Art 55 Loi SRU

Bilan triennal 2014-2016

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA HAUTE-CORSE

Art 55 Loi SRU

Principes et mise en oeuvre

- **Communes concernées: Communes de plus de 3 500 h situées dans une unité urbaine ou un EPCI de plus de 50 000 h.**

- **Objectifs: Avoir au moins 25% des RP en logement locatif social à l'horizon 2025**

- **Logements décomptés: logements locatifs sociaux publics , logements et places résidences sociales, logements communaux conventionnés APL, logements locatifs privés ANAH conventionnés APL.**

- **Mise en oeuvre de la loi:**

- Inventaire annuel et prélèvement pour les communes déficitaires

- Mise en place d'objectifs par périodes triennales pour rattraper le retard (2002-2004, 2005-2007, 2008-2010, 2011-2013,...,2023-2025)

- Mise en carence des communes n'ayant pas atteint leur objectif triennal (augmentation du prélèvement, transfert du droit de préemption urbain,...)

Art 55 Loi SRU

Déroulé de la procédure d'intention de carence

- **Procédure écrite contradictoire : chiffres bilan partagés (février-mars 2017)**
- **Les commissions départementales: (avril 2017)**
  - Examen des actions mises en oeuvre et des difficultés rencontrées par la commune
  - Réfléxion sur des solutions permettant de développer l'offre
- **Proposition** du Préfet de département sur la carence et sur le taux de majoration des prélèvements suite aux commissions
- **Le CRHH: Hamonisation des propositions et avis** sur la carence et sur le taux de majoration des prélèvements (**18 mai 2017**)
- **La commission nationale: Validation des propositions** régionales et se tiendra le **9 juin 2017**
- **Prise des arrêtés de carence:** date butoir le **13 juillet 2017**

Art 55 Loi SRU

Situation dans le département de la Haute-Corse

- **4 communes concernées : Bastia, Biguglia, Furiani et Ville di Pietrabugno (depuis le 01/01/2014 seulement)**

Mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU en 2017
Données de base nécessaires au calcul du prélèvement
sur la base de l'inventaire 2016

Commune	LLS		LC/anah	RP	Total pris en compte	%/RP
	Bailleurs	Autres				
Bastia	5009	38	51	17333	5098	**29,41%**
Biguglia	96	0	0	3005	96	**3,19%**
Furiani	137	30	0	2074	167	**8,05%**
Ville di Pietrabugno	0	2	0	1660	2	**0,12%**

Commune	logts manquants/ art 55	RP	PFH	25%PFH	Prélèvements	Majoration	Prélèvements rectifiés
Bastia	0	17333	713,995461	178,50	0,00 €		
Biguglia	655	3005	693,533748	173,38	113 563,90 €	227 127,80 €	340 691,70 €
Furiani	351	2074	1023,892193	255,97	89 845,47 €		
Ville di Pietrabugno	413	1660	795,199537	198,80	82 104,40 €		

Art 55 Loi SRU

Bilan triennal 2014-2016

	Bilan Triennal 2014-2016		
Commune	Bilan (f)	Objectif de réalisation (g)	Taux de réalisation (f)/(g)
VILLE DI PIETRABUGNO	**17**	**107**	**15,9 %**
FURIANI	**56**	**81**	**69,1 %**
BIGUGLIA	**75**	**158**	**47,5 %**

- **Détail du réalisé**
  - **Ville di Pietrabugno : Une opération de 17 LLS financée en 2015**
  - **Furiani : 7 logements en maison relais financés en 2015 et une opération de 48 LLS financée en 2016**
  - **Biguglia : une opération de 75 LLS financée en 2014 mais non encore débutée**

1-Ville di Pietrabugno

- **<u>Premier bilan triennal pour la commune</u>**

Inventaire en 2014	2 LLS
Taux de LLS (inventaire 2016)	0,12 %
Objectif 2014-2016	107 LLS
Prélèvements 2015-2017	209 490,35€
Réalisé en 2014-2016	17 LLS
Taux de réalisation 2014-2016	15,9 %
Objectif théorique à 2025	415

- Population légale de la commune au 01/01/2017 : 3465 (<3500hab). Pas de prélèvement en 2018.
- Un objectif de **136 logements** assigné pour 2017-2019.

1-Ville di Pietrabugno

Une dynamique volontaire :

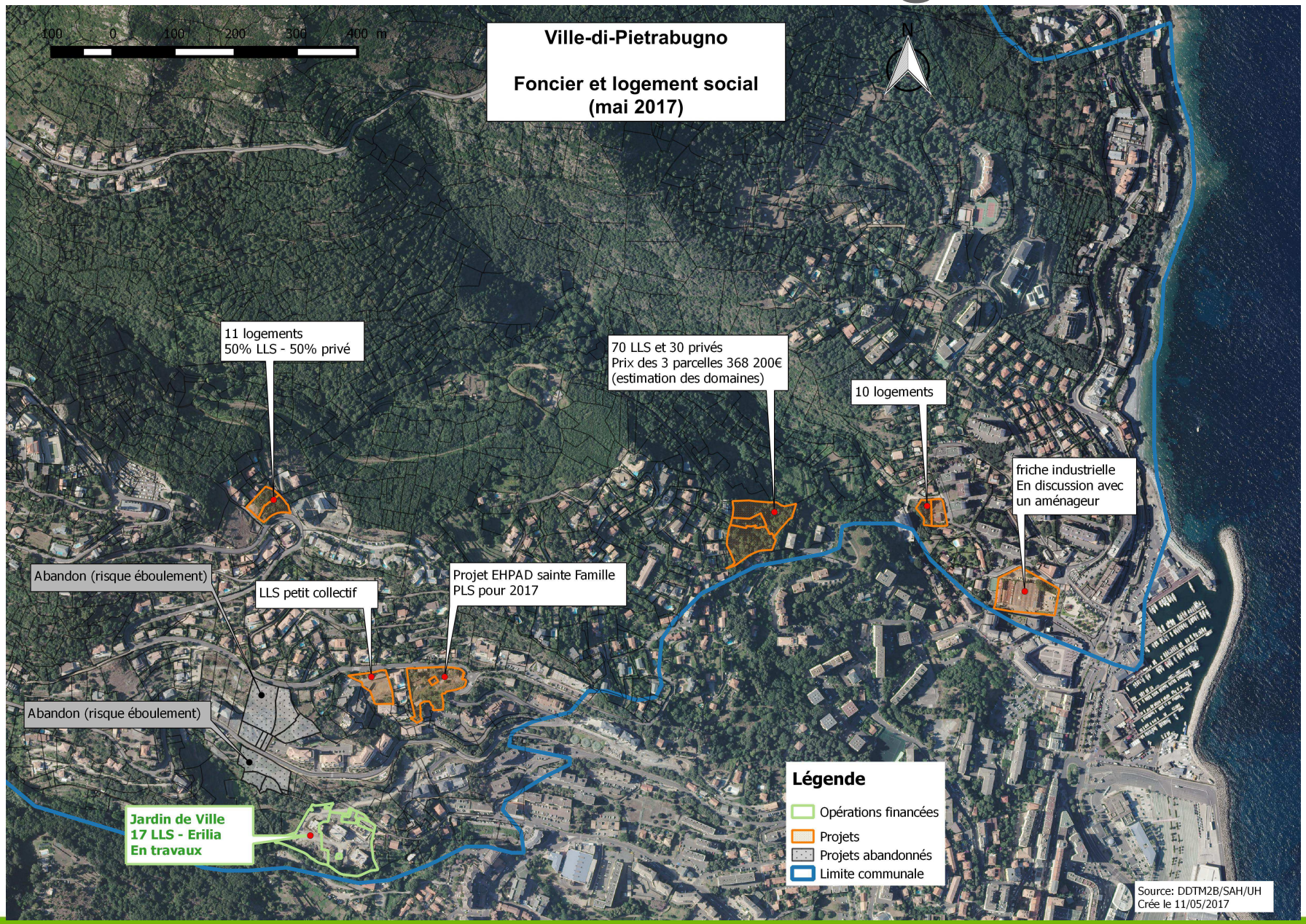
- Mise en place d'une servitude de mixité sociale de 25 % sur certaines zones de la commune dans le cadre de son PLU en 2015.
- Mise en place du droit de préemption urbain
- Travail actif avec l'office foncier de la Corse sur plusieurs terrains
- Mobilisation du Fonds d'Aménagement Urbain par la Communauté d'Agglomération de Bastia

1-Ville di Pietrabugno

Des contraintes particulièrement fortes :

- La rareté d'un foncier adapté disponible
- La topographie de la commune
- Les risques : PPRI, PPRIF, risque glissement de terrain avec une zone sinistrée et inconstructible suite à un éboulement
- La présence d'amiante environnementale sur une partie du territoire de la commune.

1-Ville di Pietrabugno



2-Furiani

- La commune est concernée depuis 2002
- Historique des 4 premiers bilans

	Objectif	Bilan	Taux de réalisation
Bilan 2002-2004	26	47	180,8 %
Bilan 2005-2007	25	27	108 %
Bilan 2008-2010	28	20	71,4 %
Bilan 2011-2013	35	87	248,6 %

La commune affiche un bon bilan sur les précédentes périodes triennales

2-Furiani

- Point sur la période 2014-2016

Inventaire en 2014	167 LLS
Taux de LLS (inventaire 2016)	8,05 %
Objectif 2014-2016	81 LLS
Prélèvements 2015-2017	222 315,58 €
Réalisé en 2014-2016	56 LLS
Taux de réalisation 2014-2016	69,1 %
Objectif théorique à 2025	518

2-Furiani

Une dynamique volontaire

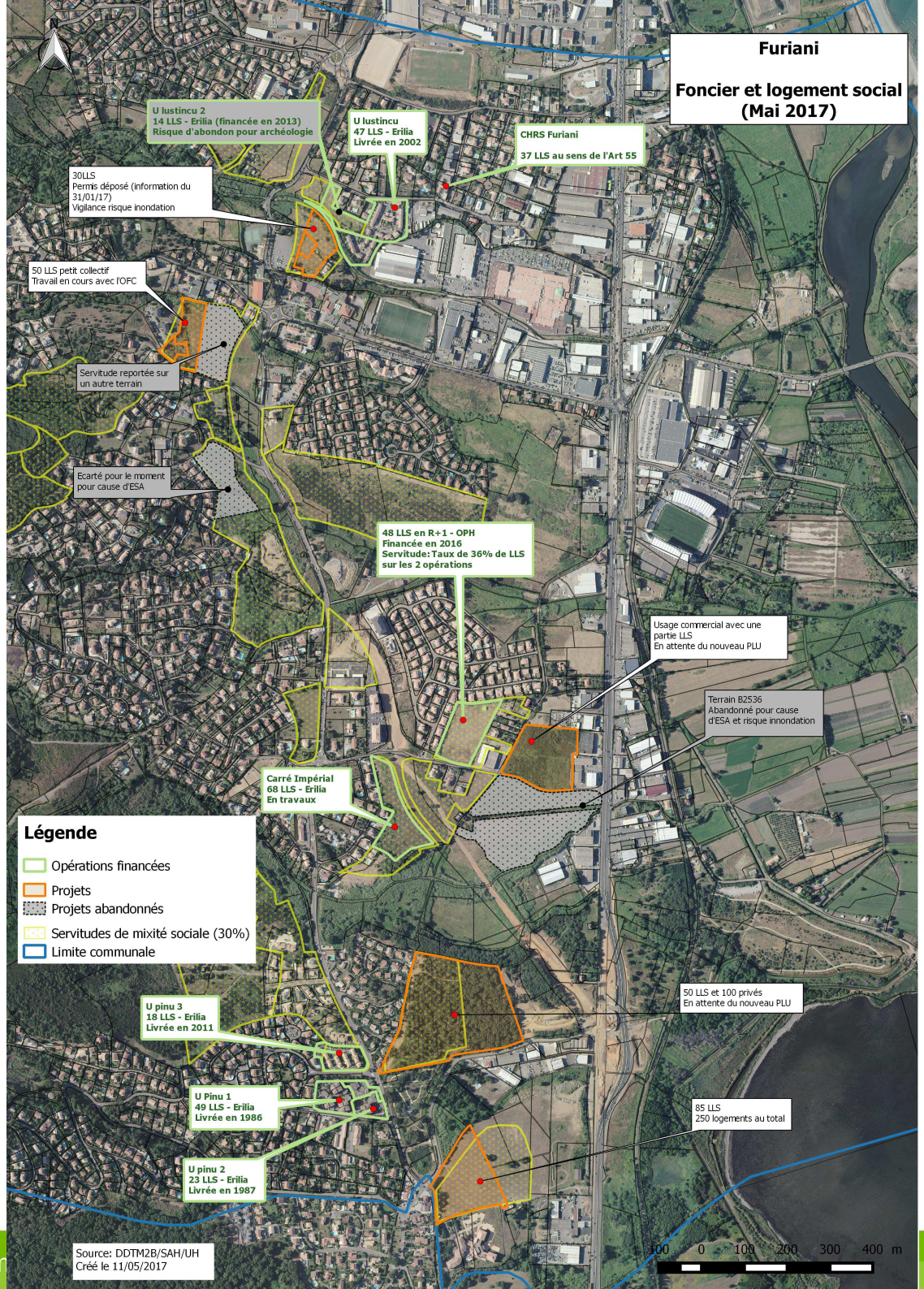
- La commune est concernée depuis 2002 par le dispositif et a toujours permis la création du logement social sur les différentes périodes
  - Mise en place d'outils fonciers : servitude de mixité sociale de 30 % sur certaines zones de la commune et d'emplacements réservés à la production de logements sociaux dans le cadre du PLU de 2011.
  - Partenariat avec l'Office Foncier de la Corse
  - Un nouveau PLU est en cours en vue d'une approbation début 2018 : Réalisation d'un diagnostic agricole pour compenser les ESA du PADDUC, mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation
  - Mobilisation du FAU par la CAB et la commune

2-Furiani

Des freins rencontrés sur les projets :

- Recours multiples de riverains sur des permis de construire des LLS
- Découverte d'un site archéologique sur l'emplacement d'une opération déjà financée
- Risques : PPRI et PPRIF
- Délimitation des ESA du PADDUC en limite des taches urbaines

2-Furiani


Furiani
Foncier et logement social
(Mai 2017)
U Iustincu 2
14 LLS - Erilia (financée en 2013)
Risque d'abondon pour archéologie
U Iustincu
47 LLS - Erilia
Livrée en 2002
CHRS Furiani
37 LLS au sens de l'Art 55
30LLS
Permis déposé (information du 31/01/17)
Vigilance risque inondation
50 LLS petit collectif
Travail en cours avec l'OFC
Servitude reportée sur un autre terrain
Ecarté pour le moment pour cause d'ESA
48 LLS en R+1 - OPH
Financée en 2016
Servitude: Taux de 36% de LLS sur les 2 opérations
Usage commercial avec une partie LLS
En attente du nouveau PLU
Terrain B2536
Abandonné pour cause d'ESA et risque innondation
Carré Impérial
68 LLS - Erilia
En travaux
Légende
Opérations financées
Projets
Projets abandonnés
Servitudes de mixité sociale (30%)
Limite communale
U pinu 3
18 LLS - Erilia
Livrée en 2011
50 LLS et 100 privés
En attente du nouveau PLU
U Pinu 1
49 LLS - Erilia
Livrée en 1986
85 LLS
250 logements au total
U pinu 2
23 LLS - Erilia
Livrée en 1987
Source: DDTM2B/SAH/UH
Créé le 11/05/2017
100 0 100 200 300 400 m

3-Biguglia

- La commune est concernée depuis 2002
- Historique des 4 premiers bilans

	Objectif	Bilan	Taux de réalisation
Bilan 2002-2004	50	0	0 %
Bilan 2005-2007	55	96	174,5 %
Bilan 2008-2010	64	0	0 %
Bilan 2011-2013	76	0	0 %

La commune affiche 3 bilans sans réalisation sur les précédentes périodes triennales

3-Biguglia

- Point sur la période 2014-2016

Inventaire en 2014	96 LLS
Taux de LLS (inventaire 2016)	3,19 %
Objectif 2014-2016	158 LLS
Prélèvements 2015-2017	876 969,36 € (dont 584 646,24€ dû à la majoration)
Réalisé en 2014-2016	75 LLS
Taux de réalisation 2014-2016	47,5 %
Objectif théorique à 2025	751

3-Biguglia

<u>Des avancées grâce à la procédure de carence, notamment :</u>

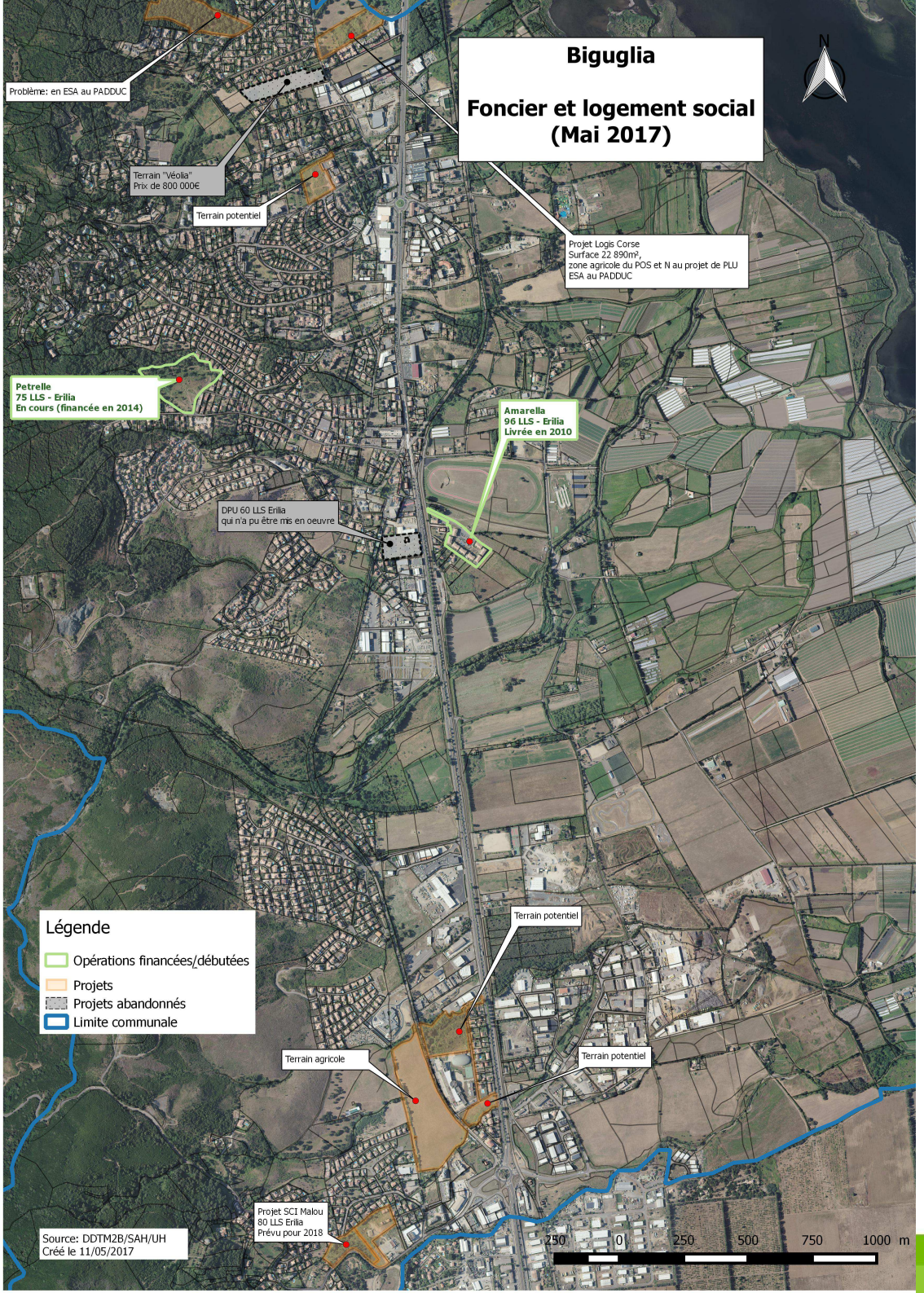
- La commune est concernée depuis 2002 par le dispositif. Après 2 bilans à 0 , elle a été mise en carence en 2014
  - Mise en place automatique d'une obligation de mixité sociale de 30 % sur la commune **(dans le cadre de la carence)**
  - Transfert du DPU à l'Etat **(dans le cadre de la carence)**
  - Mobilisation du FAU au niveau de la commune

3-Biguglia

Des difficultés pour l'émergence des projets

- Un PLU en élaboration prescrit en 2012 (première prescription en 2005)
- Application de la Loi ALUR : caducité du POS au 27/03/2017
  - Application directe du PADDUC aux actes d'urbanisme
  - La fin du DPU
- Risques : PPRI et PPRIF
- Délimitation des ESA du PADDUC en limite des taches urbaines
- Un travail partenarial insuffisant

3-Biguglia


Biguglia
Foncier et logement social
(Mai 2017)
N
Problème: en ESA au PADDUC
Terrain "Véolia"
Prix de 800 000€
Terrain potentiel
Projet Logis Corse
Surface 22 890m²,
zone agricole du POS et N au projet de PLU
ESA au PADDUC
Petrelle
75 LLS - Erilia
En cours (financée en 2014)
Amarella
96 LLS - Erilia
Livrée en 2010
DPU 60 LLS Erilia
qui n'a pu être mis en oeuvre
Terrain potentiel
Terrain agricole
Terrain potentiel
Projet SCI Malou
80 LLS Erilia
Prévu pour 2018
Légende
Opérations financées/débutées
Projets
Projets abandonnés
Limite communale
Source: DDTM2B/SAH/UH
Créé le 11/05/2017
250 0 250 500 750 1000 m

Art 55 Loi SRU

Carence

- **Conséquence de la carence :**
- **Conséquences obligatoires :**

  - Transfert du droit de préemption urbain à l'État

  - Mise en place d'une servitude de mixité sociale imposée sur toutes les zones urbaines du PLU

  - Transfert du droit de réservation de la commune à l'Etat

- **Conséquences facultatives :**

  - <u>Possibilité</u> de définir dans l'arrêté de carence des secteurs dans lesquels l'État est compétent pour délivrer les permis

  - <u>Possibilité</u> pour l'État de conventionner avec un bailleur social pour réaliser des opérations de LLS avec participation financière de la commune de 5000 € par logement.

- **A savoir**

  - Les contributions financières de la commune à la production de logements locatifs sociaux peuvent être déduites in fine des prélèvements

  - Les prélèvements sont affectés à l'OFC sauf pour la partie majorée qui est transmis au FNAP

Art 55 Loi SRU

Proposition de carence

- **A la vue de ces différents éléments, le Préfet de la Haute-Corse propose:**
  - **De ne pas carencer les communes de Ville-di-Pietrabugno et Furiani**
  - **De carencer la commune de Biguglia et de majorer de 53 % le prélèvement de base (multiplication du prélèvement par le taux de non-réalisation).**

L'AVIS DU CRHH EST SOLLICITE SUR LES PROPOSITIONS DU PREFET DE DEPARTEMENT

FIN