7. Typologies des logements sociaux :

PLAI/PLUS

8. Année de financement prévisionnelle : comprise entre 2025 et 2026

9. Observations permettant d'identifier l'état d'avancement des grandes étapes nécessaires à l'aboutissement du projet :

Opération prévue dans le cadre de la mobilisation du droit de préemption urbain (projet d'initiative publique), qui a été transféré au préfet (la commune faisant l'objet d'un arrêté de carence) et délégué à l'Office Foncier de la Corse.

- Le projet a été suspendu dans l'attente de l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Marseille suite au recours administratif formé par les acquéreurs évincés en date du 18/02/2022. L'audience devant la CAA de Marseille s'est tenue le 19 septembre 2023 et elle a de nouveau rejeté la requête de l'acquéreur évincé. En l'absence de recours contre cette décision, le 19 décembre 2023 l'OFC a obtenu l'attestation de non-recours, clôturant ainsi la procédure. Une consultation des bailleurs sociaux est prévue en 2024.

Récapitulatif des projets identifiés

Nom de l'opération	Adresse	Référence cadastrale	Date de l'autorisation du permis de construire	Projet d'initiative privée ou publique	Année de financement	Nombre de logements projetés	Nombre de logements sociaux projetés
Paluro	Lieu-Dit Paluro	B2218-B2219		Publique	2025-2026	40	40
TOTAL						40	40
Part de LLS dans la production						100,00 %	

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

Gouvernance et pilotage stratégique

Membre du comité de pilotage : l'ensemble des signataires du contrat

Périodicité des réunions : biannuelles (juin et décembre).

Le signataire en charge de l'animation sera la Ville de Biguglia, représentée par son Maire.

Sur les bilans périodiques d'état d'avancement des engagements et actions décidées dans le cadre du contrat de mixité sociale, la Ville sera le signataire en charge de l'élaboration de ces bilans.

Animation et suivi opérationnels

Composition pressentie en fonction du bailleur social concerné. La Ville reste le signataire en charge de son animation.

- Projets portés par OPH2C : représentants OPH2C désignés + Ville (service Urbanisme – service juridique – secrétariat général) + Service de l'Etat

- Projets portés par Erilia : représentants ERILIA désignés + Ville (service Urbanisme – service juridique – secrétariat général) + Service de l'Etat
- Projets portés par opérateurs privés : représentants opérateur privé désignés + Ville (service Urbanisme – service juridique – secrétariat général) + Service de l'État

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.

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2121-29,

VU la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU),

VU la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social,

Il sera donc demandé au Conseil municipal :

ARTICLE PREMIER : d'approuver les termes du Contrat de Mixité Sociale tel que décrit ci-dessus.

ARTICLE 2 : d'autoriser Monsieur le Maire à signer ledit contrat.