



CUMUNITÀ
D'AGGLUMERAZIONE
DI BASTIA

Programme Local de l'Habitat

2020-2032



CUMUNITÀ
D'AGGLUMERAZIONE
DI BASTIA

Table des matières

CHAPITRE 1/ DIAGNOSTIC	6
Le bilan du précédent PLH	7
Introduction	12
Une concentration du développement urbain au Sud liée aux fortes contraintes foncières	12
Un territoire marqué par de fortes disparités de développement entre les communes du Sud et du Nord	13
Analyse socio-démographique	14
Des communes du Sud marquées par une très forte croissance démographique	14
Des communes du Sud qui bénéficient du départ d'un certain nombre d'actifs de Bastia	15
De nombreux déplacements domicile – travail principalement le fait d'actifs installés au Sud et travaillant à Bastia	16
Des communes du Sud au profil plus familial et jeune	18
Un territoire concerné par le vieillissement de sa population	20
Des ménages aux revenus plus limités à Bastia et dans les communes du Sud	21
Synthèse des constats et enjeux	23
Les caractéristiques du parc existant	24
Une évolution du parc de logements très marquée sur le territoire	24
Un parc de logements tourné vers les résidences principales	25
Un territoire marqué par un développement important du parc locatif	26
Une forte prédominance de logements collectifs sur le territoire	27
Un parc de logements ancien plus présent à Bastia et dans les communes du Nord	28
Un enjeu majeur concernant les copropriétés dégradées et la lutte contre l'habitat indigne à Bastia et dans les communes du Nord	30
Un territoire concerné par une certaine vacance, qui touche notamment les logements neufs dans les communes du Sud	31
Synthèse des constats et enjeux	32
Focus sur le parc de logements sociaux	33

Un parc social très limité sur le territoire au regard des besoins et un enjeu de production dans le cadre de la loi SRU	33
Un enjeu de production de logements sociaux important du fait de la pression de la demande	34
Un parc social plus abordable à Bastia	36
Une occupation sociale marquée par une plus grande fragilité à Bastia	38
Un besoin en petits logements	39
Synthèse des constats et enjeux	41
Les dynamiques du marché immobilier	42
Une concentration de la production neuve dans les communes du Sud	42
Un marché de l'accession marqué par des prix très élevés, notamment dans les communes du Nord	43
Un marché de l'accession dominé par les logements neufs et de petites et moyennes typologies	44
Des prix de l'immobilier élevés liés à une forte pression du foncier	46
Synthèse des constats et enjeux	47
Les besoins en logements des publics spécifiques	48
Des besoins en logements adaptés pour les personnes âgées et handicapées	48
Des besoins en hébergement	49
Un enjeu d'amélioration de l'accès au logement pour les jeunes	49
Un enjeu d'accompagnement à la sédentarisation des gens du voyage	50
Synthèse des constats et enjeux	51
Synthèse des enjeux du diagnostic	52
CHAPITRE 2/ DOCUMENT D'ORIENTATIONS	53
Introduction au document d'orientations	54
Le projet résidentiel de la CAB	56
Les objectifs de production de logements	56
Les objectifs de production de logements abordables	73
Orientation 1 : Renforcer l'offre en logements abordables sur le territoire	79
Axe 1 : Mettre en œuvre une stratégie foncière et d'aménagement à l'échelle intercommunale	79
Axe 2 : Poursuivre le développement du parc locatif social sur le territoire	80
Axe 3 : Mettre en place la politique de peuplement afin de renforcer l'information des demandeurs et la mixité au sein du parc social	81
Axe 4 : Encourager l'accession abordable à la propriété des ménages	81

Axe 5 : Soutenir le développement d'une offre en logements locatifs privés abordables sur le territoire	82
Orientation 2 : Répondre aux besoins des publics spécifiques	83
Axe 1 : Accompagner les parcours résidentiels des ménages les plus fragiles	83
Axe 2 : Soutenir le développement de projets de logements adaptés et accompagner les personnes âgées dans leurs démarches de travaux dans le cadre du maintien à domicile	84
Axe 3 : Promouvoir la réalisation de logements abordables et correspondant aux besoins des jeunes	84
Orientation 3 : Poursuivre les démarches de réhabilitation du parc de logements existants	86
Axe 1 : Encourager les démarches d'amélioration du parc existant sur le territoire intercommunal	86
Axe 2 : Renforcer la connaissance des situations de vacance à travers un diagnostic régulier afin de définir les leviers d'actions adéquats	88
Axe 3 : Soutenir la réhabilitation du parc social	88
Orientation 4 : Renforcer le rôle de pilotage de la CAB en matière de politiques de l'habitat	89
Axe 1 : Installer des instances locales de gouvernance et de suivi du PLH	89
Axe 2 : Créer un observatoire de l'habitat et du foncier	89

CHAPITRE 3/ PROGRAMME D' ACTIONS 91

Introduction	92
De la stratégie au programme d'actions thématique	92
Les leviers de mise en œuvre du programme d'actions thématiques de la CAB	93
Orientation 1 : Renforcer l'offre en logements abordables sur le territoire	94
Action 1 : Mettre en œuvre une stratégie foncière et d'aménagement à l'échelle intercommunale	95
Action 2 : Poursuivre le développement du parc locatif social sur le territoire	98
Action 3 : Mettre en place la politique de peuplement afin de renforcer l'information des demandeurs et la mixité au sein du parc social	101
Action 4 : Encourager l'accession abordable à la propriété des ménages	103
Action 5 : Soutenir le développement d'une offre en logements locatifs privés abordables sur le territoire	105
Orientation 2 : Répondre aux besoins des publics spécifiques	107
Action 6 : Accompagner les parcours résidentiels des ménages les plus fragiles	108
Action 7 : Soutenir le développement de projets de logements adaptés et accompagner les personnes âgées dans leurs démarches de travaux dans le cadre du maintien à domicile	110
Action 8 : Promouvoir la réalisation de logements abordables correspondant aux besoins des jeunes	112

Orientation 3 : Poursuivre les démarches de réhabilitation du parc de logements existants	114
Action 9 : Encourager les démarches d'amélioration du parc existant sur le territoire intercommunal	115
Action 10 : Renforcer la connaissance des situations de vacance à travers un diagnostic régulier afin de définir les leviers d'actions adéquats	118
Action 11 : Soutenir la réhabilitation du parc social	120
Orientation 4 : Renforcer le rôle de pilotage de la CAB en matière de politiques de l'habitat	121
Action 12 : Installer des instances locales de gouvernance et de suivi du PLH	122
Action 13 : Créer un observatoire de l'habitat et du foncier	124
Chiffrage du programme d'actions	126
Evaluation des moyens humains nécessaires pour la mise en œuvre du PLH	127
Le pilotage et le suivi-évaluation du programme d'actions	128

ANNEXES: DIAGNOSTIC FONCIER DU TERRITOIRE



CUMUNITÀ
D'AGGLUMERAZIONE
DI BASTIA

CHAPITRE 1/ DIAGNOSTIC



CUMUNITÀ
D'AGGLUMERAZIONE
DI BASTIA

Le bilan du précédent PLH

Actions	Contenu	Niveau de réalisation	Remarques
Axe 1 : Mettre en place une politique foncière communautaire et une réglementation de l'urbanisme cohérente avec les objectifs du P.L.H.			
1.1 - Mettre en place une charte foncière pour le développement résidentiel	<ul style="list-style-type: none"> Identifier les gisements fonciers sur chaque commune et les secteurs relevant de l'intérêt communautaire 	●	<ul style="list-style-type: none"> La CAB n'a pas réalisé de diagnostic ni de Programme Communautaire d'Action Foncière pendant la durée du PLH. Cependant, les communes ont réalisé des diagnostics fonciers dans le cadre de l'élaboration de leurs PLU. La plupart des communes exercent également leur droit de préemption urbain. L'élaboration actuelle du PLH permet toutefois de réaliser un diagnostic foncier préalable à la mise en place d'une stratégie foncière.
1.2 - Mettre en place un Programme Communautaire d'Action Foncière (P.C.A.F.)	<ul style="list-style-type: none"> Définir des actions d'acquisition foncière 		
1.3 - Développer des opérations publiques d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> Assister les communes pour la mise en place de procédures publiques d'aménagement 		
1.4 - Inscrire les objectifs de programmation du P.L.H. dans les P.L.U.	<ul style="list-style-type: none"> Intégrer les objectifs du PLH dans les PLU des communes 		
Axe 2 : Produire du logement en répondant à la demande dans sa diversité			
2.1 - Développer et rééquilibrer l'offre locative aidée	<ul style="list-style-type: none"> Soutenir la production de logement social à travers la mise en place d'un règlement d'aides et la garantie d'emprunt 	●	<ul style="list-style-type: none"> La CAB a subventionné un certain nombre d'opérations sur la période du PLH, notamment au cours des années 2016-2017 par le biais du Fonds d'Aménagement Urbain (FAU) La garantie d'emprunt a été mise en œuvre.
2.2 - Développer l'accession sociale à la propriété : aides directes à la production	<ul style="list-style-type: none"> Mettre en place une aide financière pour les opérations d'accession sociale à la propriété 	●	<ul style="list-style-type: none"> La CAB a subventionné 2 opérations menées par Logis Corse.
2.2 - Développer l'accession sociale à la propriété : aides directes aux ménages acquéreurs	<ul style="list-style-type: none"> Mettre en œuvre une subvention majorant le PTZ pour les primo-accédants Mettre en place le Pass Foncier en partenariat avec l'organisme collecteur du 1% 	●	<ul style="list-style-type: none"> Cette action n'a pas été mise en œuvre mais est toujours jugée pertinente.
2.3 - Développer un partenariat avec les opérateurs privés de l'immobilier	<ul style="list-style-type: none"> Mettre en place une charte permettant de fixer de objectifs en matière de qualité, de densité et de mixité sociale 	●	<ul style="list-style-type: none"> Cette action n'a pas été mise en œuvre. Des objectifs de performance énergétique ont toutefois été négociés avec les bailleurs sociaux.

Actions	Contenu	Niveau de réalisation	Remarques
2.4 - Accompagner l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat R.U. du centre ancien de la commune de Bastia	<ul style="list-style-type: none"> Accompagner la mise en œuvre de l'OPAH à travers le financement des missions de suivi-animation (si demande de la Ville de Bastia) 		<ul style="list-style-type: none"> La CAB n'a pas participé au financement de l'OPAH.
2.5 - Mettre en place un dispositif de lutte contre l'habitat indigne sur l'ensemble du parc locatif privé de la C.A.B.	<ul style="list-style-type: none"> Elaborer une base de données sur les situations d'habitat indigne et une cartographie SIG 		<ul style="list-style-type: none"> Cette action n'a pas été mise en œuvre mais est toujours jugée d'actualité du fait des difficultés de repérage par le PDLHI et le SCHS
2.6 - Elaborer et mettre en œuvre une opération programmée sur l'ensemble du parc ancien des communes de la C.A.B. (hors périmètre de l'O.P.A.H.R.U. de Bastia)	<ul style="list-style-type: none"> Mettre en œuvre une OPAH 		<ul style="list-style-type: none"> L'OPAH n'a pas été déployée à une échelle plus grande que celle de la ville de Bastia. Cette action est toujours jugée pertinente mais il convient de la préciser.
Axe 3 : Répondre aux besoins spécifiques en logement et hébergement			
3.1 - Accompagner le projet de construction d'une maison relais sur le périmètre de la C.A.B.	<ul style="list-style-type: none"> Créer une maison relais (35 places) 		<ul style="list-style-type: none"> La CAB a soutenu l'extension de la maison relais de Furiani (7 appartements). Cependant la création de places supplémentaires a été repéré comme un enjeu majeur dans le PDALHPD.
3.2 - Définir un projet de construction de résidence sociale pour jeunes travailleurs	<ul style="list-style-type: none"> Identifier la commune susceptible d'accueillir ce projet et travailler sur sa définition 		<ul style="list-style-type: none"> Cette action n'a pas été réalisée mais reste toujours d'actualité.
3.3 - Développer l'offre de logements adaptés au handicap	<ul style="list-style-type: none"> Objectiver les besoins Définir les programmes de travaux (notamment par les bailleurs sociaux) 		<ul style="list-style-type: none"> Cette action n'a pas été réalisée La CAB a financé en partie la réalisation d'un un ITEP pour enfants autistes et poly handicapés par la SEM Bastia Aménagement
3.4 - Accompagner le relogement des gens du voyage sédentarisés de la Z.A.E. d'Erbajolo	<ul style="list-style-type: none"> Identifier les modalités de relogement au regard d'une enquête sociale 		<ul style="list-style-type: none"> La SEM Bastia Aménagement a piloté la construction d'un lotissement et l'accompagnement social des gens du voyage en 2015

Actions	Contenu	Niveau de réalisation	Remarques
Axe 4 : Intégrer les objectifs de développement durable dans les projets de développement résidentiel et de requalification du parc existant			
4.1 - Privilégier des projets économes en ressource foncière et limitant l'étalement urbain	<ul style="list-style-type: none"> Élaborer un référentiel de densité et décliner les typologies du référentiel pour chaque zone à urbaniser 		<ul style="list-style-type: none"> Ces actions n'ont pas été réalisées
4.2 - Développer des approches environnementales de l'urbanisme sur les zones d'urbanisation nouvelle d'intérêt communautaire	<ul style="list-style-type: none"> Mettre en place une obligation pour les aménageurs de réaliser une approche environnementale de l'urbanisme pour les projets de taille significative 		
4.3 - Appliquer des normes performantes de qualité environnementale et énergétique et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> Identifier et financer 5 opérations-pilotes 		
4.4 - Repérer les secteurs géographiques prioritaires à traiter dans le parc existant en terme de d'amélioration des performances énergétiques	<ul style="list-style-type: none"> Réaliser un repérage par thermographie aérienne Mettre en œuvre le volet d'amélioration des performances énergétiques de l'OPAH 		<ul style="list-style-type: none"> Une étude de thermographie aérienne a été faite par la CAB et constitue donc un préalable à la mise en œuvre d'une politique en la matière
Axe 5 : Renforcer la structure et les moyens de la C.A.B.			
5.1 - Conforter le service de l'habitat et du développement durable	<ul style="list-style-type: none"> Recruter une deuxième personne au sein du service Habitat Recourir à une AMO pour les premières années de mise en œuvre du PLH 		<ul style="list-style-type: none"> Le service Habitat est composé de 2 personnes mais un besoin en recrutement supplémentaire est toujours identifié.
5.2 - Mettre en place un dispositif d'observation et d'évaluation permettant de suivre et de mesurer le P.L.H. 2009-2014	<ul style="list-style-type: none"> Produire un rapport annuel et en restituer les résultats dans le cadre d'une assemblée plénière du P.L.H 		<ul style="list-style-type: none"> Aucun bilan du PLH n'a été réalisé du fait d'un manque d'ingénierie en interne à la CAB et de l'absence de recours à une AMO.



Le Programme Local de l'Habitat (PLH) élaboré pour la période 2009 – 2014 prévoyait la mise en place de très nombreuses actions. Cependant, il a été **faiblement approprié** par la CAB, les communes et les partenaires de l'habitat. Un certain nombre d'actions n'ont, de ce fait, pas été réalisées.

Le PLH prévoyait notamment la mise en place d'une stratégie foncière ambitieuse. Elle n'a pas été mise en œuvre jusqu'à maintenant. **L'élaboration d'un diagnostic foncier portant sur l'ensemble du territoire de la CAB constitue toutefois un point d'appui** pour le développement de cette stratégie foncière dans le cadre du futur PLH.

Le PLH contenait également plusieurs projets de création de structures et de logement pour répondre aux besoins des publics spécifiques. Seul le relogement des gens du voyage de la ZAE d'Erbajolo a été réalisé ainsi que quelques autres actions (l'extension du CHRS, ...). Cependant, **les besoins demeurent extrêmement prégnants en la matière face à une offre peu développée (maisons relais, foyers jeunes travailleurs, ...).**

La CAB a également soutenu le développement du logement social à travers son règlement d'aides et la garantie d'emprunt.

Ainsi, **un grand nombre d'actions définies dans le cadre du précédent PLH demeurent d'actualité dans le cadre de ce nouveau PLH.** Un frein identifié par les acteurs locaux de l'habitat pour la mise en œuvre de l'ancien PLH est **la faible concertation des acteurs lors de son élaboration et le manque d'animation au cours de sa mise en œuvre.** De fait, le PLH n'a pas fait l'objet de bilan au cours de sa mise en œuvre. L'appropriation du document par les différents acteurs, notamment les communes, et l'accompagnement à sa mise en œuvre, notamment dans les premiers mois, apparaissent être des enjeux majeurs dans le cadre de l'élaboration de ce nouveau PLH.

Introduction

Une concentration du développement urbain au Sud liée aux fortes contraintes foncières

Le territoire de la CAB « élargie » est organisé autour de la ville-centre de Bastia qui regroupe plus de la moitié de la population de la CAB élargie, 60% de ses emplois et la plupart des équipements de grande envergure.

Etant donnée la forte urbanisation de la ville-centre, un desserrement de Bastia s'est progressivement opéré vers le Sud du fait des fortes contraintes foncières présentes au Nord du territoire (relief, risques incendie, amiante, ...). Le développement urbain s'est concentré progressivement dans les communes du Sud de Bastia le long de l'axe de la RT20, du fait de la présence de risques naturels à proximité de la plaine lagunaire.



Source : diagnostic du Plan Global de Déplacements

Les communes du Sud (Furiani, Biguglia, Borgo et Lucciana) constituent désormais **des centralités secondaires** étant donnée la présence de nombreux emplois liés à la présence d'une zone d'activités à Furiani et de l'aéroport à Lucciana notamment.

Les communes du Nord très contraintes en termes de foncier sont marquées par une moindre concentration de la population, des emplois et des équipements. Elles possèdent toutefois **un rôle de centralités auprès des communes plus isolées du Cap Corse**.

Enjeu de la réceptivité foncière sur les communes de la CAB :

Le PLH 2020-2032 intègre les dernières dispositions de la loi Egalité et Citoyenneté afin de pouvoir analyser l'offre foncière mobilisable et les marchés fonciers. Les éléments de diagnostic fonciers réalisés par l'Agence de l'Aménagement durable, d'Urbanisme et d'Energie de la Corse sont intégrés en annexe du document. Ils doivent permettre de guider la stratégie foncière de la CAB dont les moyens sont détaillés dans l'Axe 1 du programme d'actions. La territorialisation des orientations relatives à la programmation de logements expose par ailleurs les secteurs privilégiés de la production de logement, en interface avec les PLU communaux.

Réalisation et actualisation du diagnostic et mobilisation des données :

Le présent diagnostic, réalisé initialement en janvier 2018 s'est fondé en grande partie sur les données du recensement général de la population de 2015. En 2020, le diagnostic a été actualisé en mobilisant les données du millésime 2017 des données du recensement. Plusieurs communes ont exprimé une vigilance sur les données de population intégrées dans ce dernier recensement. Sur les communes de Santa-Maria-di-Lota et Ville-di-Pietrabugno il est en effet indiqué par les acteurs locaux que les populations communales sont plus importantes que les données communiquées en 2017. Ceci impose une lecture prudente des données démographiques et migratoires. Dans le cadre de l'analyse du besoin en logement fondant les orientations programmatiques du PLH, il a ainsi été choisi de maintenir la date de 2015 comme point de départ.

Un territoire marqué par de fortes disparités de développement entre les communes du Sud et du Nord

Plusieurs constats apparaissent de manière claire dans ce diagnostic :

- **Une croissance démographique forte des communes du Sud portée par l'arrivée de jeunes actifs** liée à la présence d'une offre en logements diversifiée, récente et à des niveaux de prix moins élevés qu'à Bastia et dans les communes du Nord ;
- **Une stagnation de la croissance démographique de la ville-centre** liée notamment au départ d'un certain nombre d'actifs vers les communes périphériques et **une concentration des situations de fragilité** ;
- **Une croissance démographique très limitée pour les communes du Nord**, liée notamment à leur moindre accessibilité ainsi qu'aux fortes contraintes qui pèsent sur la production de logements, et **une dynamique de vieillissement plus forte**.

Concernant l'offre en logements, on observe également plusieurs problématiques :

- **Une concentration des logements sociaux à Bastia et une tension de la demande en logement social** ;
- **Un parc de logements plus ancien à Bastia et dans les communes du Nord** qui possède une attractivité moins forte que le parc récent des communes du Sud ;
- **Un certain nombre de logements récents vacants dans les communes du Sud**, ce qui questionne l'adéquation aux besoins et la qualité de ces logements ;
- **Des besoins en structures adaptées pour les personnes âgées mais également en logements accompagnés** pour les ménages les plus modestes du fait de la présence d'une offre très limitée en la matière sur le territoire.

Les enjeux portent donc à la fois sur **le développement de l'offre neuve** mais également sur **le réinvestissement du parc existant** afin de pouvoir **mieux répondre aux besoins des petits ménages** et notamment **capter les jeunes actifs** qui s'installent de manière privilégiée dans les communes du Sud.

Analyse socio-démographique

Des communes du Sud marquées par une très forte croissance démographique

La population de Bastia a augmenté de manière limitée sur la période longue (un peu moins de 7 000 habitants supplémentaires entre 1968 et 2017). La ville-centre a notamment connu des périodes de déclin (- 14% entre 1982 -1990) et des périodes de stagnation (1990-1999 / 2007-2012). Toutefois, on observe une augmentation de la population sur la dernière période intercensitaire (+5% entre 2012 et 2017) qui pourrait être le signe d'un regain d'attractivité.

Alors que la population de Bastia a très faiblement augmenté sur la période longue, **celle des communes du Sud a été multipliée par 6 entre 1968 et 2017**. Cette croissance démographique est principalement portée par le solde migratoire, qui traduit l'installation de nouveaux ménages sur le territoire.

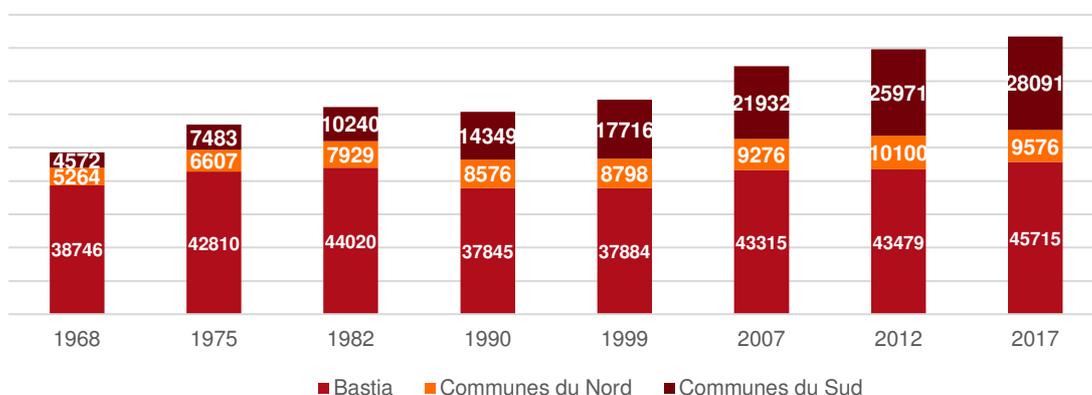
Toutefois, la croissance démographique au sein des communes du Sud augmente moins rapidement sur la dernière période et pourrait être en voie de stabilisation. En effet, entre 2012 et 2017, Bastia et les communes du Sud ont pour la première fois des niveaux de croissance démographique relativement proche (respectivement 5% et 8%).

Les communes du Nord ont été, elles, concernées par une augmentation de la population beaucoup plus limitée liée à la concurrence exercée par les communes du Sud et à leur moindre accessibilité en transports :

- Le solde naturel des communes du Nord apparaît beaucoup plus faible, traduisant **une dynamique de vieillissement** qui n'est pas compensée par l'arrivée de jeunes actifs, comme on l'observe dans les communes du Sud
- **Les communes de Ville-di-Pietrabugno et de Santa-Maria-di-Lota ont été marquées par une décroissance plus forte**

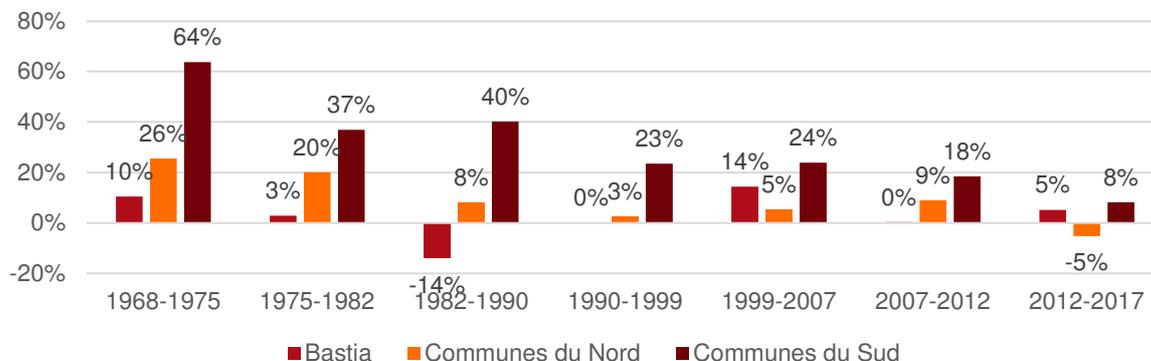
Evolution de la population entre 1968 et 2017

Source : Insee 2017



Taux d'évolution relatif de la croissance démographique entre 1968 et 2017

Source : INSEE 2017



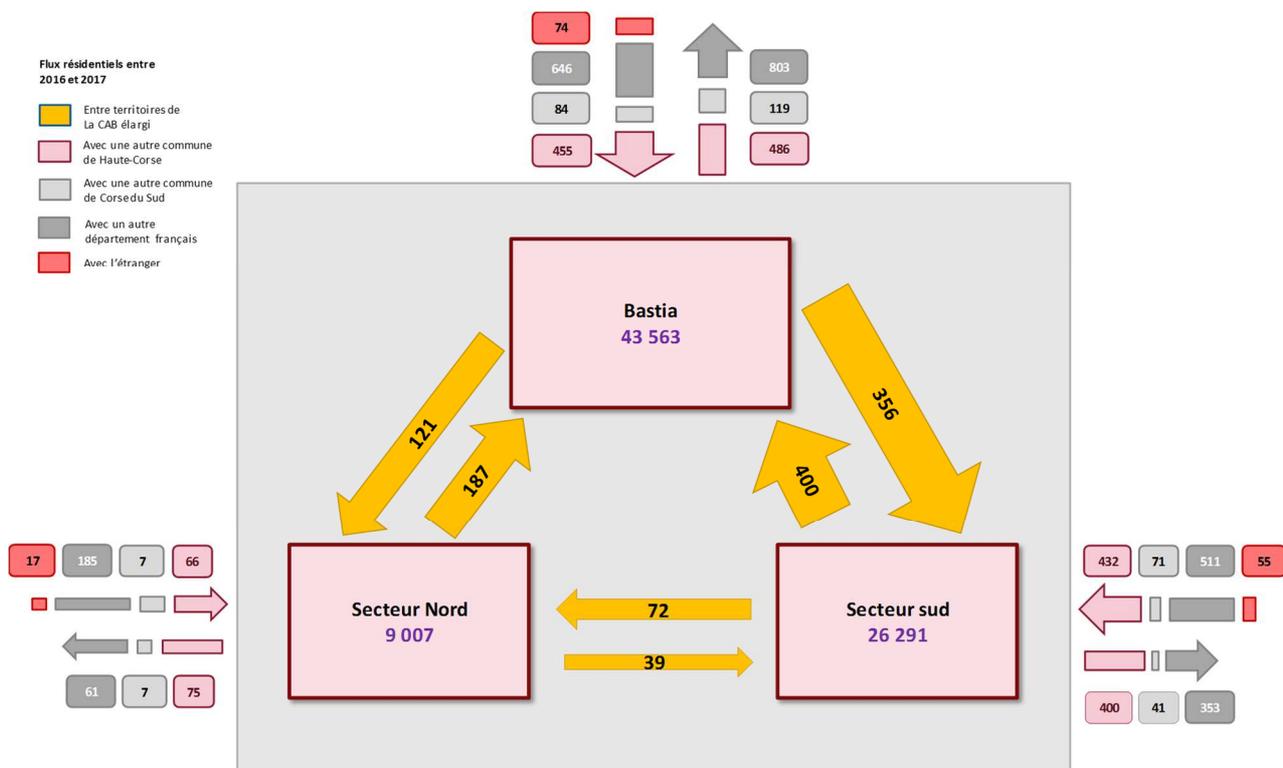
Des communes du Sud qui bénéficient du départ d'un certain nombre d'actifs de Bastia

L'analyse des migrations résidentielles sur la période 2013-2014 confirme **la dynamique observée de départ d'un certain nombre de ménages de Bastia vers les communes du Sud**. En effet, plus de la moitié des individus ayant immigré entre deux pôles de la CA proviennent de la commune de Bastia (55,4%). La majorité des départs se sont faites vers les communes du Sud (593 habitants entre 2013 et 2014) en comparaison des communes du Nord (199 habitants).

Cependant, Bastia joue le rôle de porte d'entrée du territoire auprès des ménages extérieurs puisque 62% des arrivées depuis l'extérieur se sont faites sur la commune entre 2013 et 2014 (principalement issues du secteur de la Haute-Corse et de France métropolitaine)

L'analyse des migrations résidentielles sur la période 2016-2017 permet de mettre en lumière plusieurs dynamiques importantes :

- **Un certain nombre de ménages de Bastia quittent la ville-centre pour s'installer vers les communes du Sud.** En effet, 40% des personnes ayant migré, d'un des 3 pôles de la CAB élargie vers un autre, ont quitté de la commune de Bastia. La majorité des départs se sont faits vers les communes du Sud (356 habitants entre 2016 et 2017 contre 121 habitants vers les communes du Nord).
- **A l'inverse, les mouvements migratoires sont également nombreux des secteurs Nord et Sud vers la ville-centre.** En effet, 50% des mouvements intra-territoriaux sont réalisés en faveur de Bastia. Ainsi, celle-ci apparaît comme étant attractive au sein de la CAB élargie alors que ce n'est pas le cas à l'échelle globale puisque les personnes arrivant (1 259) à Bastia sont nettement moins nombreuses que les personnes qui quittent la ville (1 408). Cette tendance diffère de celle observée entre 2013 et 2014. En effet, les personnes arrivant à Bastia étaient plus nombreuses (2 120) que celles qui en partaient (1 304) et les départs de Bastia vers le secteur Sud (593) plus importants que les arrivées à Bastia en provenance du secteur Sud (398).



Source : INSEE 2016-2017

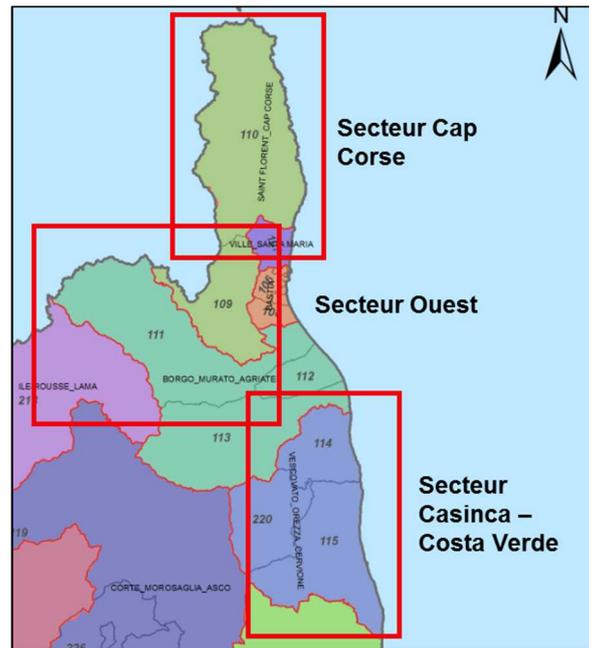
De nombreux déplacements domicile – travail principalement le fait d'actifs installés au Sud et travaillant à Bastia

On observe **un grand nombre de déplacements domicile-travail vers Bastia**, ce qui traduit une dynamique d'installation des actifs en dehors de la commune de Bastia :

- Le nombre d'actifs travaillant à Bastia mais résidant en dehors (9 670) est légèrement inférieur au nombre d'actifs travaillant et résidant sur place (12 845).
- À l'inverse, les déplacements domicile-travail de Bastia vers l'extérieur sont très limités puisque près des trois quarts des habitants de Bastia travaillent dans leur commune de résidence.

Les communes du Sud, au sein et en dehors de la CAB, apparaissent comme étant des secteurs d'installation privilégiés :

- Les communes du Sud de la CAB regroupent 43% des actifs qui travaillent à Bastia mais résident en dehors, contre 22% pour le secteur « Casinca/ Costa Verde »;
- Les communes du Nord de la CAB comptent, elles, 22% de ces actifs, contre 7% pour le secteur du « Cap Corse ».



Source : EVDM

La présence d'une offre en logements spécifiques semble être un déterminant majeur de l'attractivité des communes du Sud, dans le CAB et hors CAB, auprès des actifs. En effet, 68% des ménages résidant en dehors de Bastia sont propriétaires contre 39% pour les ménages habitants et travaillant à Bastia. De la même manière, 63% des ménages habitent en maison individuelle contre 8% pour les actifs résidant à Bastia. Les actifs résidant en dehors de Bastia possèdent également un **profil plus jeune et familial** puisque plus de la moitié sont des couples avec enfants et des **revenus globalement plus élevés** étant donné la présence plus importante de cadres et professions intermédiaires.

Profil des actifs de la CAB

Source : INSEE 2016-2017

12 845 actifs résident et travaillent sur la commune de Bastia (8 622 ménages)



15,9% ont moins de 30 ans.
30,6% ont plus de 50 ans
L'âge moyen atteint 43,0 ans.



38,9% sont propriétaires et 8,0% habitent une maison.



Près de 44% de couples avec enfants.
15,1% de personnes seules.



35,8% sont cadres ou de professions intermédiaires.
37,7% sont employés.

4 178 actifs résident sur la commune de Bastia mais travaillent en dehors (dont 5% d'entre-eux dans le secteur nord et 75% dans le secteur sud)



19,1% ont moins de 30 ans.
24,1% ont plus de 50 ans
L'âge moyen atteint 41,4 ans.



32,9% sont propriétaires et 6,7% habitent une maison.



Plus de 48% de couples avec enfants.
12,8% de personnes seules.



33,5% sont cadres ou de professions intermédiaires.
29,8% sont employés.

9 670 actifs travaillent sur la commune de Bastia mais résident en dehors (dont 22% d'entre-eux dans le secteur nord et 43% dans le secteur sud)



14,5% ont moins de 30 ans.
34,1% ont plus de 50 ans
L'âge moyen atteint 44,1 ans.



67,7% sont propriétaires et 63,4% habitent une maison.



Une majorité de couples avec enfants (50,1%).
11,6% de personnes seules.



Une part importante (48,3%) sont cadres ou de professions intermédiaires.
33,2% sont employés.

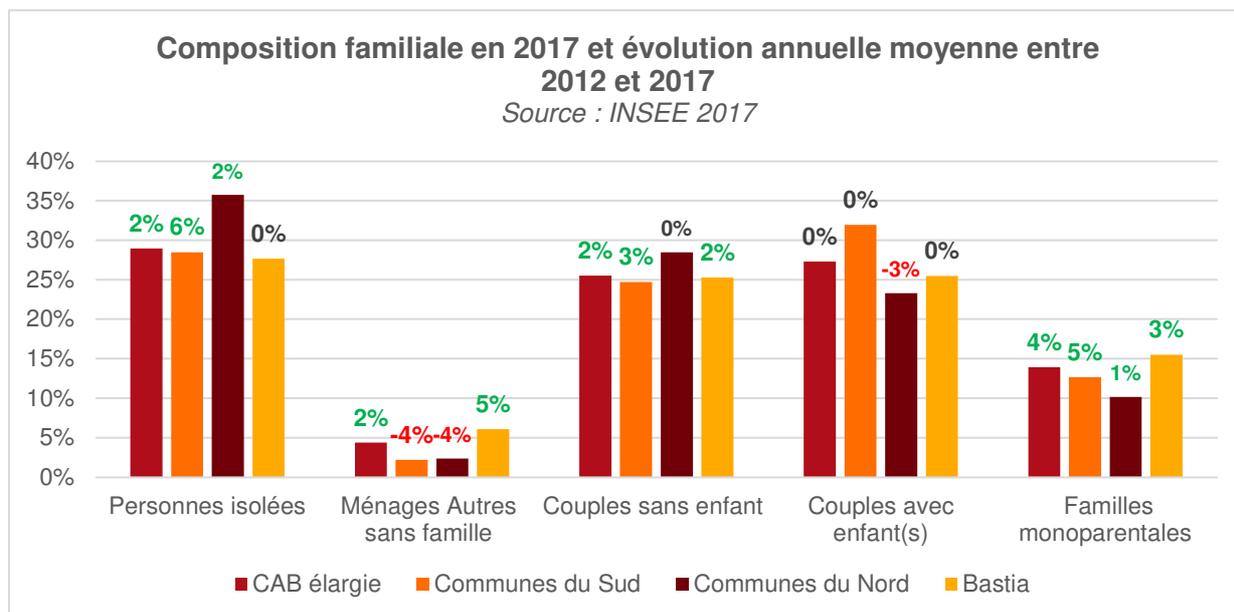
Il s'agit de **s'interroger sur l'offre de logements qui peut être développée** à Bastia, mais également dans les communes du Sud, afin de **capter les actifs qui travaillent sur le territoire sans y vivre**.

Des communes du Sud au profil plus familial et jeune

Les communes du Sud possèdent un profil plus familial, correspondant notamment à de nombreux actifs. Les couples avec enfants sont plus représentés dans les communes du Sud, participant ainsi au dynamisme démographique de ces communes.

À l'inverse, les communes du Nord sont marquées par une part plus importante de personnes isolées qui sont, pour partie, des personnes âgées.

La ville-centre regroupe également une part importante de personnes isolées et la part la plus importante de familles monoparentales et donc des situations de fragilité potentielles.



Malgré les disparités entre les différents secteurs du territoire, on observe une tendance globale à la diminution de la taille des ménages qui se traduit par l'augmentation de la part des personnes seules pour l'ensemble des communes alors que la part des couples avec enfants diminue ou n'évolue pas, même dans les communes du Sud.

Cette dynamique correspond au desserrement des ménages lié à la fois au vieillissement de la population, à la décohabitation (le départ des jeunes du domicile familial) et aux séparations familiales qui créent des besoins en logements supplémentaires à population égale. Elle est prise en compte dans le cadre de l'élaboration des objectifs de production de logement.

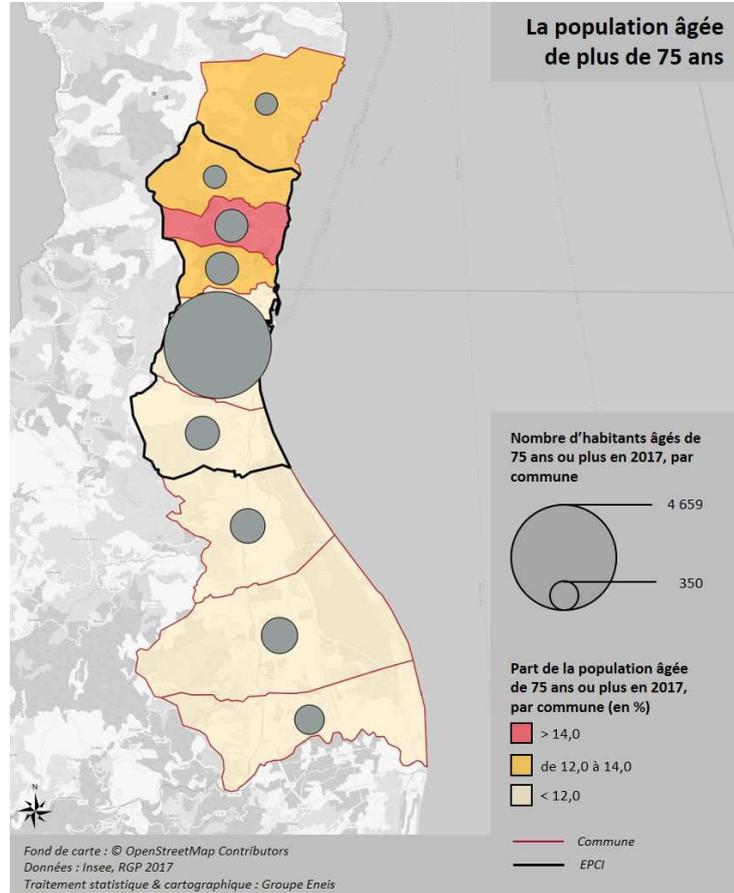
On peut noter **un nécessaire développement des petites typologies de logements** afin de répondre aux besoins des ménages de petite taille.

Un territoire concerné par le vieillissement de sa population

Les communes du Sud possèdent un profil plus jeune que celles du Nord marqué par une part importante de familles.

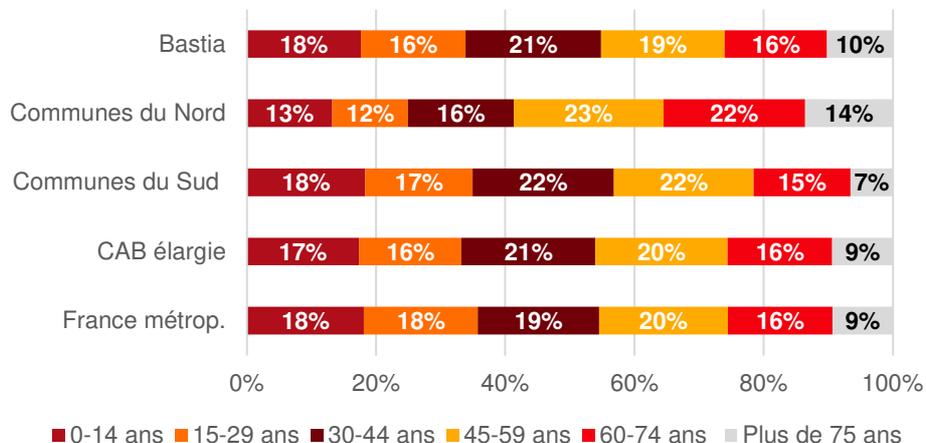
Les communes du Nord sont, elles, marquées par une part plus importante de personnes âgées, notamment de plus de 75 ans (14% contre 9% à l'échelle de la CAB élargie et de la France métropolitaine) qui s'explique notamment par les prix plus élevés des logements qui limitent de fait l'accès de ce parc aux ménages plus jeunes.

On observe une tendance générale au vieillissement de la population, lié à la fois au départ des jeunes du territoire intercommunal mais aussi de la Corse, au vieillissement de la population existante et à l'attractivité du territoire auprès des retraités.



Répartition de la population par tranches d'âge en 2017

Source : Insee 2017



Enjeux pour l'élaboration du PLH

- Attirer et maintenir les jeunes sur le territoire par le développement d'une offre en logements adapté ;
- Mieux répondre aux besoins en logements adaptés des personnes âgées.

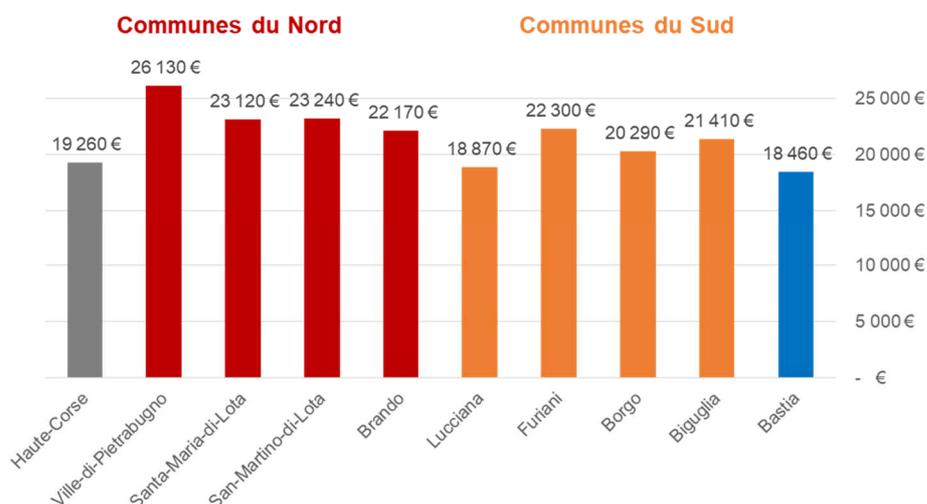
Des ménages aux revenus plus limités à Bastia et dans les communes du Sud

La CAB est marquée par des niveaux de revenus limités, tout comme la région de Corse, par rapport à la France métropolitaine puisque la médiane de revenus s'élève à 19 780€ pour la CAB en 2017 (donnée non disponible pour la CAB élargie) contre 21 110€ pour la France métropolitaine.

On observe de fortes disparités au sein de la CAB élargie :

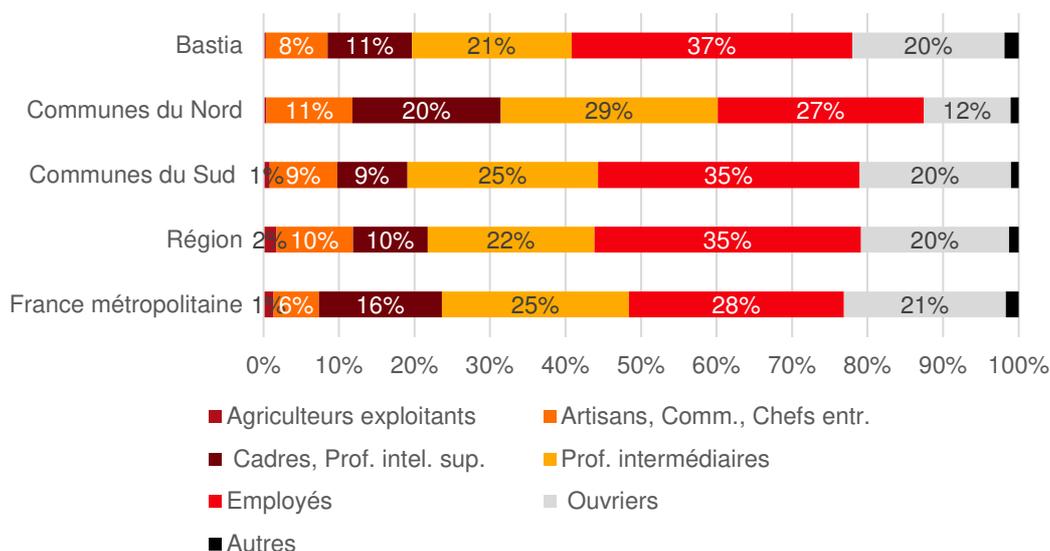
- **Bastia est marquée par une forte concentration de la précarité** avec la médiane de revenus la plus faible et le taux de pauvreté le plus élevé (22% contre 20,6% à l'échelle de la Haute Corse et 14,5% pour la France métropolitaine) ;
- **Les communes du Nord sont marquées par des niveaux de revenus plus élevés que la moyenne métropolitaine**, notamment Ville-di-Pietrabugno, qui accueille une part plus importante de ménages appartenant aux catégories socio-professionnelles supérieures (cadres, professions intermédiaires) ;
- **Les communes du Sud possèdent globalement des niveaux de revenus intermédiaires** qui s'avèrent toutefois plus élevés pour Furiani (22 300€) et plus faibles pour Lucciana (18 870€)

Médiane des revenus par UC par commune INSEE 2017



Répartition des actifs par catégorie socio-professionnelle en 2017

Source : INSEE 2017



La CAB élargie est également concernée par un taux de chômage relativement important en 2017 (8%) mais qui est inférieur à celui de la Haute-Corse (9%) et de France métropolitaine (10%). La commune de Bastia possède le taux de chômage plus élevé (9%).

Selon les données 2013 du fichier des logements par communes (FILOCOM) de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFip), **38 % des ménages relèvent du plafond des logements très sociaux dit « Prêt Locatif Social » (PLAI) et 23,9 % relèvent du plafond des logements dit « Prêt Locatif à Usage Social » PLUS.**

Enjeux pour l'élaboration du PLH

- Développer l'offre en logement abordable, et notamment en logement social.

Synthèse des constats et enjeux

CONSTATS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> • Une dynamique importante de départ des actifs de Bastia vers les communes périphériques qui participe à la stagnation de la population de la ville-centre et à l'explosion de la croissance démographique des communes du Sud 	<ul style="list-style-type: none"> • Développer une offre en logements adaptés afin de pouvoir capter et limiter les départs des actifs de Bastia et de renforcer l'attractivité des communes du Nord
<ul style="list-style-type: none"> • Un territoire concerné par de nombreux départs de jeunes de moins de 30 ans • Une forte attractivité des communes du Sud, au sein et en dehors de la CAB élargie auprès des actifs et des familles du fait de leur accessibilité en transports et de la présence d'une offre en logements développée • Une dynamique de vieillissement importante pour les communes du Nord qui n'est pas contrebalancée par l'arrivée de jeunes actifs 	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer l'offre accessible aux jeunes (logements locatifs sociaux et privés et accession abordable) • Développer l'offre en logements adaptés aux besoins des personnes âgées sur le territoire
<ul style="list-style-type: none"> • Des niveaux de revenus plus élevés sur les communes du Nord et une présence plus forte de cadres et professions intellectuelles supérieures • Une précarité plus forte des habitants de Bastia 	<ul style="list-style-type: none"> • Accélérer la production de logements abordables, dont notamment des logements sociaux

Les caractéristiques du parc existant

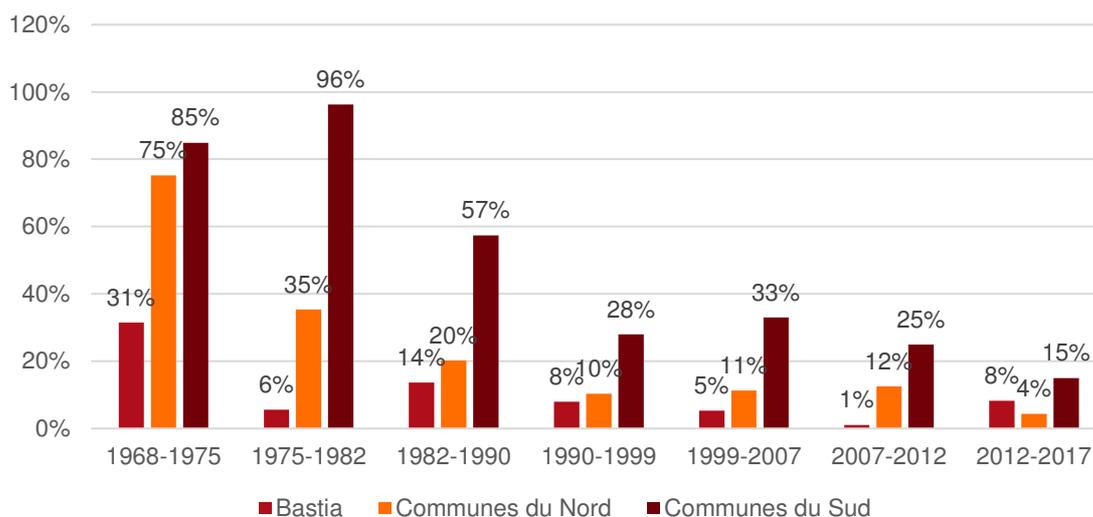
Une évolution du parc de logements très marquée sur le territoire

L'augmentation du nombre de logements est largement supérieure à celle de la population dans les communes du Sud : le nombre de logements a été multiplié par 14 entre 1968 et 2017 alors que le nombre d'habitants a été multiplié par 6. Cependant, malgré cette disproportion, on observe **une corrélation entre la dynamique d'augmentation de la croissance de logements et celle de la population** qui montre ainsi que la production de logements a été un déterminant majeur de l'attractivité des communes du Sud auprès des ménages.

Bastia et les communes du Nord ont, elles, été marquées par une augmentation du nombre de logements importante entre 1968 et 1982. Si cette croissance du parc de logement s'est initialement accompagnée d'une croissance démographique positive, celle-ci s'est progressivement tarie.

Evolution du nombre de logements entre 1968 et 2017

Source : INSEE 2017



Enjeux pour l'élaboration du PLH

- Rééquilibrer l'offre en logements à l'échelle du territoire, qui passe par la production neuve mais aussi par le réinvestissement du parc existant, afin de relancer la croissance démographique des communes de Bastia et du Nord ;
- Accompagner les opérateurs dans la réalisation d'opérations de logements étant donné les contraintes plus fortes à la construction dans les communes du Nord.

Un parc de logements tourné vers les résidences principales

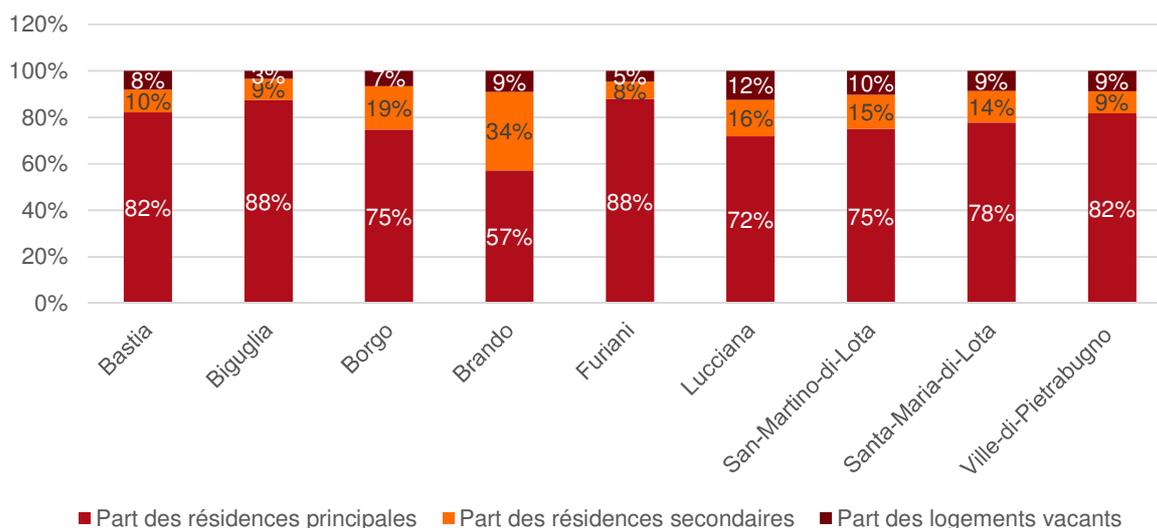
Les résidences principales représentent la majorité de l'offre en logements sur le territoire de la CAB élargie. **La part des résidences secondaires est deux fois plus faible à l'échelle de la CAB élargie par rapport à la Corse** (12% contre 31% pour la Corse en 2015).

Cependant, **certaines communes sont marquées par une part plus importante de résidences secondaires** (34% à Brando, 19% à Borgo et 16% à Lucciana). **De plus, on observe une augmentation de la part des résidences secondaires sur la période 2009 – 2015 de 2,8% à l'échelle de la CAB élargie** qui s'observe également à l'échelle de la Corse (+2%).

Le territoire de l'agglomération est marqué par un taux de vacance non négligeable et plus important pour certaines communes : 12% pour Lucciana et 10% pour San-Martino-di-Lota pour une moyenne de 10% à l'échelle de l'agglomération (*cf partie sur la vacance*).

Répartition du parc de logements par statut d'occupation

Source : FILOCOM 2015

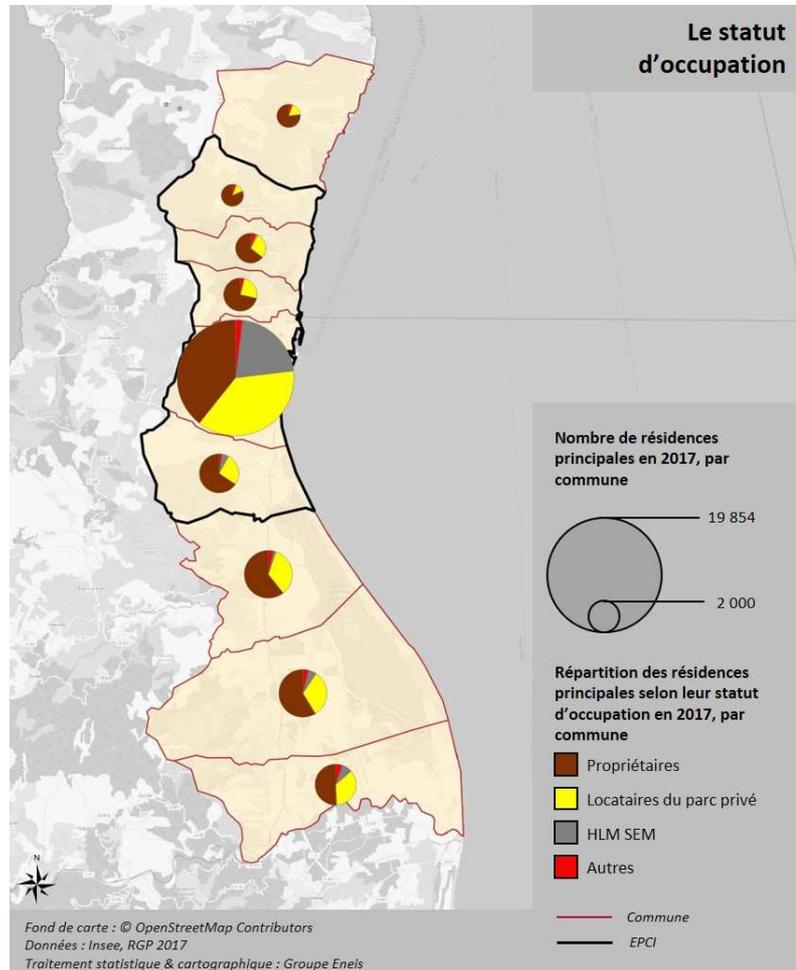


Un territoire marqué par un développement important du parc locatif

La CAB élargie est marquée par un développement relativement important du parc locatif qui représente 34% des logements de la CAB élargie (39% à l'échelle de la Région).

Ce parc est fortement concentré, en volume, à Bastia puisque la ville-centre totalise 61% du parc locatif privé de la CAB élargie.

Au sein des communes du Sud, le parc locatif privé est à la fois très présent et en augmentation, notamment à Lucciana (36% en 2017 avec une augmentation de +4% par an par rapport à 2012) et à Biguglia (34%, +7% depuis 2012).



A l'inverse, les communes du Nord possèdent un parc locatif privé moins développé qui a connu une légère diminution entre 2007 et 2012 (-3%). La propriété occupante représente le statut d'occupation dominant dans les communes du Nord, notamment à Brando (77%), à Santa-Maria-di-Lota (81%) et à Ville-di-Pietrabugno (72%).

Les communes du Sud sont également marquées par une part de propriété occupante importante, notamment à Furiani (66%). Cette part est en augmentation sur certaines communes du Sud, plus particulièrement à Borgo (+3% par an entre 2012 et 2017) et à Lucciana (+4%). Ainsi l'attractivité résidentielle des communes du Sud semble liée à la présence d'une offre en logements locatifs privés mais également en logements en accession, créant ainsi une mixité de l'offre permettant la réalisation de parcours résidentiels.

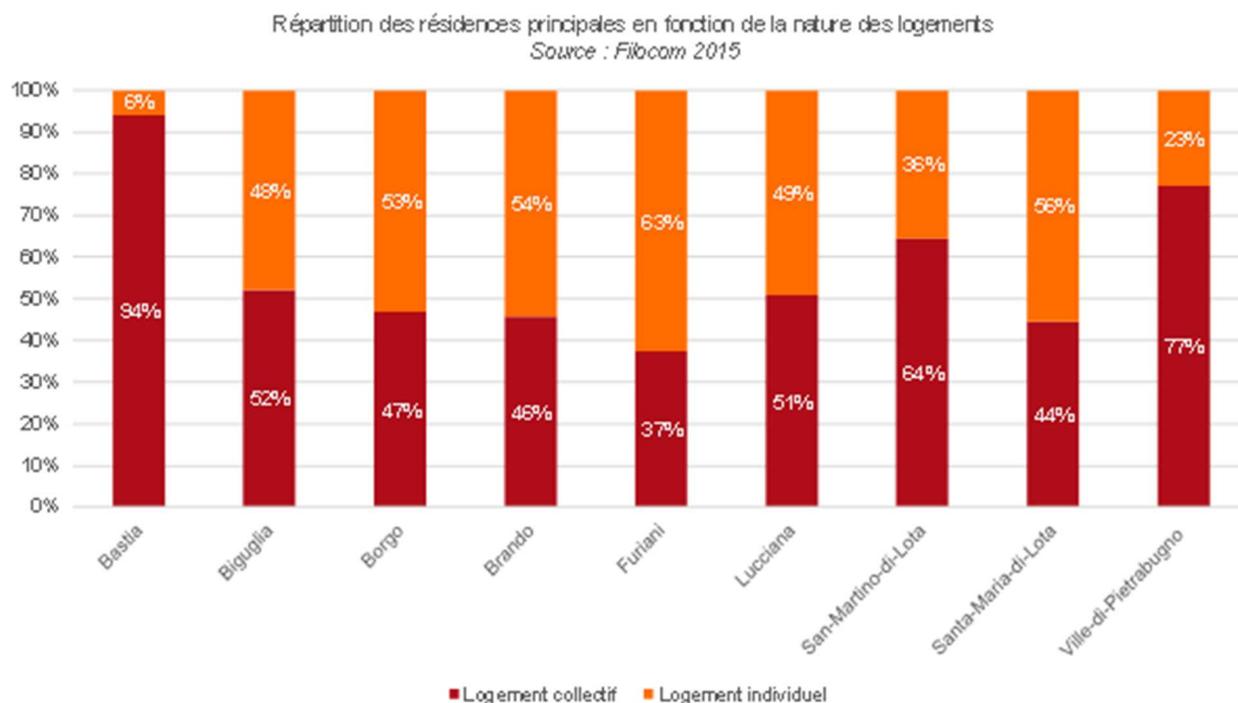
Enjeu pour l'élaboration du PLH

- Développer l'offre en logements locatifs privés afin de pouvoir attirer des jeunes ménages sur le territoire, notamment dans les communes du Nord.

Une forte prédominance de logements collectifs sur le territoire

Le logement collectif constitue le modèle dominant sur l'ensemble du territoire dans une proportion supérieure à celle de la Corse (75% contre 62%). **Bastia possède un parc constitué presque exclusivement de logements collectifs**, ce qui explique le départ de nombreux actifs qui souhaitent vivre en maison individuelle. **Les communes du Nord sont également marquées par un fort développement du logement collectif**, qui correspond notamment à des copropriétés étant donné la part importante de logements en propriété occupante au Nord.

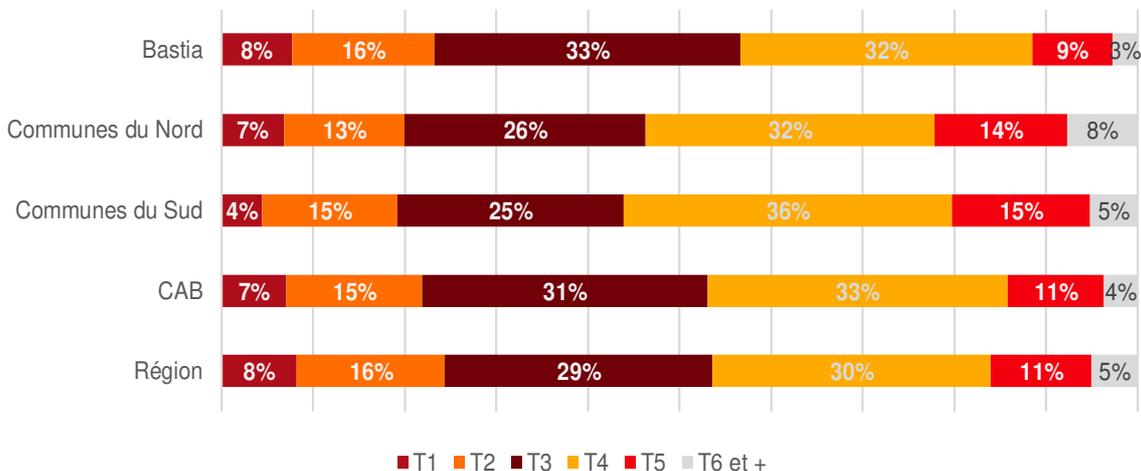
Les communes du Sud sont concernées par une part plus importante de logements individuels par rapport aux communes du Nord, en particulier sur la commune de Furiani qui compte 63% de logements individuels. **Cependant, la tendance est au développement des logements collectifs** puisque leur part a augmenté de plus de 6% par an entre 2009 et 2015 pour toutes les communes du Sud.



On observe une forte prédominance des logements de taille moyenne sur le territoire (T3 et de T4) avec une part plus marquée de T3 au sein de la commune de Bastia.

On peut cependant noter une dynamique de développement des petites typologies de logements au sein des communes du Sud qui va avec la croissance d'un parc locatif et collectif avec une augmentation moyenne par an de 4% des T1, de 10% des T2 et de 6% des T3.

Répartition des résidences principales par typologie
Source : Filocom 2015



Enjeu pour l'élaboration du PLH

- Diversifier l'offre en logements pour Bastia et les communes du Nord vers davantage de petites typologies.

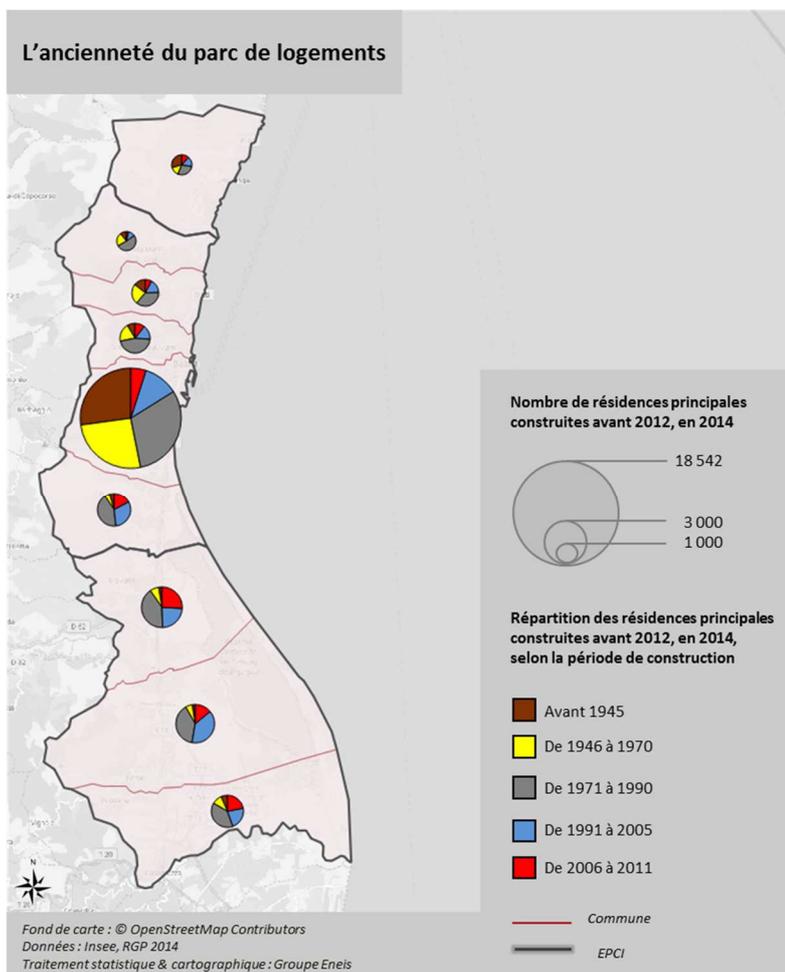
Un parc de logements ancien plus présent à Bastia et dans les communes du Nord

Bastia possède un parc de logements beaucoup plus ancien que celui des communes du Sud. Plus de la moitié du parc de Bastia (56%) a été construit avant 1974 (date de la première réglementation thermique).

Les enjeux propres à la réhabilitation des logements de la ville-centre, notamment dans le centre-ancien, ont pu être identifiés à travers la réalisation de plusieurs études préalables à des OPAH. **Le centre ancien de Bastia est marqué par de nombreuses problématiques** : un parc de logements ancien (95% du parc a été construit avant 1949), une concentration des ménages les plus modestes et une forte vacance des commerces. Les études pré-opérationnelles réalisées en 2007 ont révélé l'existence de nombreux logements dégradés et indignes. Ainsi, 46,5% des immeubles ont été identifiés comme nécessitant d'importants travaux de réhabilitation. **Les actions menées au titre des OPAH, du PNRQAD et de la RHI** participent grandement à améliorer la situation du centre ancien.

Les communes du Nord sont également marquées par un parc très ancien : 46% du parc de San-Martino-di-Lota a été construit avant 1974 contre moins de 40% pour les autres communes du Nord.

Les communes du Sud possèdent, elles, un parc de logements récent qui traduit le dynamisme de ces communes en matière de production de logements depuis les années 1970. En effet, plus de 80% du parc des communes du Sud a été construit après 1990, dont 92% à Furiani.



Toutefois, **les logements construits après 1974 sont également concernés par la précarité énergétique** étant donné les faibles degrés d'isolation et de performance énergétique de certaines constructions et nécessitent une vigilance particulière.

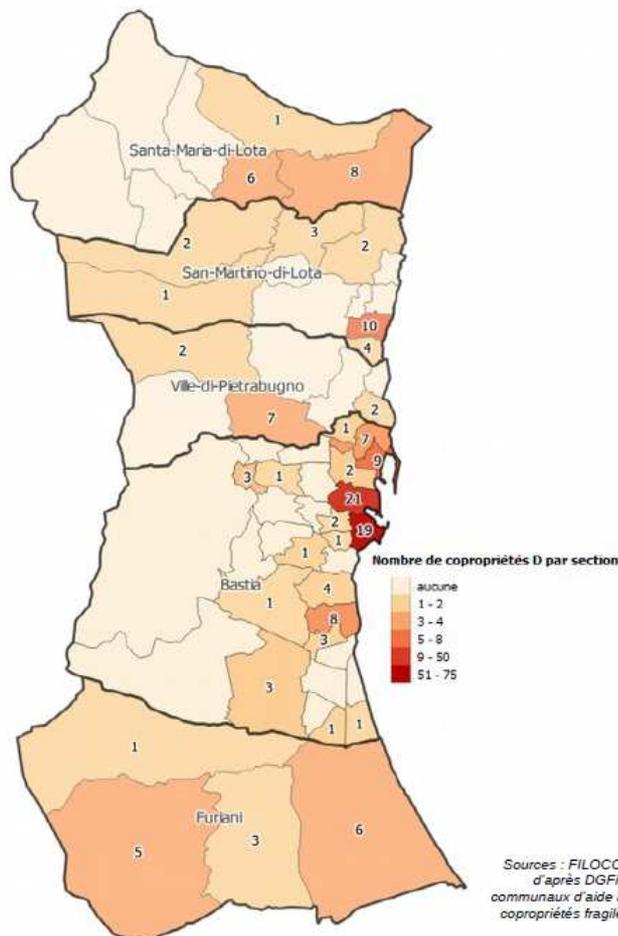
Enjeu pour l'élaboration du PLH

- Déployer des outils mis en œuvre à l'échelle de Bastia sur tout le territoire pour lutter contre la précarité énergétique et améliorer l'attractivité du parc existant

Un enjeu majeur concernant les copropriétés dégradées et la lutte contre l'habitat indigne à Bastia et dans les communes du Nord

Un enjeu majeur repéré sur le territoire est celui des **copropriétés dégradées étant donnée la forte présence de copropriétés**, notamment à Bastia et dans les communes du Nord.

Une étude menée par le CEREMA a permis d'identifier les problématiques en la matière sur le territoire de la ville de Bastia. D'après les fichiers de pré-repérage des copropriétés potentiellement fragiles de l'Anah, **les copropriétés potentiellement les plus fragiles (famille D) sont situées pour 74 % d'entre elles sur Bastia.**



Famille D : parc de copropriétés potentiellement fragiles, à forte présomption de difficultés.

Source : Rapport sur les copropriétés fragiles à Bastia/ CEREMA

A Bastia, deux secteurs apparaissent plus touchés : le centre historique constitué d'un tissu de petites copropriétés anciennes et les quartiers Sud de la ville avec des grandes copropriétés. Sur les quatre autres communes de la communauté d'agglomération, elles se répartissent selon des « poches » de fragilité.

La Ville de Bastia a engagé une action spécifique en direction des copropriétés à travers la mise en œuvre d'une OPAH-CD dans le centre-ancien et la réflexion sur la mise en œuvre d'un POPAC.

Le territoire de la CAB élargie est également marqué par **des situations d'habitat indigne non négligeable**. Selon les données PPPI, 4,9 % des résidences principales de la CAB sont potentiellement indignes. 60% de ce parc potentiellement indigne concerne des locataires de logement privé et 51,3 % concerne des ménages âgés. Les partenaires locaux de l'habitat ont noté **des difficultés à repérer les situations avec les structures existantes** (PDLHI et Service Communal d'Hygiène et de Santé de Bastia).

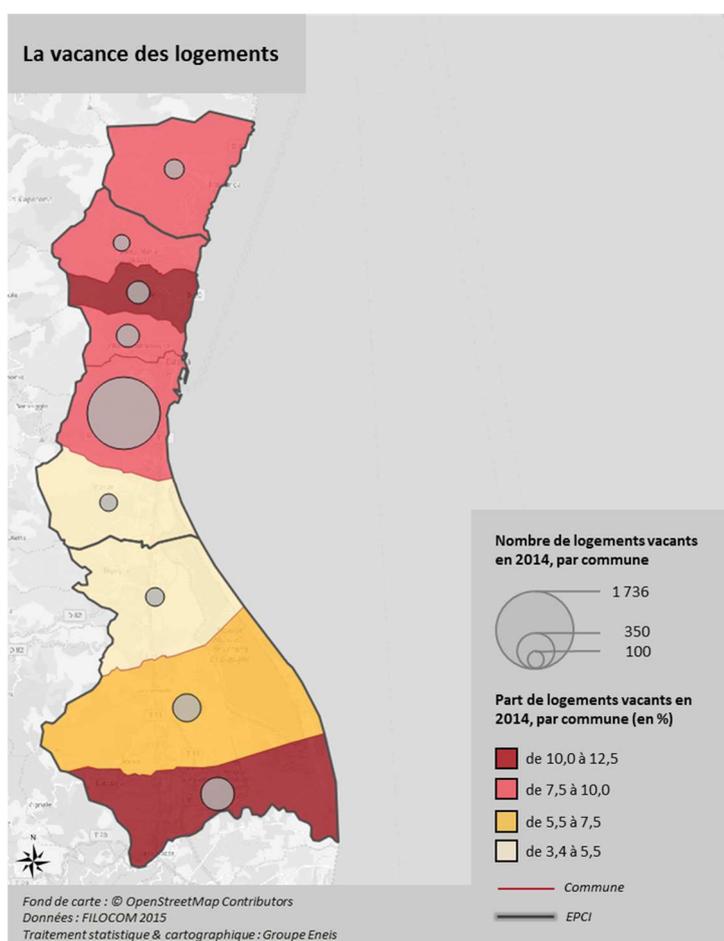
Enjeux pour l'élaboration du PLH

- Déployer des outils mis en œuvre à l'échelle de Bastia sur tout le territoire pour lutter contre la dégradation des copropriétés
- Améliorer le repérage et la résorption des situations d'habitat indigne

Un territoire concerné par une certaine vacance, qui touche notamment les logements neufs dans les communes du Sud

La CAB est marquée par une part de logements vacants de 8% moins importante que la moyenne corse (11%) et plus importante au sein des communes du Nord et la commune de Lucciana (12%).

Les logements récents (construits après 2000) sont surreprésentés parmi les logements vacants dans les communes du Sud, traduisant ainsi une inadéquation entre les caractéristiques de ces logements et les besoins des ménages : plus de 40% des logements vacants ont été construits après 2000 pour chaque commune du Sud. Ces logements peuvent correspondre notamment à des logements défiscalisés.



La Corse est concernée par une problématique importante d'absence de titres de propriété et de situations d'indivision qui freinent le réinvestissement du parc de logements vacants. Le GIRTEC a été créé afin d'aider les notaires et les héritiers à reconstituer les droits de propriété.

Cette problématique se pose tout particulièrement pour les copropriétés les plus anciennes qui ne possèdent pas d'état descriptif de division des lots, qui détermine les parties communes et privatives, et au sein de ces dernières des lots.

La Ville de Bastia a mis en place un financement des états descriptifs de division dans le cadre de l'OPAH à condition que la copropriété s'engage dans un programme de travaux.

Enjeu pour l'élaboration du PLH

- Réinvestir le parc de logements vacants anciens qui passe par la reconstitution des titres de propriété

Synthèse des constats et enjeux

CONSTATS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> • Des communes du Sud marquées par une forte augmentation du nombre de logements sur la période longue et une diversification (vers le locatif, le collectif et les petites typologies) 	<ul style="list-style-type: none"> • Diversifier l'offre en logements à Bastia et dans les communes du Nord afin de capter les jeunes ménages qui s'installent dans les communes du Sud
<ul style="list-style-type: none"> • Des logements plus anciens à Bastia et dans les communes du Nord • De nombreux dispositifs développés par la ville de Bastia (PNRQAD, OPAH, RHI) 	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner les propriétaires et copropriétaires, notamment les ménages les plus modestes et les personnes âgées, dans la réalisation de travaux de réhabilitation • Améliorer le repérage des situations d'habitat indigne
<ul style="list-style-type: none"> • Un territoire concerné par un certain nombre de logements vacants dont le réinvestissement est rendu complexe par l'absence de titres de propriété • Une surreprésentation des logements neufs parmi le parc vacant des communes du Sud 	<ul style="list-style-type: none"> • Un enjeu de réinvestissement du parc de logements vacants • Un enjeu de ciblage des opérations de logements neufs aux besoins du territoire afin de ne pas générer de situations de vacance

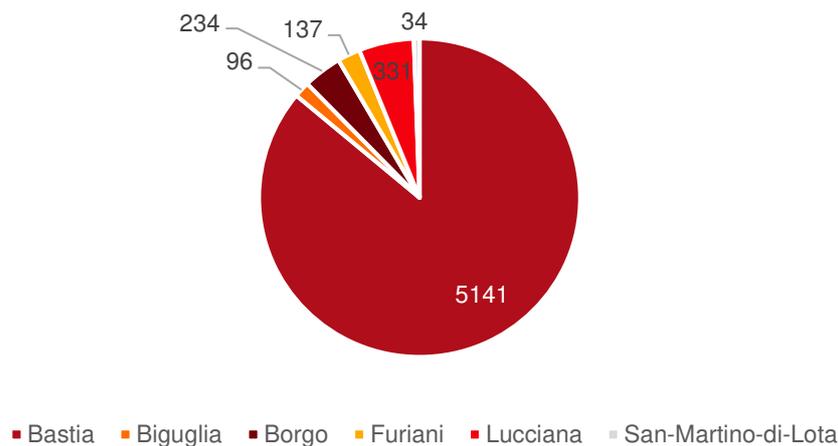
Focus sur le parc de logements sociaux

Un parc social très limité sur le territoire au regard des besoins et un enjeu de production dans le cadre de la loi SRU

La CAB élargie possède **un taux de logement social faible par rapport au nombre de résidences principales**, tout comme à l'échelle de la Corse, notamment au regard des besoins en la matière du fait des revenus limités des habitants.

Le parc social est fortement concentré à Bastia qui regroupait 86% de l'offre par rapport à la CAB élargie en 2019 (selon la comptabilisation RPLS). Selon la comptabilisation SRU en 2019 (qui comprend également les logements conventionnés privés), Bastia possédait ainsi une part de logements sociaux de près de 26% supérieur à son objectif de 25%.

Répartition des logements sociaux par commune
RPLS 2019



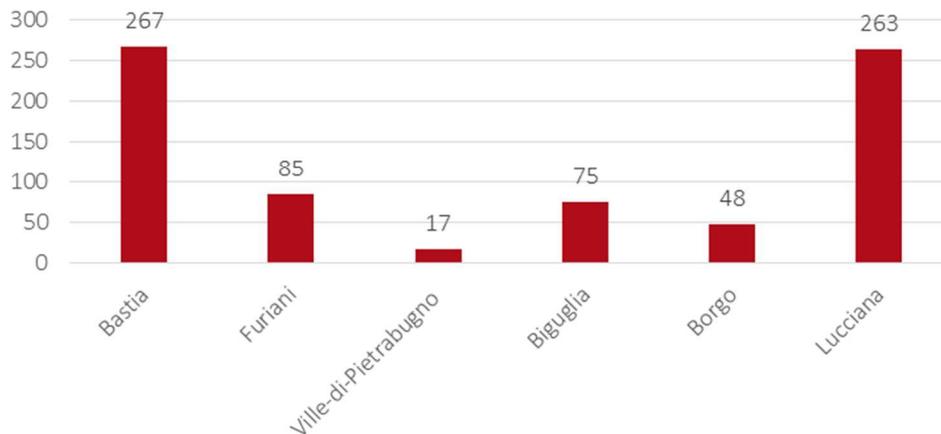
On observe **une hyper-concentration des logements sociaux dans les Quartiers Politique de la Ville**, principalement dans les quartiers Sud (68% des logements sociaux de Bastia) qui va avec une concentration de la précarité.

Les communes de Biguglia et Furiani sont également concernées par la loi SRU.

On observe **une dynamique de production de logements sociaux plus importante au cours des dernières années** qui n'est pas seulement le fait des communes SRU. La production neuve est concentrée à 35% à Bastia mais on observe une très forte dynamique pour la commune de Lucciana (263 logements sociaux).

Nombre de logements sociaux financés entre 2011 et 2017 à l'échelle de la CAB élargie

Source : PAC DDT



Les deux bailleurs les plus représentés sur le territoire sont ERILIA et l'OPH de la Haute-Corse qui possèdent chacun 39% du parc social à l'échelle de l'agglomération.

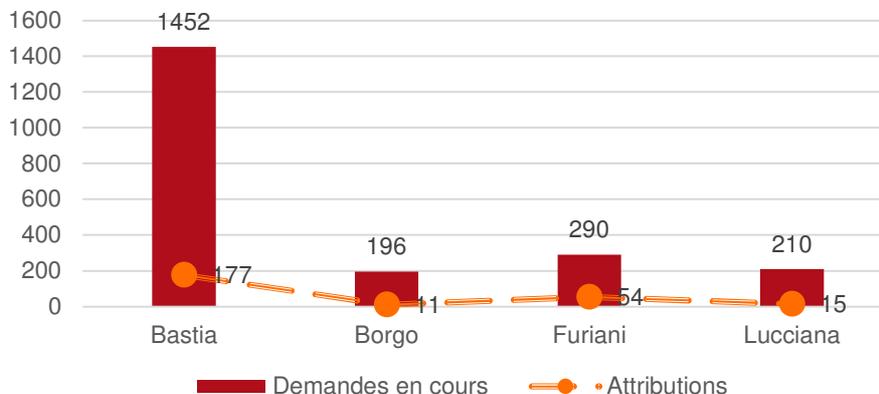
Un enjeu de production de logements sociaux important du fait de la pression de la demande

Le parc social est marqué par un taux de rotation faible et un taux de vacance presque nul qui ne permettent pas l'accès des ménages extérieurs au parc social

Point de vigilance : une analyse sur la base des données RPLS qui sont remplies de manière plus ou moins complète selon les bailleurs sociaux

Comparaison du nombre de demandes en cours par rapport au nombre d'attributions

Source : SNE 2019



À l'échelle de la CAB, on observe **une concentration de la demande à 82% à Bastia qui est également marquée par une pression importante de la demande** : 8,2 demandes en cours pour une attribution en 2019.

La commune de Borgo fait l'objet de nombreuses demandes de logement social et d'un nombre d'attributions très limité du fait d'un parc faiblement développé : on compte environ 17 demandes en cours pour seulement une attribution en 2019.

Les demandes de mutations représentent 28% de la demande totale en cours pour la CAB, ce qui montre que la demande est principalement issue de ménages extérieurs au parc social.

Par ailleurs, au sein de la CAB, une augmentation de taux de tension est observée ces dernières années (7,6 en 2019 contre 5,7 en 2017) du fait de l'augmentation du nombre des demandes et de la baisse du nombre d'attribution.

Enjeux pour l'élaboration du PLH

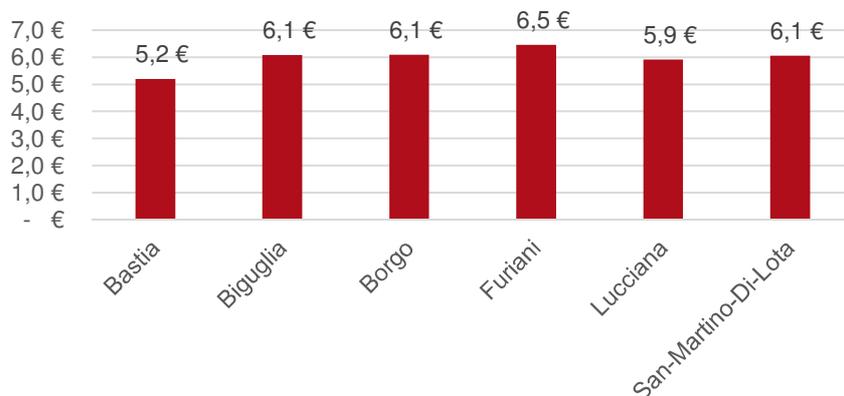
- Développer l'offre en logement social, notamment en dehors de Bastia, afin d'absorber la pression de la demande en logement social et d'améliorer la rotation et l'accès des ménages extérieurs au parc social ;
- Veiller à l'articulation de la politique de l'offre avec la politique de peuplement mise en place par la CAB au moyen de sa Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) et de son Plan Partenarial de Gestion de la Demande et de l'Information des Demandeurs (PPGDLSID).

Un parc social plus abordable à Bastia

L'analyse des niveaux de loyers montre que **la commune de Bastia est marquée par un niveau de loyer moyen au m² inférieur à celui des autres communes**, encore plus faible en QPV. Ces niveaux de loyers relativement faibles à Bastia s'expliquent par la présence d'un parc plus ancien, qui correspond à **des logements financés en HLM/O** (51% des logements sociaux à Bastia).

Répartition du parc social par niveaux de loyers au m²

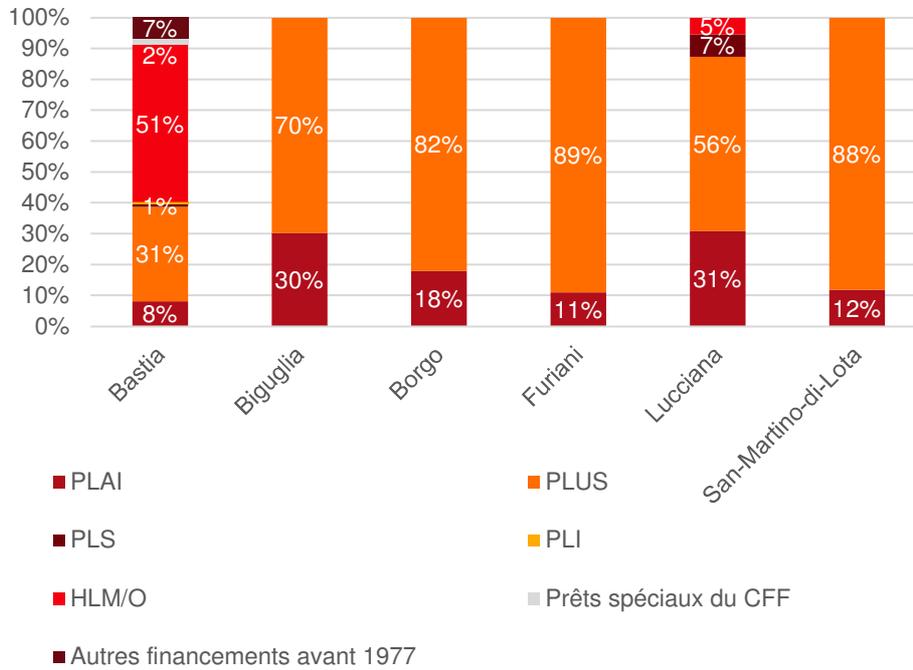
Source : RPLS 2017



Les autres communes de la CAB élargie possèdent **un parc de logements sociaux principalement financé en PLUS**, ce qui explique les niveaux de loyers plus élevés. Cependant, **les communes de Biguglia et de Lucciana possèdent un parc de logements sociaux PLA relativement développé** qui représente près de 30% de l'offre totale de ces communes et correspond ainsi à une offre abordable aux ménages les plus modestes.

Les niveaux de loyers sont fortement liés à l'ancienneté des logements. Le parc social de Bastia est globalement plus ancien que celui des autres communes, puisque sa date moyenne de construction est 1979. **Bien qu'ils possèdent généralement des niveaux de loyers plus faibles, les logements plus anciens peuvent également entraîner des charges locatives plus élevées** du fait de niveaux de performance énergétique moindres et mettre en difficulté les ménages les plus modestes.

Répartition du parc social par plafond de financement RPLS 2019



* Le HLM/O correspond au mode de financement utilisé avant 1977 et à l'offre la plus abordable financièrement

Enjeux pour l'élaboration du PLH

- Poursuivre la réhabilitation du parc social
- Développer le parc social abordable en dehors de Bastia

Une occupation sociale marquée par une plus grande fragilité à Bastia

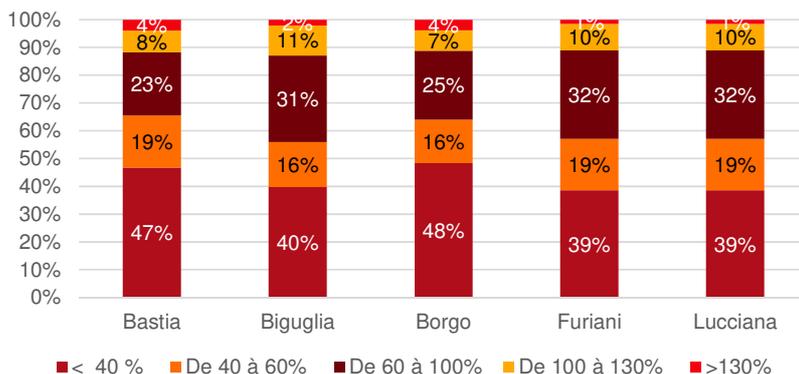
Le parc social de la ville-centre est marqué par une occupation sociale plus fragile liée à la présence d'un parc de logements sociaux plus abordable.

En effet, la part de ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds PLUS (correspondant au plafond PLAI) est plus élevée dans le parc social de Bastia (66%) mais également dans celui de Borgo.

On constate **une part plus importante de ménages âgés de plus de 60 ans dans le parc social de Bastia par rapport à toutes les autres communes de la CAB élargie.** Les partenaires rencontrés lors de l'élaboration du diagnostic ont évoqué **une problématique de sous-occupation de grands logements par des personnes âgées.**

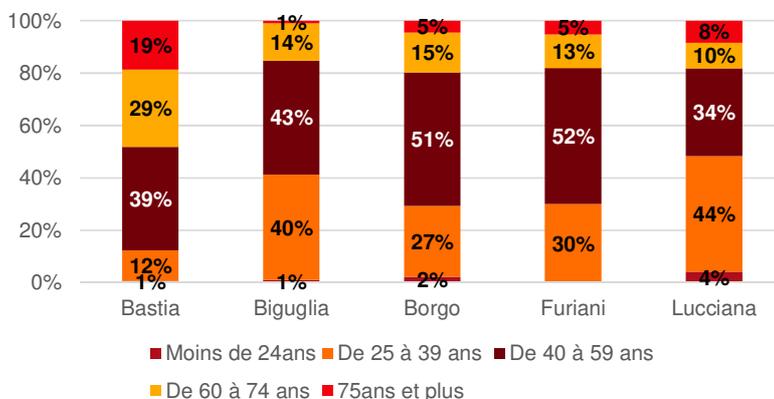
Répartition des occupants du parc social en fonction de leurs niveaux de revenus par rapport aux plafonds HLM

Source : OPS 2016



Répartition des occupants du parc social selon leur âge

Source : OPS 2016



Les communes du Sud sont marquées par un profil plus jeune et familial, correspondant également aux caractéristiques des occupants du parc privé. Les communes du Sud accueillent en effet de nombreux couples avec enfants qui représentent plus de 30% des occupants de Borgo, Furiani et Lucciana alors qu'ils sont presque absents dans le parc social de Bastia. La part de couples avec enfants a notamment augmenté de 10 points pour la commune de Furiani chez les emménagés récents par rapport aux occupants. **Les jeunes de 25 à 40 ans sont également très représentés dans les communes du Sud**, notamment à Biguglia et Lucciana où ils représentent plus de 40% des ménages contre seulement 12% à Bastia.

On observe une précarisation globale des emménagés récents qui se traduit par une augmentation de la part des ménages dont les revenus sont inférieurs à 40% des plafonds PLUS (+28 points).

Enjeu pour l'élaboration du PLH

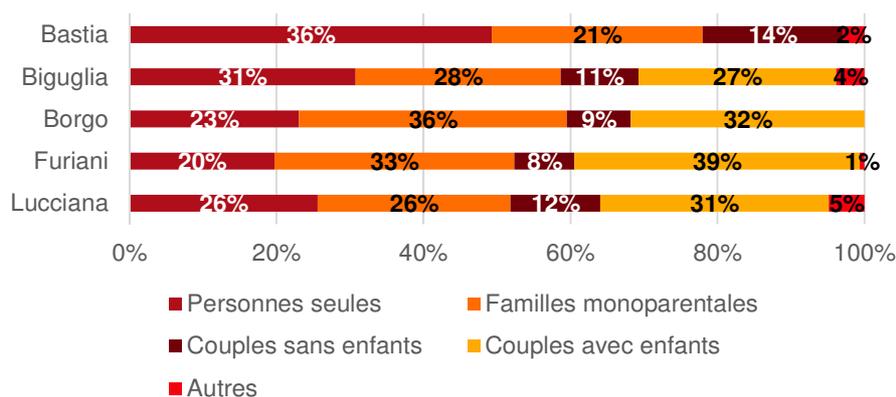
- Rééquilibrer l'occupation sociale entre Bastia et les autres communes et de développement de l'offre abordable

Un besoin en petits logements

Le parc social de toutes les communes est marqué par **une forte présence de familles monoparentales, notamment dans les communes du Sud** (plus de 30%) par rapport à Bastia. On observe également **une augmentation globale des petits ménages** (personnes seules et familles monoparentales) dans le parc social qui traduit des besoins en petites typologies peu développées dans le parc social.

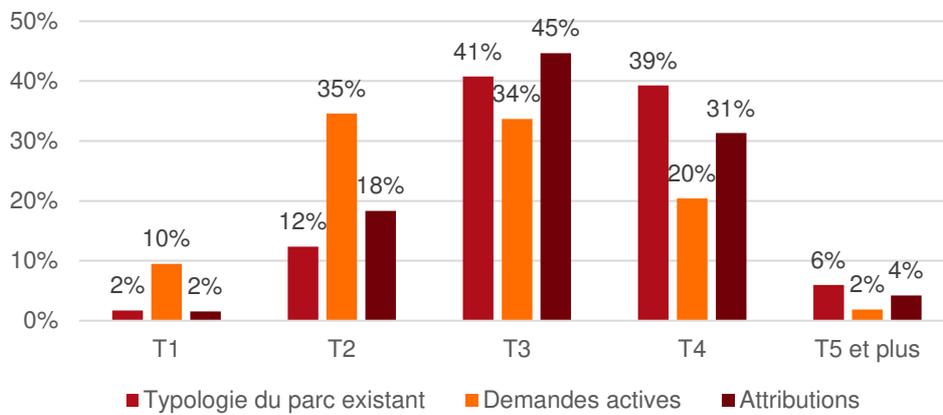
Répartition des occupants selon la composition familiale

Source : OPS 2016



Le parc social est principalement composé de logements de taille moyenne à grande avec 41% de T3 et 39% de T4. La demande en logement social porte, elle, principalement sur les T2 et les T3. Si l'offre en T3 apparaît bien développée pour répondre aux besoins en la matière, on observe **un manque de T1 et de T2** qui ne permet pas de répondre aux besoins. L'offre en T2 apparaît toutefois plus développée sur certaines communes du Sud (Biguglia et Borgo notamment) par rapport à Bastia.

Comparaison entre les demandes et les caractéristiques du parc existant en fonction des typologies
Sources : RPLS et SNE 2019



Le parc social est également fortement dominé par les logements collectifs qui représentent la totalité du parc des communes de Bastia, Biguglia et San-Martino-di-Lota. Seules les communes de Furiani, Borgo et Lucciana possèdent un parc individuel plus développé.

Enjeu pour l'élaboration du PLH

- Développer les petites typologies de logements sociaux pour répondre aux besoins des petits ménages

Synthèse des constats et enjeux

CONSTATS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> • Un parc de logements sociaux concentré sur Bastia et principalement dans les quartiers Sud • Une tension de la demande en logement social liée au développement limité de l'offre et à un faible taux de rotation • Une dynamique de production neuve plus importante au cours des dernières années dans les communes du Sud 	<ul style="list-style-type: none"> • Rééquilibrer l'offre en logement social à l'échelle de Bastia et de la CAB élargie
<ul style="list-style-type: none"> • Un parc social plus ancien et abordable concentré à Bastia qui entraîne une concentration des ménages les plus modestes, notamment dans les quartiers Sud • Des communes du Sud marquées par un parc plus récent et aux niveaux de loyers plus élevés 	<ul style="list-style-type: none"> • Développer une offre en logements très sociaux (PLAI) en dehors de Bastia • Réhabiliter les logements sociaux les plus anciens (notamment à Bastia) afin de réduire les charges potentiellement plus élevées des locataires
<ul style="list-style-type: none"> • Un parc social dominé par les grands logements alors que la demande porte sur les petites typologies (T2 notamment) 	<ul style="list-style-type: none"> • Développer l'offre en petites typologies

Les dynamiques du marché immobilier

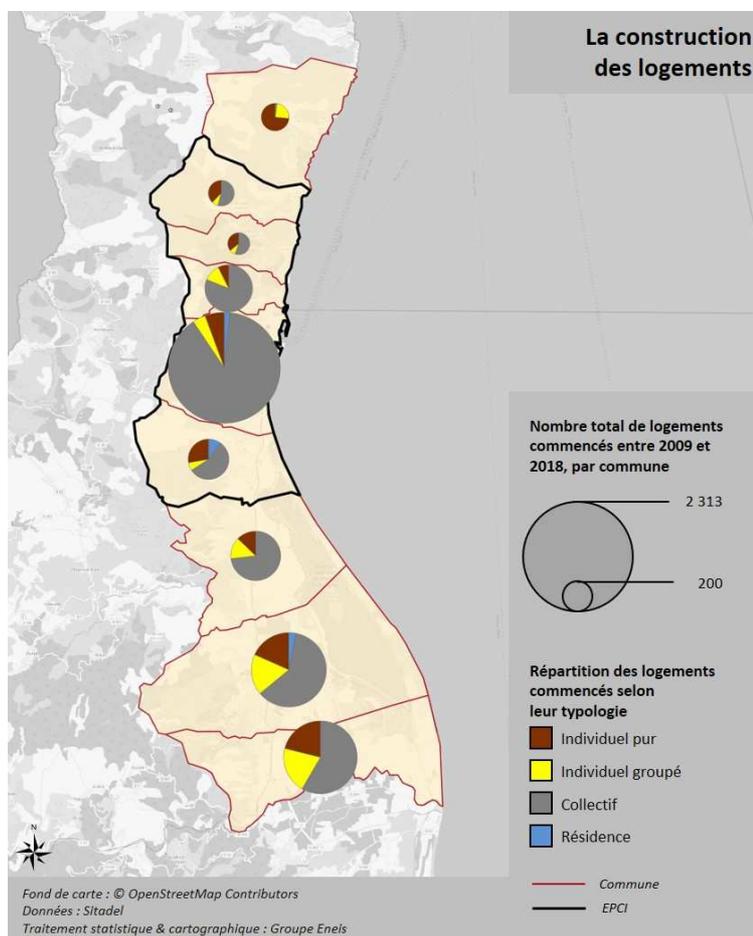
Une concentration de la production neuve dans les communes du Sud

Près de 6 000 logements ont été produits à l'échelle de la CAB élargie entre 2009 et 2018. Sur la période 2012-2017, près de 2 995 logements ont été commencés alors que la population a augmenté de 3 832 habitants. **La production de logements apparaît insuffisante pour répondre, d'une part à l'augmentation de la population et d'autre part, au desserrement des ménages.**

À l'échelle de la CAB élargie, on note **une concentration de la production neuve à Bastia et dans les communes du Sud** qui représentent respectivement 39% et 48% de la production neuve. Bastia et les communes du Sud, dans une moindre mesure, sont marquées par **un rythme de production très fluctuant** d'une année sur l'autre, lié probablement à la réalisation d'opérations immobilières.

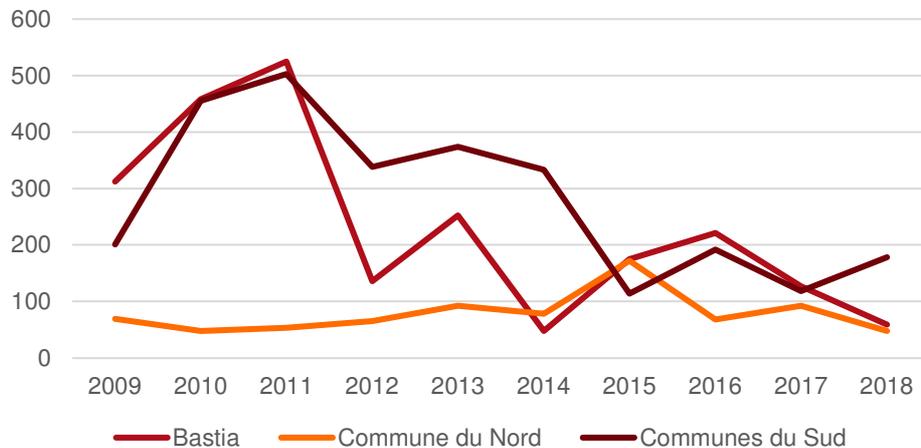
On observe globalement une tendance à la baisse de la construction depuis 2011 pour l'ensemble de la CAB élargie.

Les communes de Bastia, Borgo et Furiani dominent le marché de la construction neuve. **Le rythme de production apparaît, à l'inverse, beaucoup plus faible pour les communes du Nord.**



Nombre de logements commencés entre 2009 et 2018

Sit@del



La production neuve est largement dominée par les logements collectifs, à 72% à l'échelle de la CAB élargie et à 89% pour Bastia. Les communes du Nord sont concernées par une part plus importante de logements individuels purs (28% contre 19% pour les communes du sud). Les nouveaux logements construits à Brando notamment sont très majoritairement des logements individuels.

N.B. : Des écarts, liés à des erreurs de saisie, peuvent être observés entre les données Sitadel et les registres tenus par les communes, notamment sur les derniers millésimes. Ces données sont ainsi indicatives. Dans le calcul des objectifs de production de logement, une analyse des « coups partis » depuis 2015 a été fondée sur des ajustements de données communiqués par les communes.

Enjeux pour l'élaboration du PLH

- Poursuivre la production de logements neufs afin de répondre à une forte augmentation de la population ;
- Rééquilibrer la dynamique de production neuve entre les communes du Sud et du Nord.

Un marché de l'accession marqué par des prix très élevés, notamment dans les communes du Nord

Sur la période 2010 – 2014, on observe **une certaine stabilité du nombre de transactions concernant les maisons et une tendance à la baisse du nombre de ventes d'appartements**. Cependant, **le marché des transactions est toujours dominé par le collectif**.

Bastia concentre la majorité des ventes d'appartements, suivie par les communes du Sud (Borgo et Biguglia).

Le marché des maisons est, lui, principalement concentré dans les communes du Sud, notamment à Borgo et Biguglia.

On observe des prix largement moins élevés pour les communes du Sud qui est un facteur d'explication du nombre élevé de transactions.

Les communes du Nord sont, elles, marquées par un nombre de transactions beaucoup plus faible et des prix plus élevés. La commune de Ville-di-Pietrabugno se distingue par un volume de transactions d'appartements beaucoup plus fort qui va également un niveau de prix plus élevé.

Appartements				
Communes	Nombre de transactions	Montant (moyenne)	Prix/m ² (moyenne)	Montant (médiane)
Bastia	1535	161 368 €	2 420 €	150 000 €
Biguglia	261	182 730 €	2 486 €	160 000 €
Borgo	348	148 463 €	2 736 €	142 750 €
Furiani	92	167 768 €	2 643 €	152 995 €
Lucciana	172	142 875 €	2 428 €	124 500 €
Brando	82	182 390 €	3 379 €	175 250 €
San-Martino-di-Lota	88	173 943 €	2 612 €	162 500 €
Santa-Maria-di-Lota	33	205 132 €	2 506 €	175 000 €
Ville-di-Pietrabugno	136	237 877 €	2 989 €	222 500 €

Maisons				
Commune	Nombre	Montant (moyenne)	Prix/m ² (moyenne)	Prix/ m ² (médiane)
Bastia	63	382 616 €	3 664 €	3 226 €
Biguglia	101	288 305 €	2 568 €	2 500 €
Borgo	198	251 334 €	2 705 €	2 642 €
Furiani	66	285 038 €	2 785 €	2 698 €
Lucciana	91	205 757 €	2 762 €	2 446 €
Brando	19	407 116 €	4 191 €	3 636 €
San-Martino-di-Lota	25	313 387 €	3 617 €	2 500 €
Santa-Maria-di-Lota	26	377 429 €	3 539 €	3 152 €
Ville-di-Pietrabugno	19	284 222 €	2 986 €	3 125 €

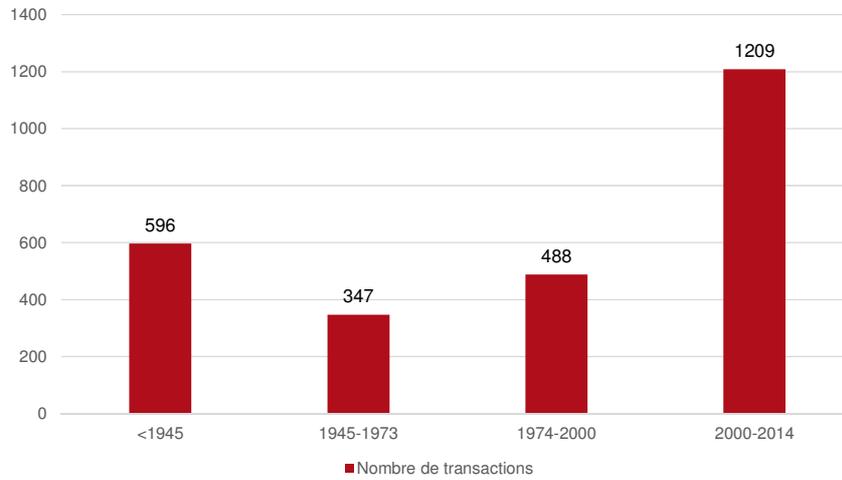
Source : DVF/ exploitation AUE

Un marché de l'accèsion dominé par les logements neufs et de petites et moyennes typologies

Du fait de la forte dynamique de construction neuve et de la faible ancienneté du parc de logements dans les communes du Sud, **le marché des appartements est dominé par le neuf** : 44% des transactions d'appartements concernent les logements construits après 2000. **Ce marché des appartements neufs est également marqué par des prix plus élevés** : les logements construits après 2000 possèdent un prix moyen au m² de 2 705€ contre 2 227€ pour les appartements construits entre 1945 et 1973.

Répartition des transactions selon l'ancienneté du bâti

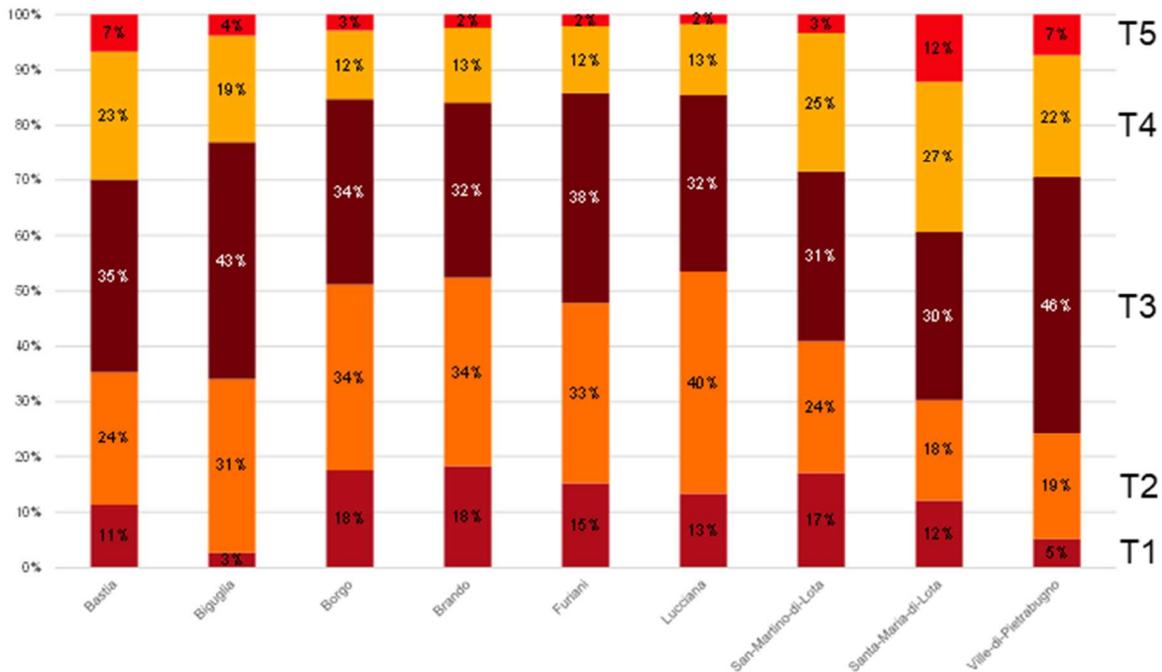
Source : DVF



L'analyse des ventes d'appartements par typologies fait apparaître des besoins importants en petits et moyens logements (T2 et T3), qui correspondent aux typologies en augmentation dans les communes du Sud. De fait, les communes du Sud sont marquées par une part plus importante de ventes de T2 (à l'exception de Brando) par rapport à Bastia et aux communes du Nord où la part des logements de plus de 4 pièces est plus forte.

Décomposition des ventes d'appartements par nombre de pièces et par communes

Source : DVF



Enjeux pour l'élaboration du PLH

- Renforcer la maîtrise des prix dans les communes du Nord afin de renforcer leur attractivité auprès des jeunes ménages et de relancer leur croissance démographique ;
- Développer l'accès abordable à la propriété sur l'ensemble du territoire du fait de prix globalement élevés et d'encourager l'accès dans l'ancien marqués par des prix moins élevés ;
- Développer les petites et moyennes typologies (T2 – T3) dans la production neuve à Bastia et dans les communes du Nord correspondant aux besoins des jeunes ménages.

Des prix de l'immobilier élevés liés à une forte pression du foncier

Les prix élevés de l'immobilier limitent ainsi fortement les possibilités d'accès à la propriété des ménages du territoire du fait de leurs revenus limités bien que ce projet demeure une aspiration pour une grande partie d'entre eux.

Ces prix élevés, bien qu'ils soient toutefois moins importants que ceux observés en Corse du Sud, s'expliquent par plusieurs facteurs : l'importance de la demande en logement, **les coûts du foncier et de la construction particulièrement élevés en Corse** par rapport à la France métropolitaine.

Les prix plus élevés à Bastia et dans les communes du Nord s'expliquent notamment par la rareté du foncier et les fortes contraintes qui pèsent sur le territoire par rapport aux communes du Sud :

- Bastia possède très peu de terrains disponibles du fait de la forte urbanisation passée de la commune ;
- Les communes du Nord sont fortement contraintes par le relief du territoire ;
- La présence de risques incendie et inondation et d'amiante limitent les possibilités de construction sur le territoire.

Les partenaires de l'habitat rencontrés lors de la réalisation du diagnostic ont souligné **le faible recours aux opérations d'aménagement d'ensemble sur le territoire et une tendance à l'urbanisation au gré des opportunités foncières**. Un grand nombre d'opérations de logement social se font également dans le cadre d'opérations mixtes dirigées en maîtrise d'ouvrage par des promoteurs en VEFA. La SEM Bastia Aménagement a contribué à la réalisation de nombreuses opérations sur le territoire mais possède aujourd'hui un rôle moins actif. Plusieurs dispositifs existent également pour le développement de l'accès sociale à la propriété. Logis Corse réalise des opérations d'accès sociale à prix maîtrisés. La CTC a mis en place une aide financière pour les primo-accédants.

Enjeu pour l'élaboration du PLH

- Développer une stratégie foncière à l'échelle intercommunale.

Synthèse des constats et enjeux

CONSTATS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> • Une dynamique de production neuve importante mais qui paraît insuffisante pour répondre au desserrement des ménages et à l'augmentation de la population • Une concentration de la production neuve dans les communes du Sud 	<ul style="list-style-type: none"> • Rééquilibrer la production neuve entre les communes du Sud et du Nord
<ul style="list-style-type: none"> • Un marché de l'accession marqué par des prix élevés, surtout dans les communes du Nord, qui limite l'accès aux primo-accédants • Des ventes d'appartements qui portent largement sur les petites et moyennes typologies (T2 et T3) 	<ul style="list-style-type: none"> • Développer l'offre en accession abordable à la propriété • Encourager l'accession à la propriété dans l'ancien marquée par des prix moins élevés • Renforcer l'offre neuve en petites et moyennes typologies dans les communes du Nord
<ul style="list-style-type: none"> • Des prix de l'immobilier élevés qui s'expliquent par une forte pression foncière liée à la fois à une demande importante et à des contraintes qui pèsent sur le foncier 	<ul style="list-style-type: none"> • Développer une stratégie foncière afin de réduire les coûts du foncier • Réinvestir le parc de logements existants, notamment les logements vacants

Les besoins en logements des publics spécifiques

Des besoins en logements adaptés pour les personnes âgées et handicapées

L'ensemble du territoire est confronté à une augmentation de la part des personnes âgées, plus marqué dans les communes du Nord, lié au vieillissement de la population existante, à l'attractivité auprès des seniors et au départ des jeunes.

L'enjeu d'adaptation des logements existants se pose de manière prégnante sur le territoire du fait de l'ancienneté du parc de logements occupés par un grand nombre de propriétaires occupants âgés. L'OPAH mise en œuvre sur le territoire de Bastia possède un volet de travaux dédié à l'adaptation des logements.

Si le maintien à domicile est la solution à privilégier, il n'est pas toujours possible ou pas souhaité par les personnes âgées. Le territoire doit, à ce titre, être en capacité de proposer des solutions alternatives et adaptées d'hébergement. **Les structures pour personnes âgées autonomes sont très peu présentes sur le territoire.** On compte le foyer Sainte-Thérèse à Bastia.

Concernant les personnes âgées dépendantes, le territoire possède plusieurs structures médicalisées :

- L'EHPAD Casa Serena Bastia Pietranera à San-Martino-di-Lota ;
- La maison de retraite La Sainte-Famille à Bastia ;
- La résidence Pierre Bocognano à Bastia ;
- La maison Notre Dame à Bastia ;
- La résidence Sainte André à Furiani ;
- L'EHPAD Santa Devote à Borgo ;
- La MAPAD à Borgo.

Enjeu pour l'élaboration du PLH

- Développer une offre pour les personnes âgées autonomes

Des besoins en hébergement

L'offre en hébergement est actuellement constituée de 2 CHRS à Bastia et d'1 CHRS à Furiani, d'un centre maternel et de nuitées d'hôtel. Concernant l'offre en logement accompagné, on compte actuellement deux maisons-relais (1 à Bastia et 1 à Furiani).

Le PDALHPD a mis en évidence plusieurs enjeux :

- **Un manque de structures d'hébergement** de manière générale et notamment pour répondre aux besoins spécifiques des **personnes sortant d'institutions psychiatriques** et des **femmes victimes de violences** très représentées dans les structures d'hébergement et de logement accompagné (23 situations, soit 15% des situations recensées au 20 mai 2015) ;
- **Un besoin de développement de l'offre en logement accompagné (type maisons relais** et intermédiation locative) et en logement social pour répondre aux besoins des ménages les plus modestes, notamment des jeunes ;
- Un besoin en logement social et très social ;
- Un nécessaire renforcement de l'accompagnement social du fait des difficultés de maintien dans le logement qui se traduisent par des impayés de loyers, tant dans le parc social que privé (297 dossiers dont 199 pour le parc social et 98 dans le parc privé selon les données CAF 2014).

Enjeu pour l'élaboration du PLH

- **Développer l'offre en logements accompagnés et en logement social et très social**

Un enjeu d'amélioration de l'accès au logement pour les jeunes

Le territoire de la CAB élargie est concerné par une présence relativement importante d'étudiants mais une diminution de la part des jeunes actifs sur le territoire, en partie liée aux prix élevés de l'immobilier et aux difficultés à se loger mais également aux problématiques d'emploi.

Le territoire possède actuellement une offre en la matière, comme notamment la résidence étudiante gérée par Fac Habitat à Bastia, l'internat du CFA ainsi qu'un service de logement intergénérationnel mis en place en partenariat avec le réseau gérontologique Rivage géré par le CRIJ.

Enjeu pour l'élaboration du PLH

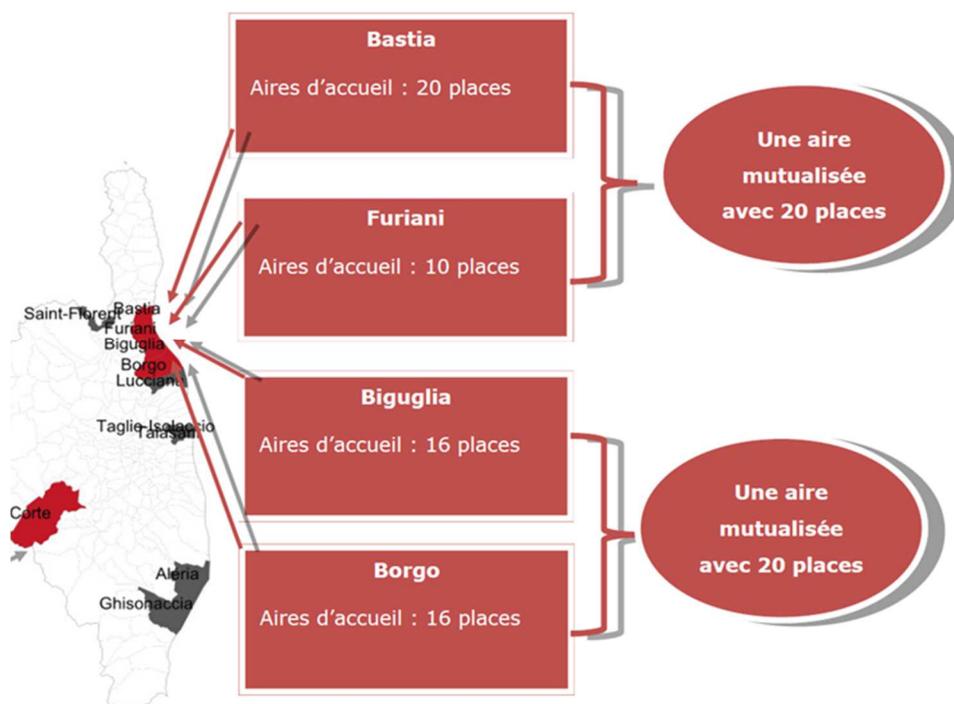
- **Renforcer l'offre existante à destination des jeunes**

Un enjeu d'accompagnement à la sédentarisation des gens du voyage

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage, validé le 21 juillet 2015, encourage le transfert de cette compétence à la CAB et **la création d'une aire d'accueil de 20 places**, pour permettre aux communes de Bastia et Furiani de répondre à leurs obligations. Il est à noter que seule la commune de Furiani peut bénéficier de financements État supplémentaires, car elle est concernée par le schéma « gens du voyage » pour la première fois.

A ce jour, aucun projet n'a été réalisé pour répondre aux obligations du SDAGV.

Cependant, **le territoire apparaît concerné de manière limitée par le passage des gens du voyage**. La seule aire d'accueil existante à Calvi possède un taux d'occupation très faible et une exploitation déficitaire.



Enjeu pour l'élaboration du PLH

- Répondre aux préconisations du SDAGV

Synthèse des constats et enjeux

CONSTATS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un territoire confronté au vieillissement de sa population ▪ Un grand nombre de personnes âgées sont des propriétaires occupants 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Renforcer l'offre en structures adaptées aux personnes âgées autonomes sur le territoire ▪ Accompagner les personnes âgées propriétaires dans les travaux d'adaptation de leurs logements
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une offre en logement accompagné peu développée sur le territoire 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Développer l'offre en logement accompagné (type maisons relais) et l'intermédiation locative
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des besoins en logements pour les jeunes étudiants, apprentis et actifs 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Développer l'offre en logements à destination des jeunes
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une préconisation de créer une aire d'accueil de 20 places sur Bastia ou Furiani dans le SDAGV ▪ Des besoins limités concernant l'accueil et la sédentarisation des gens du voyage 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apporter des réponses aux besoins en accueil et sédentarisation des gens du voyage

Synthèse des enjeux du diagnostic

CONSTATS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> • Une dynamique importante de départ des actifs de Bastia vers les communes du Sud qui participe à la stagnation de la population de la ville-centre et à la forte croissance démographique des communes du Sud ; • Des communes du Sud qui ont su capter les jeunes actifs par le développement d'une offre en logements relativement diversifiée (locatif privé, collectif, petites typologies) 	<ul style="list-style-type: none"> • Un enjeu de diversification du parc de logements dans les communes du Nord afin de capter les jeunes et les actifs
<ul style="list-style-type: none"> • Une dynamique de vieillissement plus marquée au Nord du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> • Un besoin en logements adaptés pour les personnes âgées
<ul style="list-style-type: none"> • Des capacités de production de logements et des niveaux de prix élevés à Bastia et dans les communes du Nord liées aux contraintes foncières 	<ul style="list-style-type: none"> • Un enjeu de développement d'une stratégie foncière et de l'accession abordable à la propriété
<ul style="list-style-type: none"> • Un parc de logements plus ancien à Bastia et dans les communes du Nord ; • Un territoire concerné par une certaine vacance, qui touche les logements récents pour les communes du Sud 	<ul style="list-style-type: none"> • Un enjeu de développement d'une stratégie foncière et de l'accession abordable à la propriété
<ul style="list-style-type: none"> • Des niveaux de revenus plus faibles pour les communes de Bastia et du Sud • Un parc de logements sociaux peu développé et une forte tension de la demande • Des besoins en logements accompagnés pour les publics les plus fragiles 	<ul style="list-style-type: none"> • Un enjeu de production de logements abordables, notamment sociaux ; • Un enjeu de développement de l'offre en logements accompagnés



CUMUNITÀ
D'AGGLUMERAZIONE
DI BASTIA

CHAPITRE 2/ DOCUMENT D'ORIENTATIONS

Introduction au document d'orientations

Ce PLH fixe l'ambition politique des élus de la Communauté d'Agglomération de Bastia : la politique de l'Habitat constitue un des socles, au même titre que le développement économique, du projet politique intercommunal.

La CAB a fait le choix de **faire porter ce PLH sur une durée de 12 ans** afin de garantir une meilleure articulation entre ce document et les autres documents directeurs en matière de planification, les PLU notamment.

Le PLH définit pour les douze prochaines années les bases d'un développement résidentiel équilibré et fixe les conditions pour répondre, quantitativement et qualitativement, aux besoins en logement et en hébergement des habitants actuels et futurs de la CAB.

La démarche d'élaboration du PLH a notamment été fondée sur **une co-construction avec les acteurs locaux de l'habitat**. Les grandes orientations de ce document sont issues d'une association en continu des élus communaux, à travers l'organisation de rencontres bilatérales et d'un séminaire élus visant à définir les orientations thématiques et le projet d'accueil résidentiel de l'agglomération. **La tenue de trois Assises de l'habitat les 16 avril 2018, 9 janvier et 3 juillet 2019** a également permis de concerter l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat.

La consultation des 5 communes en novembre 2020 a également permis d'identifier les enjeux de compatibilité entre les PLU et les orientations programmatiques du PLH.

Le document d'orientations se décline en deux parties :

- **Le projet résidentiel de la CAB** affichant à la fois le niveau d'ambition en matière d'accueil de nouvelles populations et les modalités de développement de l'offre d'habitat retenues par les élus ;
- **Les orientations thématiques du Programme Local de l'Habitat** constituant les axes d'intervention prioritaires de l'agglomération.

Quatre orientations structurent la Politique de l'Habitat sur le territoire :

1. Renforcer l'offre en logements abordables sur le territoire
2. Répondre aux besoins des publics spécifiques
3. Poursuivre les démarches de réhabilitation du parc de logements existant
4. Renforcer le rôle de pilotage de la CAB en matière de politiques de l'habitat

Ces orientations recouvrent les grands défis auxquels la Politique de l'Habitat tente de répondre, à travers des actions opérationnelles déclinées au sein des quatre orientations.

Orientations		Axes d'intervention	
1	Renforcer l'offre en logements abordables sur le territoire	1	Mettre en œuvre une stratégie foncière et d'aménagement à l'échelle intercommunale
		2	Poursuivre le développement du parc locatif social sur le territoire
		3	Mettre en place la politique de peuplement afin de renforcer l'information des demandeurs et la mixité au sein du parc social
		4	Encourager l'accession abordable à la propriété des ménages
		5	Soutenir le développement d'une offre en logements locatifs privés abordables sur le territoire
2	Répondre aux besoins des publics spécifiques	6	Accompagner les parcours résidentiels des ménages les plus fragiles
		7	Soutenir le développement de projets de logements adaptés et accompagner les personnes âgées dans leurs démarches de travaux dans le cadre du maintien à domicile
		8	Promouvoir la réalisation de logements abordables correspondant aux besoins des jeunes
3	Poursuivre les démarches de réhabilitation du parc de logements existant	9	Encourager les démarches d'amélioration du parc existant sur le territoire intercommunal
		10	Améliorer l'information de l'ensemble des acteurs, notamment des élus communaux, et leur capacité à s'inscrire dans le dispositif existant de PDLHI
		11	Soutenir la réhabilitation du parc social
4	Renforcer le rôle de pilotage de la CAB en matière de politiques de l'habitat	12	Installer des instances locales de gouvernance et de suivi du PLH
		13	Créer un observatoire de l'habitat et du foncier

Chaque orientation se décline comme suit :

- Rappel de quelques éléments de contexte
- Déclinaison de l'orientation stratégique avec pour chaque piste d'action :
 - La présentation des actions déjà menées sur le territoire
 - Les objectifs que la CAB se donne pour les années à venir

Le projet résidentiel de la CAB

L'élaboration du projet résidentiel implique de pouvoir **définir des objectifs de production de logements par commune**, incluant les logements sociaux, conformément au principe de territorialisation introduit par la loi MOLLE.

Ces objectifs de production de logements devront également être pris en compte dans les Plans Locaux de l'Urbanisme (PLU) communaux, dans un rapport de compatibilité, et dans une logique d'identification des secteurs privilégiés de développement de l'offre de logements, devant guider la stratégie foncière à mener.

Les objectifs de production de logements

Le scénario de projections démographiques et de besoins en logements défini par les élus de la CAB est basé sur **une forte volonté de rééquilibrage démographique** permettant notamment de **maintenir et renforcer le rôle de la ville-centre** dans son bassin de vie tout en encourageant le développement des autres communes. Les projets des communes, traduits notamment au sein des PLU ont également été pris en compte.

La précédente période a été marquée par **des dynamiques de développement très différenciées** entre les communes de la CAB et du bassin de vie plus largement :

- **Les communes situées au Sud de Bastia au sein du bassin de vie ont connu une très forte croissance démographique** liée notamment à un développement important d'une offre en logements récente du fait de moindres contraintes foncières et naturelles fortement attractive auprès des jeunes ménages et des familles.
- **La ville-centre a connu une faible croissance démographique** liée en partie à un certain nombre de départs des jeunes et des actifs vers les communes du Sud. Elle est également marquée par une tendance à la spécialisation sociale dans l'accueil de petits ménages et plus modestes.
- **Les communes du Nord voient leur population stagner ou, du moins, faiblement augmenter** du fait notamment d'une faible croissance du parc de logements liée en partie aux fortes contraintes foncières et aux risques présents sur le territoire.

Le schéma de développement résidentiel promu dans ce nouveau PLH vise à redessiner des relations plus équilibrées entre la ville centre et les autres communes de la CAB en s'assurant d'une redynamisation de la croissance à Bastia afin qu'elle puisse assurer son rôle de centralité. Le confortement de l'attractivité résidentielle de la ville-centre est un enjeu pour l'ensemble de l'agglomération car elle conditionne la présence et le maintien d'une offre de services, d'équipements et de commerces de qualité répondant aux besoins des habitants de la CAB.

Au niveau des communes du Nord, une attention est portée sur les déterminants de la croissance démographique, en s'assurant que les communes puissent tabler sur l'accueil de nouveaux ménages, notamment des familles, de façon à compenser le vieillissement de la population qui est clairement noté ces dernières années et la diminution de la taille des ménages.

Les hypothèses de travail au fondement du scénario d'accueil résidentiel

Exposé des tendances passées en matière de croissance démographique et de production de logements :

La réflexion sur le projet résidentiel de l'agglomération s'est fondé sur une analyse des tendances passées en matière d'évolution démographiques.

Pour établir le débat autour des perspectives d'accroissement de la population, l'analyse s'est centrée sur les **tendances observées entre 2010 et 2015**, traduisant de la façon jugée la plus fiable les dynamiques à l'œuvre sur le territoire – les résultats du recensement de 2017 ayant été jugés comme peu fidèles par de nombreuses communes (NB : les résultats affichés ci-dessous sont ceux des recensements généraux de la population).

		Périodes				
		1999	2010	2012	2015	2017
Bastia	Population	37 884	43 008	43 479	44 355	45 715
	Taux d'évolution annuelle moyen	+1,2%	+1,1%	+0,6%	+1,1%	
Furiani	Population	3 902	5 273	5 591	5 736	5 628
	Taux d'évolution annuelle moyen	+2,8%	+2,8%	1,7%	+0,1%	
San-Martino-di-Lota	Population	2 530	2 764	2 882	2 911	2 901
	Taux d'évolution annuelle moyen	+0,8%	+1 %	+1%	+0,1%	
Santa-Maria-di-Lota	Population	1 791	1 937	2 005	1 717	1 722
	Taux d'évolution annuelle moyen	+0,7%	+0,9%	-2,4%	-3%	
Ville-de-Pietrabugno	Population	2 950	3 446	3 559	3 379	3 323
	Taux d'évolution annuelle moyen	+1,4%	+1,4%	-0,4%	-1,3%	
CA de Bastia	Population	49 057	56 428	57 516	59 098	59 289
	Taux d'évolution annuelle moyen	+1,3%	+1,2%	+0,6%	+0,6%	

L'enjeu établi pour le territoire intercommunal est ainsi de pouvoir réaffirmer son potentiel de développement démographique en permettant d'une part de mieux ancrer les populations sur le territoire en limitant le départ des ménages en dehors de l'agglomération, de permettre l'accueil de nouveaux ménages et notamment des familles afin de renforcer également le solde naturel.

Cette perspective vise ainsi à conforter le développement de l'agglomération en tant que pôle régional majeur en établissant **une perspective de croissance démographique de l'ordre de +0,9% par an entre 2020 et 2032**. Cette ambition globale pour le territoire de la CAB détermine un volume proche de 68 000 habitants sur 2032 soit un gain de 9 820 habitants par rapport à 2015 (+820 habitants par an).

Afin de répondre à cette ambition démographique et aux besoins en logement émanant des populations déjà résidentes (souhaits de décohabitation), l'agglomération se fixe pour objectif de favoriser la production d'environ **5 720 logements entre 2020 et 2032**, en tenant compte comme paramètre principaux :

- des besoins liés au desserrement de la taille des ménages (estimée à 2,10 ménages par personne à l'horizon 2032),
- à l'évolution mesurée de la part des résidences secondaires (taux minimum de 4,4% à l'échelle communautaire),
- un taux de vacance « frictionnel » de 5% ;
- la part de la population « hors ménages » (1,6%)
- Et enfin, les logements autorisés entre 2015 et 2019 (estimés à 2 188).

A l'échelle de l'intercommunalité, le projet d'accueil résidentiel vise à dessiner une répartition de la dynamique de production de logement respectueuse des capacités foncières sur l'ensemble du territoire et des enjeux propres aux enjeux de développement à l'échelle de chaque commune.

La stratégie définie à l'échelle de la CA de Bastia est ainsi :

- De renforcer **l'attractivité de la ville centre** et d'enclencher un regain d'installation d'habitants sur la commune de Bastia, en prévoyant un renouveau de la croissance démographique vis-à-vis de la période 2010-2015 et un **rythme de l'ordre de +0,9% par an entre 2015 et 2032**. Pour définir le besoin en logement, il est estimé le maintien d'une taille des ménages à 2,16 et déterminé **une part de résidences principales à horizon de 2032 de 92%, de façon à anticiper le besoin de vacance frictionnelle et la dynamique du parc en résidences secondaires ;**
- De maintenir une dynamique de **croissance démographique raisonnée sur la commune de Furiani** afin de continuer la capacité d'accueil de ménages sur la commune et l'agglomération en tablant sur une croissance démographique de **+1,5% par an jusqu'en 2032**.
- De favoriser **le regain de l'attractivité de la commune de San-Martino-di-Lota en ciblant une croissance de +1% par an** en permettant **l'accueil de nouveaux profils de ménages à dominante familiale** de nature à limiter la dynamique très forte de **vieillesse** de la population observé ces dernières années. Cela se traduit par une anticipation d'une taille moyenne des ménages à 1,98 et **le maintien d'une proportion de résidences secondaires à 14% et de vacance frictionnelle à 4%**.

- De stabiliser la dynamique démographique sur la commune de **Santa-Maria-di-Lota**, ayant enregistré une baisse des effectifs d'habitants selon les données de l'INSEE – avec un risque de surestimation du déficit démographique sur la dernière période intercensitaire (*de façon spécifique, sur la commune de Santa-Maria-di-Lota, les données du recensement ont sont en cours de nouvelle expertise par l'INSEE. Si le millésime 2015 affichait une population à hauteur de 1 717 habitants et le millésime 2017 de 1722 habitants, ces éléments ne semblent pas en cohérence avec les résultats du recensement devant être corrigés prochainement. Les premiers éléments communiqués par l'INSEE par la commune montrent en effet un nombre d'habitants à hauteur de 2006 habitants pour 2020*). Devant cette incertitude, le scénario démographique pour la commune fixe un point de départ en 2015 à 2000 habitants, et **un rythme de croissance de l'ordre de +0,5% par an de 2015 à 2032**.
- Enfin, le projet sur la commune de **Ville-di-Pietrabugno** est de pouvoir enclencher un **nouveau cycle de croissance en visant à accueillir une population nouvelle**, tout en considérant **l'enjeu de contraintes existantes en matière de possibilités d'extension d'urbaine et la nécessité de travailler sur des opérations complexes** de densification et extension de l'offre de services. Le projet du PLH est ainsi de favoriser **la croissance à hauteur de +0,5% par an** jusqu'à l'horizon 2032, et de préserver le taux de résidence principale à hauteur de 84%.

Le projet se traduit ainsi par une distribution des 5 720 logements à produire entre 2020 et 2032 à l'échelle communautaire en tenant compte des dynamiques des 5 communes.

	Population 2015	Rythme de croissance 2015-2032	Population à horizon 2032	Besoin net en logements 2015-2032	Besoin en logements 2020-2032	Rythme annuel moyen
Bastia	44 355	+0,9%	51 653	5 390	4 015	335
Furiani	5 736	+1,5%	7 388	1 486	996	83
San-Martino-di-Lota	2 911	+1%	3 448	394	344	29
Santa-Maria-di-Lota	1 717 (base de départ recorrectée à 2006 hab.)	+0,5%	2184	174	150	13
Ville-di-Pietrabugno	3 379	+0,5%	3 678	471	221	18
CA de Bastia	58 098	+0,9%	68 351	7 915	5 526	477

L'objectif défini pour la période 2020-2032 est décliné sur les 6 premières années d'exécution du projet, correspondant à la durée du PLH.

Le rythme annuel de production projeté dans le cadre du PLH est confronté aux tendances observées sur la production récente en matière d'autorisation de logements.

	Objectif 2020-2032	Objectif 2020-2025	Rythme annuel 2020-2025	Rythme annuel constaté 2015-2017
Bastia	4 015	2 007	335	275
Furiani	996	498	83	98
San-Martino-di-Lota	344	172	29	24
Santa-Maria-du-Lota	150	75	13	5
Ville-di-Pietrabugno	221	111	18	50
CA de Bastia	5 726	2 863	477	452

Il s'agira de parvenir à **une territorialisation plus fine de ces objectifs de production de logements définis par secteur infra-communal** sur la base du diagnostic foncier (en cours de réalisation par l'AUE au moment de la rédaction du programme d'actions du PLH). Ce diagnostic foncier a notamment vocation à **identifier les secteurs stratégiques de développement de l'habitat** au sein des communes (cf. fiche-action 1).

Le PLH identifie les conditions de réalisation du projet résidentiel à l'échelle des 5 communes en identifiant les secteurs privilégiés de développement de l'habitat.

Les conditions de réalisation du projet résidentiel

Le développement de l'offre en logements n'est pas la seule condition nécessaire pour renforcer durablement l'attractivité de la ville-centre et des communes du Nord. La politique en matière de logements doit ainsi être fortement articulée aux autres politiques sectorielles :

- Les actions globales menées sur le centre-ville de Bastia au titre du **PNRQAD** et du **programme Action Cœur de ville** sont un levier essentiel afin d'agir à la fois sur les problématiques économiques ou encore de mobilité et d'espaces publics. La requalification du parc de logements est également engagée dans le cadre l'OPAH CD et OPAH RU. Le **NPNRU** doit permettre également d'améliorer les conditions d'habitat et le cadre de vie au sein des quartiers Sud.
- Le PLH considère dans la définition des objectifs de production de logements la prise en compte d'un taux de vacance minimale nécessaire pour assurer la fluidité du marché de l'habitat. Cela ne doit pas contredire l'ambition de reconquête de logements vacants sur certains hameaux, où l'action est toutefois complexe (situations de propriété complexe, des titres de propriété et action foncière/réhabilitation).
- Le développement de l'habitat au sein des communes du Nord est fortement conditionné à l'amélioration des transports mais également au développement des réseaux, pour certains secteurs.

Le projet résidentiel du PLH est également pensé **en cohérence avec les grandes orientations définies dans le PADDUC.**

Par ailleurs, afin de garantir la mise en œuvre effective de ces orientations, il s'agira de prévoir leur intégration au sein des documents d'urbanisme communaux (les PLU notamment).

Réalisation des objectifs de production de la commune de Bastia

Le PLU de la commune de Bastia, approuvé en 2009 et modifié en 2019, prévoit une croissance démographique de 0,9% par an sur la période 2014-2030, soit 6 680 habitants supplémentaires et un besoin de création de 4 560 logements. Ces projections sont en accord avec celles du PLH.

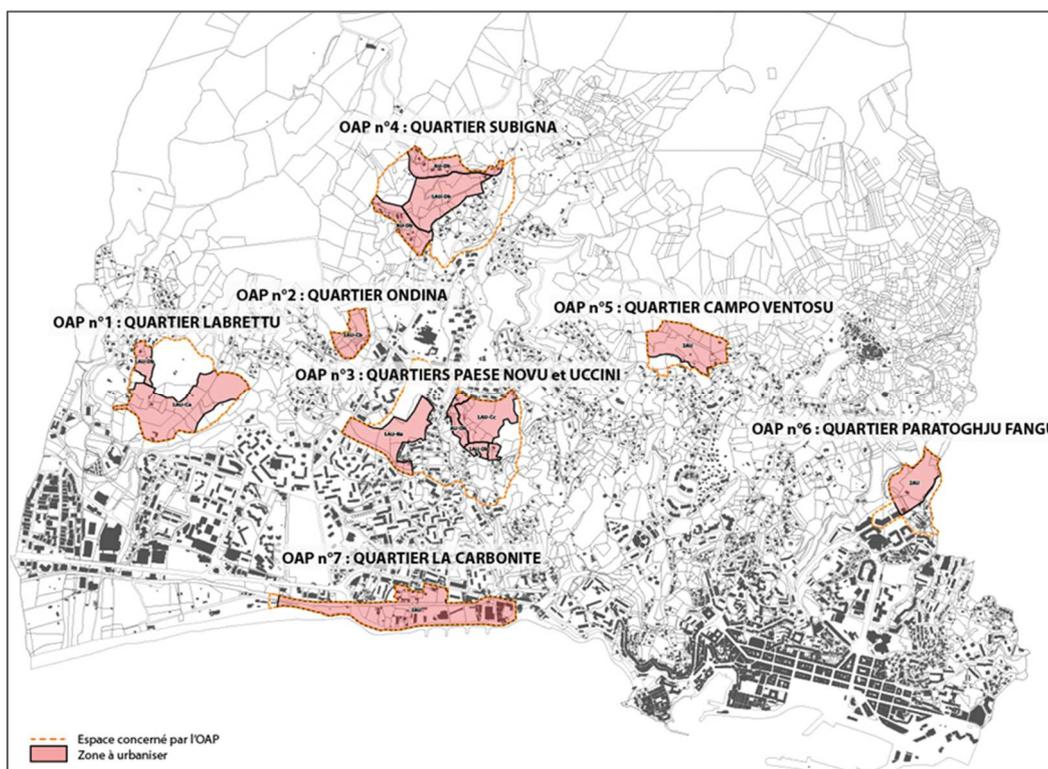
Un potentiel de construction de 4 315 logements a déjà été identifié, ce qui permet de répondre aux besoins déterminés dans le cadre du PLU :

- 2 575 logements, construits en extension à horizon 2030 dans le cadre de **6 Opérations d'Aménagement Programmées (OAP)**.
- 1 740 logements, réalisés au sein de l'enveloppe urbaine, par le biais **d'opérations de renouvellement urbain**.

La **production de logements locatifs sociaux n'est pas programmée dans le cadre du PLU**. Deux projets sont toutefois en cours :

- La reconstitution de l'offre locative sociale à la suite de la démolition de 100 LLS sur 3 secteurs (dont le centre-ancien)
- La programmation d'environ 50 logements locatifs sociaux dans le cadre du projet d'acquisition Cézanne.

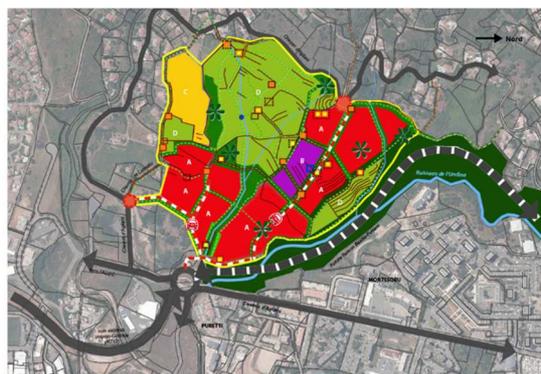
Recensement des OAP (source PLU)



Bilan des capacités d'accueil des zones identifiées dans le PLU (Horizon 2030)

	Potentiel	Zonage	Nombre de logements
OAP	N° 1 : Quartier Labretto	AU1	1230
	N°2 : Quartier Ondina	AU1	200
	N°3 : Quartiers Paese Novu et Uccini	AU et AU1	500
	N°4 : Quartier Subigna	AU2	110
	N°5 : Quartier Campo Ventosu	AU2	35
	N°6 : Quartier Parratogio-Fango	AU1	500
	Secteurs de densification	U	1740
TOTAL			4315

OAP n°1 : Labretto



- Périmètre de l'espace concerné par l'OAP
- A Secteur mixte à dominante d'habitat - typologie : collectifs en R+6
- B Espace à aménager en tant que cœur de quartier - équipements, activités commerciales, tertiaires, accompagnés d'espaces publics et d'aires de stationnement adaptés.
- C Secteur d'habitat - typologie : maisons individuelles et/ou petits collectifs en R+2 maximum

Superficie	14,9 ha
Objectifs nb de logements	1230 logements
Objectifs LLS	Pas de donnée
Zonage	AU1

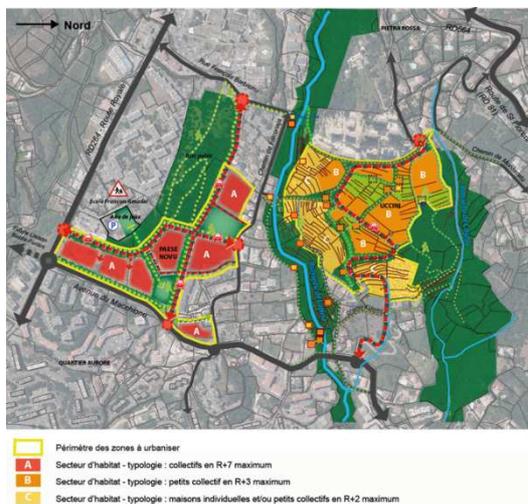
OAP n°2 : Pieve di l'ortu



- Périmètre de l'espace concerné par l'OAP
- A Zone à urbaniser : Secteur mixte à dominante d'habitat - typologie : collectifs en R+5 maximum

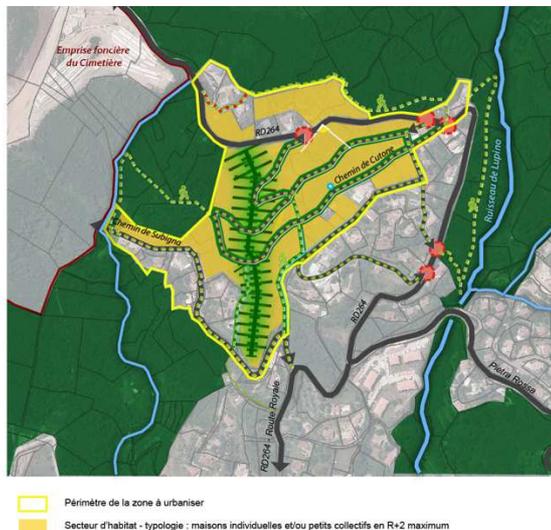
Superficie	2,7 ha
Objectifs nb de logements	200 logements
Objectifs LLS	Pas de donnée
Zonage	AU1

OAP n°3 : Quartiers Paese Novu et Uccini



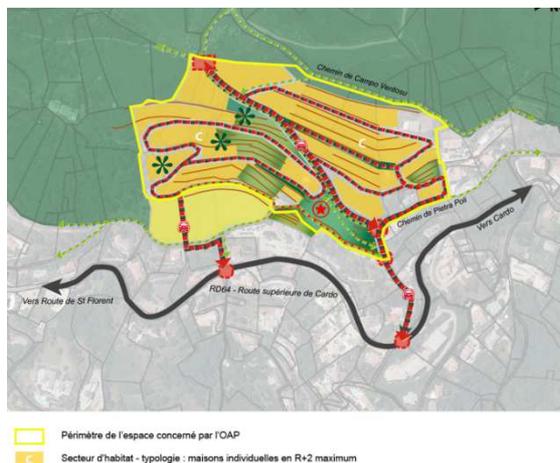
Superficie	16, 37 ha
Objectifs nb de logements	500 logements
Objectifs LLS	Pas de donnée
Zonage	AU et AU1

OAP n°4 : Quartier Subigna



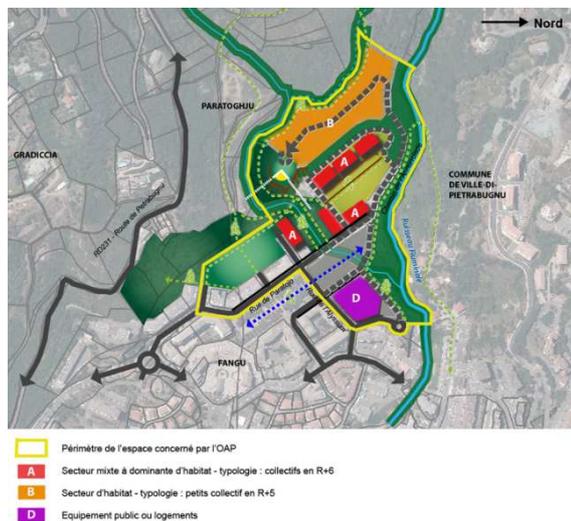
Superficie	15,54 ha
Objectifs nb de logements	110 logements
Objectifs LLS	Pas de donnée
Zonage	AU2

OAP n°5 : Quartier Campo Ventosu



Superficie	7,8 ha
Objectifs nb de logements	35 logements
Objectifs LLS	Pas de donnée
Zonage	AU2

OAP n°6 : Quartier Paratoghju - Fangu



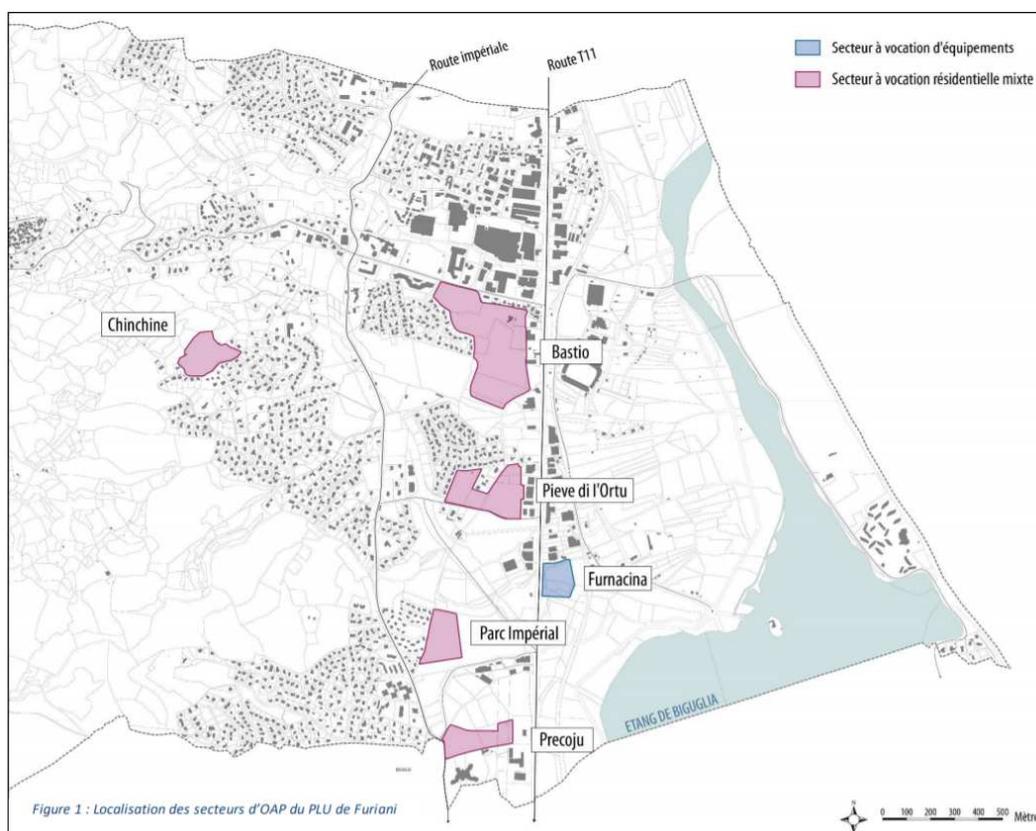
Superficie	8,0 ha
Objectifs nb de logements	500 logements
Objectifs LLS	Pas de donnée
Zonage	AU1

Réalisation des objectifs de production de la commune de Furiani

Le PLU de la commune de Furiani, approuvé en 2020, apparaît comme étant compatible avec les objectifs du PLH. Celui-ci prévoit une croissance démographique supérieure d'ici à 2030 (1,9% par an), ce qui représente 7 600 habitants à l'horizon 2030. Dans ce cadre la commune a prévu la construction de 1 280 résidences sur la période, soit 86 logements par an à horizon 2030. Les rythmes et cibles de production de logements sont donc en phase avec le projet du PLH.

Les secteurs privilégiés de production de logement sont les suivants :

Localisation des OAP réalisables à court et moyen terme



Les capacités constructives sont ainsi de nature à permettre la réalisation de l'objectif de production de 498 logements à l'horizon 2025 en se focalisant sur les principaux secteurs programmés de production de logements à l'horizon court et moyen terme. Il convient de considérer que les OAP ne constitueront pas le seul moteur de la production de logement sur les périodes 2020-2025 et 2026-2032 : le phasage de certains projets (cf. Bastio) peut impliquer une urbanisation et mobilisation du potentiel constructif à moyen terme (après 2025). En parallèle, il s'agira donc de pouvoir s'assurer de la capacité constructive en densification du tissu existant (20 ha repérés après rétention), estimée actuellement à 425 logements.

Caractéristiques des OAP réalisables à court et moyen terme

OAP	Zonage	Nombre de logements	Nombre de logements locatifs sociaux
Secteur du Bastio	1AUa, 1AUb et 2AU	100/110	80 env.
Secteur de Pieve di l'ortu	UC et UD	130	0
Secteur du Parc impérial	1AUa	150 env.	30 env.
Secteur de Précoju	1AUa	200 env.	80 env.

Secteur du Batio



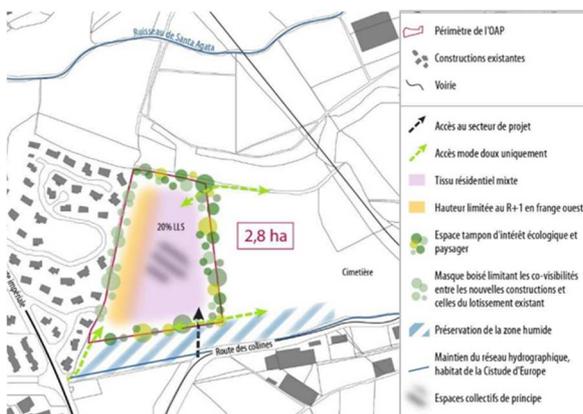
Superficie	11,5 ha dont 5,24 constructibles
Objectifs nb de logements	Environ 180/190 logements dont 100/110 à moyen terme
Objectifs LLS	80 logements
Zonage	1AUa - 1AUb - 2AU - ER à vocation Logement social

Secteur de Pieve di l'ortu



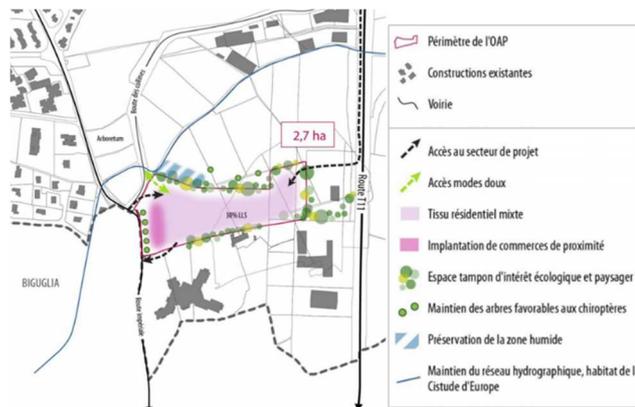
Superficie	Environ 4,6 ha
Objectifs nb de logements	Environ 150/200 logements à court terme
Objectifs LLS	48 LLS (déjà construits)
Zonage	UC et UD

Secteur du Parc impérial



Superficie	2,8 ha
Objectifs nb de logements	Environ 150 logements (50/55 à 89 logts/ha) à court terme
Objectifs LLS	Environ 30
Zonage	1AUa - ER à vocation Logement social au zonage PLU

Secteur de Précoju



Superficie	2,7 ha
Objectifs nb de logements	Environ 200 logements à court/moyen terme
Objectifs LLS	80 logements
Zonage	1AUa - ER à vocation Logement social

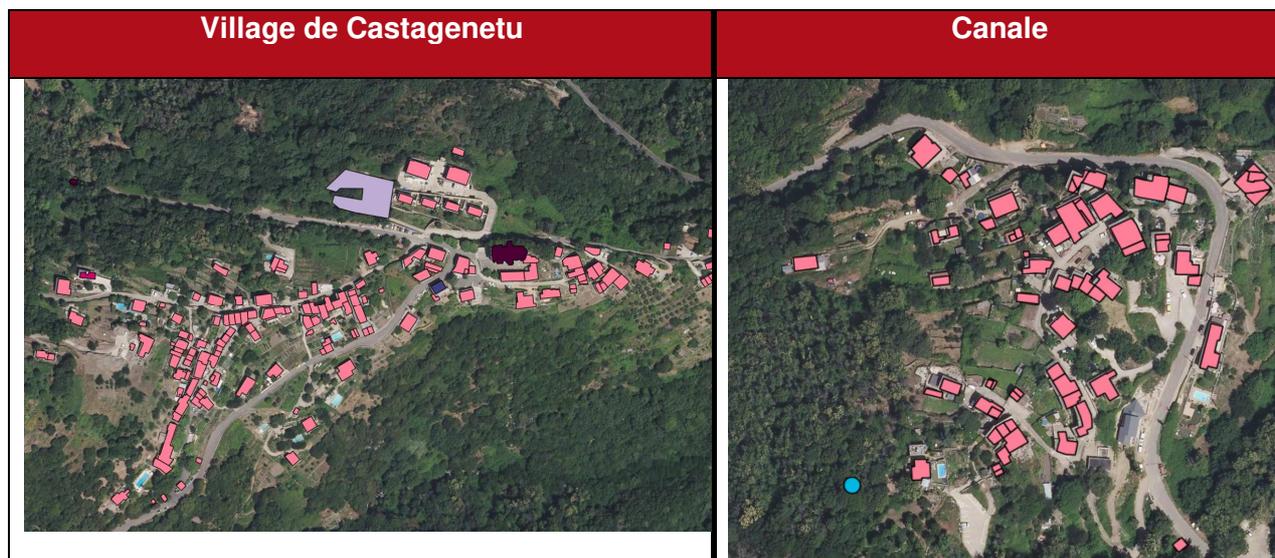
Réalisation des objectifs de production de la commune de San-Martino-di-Lota

Le PLU de San-Martino-di-Lota, est en cours de révision. Il devra intégrer un objectif de croissance démographique de l'ordre de +1% par an et un objectif de production de l'ordre de 344 logements à l'horizon 2032.

Le PLU devra ainsi tenir compte de cet objectif de production pour réviser les secteurs privilégiés de développement de l'habitat.

Plusieurs secteurs ont été identifiés pour la production de nouveaux logements :

- Le secteur du village de Castagnetu est identifié comme un secteur avec plusieurs emprises pouvant être dédiées à l'habitat (de l'ordre de 40 logements), dans la perspective d'une requalification du cœur de village ;
- Le bourg de Canale offre des perspectives de densification de l'habitat sur des dents creuses identifiées en offrant une capacité constructive de l'ordre de 15 logements ;
- Le potentiel de densification au sein des dents creuses identifiées comme compatibles avec le développement de l'habitat serait à mobiliser de façon conséquente de façon à accueillir l'essentiel de la production de nouveaux logements sur la commune.
- Les possibilités d'extension sur la zone des hauteurs de Pietranera seraient revues par rapport aux dispositions actuelles du PLU, pour réduire le potentiel constructif.





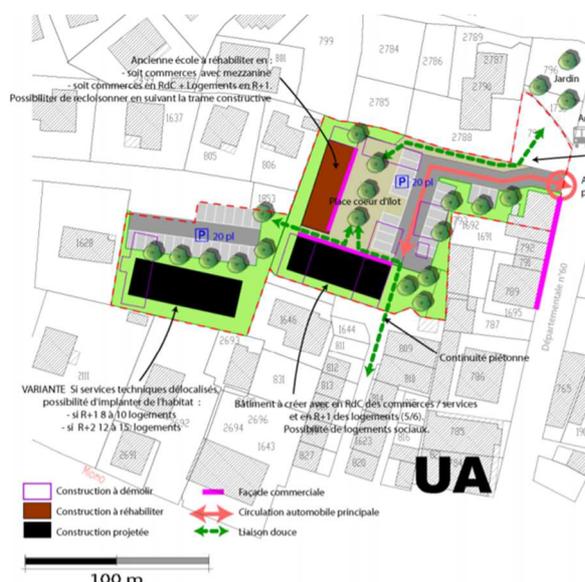
Réalisation des objectifs de production de la commune de Santa-Maria-di-Lota

Le PLU de la commune de Santa-Maria-di-Lota, approuvé en 2013 et modifié en 2019, prévoyait la mobilisation de 4 secteurs pour le développement résidentiel. Aujourd'hui, seuls 2 secteurs sont mobilisables, dont un seul dans la période du PLH.

La réponse aux objectifs du PLH reposera donc sur la production de logements :

- Au sein du secteur n°2, identifié dans le cadre des opérations d'aménagement du PLU, visant la construction de 12 logements en extension.
- Au sein de l'enveloppe urbaine, par le biais de la mobilisation de dents creuses et d'actions de division parcellaire.

Secteur n°1



Superficie	0,4 ha
Objectifs nb de logements	5 à 21 logements à long terme (après 2025)
Objectifs LLS	Pas de donnée
Zonage	UA

Secteur n°2



Superficie	6,8 ha
Objectifs nb de logements	12 logements communaux à moyen terme
Objectifs LLS	6
Zonage	1AU

Réalisation des objectifs de production de la commune de Ville-di-Pietrabugno

Le PLU de Ville-di-Pietrabugno, approuvé en 2008 et modifié en 2020, a identifié plusieurs secteurs stratégiques pour la production de logements, tout en soulignant l'existence de nombreuses contraintes liées à l'aménagement et l'urbanisation de certains secteurs.

Les contraintes pesant sur l'atteinte des objectifs de production de logements estimés par le PLH à hauteur de 221 logements entre 2020 et 2032 – dont 111 entre 2020 et 2025 – sont de plusieurs natures :

- Une problématique à l'échelle de l'ensemble de la commune de qualité de la desserte routière ;
- Une exposition des zones aux risques naturels, dont la définition est en cours d'actualisation : les risques de mouvement de terrain, d'amiante, d'inondation et de risques incendies sont de nature à fortement limiter l'urbanisation de nouvelles zones ;
- L'ouverture de nouvelles zones AU sont conditionnées par des projets d'aménagement conséquents, appelant à l'extension du réseau de voirie et réseaux d'adduction d'eau et d'assainissement ;
- Enfin, plusieurs zones identifiées pour le développement de l'habitat sont sujettes à une dureté foncière marquée par des problématiques juridiques et successorales et une faible maîtrise foncière publique.

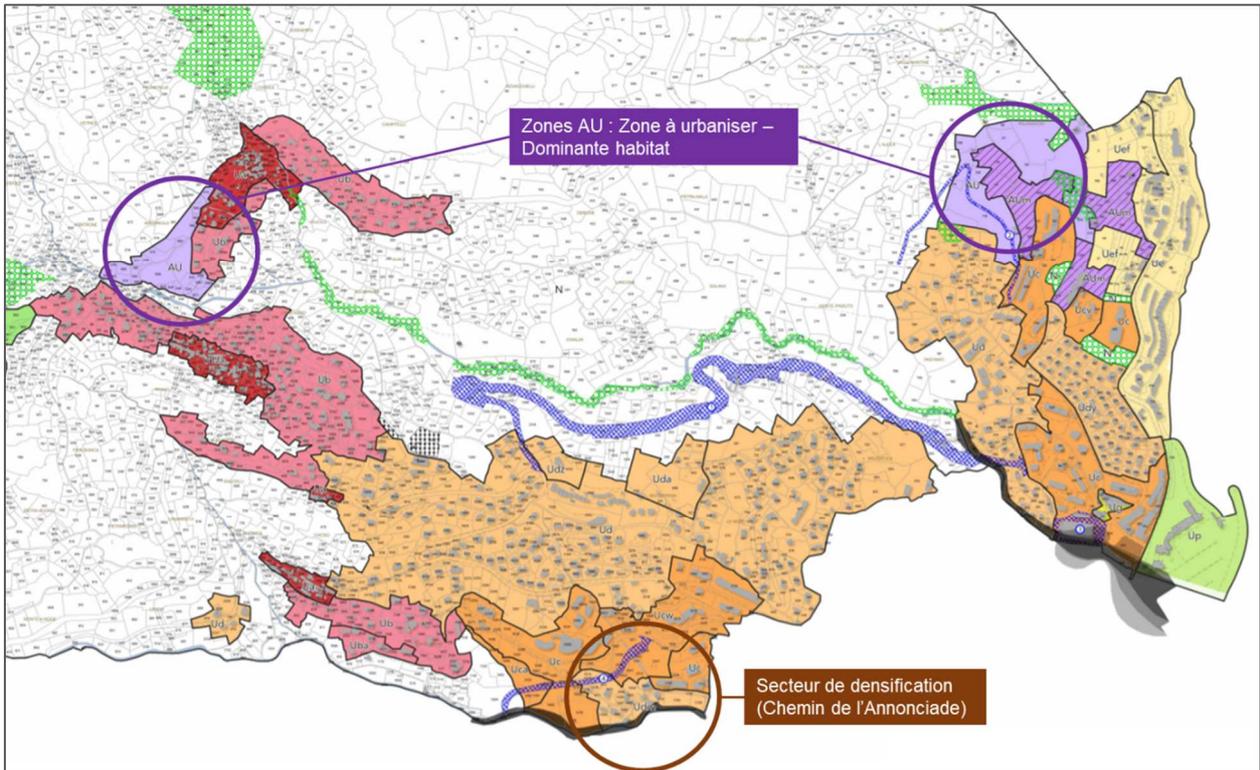
Il en résulte que plusieurs zones identifiées pour le développement de l'habitat peuvent-être identifiées mais avec de nombreuses réserves pour l'engagement de la production de logements sur la durée du PLH (111) et jusqu'en 2032 (221) – au total ce sont notamment 18,3 ha repérés comme disponibles au sein de la zone urbaine, mais ces parcelles sont grevées de nombreuses contraintes. Parmi les secteurs identifiés :

- La zone du chemin de l'annonciade, est identifié secteur de densification (2 ha), en favorisant les projets de surélévation, mais dont la réalisation devra lever des freins techniques et financiers importants (surcoût constructif, suffisance de la desserte routière interurbaine et sur les parcelles étudiées, gestion des eaux de ruissellement) ;
- La zone AU et AUm de Palagaccio peut accueillir une offre de logements – une partie des 3 zones AUm voit une offre de logements en cours de préfiguration, mais l'urbanisation total de la zone sera sujette à l'extension des réseaux et de la voirie ;
- La zone AU en secteur de montage pourra plus difficilement accueillir des projets résidentiels sur la durée du PLH.
- Les hameaux de Guaitella et Alzeto ouvrent des possibilités de requalification de l'habitat sur une quinzaine de logements environ- mais ces opérations sont sujettes à une forte dureté foncière (expertise foncière et notariale, coût et délais des travaux).

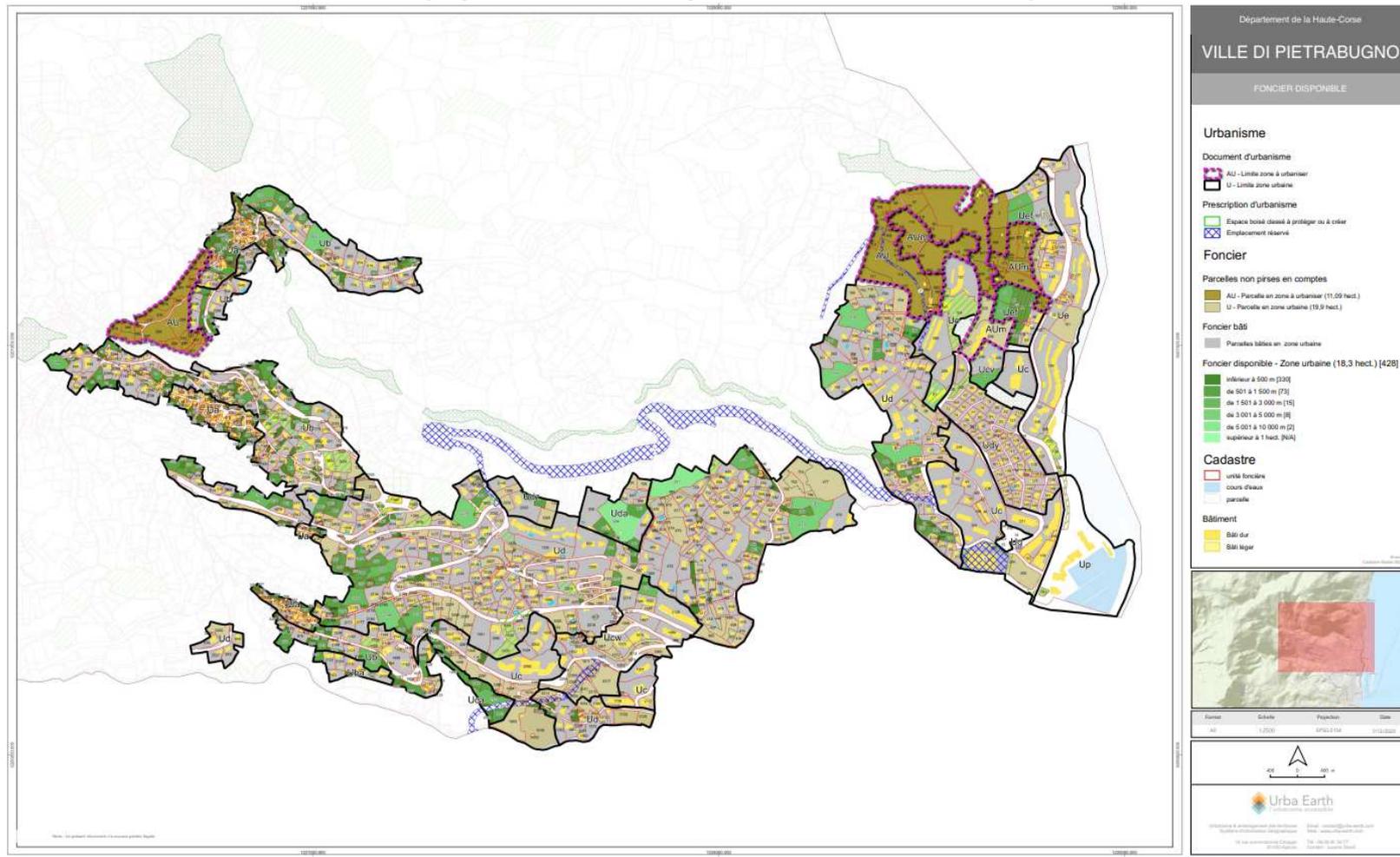
En tout état de cause, la réalisation des 111 logements programmés sur la période du PLH pourra être réalisée à condition de la levée de certaines difficultés liées à la dureté foncière. Les capacités actuelles témoignent d'un potentiel de l'ordre de 50 à 60 logements – la réalisation de certains

coups partis avant 2020, pourraient permettre d'atteindre la fourchette basse des objectifs fixés par le PLH à l'horizon 2025.

Secteurs identifiés pour le développement de l'habitat dans le cadre du PLU



Cartographie du foncier disponible sur Ville-di-Pietrabugno





COMMUNITA
D'AGGLUMERAZIONE
DI BASTIA

Les objectifs de production de logements abordables

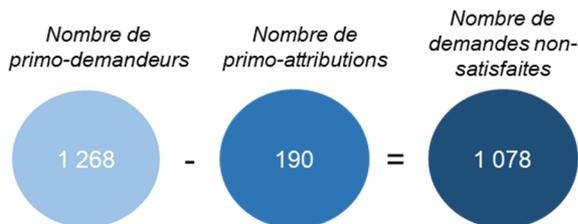
Les priorités du PLH

Selon l'OCDE, le logement abordable correspond au segment "[...] accessible aux plus modestes et aux classes moyennes, un enjeu central dans la réduction des inégalités et de la pauvreté". **Les logements abordables comprennent ainsi les logements sociaux mais également les logements en accession abordable à la propriété.**

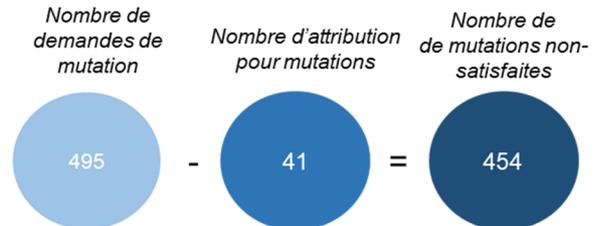
La CAB est marquée par **des besoins importants en logements abordables** du fait des niveaux de revenus limités de ses habitants et des coûts élevés du logement, en locatif et en accession. Le territoire connaît **une situation de blocage des parcours résidentiels** qui doit se traduire par **une action globale de développement de l'ensemble des segments immobiliers de l'offre en logements abordables.**

Tout d'abord, le territoire possède **une très forte demande en logements sociaux, issue de primo-demandeurs mais également de ménages d'ores et déjà dans le parc social (mutations), qui ne peut être satisfaite.** La tension est particulièrement forte pour les demandes de mutations : on compte environ 7 primo-demandes en cours pour 1 primo-attribution et près de 12 demandes de mutations pour 1 attribution pour mutation.

Quantification de la primo-demande (source : SNE 2019)



Quantification des demandes de mutations (source : SNE 2019)



Une grande partie de cette demande est marquée par une forte précarité : 72% des demandeurs ont des ressources inférieures au plafond PLAI du logement social selon les données du SNE 2019. Cependant, **une part des demandeurs en logement social (éligibles au PLUS et/ ou au PLS) peuvent également prétendre au parc locatif libre ou en accession sociale à la propriété.**

La CAB s'engage à consacrer 50% de la production de logements à la création de logements abordables. Elle entend ainsi accompagner les communes dans la maximisation de la capacité de production de logements locatifs sociaux, en tenant compte des contraintes pesant sur chacune des communes.

Le PLH expose ainsi comme schéma de développement de l'offre de logement social un objectif maximaliste de production de 1 980 logements sociaux sur la période 2020-2032 et 990 sur la période 2020-2025. Ce schéma maximaliste implique une très forte mobilisation des capacités de production communales sur les premières années – c'est un scénario envisagé pour rattraper le retard sur les objectifs fixés par la loi SRU sur certaines communes. L'exposé de certaines contraintes invite à proposer un objectif minimal de production de logements locatifs sociaux, inférieur à ce schéma, mais qui devra être le socle de la production de logements pour les communes.

	2020 - 2032	Part dans la production	2020 - 2025	Part dans la production
Production globale	5 720	100%	2 863	100%
Dont Locatif social	1 980	35%	990	35%
Dont Accession sociale	880	15%	443	15%
Autres segments immobiliers (accession libre, locatif libre)	2 860	50%	1 430	50%

Ces objectifs représentent **notamment une augmentation importante de la production de logement social par rapport aux dynamiques observées** sur la période passée et un engagement volontariste fort de la part de la CAB, au regard de l'importance des besoins en logements sociaux et afin de répondre aux objectifs de rattrapage fixés au titre de la loi SRU.

Entre 2011 et 2017, 369 logements sociaux avaient été financés sur le périmètre de la CAB.

Plusieurs objectifs qualitatifs sont également fixés concernant la production de logement social afin de mieux répondre aux besoins identifiés dans le diagnostic :

- Une part de 30% minimum de PLAI et entre 50% et 70% de PLUS ;
- Une part importante dédiée aux T1 et T2 du fait des besoins élevés et croissants des ménages en petites typologies.

De manière complémentaire à la production de logements sociaux publics neufs, **le conventionnement de logements dans le parc privé constitue également un levier majeur de développement de l'offre en logements sociaux**. Les partenaires s'engagent au minimum à **doubler le nombre de logements conventionnés** sur la première période de mise en œuvre du PLH (2020 – 2025) par rapport au nombre de logements conventionnés sur la période 2013 – 2018 et à renforcer la part des logements conventionnés sociaux et très sociaux.

Sur la période 2013 – 2018, 29 logements ont été conventionnés sur le périmètre de la CAB dont 18 logements conventionnés sociaux et 1 logement conventionné très social.

Les objectifs de production sociaux sont également déclinés par commune afin de favoriser un rééquilibrage territorial en la matière et de répondre aux objectifs fixés par la loi SRU.

Les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU et celles qui pourraient le devenir sur la période 2020-2025

Deux communes sont aujourd'hui concernées par l'article 55 de la loi SRU : Bastia – dont le parc social dépasse les 25% - et la commune de Furiani. Cette dernière dispose aujourd'hui d'un parc de logements sociaux insuffisant au regard des exigences formulées par la loi SRU, il s'agit donc d'un territoire où la part des opérations de logements sociaux dans le flux de production doit être importante, en mobilisant autant que possible, des servitudes de mixité sociale pour privilégier des opérations mixtes et un équilibre d'opération reposant sur une péréquation foncière.

	Nombre de logements sociaux au 01.01.2019*	Nombre de résidences principales au 01.01.2019 **	Taux théorique de logements sociaux au 01.01.2019
Bastia	5258	19 913	26,4%
Furiani	174	2 261	7,7%

* Source : inventaire SRU 2019

** Ce chiffre est estimé sur la base des données INSEE (correspondant au nombre de résidences principales en 2017) et Sit@del (incluant les logements produits en 2018).

Les objectifs du PLH pour favoriser le rattrapage sur la commune de Furiani :

Pour la commune de Furiani, l'atteinte du taux règlementaire de 25% à l'horizon 2025 a donc constitué un scénario de travail, qui se traduit de la façon suivante :

	Taux de logement social cible en 2025	Nombre projeté de résidences principales à horizon 2025	Nombre de logement social cible en 2025 pour respecter le taux de 25%	Nombre de logements sociaux à produire entre 2020 et 2025 pour atteindre le taux cible	Part de LLS dans la production globale entre 2020 et 2025
Furiani	25%	3 069	767	430*	86%

* 767 logements sociaux devant être répertoriés à l'horizon 2025 – les 174 logements sociaux répertoriés dans l'inventaire 2019 – une opération de 163 logements sociaux financée fin 2019 (coup parti).

Ce scénario de travail ne peut être inscrit comme l'objectif minimal de production de logements locatifs sociaux que la commune de Furiani devra produire dans le cadre du PLH, en raison du poids trop conséquent de la part de la production de LLS dans les objectifs totaux de production sur la période (86%). Il s'agit en effet de tenir compte de l'enjeu d'équilibre des opérations liées à la production de logement sur les secteurs identifiés pour la commune de Furiani. L'application des servitudes de mixité sociale au sein de ces secteurs doit permettre de garantir un équilibre d'opération soutenable pour une production mixte libre (ou accession) et logement locatif social. L'engagement minimal de la commune est ainsi de pouvoir sécuriser la production de ces opérations (y compris les coups partis) pour atteindre un objectif de **240 logements locatifs sociaux entre 2020 et 2025, dont 75% devront être réalisés sur la prochaine période triennale 2020-2022.**

Le suivi de la situation de la commune de Ville-di-Pietrabugno

Durant la période d'exécution du PLH 2020-2025, la situation de la commune de Ville-di-Pietrabugno devra également être suivie avec attention. Si les résultats des recensements généraux de la population de 2015 et 2017 (et la dernière parution des populations légales) indiquent que la commune n'est à date plus concernée par l'article 55 de la loi SRU en disposant d'une population en dessous du seuil de 3 500 habitants, le projet d'accueil résidentiel du PLH fondé sur une croissance de la population de l'ordre de 0,5% an, projette une population à nouveau supérieure au seuil de 3 500 habitants dès l'horizon 2022. C'est ainsi, en anticipation de cette potentielle soumission aux obligations de l'article 55 de la loi SRU et, le cas échéant, de la définition d'un objectif de rattrapage qui pourra être défini en accord avec les services de l'Etat pour la période 2022-2025, que le PLH fixe un effort important de production de logements locatifs sociaux sur la période 2020-2025 et 2026-2032.

En tout état de cause, le PLH ne saurait inscrire un objectif de production de logements sociaux pour la commune visant à atteindre le seuil des 25% de logements sociaux au sein des résidences principales à l'horizon 2025. Cette hypothèse impliquerait en effet une surproduction de logements vis-à-vis du projet résidentiel défini par le PLH.

	Taux de logement social cible en 2025	Nombre projeté de résidences principales à horizon 2025	Nombre de logement social cible en 2025 pour respecter le taux de 25%*	Nombre de logements sociaux à produire entre 2020 et 2025 pour atteindre le taux cible	Part de LLS dans la production globale entre 2020 et 2025
Ville-di-Pietrabugno	25%	1 875	468	449**	404%

* si la commune se trouve effectivement concernée par les obligations de l'article 55 SRU sur la période 2020-2025

** 468 logements locatifs sociaux devant être recensés en 2025 si la commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU – 2 logements sociaux répertoriés au titre de l'inventaire 2019 – 17 logements sociaux financés en fin 2018 avec livraison prévue.

Pour la commune de Ville-di-Pietrabugno, il convient donc au titre du PLH de fixer un objectif de production de logements sociaux intermédiaire, visant à concilier :

- L'anticipation d'un constat de retard qui serait conséquent à l'horizon 2022 en cas de soumission effective de la commune aux futures obligations SRU, ce qui invite à augmenter le flux de production des opérations de logements sociaux sur la production globale sur la période 2020-2025 ;
- La prise en compte des freins à l'émergence d'une production conséquente de logements sociaux sur la commune, qui doit être considérée à l'aune de 3 facteurs :
 - o En premier lieu, la définition d'un rythme de production de logements sociaux qui ne saurait être établi sur la perspective d'un taux de 25% de logements sociaux au sein des résidences principales à l'horizon 2025, car cette hypothèse impliquerait de multiplier par 4 l'objectif global de production de logements sur la période 2020-2025 du PLH (fixé à 111 logements) ;
 - o En second lieu, l'existence de nombreuses contraintes pesant sur l'urbanisation de nouvelles zones sur la commune en l'état actuel des documents de planification (cf. supra). Une révision du PLU doit permettre d'étudier les possibilités d'extension mais celle-ci impliquerait de revenir sur le classement des zones (naturelles, prise en compte des risques).
 - o En troisième lieu, l'enjeu trouver un équilibre complexe des opérations de logement sociaux, considérant d'une part, la dureté foncière (sur du terrain à aménager ou des opérations en acquisition-amélioration) le coût des opérations impliquerait davantage une production ciblant sur une péréquation foncière sur des montages en VEFA.

Le PLH préconise ainsi d'établir un objectif minimal fixant à 50% la production de logements sociaux sur l'objectif total de production de logement estimé sur la période : **soit 55 logements sociaux à produire entre 2020 et 2025**. Cet objectif pourra être actualisé à l'occasion du bilan triennal du PLH :

- au regard de la population légale de la commune en 2020 et de la situation de la commune vis-à-vis de l'article 55 de la loi SRU ;
- de l'actualisation du document d'urbanisme et des possibilités d'extension et de maîtrise foncière qui auront été expertisées.

	Objectif 2020-2025	Production locative sociale minimale (LLS) entre 2020 et 2025	Part dans la production (hypothèse min)	Production locative sociale maximale	Part dans la production (hypothèse maximale)
Bastia	2 007	150	7%	335	17%
Furiani	498	240 <i>(dont 180 logements sur la période triennale 2020-2022)</i>	48%	498	100%
San-Martino- di-Lota	172	40	23%	40	23%
Santa-Maria- du Lota	75	6	8%	6	8%
Ville-di- Pietrabugno	111	55	50%	111	100%
CA de Bastia	2 863	491	17%	990	35%

Toutefois, **tous les efforts seront mis en œuvre afin de tendre vers l'atteinte des objectifs du schéma maximaliste définis par le PLH.**

Orientation 1 : Renforcer l'offre en logements abordables sur le territoire

Les habitants de la CAB, et plus généralement de la Corse, possèdent des niveaux de revenus limités et plus faibles qu'à l'échelle de la France métropolitaine. **L'offre en logements est, elle, marquée par des coûts plus élevés** du fait des prix du foncier et de construction. Le territoire est concerné par **de fortes contraintes foncières et la présence de risques**, limitant les possibilités de construction, notamment au sein de Bastia et des communes du Nord.

L'offre en logement abordables (logement social et accession abordable à la propriété) apparaît ainsi insuffisante au regard des besoins des habitants. L'offre en logements locatifs sociaux ne permet pas de répondre à la forte demande qui s'exprime en la matière du fait d'une très faible rotation au sein du parc existant. Les petites et moyennes typologies de logements sociaux (T2 et T3) font notamment l'objet d'une forte tension de la demande. Les jeunes ménages et familles rencontrent également des difficultés pour accéder à la propriété du fait de prix élevés et en augmentation.

L'offre en logements sociaux est également, à l'heure actuelle, fortement concentrée dans la ville de Bastia conduisant à une concentration des situations de précarité. L'offre en accession abordable est, elle, plus présente dans les communes du Sud correspondant aux attentes d'un certain nombre de jeunes actifs et de ménages.

Il s'agit ainsi à travers le PLH de **renforcer l'offre en logements abordables** afin de mieux répondre aux besoins des habitants mais également afin de **parvenir à un rééquilibrage territorial du développement entre les différentes communes**.

Axe 1 : Mettre en œuvre une stratégie foncière et d'aménagement à l'échelle intercommunale

A ce jour, les stratégies foncières et d'aménagement (acquisitions foncières, opérations d'aménagement publiques, ...) sont peu investies par les collectivités territoriales, intercommunalité ou communes, alors qu'elles constituent **un levier majeur de lutte contre la spéculation foncière et de limitation de la hausse des prix**. Elles permettent par ailleurs aux collectivités d'**avoir la main sur la programmation de logements** afin de pouvoir définir une offre en logements plus abordable et plus adaptée aux besoins des habitants.

Le territoire possède cependant **un certain nombre d'opérateurs qui peuvent intervenir et appuyer les collectivités territoriales dans leurs stratégies** : l'Agence de l'Urbanisme et de l'Energie (AUE), l'Office foncier, la SEM Bastia Aménagement ou encore les bailleurs sociaux. Il s'agit de pouvoir **mettre en commun les compétences et savoir-faire des acteurs** pour pouvoir accompagner la CAB et les communes dans la définition et la mise en œuvre de leurs projets et lever les freins existants. Le déploiement de cette stratégie foncière et d'aménagement doit se faire en plusieurs étapes.

Le diagnostic foncier par l'AUE réalisé dans le cadre du PLH en constitue la première étape qui doit être pérennisée par **la mise en œuvre d'un Observatoire de l'habitat et du foncier**. Le diagnostic foncier doit notamment permettre d'élaborer un référentiel des gisements fonciers du

territoire et de **définir les secteurs stratégiques de développement de l'habitat sur lesquels pourront être réalisées des acquisitions foncières.**

Il s'agit ensuite de pouvoir **aller vers la définition d'une programmation partagée sur ces secteurs stratégiques**, conciliant les enjeux de rééquilibrage territoriaux, la réponse aux besoins des habitants et les projets des communes, qui peuvent notamment être formalisées dans le cadre des documents de planification (Orientations d'aménagement et de programmation des PLU par exemple).

L'étape suivante consiste à pouvoir **réaliser des acquisitions foncières sur ces terrains à travers la mise en œuvre d'une veille foncière** en partenariat avec l'Office foncier. La veille foncière doit permettre d'identifier lorsque des ventes sont réalisées sur les secteurs stratégiques, à travers la mise en œuvre du Droit de préemption urbain (DPU) et du suivi des DIA (déclarations d'intention d'aliéner) par les communes et de permettre à l'Office foncier de se positionner sur l'acquisition des terrains. La délégation du DPU à la CAB sur projet est statutairement possible.

Le développement de cette stratégie foncière, basée notamment sur les acquisitions, n'est toutefois qu'un **outil afin de pouvoir mieux maîtriser l'aménagement** des secteurs stratégiques de développement de l'habitat. Il s'agit de pouvoir **favoriser le développement d'opérations d'aménagement publiques**, qui pourront être réalisées avec l'opérateur SEM Bastia Aménagement en fonction de ses capacités, et notamment de projets exemplaires.

Au-delà des acquisitions foncières, il s'agit également de pouvoir **déployer d'autres outils qui permettent d'orienter la programmation des logements** réalisés par les opérateurs privés du territoire. Les Orientations d'aménagement et de programmation des PLU constituent un levier majeur afin de parvenir à cet objectif. Il s'agit également de **renforcer le partenariat avec les acteurs privés de la construction**, comme notamment les promoteurs, afin d'encourager la qualité des constructions et la prise en compte des objectifs du PLH dans les projets.

Axe 2 : Poursuivre le développement du parc locatif social sur le territoire

Le développement de l'offre en logement social fait partie des priorités du PLH étant donné la forte demande en la matière sur le territoire (environ 6 demandes en cours pour une attribution en 2018). Ce développement doit répondre à plusieurs enjeux identifiés

- **Rééquilibrer l'offre en logement social sur le territoire** afin de limiter les effets de concentration de la précarité dans les quartiers Sud de Bastia du fait de la polarisation de l'offre en développant l'offre dans les autres quartiers de Bastia et dans les autres communes de l'agglomération ;
- **Répondre aux objectifs de la loi SRU** en soutenant la production de logements sociaux dans les communes concernées par un objectif de rattrapage du déficit en logements sociaux (Furiani et Ville-di-Pietrabugno)
Les objectifs de production de logements sociaux sont détaillés dans la partie relative au « Projet résidentiel de la CAB ».
- **Adapter la production de logements sociaux aux besoins identifiés** et moins bien couverts sur le territoire : logements très sociaux PLAI et petites et moyennes typologies (T2 et T3 notamment).

Pour ce faire, la CAB souhaite s'appuyer à la fois sur **la production de logements sociaux publics** mais également sur **le conventionnement de logements dans le parc privé**.

Afin d'encourager la production de logements sociaux publics, la CAB s'engage à **poursuivre les dispositifs de garantie d'emprunt et du règlement d'aides aux bailleurs sociaux**. Il s'agit également de renforcer la transparence et la lisibilité du règlement d'aides auprès des bailleurs sociaux afin de favoriser sa mobilisation par les bailleurs sociaux.

La CAB soutiendra également **les projets de développement de logements locatifs communaux abordables** ainsi que **le conventionnement de logements dans le parc privé** par les propriétaires bailleurs. Afin d'encourager le conventionnement, il s'agit de pouvoir communiquer auprès des propriétaires bailleurs sur les dispositifs de sécurisation mis en place par Action Logement ainsi que sur **l'intermédiation locative** proposée par plusieurs structures, et notamment par l'association ALIS sur le territoire.

Axe 3 : Mettre en place la politique de peuplement afin de renforcer l'information des demandeurs et la mixité au sein du parc social

Cette politique de l'offre doit être articulée à **la mise en œuvre de la politique de peuplement**, qui se traduit par l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID).

En effet, **les attributions constituent un levier afin de renforcer la mixité sociale** afin de limiter la concentration des ménages les plus fragiles dans les Quartiers Politique de la Ville. De plus, il s'agit d'**encourager les mutations** dans le parc social ou vers le parc privé pour créer de la rotation au sein du parc social.

Axe 4 : Encourager l'accession abordable à la propriété des ménages

L'accession à la propriété correspond à une forte aspiration des ménages Corses et sur le territoire de la CAB. Cette aspiration est toutefois de plus en plus contrariée par l'augmentation des prix sur le marché de l'accession. Les communes du Nord de la CAB sont en effet marquées par des prix très élevés, du fait des contraintes foncières et des risques existants, qui ne permettent pas à un certain nombre d'habitants, notamment les jeunes, de réaliser leurs projets d'accession sur la commune où ils résident. A l'inverse, les communes du Sud, au-delà du seul périmètre de la CAB (Biguglia, Borgo et Lucciana notamment), ont développé une offre en accession plus abordable et attractive auprès des ménages familiaux, attirant notamment un certain nombre d'habitants de Bastia.

La CAB souhaite ainsi soutenir le développement d'**une offre en accession abordable**, notamment dans les communes où ce développement est plus contraint, permettant d'**accompagner les habitants du territoire dans leurs parcours résidentiels**.

Il s'agit notamment de pouvoir soutenir les opérateurs dans le développement de cette offre en accession abordable.

La CAB souhaite également favoriser à travers le PLH le développement de nouveaux dispositifs d'accès abordable à la propriété :

- **Le Bail Réel Solidaire**, introduit par la loi Alur, est un dispositif juridique créé en 2017 qui permet à un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements en garantissant un effet anti-spéculatif. Ce dispositif est destiné à favoriser l'accès des ménages les plus modestes, dont les ressources sont inférieures à un plafond de ressources défini, qui obtiennent des droits réels sur les logements proches de la pleine propriété.
Ce dispositif pourrait être développé par certains opérateurs du territoire sous réserve de bénéficier de l'agrément des services de l'Etat comme Organisme de Foncier Solidaire (OFS).
- La loi Elan favorise également par ailleurs **la vente de logements sociaux par les bailleurs sociaux**. Ce dispositif a toutefois vocation à être suivi et encadré par les collectivités afin de veiller à la qualité des logements vendus aux ménages et notamment à la réalisation de réhabilitations afin de ne pas entraîner de problématiques de gestion futures.

Axe 5 : Soutenir le développement d'une offre en logements locatifs privés abordables sur le territoire

Le territoire de la CAB est également concerné par **une certaine tension sur le marché du logement locatif privé**. Le locatif privé constitue en effet l'un des maillons essentiels de la chaîne du parcours résidentiel, sur lequel les leviers d'actions sont toutefois plus limités par rapport aux autres segments immobiliers.

Il s'agit toutefois de pouvoir **garantir la présence d'une offre en logements locatifs privés abordables et de bonne qualité sur le territoire**, correspondant aux besoins des habitants, afin de favoriser également le passage du logement social vers le locatif privé, permettant de créer de la rotation au sein du parc social.

Un préalable à l'action apparaît être **la connaissance et l'observation du parc de logements locatifs privés et de ses niveaux de loyers** notamment. Pour ce faire, la CAB s'est engagée dans la mise en œuvre de l'Observatoire des loyers qui sera animé par l'ADIL de Corse Antenne de Bastia.

La CAB souhaite également renforcer la part du locatif privé abordable sur le territoire en s'appuyant sur plusieurs leviers :

- **Le conventionnement de logements dans le parc privé** (cf. Axe 2) ;
- **La communication auprès des propriétaires bailleurs sur les dispositifs de défiscalisation** : Pinel pour l'ensemble du territoire et Denormandie dans le cadre de l'opération de revitalisation du territoire (ORT).

Orientation 2 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

La CAB est marquée par **des besoins divers en logements**, correspondant aux différents âges de la vie mais également à des profils familiaux divers marqués par une tendance globale à la précarisation. Elle souhaite renforcer à accompagner les parcours résidentiels de l'ensemble de ses habitants, tout au long de leur vie. Il s'agit ainsi de pouvoir **mieux répondre aux besoins des jeunes mais également des personnes âgées**. La CAB souhaite également pouvoir **accompagner et soutenir les ménages les plus fragiles et en rupture de parcours** à travers le développement d'une offre en hébergement, logement adapté et logement social.

Axe 1 : Accompagner les parcours résidentiels des ménages les plus fragiles

Un certain nombre des habitants de la CAB sont dans des situations de précarité qui nécessitent de pouvoir accéder à un logement abordable ainsi que, pour une partie d'entre eux, à un dispositif d'accompagnement social.

La CAB souhaite à la fois développer l'offre en logement abordable et en accompagnement social à destination de ces publics, dans la logique du plan gouvernemental Logement d'abord.

Plusieurs leviers sont identifiés :

- **Le conventionnement de logements dans le parc privé** qui s'appuie sur un engagement du propriétaire bailleur à louer le logement à un ménage modeste dont les ressources ne dépassent pas les plafonds de ressources de l'ANAH.
Afin d'encourager les propriétaires bailleurs qui peuvent avoir des réticences à louer dans ce cadre, il s'agit de communiquer sur les avantages fiscaux du dispositif et sur les dispositifs de sécurisation, comme la gestion du logement par une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) dans le cadre de l'intermédiation locative.
- **Le développement de l'offre en accompagnement social** en améliorant la coordination entre les acteurs du territoire. Il s'agit notamment d'envisager une coordination des travailleurs sociaux au sein des équipes de DSU de chaque bailleur social, ce que le PPGDLSID pourrait décliner.

Axe 2 : Soutenir le développement de projets de logements adaptés et accompagner les personnes âgées dans leurs démarches de travaux dans le cadre du maintien à domicile

La CAB est confrontée à une dynamique de vieillissement de la population, qui nécessite de pouvoir **mieux accompagner les personnes âgées dans leurs parcours résidentiels**, que ce soit dans le maintien dans le logement ou dans le déménagement vers un logement adapté pour les personnes âgées autonomes qui le souhaitent. Les communes du Nord sont marquées par une part de personnes âgées de plus de 75 ans plus importante par rapport à la CAB (34% contre 25% en 2014).

L'offre en logements adaptés apparaît très limitée sur le territoire pour répondre aux besoins des personnes âgées qui souhaitent déménager de leur logement initial et qui peuvent envisager de se rapprocher également des centralités et de leurs services.

La CAB souhaite ainsi **soutenir le développement d'une offre en structures adaptées aux personnes âgées autonomes** comme les résidences-autonomie ou les béguinages.

Il s'agira de privilégier la localisation de ces projets en centres-bourgs et centres-villes et à proximité des services (notamment médicaux), correspondant aux attentes et besoins des personnes âgées autonomes.

Il s'agit également de **pouvoir accompagner le maintien à domicile des personnes âgées qui le souhaitent** en renforçant l'information sur les dispositifs de travaux existants, à travers la mise en place de la future plateforme de rénovation énergétique.

Axe 3 : Promouvoir la réalisation de logements abordables et correspondant aux besoins des jeunes

La CAB est concernée par la présence et l'accueil de nombreux jeunes sur le territoire, à la fois **des étudiants, des apprentis et des jeunes actifs** mais également des travailleurs saisonniers. Les communes du Sud (incluant Borgo, Biguglia, Furiani et Lucciana) possèdent une part de jeunes ménages de moins de 30 ans plus importante par rapport à la CAB (36% contre 33% en 2014).

Certains d'entre eux peuvent rencontrer **des difficultés pour accéder au logement** du fait d'une offre en logements spécifiques peu développée (résidences étudiantes, Foyers Jeunes Travailleurs, ...) et de la faible part de petites typologies dans le parc de logements, social notamment.

La CAB souhaite tout d'abord de **renforcer la connaissance des profils des jeunes, de leurs besoins et des difficultés rencontrées en matière de recherche de logement** afin de pouvoir définir les leviers adaptés. Il s'agit notamment d'objectiver et apporter des réponses, le cas échéant, aux besoins des travailleurs saisonniers.

La CAB a également **un projet de développement d'un Foyer Jeunes Travailleurs** à Furiani à travers le réinvestissement d'un bâtiment existant permettant de renforcer l'offre à destination des apprentis et des jeunes actifs.



CUMUNITÀ
D'AGGLUMERAZIONE
DI BASTIA

La CAB s'engage à **soutenir les autres initiatives de développement de l'offre à destination des jeunes**. Des solutions innovantes pourraient être développées, répondant notamment aux besoins temporaires de certains jeunes (ex : apprentis, ...) en s'appuyant sur la colocation intergénérationnelle en échange de services. Sur le territoire de la CAB, un service de logement intergénérationnel a été mis en place en partenariat avec le réseau gérontologique Rivage géré par le CRIJ.

De manière générale, un enjeu majeur est de **renforcer la communication et l'information des jeunes** sur l'offre existante.

Il s'agit également de **développer les démarches de communication auprès des propriétaires bailleurs afin de les encourager à louer à des jeunes**.

Orientation 3 : Poursuivre les démarches de réhabilitation du parc de logements existants

Le territoire de la CAB est marqué par **un parc de logements relativement ancien**, principalement à Bastia et dans les communes du Nord. Plus de la moitié du parc de Bastia (56%) a été construit avant 1974 (date de la première réglementation thermique). Les faibles niveaux de revenus d'un certain nombre d'occupants du parc privé les rendent d'autant plus vulnérables au développement de situations de précarité énergétique ainsi que de logement indigne et très dégradé. La réalisation d'un diagnostic détaillé sur le centre ancien de Bastia a notamment permis d'objectiver la part très importante de logements dégradés.

Le parc de logements privés est **dominé par les copropriétés** qui représentent 85% du parc à l'échelle de la CAB. Cette organisation juridique peut rendre d'autant plus difficile la réalisation de travaux, ces derniers étant soumis à une prise de décision collective.

Le territoire est également concerné par une certaine vacance. La part de logements vacants était de 8% à l'échelle de la CAB en 2014. Un certain nombre de situations de vacance sont le fait de problématiques complexes, notamment d'absence de titre.

Axe 1 : Encourager les démarches d'amélioration du parc existant sur le territoire intercommunal

Un enjeu de lutte contre la précarité énergétique

Le parc de logements privés est concerné par **des enjeux d'amélioration** du fait d'une certaine ancienneté et de niveaux d'isolation limités, concernant certains bâtiments et logements.

Les caractéristiques de ce parc ancien sont plus connues dans le périmètre du cœur de ville de Bastia et ont donné lieu à la mise en œuvre d'un certain nombre de dispositifs par la Ville de Bastia : plusieurs OPAH (Opérations programmées d'amélioration de l'habitat) successives, un PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés) et le programme Action Cœur de ville qui va notamment intégrer la réalisation d'un POPAC (Programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés). Les OPAH ont notamment permis de mettre en place des aides financières et un accompagnement des ménages dans la réalisation de travaux.

Cependant, le reste du territoire, d'une part, au sein de la ville de Bastia et, d'autre part, au sein des autres communes de l'agglomération, est également concerné par une certaine ancienneté et des enjeux de rénovation. La réalisation d'une étude de thermographie aérienne a permis d'avoir une meilleure appréhension de ces problématiques.

Toutefois, ces problématiques gagneraient à être davantage connues. Ainsi, le préalable à l'action apparaît être de renforcer la connaissance sur les caractéristiques et enjeux de réhabilitation au sein du parc privé.

Etant donné la part largement majoritaire des copropriétés sur le territoire, la CAB s'engage à mettre en œuvre **un dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC)** qui s'appuiera sur le registre national des copropriétés.

Par ailleurs, la CAB souhaite **renforcer l'information des ménages sur l'ensemble des dispositifs existants et leur accompagnement dans la réalisation de travaux** d'amélioration du parc existant à l'échelle de l'agglomération.

Cet objectif va se traduire par la mise en place de deux dispositifs :

- **Une Plateforme de rénovation énergétique** qui a vocation à sensibiliser les particuliers et les accompagner dans leurs démarches de rénovation ;
- **Un Programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés (Popac)**, dispositif souple, qui vise à accompagner des copropriétés ciblées afin d'éviter leur dégradation à travers des missions de diagnostic technique, d'accompagnement (appui pour le fonctionnement des organes de gestion, conseils pour maîtriser les charges et mobiliser les copropriétaires), de suivi et de signalement (constitution d'une base d'indicateurs de suivi et de veille).

Plusieurs aides peuvent d'ores et déjà être mobilisées par les habitants sur le territoire :

- Les aides de l'ANAH à la réalisation de travaux pour les propriétaires occupants et au conventionnement pour les propriétaires bailleurs (dont travaux) dans le diffus ;
- Le dispositif ORELI (Outils pour la Rénovation Énergétique du Logement Individuel) portées par la Collectivité Territoriale de Corse à destination des propriétaires de maisons individuelles ;
- Les aides aux travaux Agir + d'EDF ;
- Les aides mises en œuvre par la Ville de Bastia à destination des propriétaires occupants et bailleurs dans le cadre des OPAH.

Il s'agira de **juger de l'opportunité de mettre en place des aides propres à la CAB en fonction du niveau de complémentarité des aides existantes.**

Un enjeu de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé est un des axes forts du PLH. Il s'agit donc de **pérenniser le circuit existant de signalement et de traitement des situations d'habitat indigne** qui s'appuie notamment sur **le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne** qui vise à coordonner l'action des acteurs locaux : services de l'Etat (Préfet, DDT, DDCS, DDFIP), ARS, CAF, Parquet, collectivités, opérateurs, ...

Il s'agit de **s'appuyer sur ces structures existantes et de renforcer la mobilisation de l'ensemble des partenaires locaux** dans ce cadre commun. L'information et la sensibilisation des élus communaux sur leur rôle à jouer dans le signalement des situations d'habitat indigne est notamment un levier important.

Des opérations RHI (Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux) - THIRORI (traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux, et des opérations de restauration immobilière) sont également mises en œuvre sur le centre ancien de Bastia.

Axe 2 : Renforcer la connaissance des situations de vacance à travers un diagnostic régulier afin de définir les leviers d'actions adéquats

Le taux de vacance n'est pas négligeable sur le territoire, de l'ordre de 8% à l'échelle de la CAB en 2015. Ces logements vacants représentent **un potentiel inexploité important de création de logements n'entraînant pas de consommation foncière.**

La CAB souhaite ainsi encourager le réinvestissement de ce parc de logements vacants pour la création de logements.

Les situations de vacance et leurs causes apparaissent toutefois mal connues et liées à des problématiques multiples et complexes (absence de titres notamment).

Il s'agit ainsi tout d'abord de pouvoir **améliorer la connaissance du parc de logements vacants** afin de pouvoir définir, par la suite, les leviers d'action adaptés et les conditions du partenariat avec les acteurs locaux.

Pour ce faire, **la CAB entend s'appuyer sur le diagnostic de la vacance mené sur le périmètre du cœur de ville de la ville de Bastia** dans le cadre du programme Action Cœur de ville. Il s'agira dans, dans un second temps, d'identifier de quelle manière cette méthodologie peut être dupliquée à l'échelle du périmètre de la CAB.

En fonction des causes de la vacance identifiées dans ce diagnostic, il s'agira d'**identifier les biens qui peuvent être remis sur le marché afin de définir les moyens d'actions les plus adaptés** : incitation des propriétaires au conventionnement de logements, outils coercitifs, ...

Axe 3 : Soutenir la réhabilitation du parc social

Le parc social de l'agglomération est marqué par **une certaine ancienneté et des enjeux de réhabilitation** afin de pouvoir améliorer les conditions de vie des occupants mais également l'attractivité de ces logements sociaux auprès des habitants du territoire.

Le parc social du quartier Politique de la ville des quartiers Sud est marqué par un parc social très ancien et la présence de certains bâtiments dégradés. Ce quartier est concerné par **le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)** qui va permettre de réaliser un certain nombre de réhabilitations, participant à améliorer les conditions de vie des habitants.

Au-delà du quartier Politique de la ville des quartiers Sud, un certain nombre de bâtiments sont concernés par des enjeux de rénovation sur le territoire de la CAB. **La CAB souhaite pouvoir garantir la réalisation de ces travaux en s'appuyant sur un partenariat renforcé avec les bailleurs sociaux** permettant de fixer des objectifs en matière de réhabilitation et de les suivre.

La CAB mettra également en œuvre les conditions nécessaires pour soutenir les bailleurs sociaux dans la réalisation de ces travaux.

Orientation 4 : Renforcer le rôle de pilotage de la CAB en matière de politiques de l'habitat

La CAB souhaite **créer les conditions propices à l'animation et à la mise en œuvre effective des actions** du Programme Local de l'Habitat. L'atteinte de cet objectif repose sur la mobilisation des partenaires tout au long de la durée du Programme Local de l'Habitat, c'est-à-dire sur **une période de 12 ans**.

Axe 1 : Installer des instances locales de gouvernance et de suivi du PLH

La bonne mise en œuvre du PLH nécessite de pouvoir **renforcer la capacité de la CAB à jouer un rôle de coordination des actions menées** s'appuyant sur un partenariat fort avec l'ensemble des acteurs locaux.

Les communes constituent les premiers partenaires de la CAB dans la mise en œuvre du PLH. Il s'agit de **renforcer le travail partenarial entre la CAB et les communes** et le rôle d'appui de la CAB aux projets menés par les communes. L'objectif est d'**aller progressivement vers la définition d'une stratégie partagée en matière de foncier, logement et habitat** qui permette de concilier les intérêts de la CAB et des communes.

La bonne mise en œuvre du PLH dépend également du renforcement du **partenariat avec l'ensemble des acteurs locaux**, et notamment les opérateurs publics et privés (services de l'Etat, collectivités territoriales, bailleurs sociaux, ...).

Ce partenariat doit permettre de mettre en œuvre mais également de suivre et d'évaluer le niveau de réalisation des actions du PLH et, le cas échéant, de pouvoir faire évoluer le programme d'actions et réorienter certaines actions.

La CAB doit ainsi mettre en œuvre les conditions nécessaires au suivi du PLH qui s'appuient notamment sur **la mobilisation des instances de gouvernance du PLH** définies dans le cadre du programme d'actions réunissant l'ensemble des partenaires locaux.

Axe 2 : Créer un observatoire de l'habitat et du foncier

La mise en œuvre d'un Observatoire de l'habitat et du foncier constitue également un élément déterminant à même de garantir le suivi et l'évaluation des actions du PLH. Il s'agit, à travers cet Observatoire, de **réaliser le suivi annuel et le bilan triennal et final du PLH** permettant de suivre le niveau de réalisation des actions du PLH mais également l'impact de ces actions (via les indicateurs définis dans les fiches-actions).

Ce suivi s'appuiera sur **la mise en œuvre de plusieurs outils** définis dans le cadre du programme d'actions du PLH qui doivent permettre de suivre la réalisation des objectifs de production de logements, dont les logements sociaux notamment et la consommation foncière. Il s'agira



CUMUNITÀ
D'AGGLUMERAZIONE
DI BASTIA

également de pouvoir identifier l'impact des actions du PLH en prévoyant une réactualisation régulière du diagnostic du PLH.

L'observatoire de l'habitat et du foncier a également vocation à **rassembler les autres démarches d'observation plus ciblées**, telles que l'observatoire des copropriétés ou le diagnostic de la vacance.



CUMUNITÀ
D'AGGLUMERAZIONE
DI BASTIA

CHAPITRE 3/ PROGRAMME D' ACTIONS

Introduction

De la stratégie au programme d'actions thématique

La stratégie de la Communauté d'Agglomération de la CAB en matière d'habitat s'appuie sur un diagnostic et une analyse prospective des besoins en logements. Ces éléments ont permis aux élus de définir **quatre grandes orientations** pour ce Programme Local de l'Habitat :

1. Renforcer l'offre en logements abordables sur le territoire
2. Répondre aux besoins des publics spécifiques
3. Poursuivre les démarches de réhabilitation du parc de logements existant
4. Renforcer le rôle de pilotage de la CAB en matière de politiques de l'habitat

Ces orientations ont ensuite été traduites en **actions** :

Orientations		Actions	
1	Renforcer l'offre en logements abordables sur le territoire	1	Mettre en œuvre une stratégie foncière et d'aménagement à l'échelle intercommunale
		2	Poursuivre le développement du parc locatif social sur le territoire
		3	Mettre en place la politique de peuplement afin de renforcer l'information des demandeurs et la mixité au sein du parc social
		4	Encourager l'accession abordable à la propriété des ménages
		5	Soutenir le développement d'une offre en logements locatifs privés abordables sur le territoire
2	Répondre aux besoins des publics spécifiques	6	Accompagner les parcours résidentiels des ménages les plus fragiles
		7	Soutenir le développement de projets de logements adaptés et accompagner les personnes âgées dans leurs démarches de travaux dans le cadre du maintien à domicile
		8	Promouvoir la réalisation de logements abordables correspondant aux besoins des jeunes
3	Poursuivre les démarches de réhabilitation du parc de logements existant	9	Encourager les démarches d'amélioration du parc existant sur le territoire intercommunal
		10	Renforcer la connaissance des situations de vacance à travers un diagnostic régulier afin de définir les leviers d'actions adéquats
		11	Soutenir la réhabilitation du parc social
4	Renforcer le rôle de pilotage de la CAB en matière de politiques de l'habitat	12	Installer des instances locales de gouvernance et de suivi du PLH
		13	Créer un observatoire de l'habitat et du foncier

Les leviers de mise en œuvre du programme d'actions thématiques de la CAB

Ces axes d'intervention ont ensuite été déclinés en **fiches-actions** qui constituent l'ossature du programme d'actions.

La description de ces actions constitue l'objet de ce document synthétique qui a vocation à constituer la feuille de route opérationnelle de la CAB et de ses partenaires pour les six années à venir.

Chaque fiche se décline de la manière suivante :

- **Les objectifs** : pourquoi cette action ?
- **Les modalités de mise en œuvre** : comment la CAB et/ ou ses partenaires entendent procéder pour déployer cette action / ce dispositif ?
- **Le pilote** : qui porte l'action ?
- **L'ingénierie mobilisée** : quels moyens humains seront mobilisés pour la mise en œuvre de cette action ?
- **Le coût et le financement** : quelles ressources financières seront mobilisées dans le cadre de la mise en place de cette action ?
- **Les partenaires de l'action** : avec qui ?
- **Le calendrier** : quand ? est-ce une action ponctuelle ou au long cours ? quelles sont les échéances liées au déploiement de celle-ci ?
- **Les indicateurs de réalisation, de résultats et d'impacts** : comment la CAB entend évaluer son action et celle des partenaires en matière d'habitat ?

Orientation 1 : Renforcer l'offre en logements abordables sur le territoire

L'un des enjeux majeurs du PLH est d'**encourager le développement d'une offre en logements abordables**, que ce soit en location ou en accession, en adéquation avec les ressources des habitants du territoire.

Pour ce faire, la CAB entend **renforcer ses capacités et celles des communes à définir la programmation de certaines opérations de logements ou à orienter les projets des opérateurs** publics et privés du territoire. Il s'agit ainsi d'aller vers une programmation partagée entre la CAB et les communes membres. Des besoins en logements sociaux, en logements locatifs privés abordables mais également en accession abordable à la propriété ont notamment été repérés dans le diagnostic du PLH.

La CAB souhaite **mobiliser plusieurs outils fonciers et d'aménagement** permettant de mener à bien les projets qui auront été définis et de lever les freins liés aux coûts du foncier et de la construction : la réalisation d'acquisitions foncières ou encore le recours aux opérations publiques d'aménagement notamment.

Déclinaison opérationnelle :

- Action 1 : Mettre en œuvre une stratégie foncière et d'aménagement à l'échelle intercommunale
- Action 2 : Poursuivre le développement du parc locatif social sur le territoire
- Action 3 : Mettre en place la politique de peuplement afin de renforcer l'information des demandeurs et la mixité au sein du parc social
- Action 4 : Encourager l'accession abordable à la propriété des ménages
- Action 5 : Soutenir le développement d'une offre en logements locatifs privés abordables sur le territoire

Action 1 : Mettre en œuvre une stratégie foncière et d'aménagement à l'échelle intercommunale

Contexte	<ul style="list-style-type: none"> - Une offre en logements, locatifs et en accession, marquée par des prix relativement élevés du fait des coûts de construction et du foncier - Un recours très limité aux opérations d'aménagement publiques et un marché immobilier marqué par l'intervention des opérateurs privés (promoteurs) ainsi que publics (bailleurs sociaux) - Un travail de diagnostic foncier réalisé par l'AUE 			
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer la maîtrise foncière publique afin de limiter l'augmentation des prix du foncier - Développer le recours aux opérations d'aménagement afin de renforcer l'adéquation de la programmation par rapport aux besoins du territoire (en termes de prix de sortie notamment) - Renforcer le partenariat entre les opérateurs intervenant dans le champ du foncier et de l'aménagement sur le territoire 			
Registres d'intervention	Ingénierie	X	Aide à la personne	-
	Aide à la pierre	-	Obligations légales	-
Sectorisation	Ensemble du territoire de la CAB, ciblant notamment les communes concernées par les contraintes foncières les plus fortes (communes du Nord de l'agglomération notamment)			
Contenu / Modalités	<p>1. Définir les secteurs stratégiques de développement de l'habitat avec les communes de la CAB, la programmation pouvant y être développée et les outils à mobiliser pour parvenir à la réalisation des projets</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur la base des propositions de l'AUE (cf. encadré ci-dessous), prévoir des rendez-vous entre la CAB et les communes pour identifier les fonciers stratégiques de développement de l'habitat et les projets pouvant y être développée (avec l'appui de l'AUE) - Approfondir en parallèle l'analyse des terrains et leur capacité potentielle à accueillir la programmation projetée (AUE) : <ul style="list-style-type: none"> o Localisation du bien : vis-à-vis des réseaux, des centralités, des transports, ... o Attribut du bien : contenu et état des parcelles, topographie, estimation des valeurs vénales, ... o Mutabilité foncière : forme et état du bien, affectation et occupation, type de propriété et identité des propriétaires - Stabiliser l'identification des secteurs stratégiques et de la programmation projetée à travers la réalisation de cartographies (avec l'appui de l'AUE) - Accompagner les communes dans la définition des modes d'acquisition (avec l'appui de l'AUE et de l'Office foncier) <p>2. Mettre en place une veille foncière en partenariat avec l'Office foncier permettant de réaliser des acquisitions foncières sur les secteurs stratégiques identifiés</p>			

	<ul style="list-style-type: none"> - Etablir une convention cadre entre la CAB et l'Office foncier qui permette à ce dernier de réaliser des acquisitions foncières dès qu'une opportunité foncière est susceptible d'intéresser la démarche projet en cours sur les secteurs stratégiques identifiés - Mettre en œuvre le Droit de Préemption Urbain (DPU) – par les communes (potentiellement avec une délégation sur projet à la CAB) - et le suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) - par les communes - sur les secteurs stratégiques identifiés et assurer la transmission des DIA à l'Office foncier <p>3. Traduire les projets définis dans le cadre des PLU communaux à travers l'utilisation des différents dispositifs existants : élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), définition d'Emplacements Réservés (ER), ...</p> <p>4. Développer le recours aux opérations publiques d'aménagement sur certains secteurs stratégiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - S'appuyer sur les dispositifs d'aménagement existants, notamment les outils récemment créés par la loi Elan : la Grande Opération d'Urbanisme (GOU) et le Projet Partenarial d'Aménagement (PPA). - Encourager la réalisation de projets exemplaires sur le territoire de la CAB <ul style="list-style-type: none"> o Etudier l'opportunité de mettre en œuvre un appel à projets <p>5. Renforcer le partenariat avec les opérateurs privés (promoteurs notamment) et publics de la construction afin d'encourager la qualité des constructions et la prise en compte des objectifs du PLH dans les projets</p> <ul style="list-style-type: none"> - Etudier l'opportunité de mettre en œuvre une charte Habitat de qualité des constructions 																					
Coût et financement	-																					
Pilotage	CAB																					
Ingénierie mobilisée	0,2 ETP																					
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> - Communes - AUE - Office foncier - Bailleurs sociaux et Logis Corse - SEM Bastia Aménagement - DDTM - CTC 																					
Echéancier	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Rencontres avec les communes</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Signature d'une convention cadre CAB/ Office foncier et</td> <td></td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025	Rencontres avec les communes	X						Signature d'une convention cadre CAB/ Office foncier et		X	X	X	X	X
	2020	2021	2022	2023	2024	2025																
Rencontres avec les communes	X																					
Signature d'une convention cadre CAB/ Office foncier et		X	X	X	X	X																

	mise en place de la veille foncière						
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> - Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> o Signature effective d'une convention cadre entre la CAB et l'Office foncier o Traduction effective des projets dans les PLU communaux o Actualisation chaque année des données d'observation o Nombre de tènements suivis o Nombre d'études engagées sur les tènements o Nombre de conventions opérationnelles conclues - Impacts : <ul style="list-style-type: none"> o Suivi de la consommation foncière, notamment % des logements produits au sein des zones U par rapport aux zones AU o Nombre de terrains et superficie des terrains passés sous maîtrise publique ou assimilée 						

Zoom sur le travail de diagnostic foncier réalisé par l'AUE

Un travail de diagnostic foncier a été réalisé par l'AUE selon la méthodologie suivante.

L'analyse a notamment été basée sur le cadastre DGFIP de janvier 2019 et la BDTOP0 2017 de l'IGN.

Un **repérage cartographique** a été effectué en sélectionnant les parcelles qui sont soit constructibles dans les documents d'urbanisme opposables, soit situées, totalement ou en partie, dans les formes urbaines identifiées selon les termes du PADDUC, soit situées dans un périmètre allant jusqu'à 500 m autour des agglomérations identifiées.

Les parcelles suivantes ont été ensuite supprimées :

- Parcelles hors formes urbaines, non constructibles et situées à plus de 200m d'une forme urbaine.
- Parcelles hors formes urbaines, constructibles et situées à plus de 200 m d'une forme urbaine.
- Parcelles non constructibles, hors forme urbaine, situées en espaces proches du rivage (EPR) et à une distance de plus de 80 m d'une forme urbaine (discontinuité urbaine).
- Parcelles exclusivement en espace urbanisé et situées en EPR.
- Parcelles constructibles peu crédibles (zone urbanisée autour de l'aéroport de Lucciana supprimée)

Les parcelles concernées par des protections (mesures de préservation) et risques naturels ou technologiques ont été exclues.

Enfin, pour les parcelles retenues, **une évaluation du potentiel d'aménagement** (une note attribuée aux parcelles selon les contraintes de pentes, réseaux, transport en commun, sécurité de la zone etc.) **et du potentiel de mobilisation** suivant leur dureté foncière a été faite.

Un **atlas cartographique communal** pour visualiser le foncier stratégique est en cours de réalisation par l'AUE.

Action 2 : Poursuivre le développement du parc locatif social sur le territoire

Contexte	<ul style="list-style-type: none"> - Une forte tension de la demande en logement social, un très faible taux de rotation et des besoins marqués en petites typologies - Un parc social fortement concentré à Bastia entraînant une concentration des ménages les plus modestes, notamment au sein du QPV Quartier Sud - Une commune concernée par un objectif de rattrapage du déficit de logements sociaux au titre de la loi SRU : Furiani - Un faible recours au conventionnement dans le parc privé par les propriétaires bailleurs 			
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer l'offre en logements sociaux sur le territoire afin de répondre à la tension de la demande et aux objectifs de la loi SRU - Rééquilibrer l'offre en logement social sur le territoire aux échelles de la ville de Bastia et de l'agglomération - Adapter la production de logements sociaux aux besoins identifiés et moins bien couverts sur le territoire : logements très sociaux PLAI et petites et moyennes typologies (T2 et T3 notamment) 			
Registres d'intervention	Ingénierie	-	Aide à la personne	-
	Aide à la pierre	X	Obligations légales	-
Sectorisation	<ul style="list-style-type: none"> - Pour les logements locatifs sociaux publics : un développement privilégié dans les polarités concernées par des objectifs de rattrapage au titre de la loi SRU (cf. objectifs de production de logements sociaux définis au sein du document d'orientations) - Pour les logements conventionnés et communaux : sur l'ensemble du territoire 			
Contenu / Modalités	<p>1. Soutenir financièrement les opérations de production de logements locatifs sociaux par les bailleurs</p> <ul style="list-style-type: none"> - Orienter le développement de logements locatifs sociaux selon les objectifs fixés au sein du document d'orientations - Poursuivre la mise en œuvre de la garantie d'emprunt (pour les opérations de production neuve et de réhabilitation) par la CAB - Mettre en œuvre le règlement des aides de la CAB <ul style="list-style-type: none"> o Une subvention de 4 000€ pour les logements financés en PLAI ; o Une subvention de 3 500€ pour les logements en PLUS. - S'appuyer sur les aides mises en œuvre par la Caisse des Dépôts et Consignations et par la Collectivité Territoriale de Corse (des aides de 7 000 à 8 000 € par logement mises en place par la CTC pour la construction de logements sociaux) - Renforcer le partenariat avec les bailleurs sociaux <ul style="list-style-type: none"> o Organiser des réunions de programmation annuelles à l'échelle de la CAB associant les élus communaux, voire des présentations en Bureau communautaire permettant de suivre 			

	<p>les objectifs fixés en matière de programmation/ réhabilitation (dans le cadre du PLH notamment)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ S'appuyer sur l'instance existante de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) pour réaliser des bilans réguliers de la programmation de logements sociaux <p>2. Encourager le conventionnement de logements privés sur l'ensemble du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Doubler a minima nombre de logements conventionnés sur la période 2020 – 2025 par rapport aux résultats sur la période 2013 – 2018 (29 logements dont 18 logements conventionnés sociaux et 1 logement conventionné très social) et renforcer la part des logements conventionnés sociaux et très sociaux - S'appuyer sur les aides au conventionnement dans le diffus mises en œuvre par l'ANAH ; - Communiquer auprès des propriétaires bailleurs sur les avantages du conventionnement (défiscalisation notamment) et les possibilités de sécurisation dans le cadre de la location (possibilité de confier la gestion à une Agence Immobilière à Vocation Sociale notamment comme ALIS) <ul style="list-style-type: none"> ○ Envisager une campagne d'information sur le conventionnement et l'intermédiation locative à l'échelle de la CAB 																					
Coût et financement	<p>Au regard des capacités de la CAB, un financement consacré pour 250 logements sociaux dans les premières perspectives budgétaires :</p> <p>912 500 € sur 6 ans et 152 083 € annuellement pour le soutien à la production de logements locatifs sociaux publics (considérant une répartition 30% PLAI et 70% PLUS)</p>																					
Pilotage	CAB																					
Ingénierie mobilisée	0,2 ETP																					
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> - Communes - Office foncier - Bailleurs sociaux - Logis Corse - DDTM/ DDCS - CTC - Agences Immobilières à Vocation Sociale (dont ALIS) - ADIL 																					
Echéancier	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mise en œuvre du règlement des aides de la CAB</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Organisation de réunions avec les bailleurs sociaux</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025	Mise en œuvre du règlement des aides de la CAB	X	X	X	X	X	X	Organisation de réunions avec les bailleurs sociaux	X	X	X	X	X	X
	2020	2021	2022	2023	2024	2025																
Mise en œuvre du règlement des aides de la CAB	X	X	X	X	X	X																
Organisation de réunions avec les bailleurs sociaux	X	X	X	X	X	X																



**Indicateurs
d'évaluation**

- Réalisations :
 - Nombre de logements locatifs sociaux publics financés par commune par rapport aux objectifs fixés
 - Nombre de dossiers de production de logements sociaux financés en PLAI par rapport aux objectifs fixés
 - Nombre de logements conventionnés
 - Nombre et régularité des réunions organisées avec les bailleurs sociaux à l'échelle de la CAB
- Impacts :
 - Évolution de la répartition territoriale de l'offre locative abordable (sociale et communale) sur le territoire
 - Evolution de la répartition des logements sociaux par type de financement (PLAI, PLUS, PLS)
 - Evolution du taux de satisfaction des demandes de logement social (dont pour les petites typologies)

Action 3 : Mettre en place la politique de peuplement afin de renforcer l'information des demandeurs et la mixité au sein du parc social

Contexte	- Un très faible taux de rotation au sein du parc social et une forte tension de la demande			
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer la mixité sociale au sein du parc social, notamment entre les QPV et le reste de l'agglomération en s'appuyant sur les attributions de logements sociaux - Améliorer l'information des demandeurs - Favoriser le travail en partenariat et le développement de pratiques partagées entre les acteurs locaux 			
Registres d'intervention	Ingénierie	X	Aide à la personne	-
	Aide à la pierre		Obligations légales	X
Sectorisation	Ensemble de la CAB			
Contenu / Modalités	<p>1. Mettre en œuvre la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) et s'appuyer sur le levier des attributions pour renforcer la mixité sociale sur le territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Respecter les objectifs d'attributions en fonction des quartiles en QPV/ hors QPV et aux publics prioritaires fixés dans le cadre de la CIA et en assurer un suivi à l'échelle de la CAB - Encourager les mutations au sein du parc social en s'appuyant sur plusieurs leviers : <ul style="list-style-type: none"> o La communication auprès des nouveaux entrants sur la vocation du logement social, les droits et devoirs des locataires et les limites à l'appropriation des logements ; o L'examen des situations au sein des CALEOL (Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des logements créés par la loi Elan) afin de favoriser les mutations au sein du parc social et vers le parc privé <p>2. Mettre en œuvre le PPGDLSID et renforcer l'information des demandeurs et la gestion partagée des demandes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en œuvre le Service d'Information et d'Accueil du Demandeurs s'appuyant sur plusieurs lieux d'information au sein de la CAB - Renforcer le partenariat et les pratiques partagées en matière de gestion de la demande, à travers la mise en œuvre de la gestion en flux et de la cotation de la demande notamment - Communiquer auprès des habitants sur la vocation du logement social afin d'améliorer son attractivité et son image 			
Coût et financement	-			

Pilotage	CAB						
Ingénierie mobilisée	0,2 ETP (lieu d'accueil CAB)						
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> - Communes - Office foncier - Bailleurs sociaux - Logis Corse - DDTM/ DDCS - CTC - Agences Immobilières à Vocation Sociale (dont ALIS) - ADIL - SOLIHA - Associations 						
Echéancier		2020	2021	2022	2023	2024	2025
		X	X	X	X	X	X
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> - Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> o Niveau d'atteinte des objectifs d'attributions de la CIA o Nombre de réunions de la Commission de Coordination et de la CIL 						

Action 4 : Encourager l'accession abordable à la propriété des ménages

Contexte	<ul style="list-style-type: none"> - Une forte aspiration des ménages à l'accession à la propriété - Des prix élevés en accession à la propriété, notamment au sein des communes du Nord 			
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Accompagner les ménages souhaitant accéder à la propriété dans leurs parcours résidentiels - Limiter les prix de sortie de certains logements en accession à la propriété 			
Registres d'intervention	Ingénierie	X	Aide à la personne	X
	Aide à la pierre	-	Obligations légales	-
Sectorisation	Ensemble de la CAB			
Contenu / Modalités	<p>1. Soutenir les opérateurs locaux dans la production d'une offre abordable</p> <p>2. Expérimenter le Bail Réel Solidaire (BRS)</p> <ul style="list-style-type: none"> - S'appuyer sur un Organisme de Foncier Solidaire (OFS). Sur le territoire Corse, aucun acteur ne possède actuellement cet agrément mais certains acteurs possèdent des perspectives de développement du Bail Réel Solidaire (Office foncier de Corse notamment). Ces opérateurs devront toutefois bénéficier de l'agrément des services de l'Etat comme Organisme de Foncier Solidaire (OFS). - Le cas échéant, soutenir la réalisation d'opérations en BRS par un OFS sur le territoire de la CAB. <p>3. S'appuyer sur la vente de logements sociaux facilitée par la loi ELAN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer un suivi régulier des ventes de logements sociaux prévus/réalisés par les bailleurs sociaux et aux enjeux de reconstitution de l'offre. - Veiller notamment à la qualité des logements vendus aux ménages et notamment à la réalisation de réhabilitations afin de ne pas entraîner de problématiques de gestion futures. <p>4. S'appuyer et communiquer sur les aides pour l'accès à la propriété des primo-accédants mises en place par la Collectivité de Corse</p>			
Coût et financement	250 000€ sur 6 ans, soit 41 667 € par an (soutien aux opérateurs locaux, par exemple dans le cadre de l'expérimentation du Bail Réel Solidaire)			
Pilotage	CAB			
Ingénierie mobilisée	0,2 ETP			

Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> - Communes - Office foncier - Bailleurs sociaux - Logis Corse - DDTM/ DDCS - CTC - ADIL 						
Echéancier		2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Soutien à Logis Corse	X	X	X	X	X	X
	Mise en œuvre du BRS				X	X	X
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> - Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> ○ Nombre d'opérations réalisées en accession abordable à la propriété (en PSLA, en BRS, ...) ○ Nombre de ventes de logements sociaux - Impact : <ul style="list-style-type: none"> ○ Caractéristiques des primo-accédants à la propriété (niveau de ressources, âge, composition familiale, etc.) 						

Zoom sur le dispositif du Bail Réel Solidaire (BRS)

Le Bail Réel Solidaire, introduit par la loi Alur, est un dispositif juridique créé en 2017 qui permet à un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements en garantissant un effet anti-spéculatif.

Ce dispositif est destiné à favoriser l'accèsion des ménages les plus modestes, dont les ressources sont inférieures à un plafond de ressources défini, qui obtiennent des droits réels sur les logements proches de la pleine propriété.

Action 5 : Soutenir le développement d'une offre en logements locatifs privés abordables sur le territoire

Contexte	<ul style="list-style-type: none"> - Une connaissance limitée des caractéristiques et des niveaux de loyers au sein du parc locatif privé à l'heure actuelle - Une certaine tension de la demande en locatif privé - Une démarche de création d'un Observatoire des loyers animé par l'ADIL en cours de mise en œuvre sur le territoire de la CAB 			
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer la connaissance du parc locatif privé, notamment de ses loyers - Encourager le développement d'une offre en logements locatifs privés abordables via l'information et l'incitation (fiscale notamment) des propriétaires 			
Registres d'intervention	Ingénierie	X	Aide à la personne	-
	Aide à la pierre	-	Obligations légales	-
Sectorisation	Ensemble du territoire de la CAB			
Contenu / Modalités	<p>1. Mettre en œuvre l'Observatoire Local des Loyers</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un dispositif qui porte sur le périmètre de l'unité urbaine de Bastia (incluant les communes de Biguglia et Brando) - Un Observatoire animé par l'ADIL qui vise à collecter des données sur les loyers en fonction de plusieurs indicateurs <p>2. Soutenir le conventionnement de logements dans le parc privé (cf. fiche-action 2)</p> <p>3. Communiquer auprès des propriétaires bailleurs sur les dispositifs de défiscalisation favorisant l'investissement locatif à des prix abordables (dispositif Denormandie notamment)</p> <p><i>NB. Le dispositif Denormandie s'adresse aux bailleurs qui achètent un bien à rénover dans un des centre-villes éligibles au dispositif (villes du plan Action Cœur de Ville et certaines communes ayant signé une opération de revitalisation du territoire) et souhaitent mettre leur logement vide en location longue durée, pendant 6, 9 ou 12 ans.</i></p> <p><i>Les bailleurs bénéficient d'une réduction d'impôt calculée sur la totalité de l'opération s'ils remplissent les conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Faire des travaux à hauteur de 25% du coût total de l'opération (le plafond des dépenses pris en charge est de 300 000 euros) ; - Mettre en œuvre des loyers plafonnés correspondant au logement intermédiaire pour mettre sur le marché une offre de logements abordables. <p>4. Communiquer sur les dispositifs de sécurisation de la location aux salariés mis en place par Action Logement (garantie VISALE, ...)</p>			

Coût et financement	<u>Observatoire des loyers</u> : 60 000€ sur 6 ans, soit 10 000€ par an																	
Pilotage	CAB																	
Ingénierie mobilisée	0,1 ETP pour la CAB																	
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> - Communes - ADIL - DDTM/ DDGS - CTC - AIVS (dont ALIS) - Action Logement 																	
Echéancier	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: #cccccc;"> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>						2020	2021	2022	2023	2024	2025	X	X	X	X	X	X
2020	2021	2022	2023	2024	2025													
X	X	X	X	X	X													
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> - Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> o Mise en œuvre effective de l'Observatoire des loyers o Nombre de logements conventionnés dans le parc privé o Nombre de logements ayant bénéficié d'un dispositif de défiscalisation - Impact : <ul style="list-style-type: none"> o Evolution des niveaux de loyers o Caractéristiques des ménages bénéficiant des dispositifs de location abordables/ sécurisés 																	

Orientation 2 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

La CAB souhaite renforcer son offre en logements afin de **mieux accompagner les parcours résidentiels des ménages présents sur le territoire tout au long de leur vie**, de l'installation des jeunes dans leur premier logement à l'accompagnement des personnes âgées autonomes ou en perte d'autonomie.

L'agglomération entend également **répondre aux besoins des ménages les plus fragiles**, à travers la présence d'une offre en hébergement et logement mais également en accompagnement social.

Déclinaison opérationnelle :

- Action 6 : Accompagner les parcours résidentiels des ménages les plus fragiles
- Action 7 : Soutenir le développement de projets de logements adaptés et accompagner les personnes âgées dans leurs démarches de travaux dans le cadre du maintien à domicile
- Action 8 : Promouvoir la réalisation de logements abordables et correspondants aux besoins des jeunes

Action 6 : Accompagner les parcours résidentiels des ménages les plus fragiles

Contexte	- Un manque de structures d'hébergement et de logements adaptés mais également de moyens d'accompagnement social sur le territoire			
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Soutenir le développement de l'offre en logements à destination des ménages les plus modestes, en s'appuyant sur la captation de logements dans le parc privé notamment - Renforcer l'offre en accompagnement social 			
Registres d'intervention	Ingénierie	X	Aide à la personne	
	Aide à la pierre		Obligations légales	-
Sectorisation	Ensemble du territoire intercommunal (privilégiant les communes les mieux desservies en transports et dotées en services et équipements)			
Contenu / Modalités	<p>1. Encourager le conventionnement de logements privés sur l'ensemble du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Communiquer auprès des propriétaires bailleurs sur les avantages du conventionnement (défiscalisation notamment) et les possibilités de sécurisation dans le cadre de la location (possibilité de confier la gestion à une Agence Immobilière à Vocation Sociale notamment) <p>2. Soutenir le développement de l'offre en hébergement et en logement adapté sur le territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mener à bien le projet de création d'un Foyer Jeunes Travailleurs (FJT) sur la commune de Furiani qui va participer à renforcer l'offre à destination des jeunes précaires (cf. fiche-action 9) - Renforcer le partenariat avec les acteurs locaux pour favoriser le développement de cette offre <p>3. Renforcer l'offre en accompagnement social</p> <ul style="list-style-type: none"> - Etudier l'opportunité et les possibilités de mutualiser des moyens d'accompagnement social entre plusieurs bailleurs sociaux 			
Coût et financement	-			
Pilotage	CAB			
Ingénierie mobilisée	-			



Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none">- Communes- DDTM/ DDGS- CTC- Acteurs et associations dans le domaine de l'hébergement et du logement adapté (CHRS, maisons-relais, ...)- Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS)- SEM Bastia Aménagement- ARCADE-VYV- ADOMA												
Echéancier	<table border="1"><thead><tr><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th></tr></thead><tbody><tr><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr></tbody></table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	X	X	X	X	X	X
2020	2021	2022	2023	2024	2025								
X	X	X	X	X	X								
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none">- Réalisations :<ul style="list-style-type: none">o Nombre de logements conventionnés dans le parc privéo Dispositif de mutualisation de l'offre en accompagnement social mis en œuvre												

Action 7 : Soutenir le développement de projets de logements adaptés et accompagner les personnes âgées dans leurs démarches de travaux dans le cadre du maintien à domicile

Contexte	<ul style="list-style-type: none"> - Un territoire concerné par une dynamique de vieillissement de la population, correspondant en partie à des propriétaires occupants dans des logements anciens - Un souhait de certaines personnes âgées et/ ou handicapées autonomes de quitter leur logement et de se rapprocher des services, équipements et transports situés dans les polarités - Une offre en logements adaptée aux personnes âgées autonomes développée de manière limitée sur le territoire 			
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Accompagner le maintien à domicile des personnes âgées et/ ou handicapées qui le souhaitent en permettant la réalisation de travaux - Encourager les personnes âgées à quitter leur logement avant la perte d'autonomie en développant une offre en logements adaptés, au sein des polarités notamment 			
Registres d'intervention	Ingénierie	X	Aide à la personne	
	Aide à la pierre		Obligations légales	-
Sectorisation	Une offre nouvelle en logements adaptés aux personnes de plus de 60 ans autonomes à privilégier dans les principales polarités du territoire dotées d'une offre suffisante en commerces et services			
Contenu / Modalités	<p>1. Renforcer l'information sur les dispositifs existants et l'accompagnement des ménages dans leurs démarches de travaux, notamment au sein de la Plateforme de rénovation énergétique et via l'opérateur SOLIHA</p> <p>2. Soutenir la réalisation d'opérations de logements adaptés aux personnes de plus de 60 ans autonomes dans les principales polarités du territoire dotés d'une offre suffisante en commerces et services via des projets portés par les communes ou les bailleurs sociaux (résidences autonomie, béguinages ...)</p> <ul style="list-style-type: none"> o Soutenir le développement de logements adaptés par les bailleurs sociaux o Renforcer le partenariat avec les partenaires locaux pour favoriser le développement de ce type d'offres 			
Coût et financement	-			
Pilotage	CAB			
Ingénierie mobilisée	-			



Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none">- Communes- CTC- DDTM/ DDSCS- Bailleurs sociaux- SOLIHA- ARCADE-VYV- ADOMA												
Echéancier	<table border="1"><thead><tr><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th></tr></thead><tbody><tr><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr></tbody></table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	X	X	X	X	X	X
2020	2021	2022	2023	2024	2025								
X	X	X	X	X	X								
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none">- Réalisations :<ul style="list-style-type: none">o Nombre de prises de contact et d'accompagnement de personnes âgées réalisées par SOLIHA et par la future plateforme de rénovation énergétiqueo Nombre de logements adaptés abordables créés, dont en centre-ville- Impact :<ul style="list-style-type: none">o Evolution de la part des seniors au sein de la population des centralités												

Action 8 : Promouvoir la réalisation de logements abordables correspondant aux besoins des jeunes

Contexte	<ul style="list-style-type: none"> - Un territoire concerné par l'accueil d'un certain nombre d'étudiants, d'apprentis, de jeunes actifs mais également de travailleurs saisonniers et une offre en logements relativement limitée pour les accueillir - Un projet de Foyer Jeunes Travailleurs en cours de réalisation à Furiani porté par la CAB et dont la gestion sera confiée à un opérateur social. 			
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Développer une offre en logements adaptés aux besoins des jeunes étudiants, apprentis et actifs - Poursuivre et soutenir les démarches d'accompagnement des jeunes dans la recherche de logements et la mise en relation avec les propriétaires - Développer les démarches de communication auprès des propriétaires bailleurs afin de les encourager à louer à des jeunes 			
Registres d'intervention	Ingénierie	X	Aide à la personne	
	Aide à la pierre		Obligations légales	-
Sectorisation	<p>Une offre nouvelle en logements adaptés aux besoins des jeunes à privilégier dans les principales polarités du territoire dotées d'une offre suffisante en commerces et services</p>			
Contenu / Modalités	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mener à bien le projet de création d'un Foyer de Jeunes Travailleurs prévu à Furiani, porté par la CAB et dont la gestion sera assurée par un opérateur social. 2. Communiquer auprès des propriétaires bailleurs sur les dispositifs de défiscalisation favorisant l'investissement locatif et de sécurisation des propriétaires 3. Encourager la production de petites typologies et de logements abordables financièrement au sein des opérations de logement social 4. Soutenir les démarches de colocation intergénérationnelle dans le parc privé et social <ul style="list-style-type: none"> - S'appuyer sur les expérimentations menées sur le territoire, dans le cadre du Contrat de ville, comme notamment un projet de colocation intergénérationnelle dans un grand logement du parc social - S'appuyer sur une structure spécialisée pour exercer un rôle d'intermédiaire entre les propriétaires et colocataires dans le parc privé 			
Coût et financement	<p><u>Foyer Jeunes Travailleurs</u> : 92 000 € au maximum sur les 6 ans de la première période de mise en œuvre du PLH (correspondant à un financement de 4 000€ par chambre créé avec une capacité maximale de 23 chambres) Soit 15 333 € par an.</p>			



Pilotage	CAB												
Ingénierie mobilisée	-												
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none">- Communes- CTC- DDTM/ DDCS- Action Logement- Bailleurs sociaux- SEM Bastia Aménagement- AIVS- Action Logement- ARCADE-VYV												
Echéancier	<table border="1"><thead><tr><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th></tr></thead><tbody><tr><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr></tbody></table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	X	X	X	X	X	X
2020	2021	2022	2023	2024	2025								
X	X	X	X	X	X								
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none">- Réalisations :<ul style="list-style-type: none">o Réalisation effective du FJTo Nombre de logements de petites typologies et abordables créés dans le parc socialo Nombre de logements en colocation intergénérationnelle- Impact :<ul style="list-style-type: none">o Evolution de la part des jeunes de moins de 30 ans au sein de la population des centralités												

Orientation 3 : Poursuivre les démarches de réhabilitation du parc de logements existants

La CAB souhaite **accompagner la rénovation du parc de logements existant** afin de pouvoir améliorer les conditions d'habitat des ménages du territoire.

Il s'agit également d'**encourager un développement durable de l'offre en logements** en favorisant le réinvestissement du parc de logements existant et **la sortie de vacance**.

La CAB entend **soutenir les actions globales de requalification**, comme celles menées par la ville de Bastia, dans le cadre du programme Action Cœur de ville ou du NPNRU, qui sont des leviers majeurs afin de renforcer l'attractivité de la centralité de Bastia dans son bassin de vie.

De nombreuses actions de soutien à la rénovation du parc de logements sont aujourd'hui menées à l'échelle de la ville de Bastia, et plus spécifiquement de son centre ancien. Il s'agit aujourd'hui d'**envisager de quelle manière certaines actions peuvent être déployées à l'échelle plus large de l'agglomération**.

Déclinaison opérationnelle :

- Action 9 : Encourager les démarches d'amélioration du parc existant sur le territoire intercommunal
- Action 10 : Renforcer la connaissance des situations de vacance à travers un diagnostic régulier afin de définir les leviers d'actions adéquats
- Action 11 : Soutenir la réhabilitation du parc social

Action 9 : Encourager les démarches d'amélioration du parc existant sur le territoire intercommunal

Contexte	<ul style="list-style-type: none"> - Un parc de logements relativement ancien, principalement à Bastia et dans les communes du Nord - Une présence majoritaire de copropriétés sur le territoire, dont un certain nombre apparaissent fragiles mais dont les caractéristiques sont mal connues - Des problématiques juridiques importantes rencontrées par les copropriétés - Des (co)propriétaires aux revenus limités les rendant vulnérables aux situations de précarité énergétique voire dégradé ou indigne 			
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Améliorer la connaissance des enjeux de rénovation, notamment pour les copropriétés sur le territoire de la CAB - Renforcer l'information et l'accompagnement des (co)propriétaires afin de favoriser la réalisation de travaux - Encourager les démarches de requalification globales menées sur la ville de Bastia 			
Registres d'intervention	Ingénierie	X	Aide à la personne	-
	Aide à la pierre	X	Obligations légales	-
Sectorisation	Ensemble du territoire intercommunal			
Contenu / Modalités	<p>1. Mener à bien le programme Action Cœur de ville sur le centre-ville de Bastia qui doit permettre de renforcer son attractivité d'un point de vue global : restructuration de l'offre en logements, redynamisation commerciale, accessibilité renforcée, ...</p> <p>2. Renforcer l'accompagnement des copropriétés afin de favoriser la réalisation de travaux</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soutenir les actions d'ores et déjà menées par la ville de Bastia : mise en œuvre d'une OPAH-RU, OPAH-CD et d'un POPAC (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés) sur le cœur de ville - Mettre en place un dispositif de VOC (Veille et Observation des Copropriétés) visant à repérer les copropriétés fragiles pouvant faire l'objet d'un POPAC - Mettre en œuvre un POPAC (Programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés) sur l'ensemble de la CAB afin d'accompagner un échantillon de copropriétés fragiles dans la résorption de leurs difficultés <i>Cf. encadrés ci-dessous sur les dispositifs de VOC et de POPAC</i> <p>3. Renforcer l'information et l'accompagnement des habitants à travers la mise en place de la Plateforme de rénovation énergétique de l'habitat/Service Public de Performance Energétique de l'Habitat permettant de sensibiliser et d'accompagner les propriétaires et locataires dans leurs démarches de rénovation énergétique</p>			

	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer l'information sur l'ensemble des dispositifs d'aides existants : aides de l'ANAH (diffus et OPAH), dispositif ORELI (Outils pour la Rénovation Énergétique du Logement Individuel) de la CTC, aides aux travaux Agir + d'EDF, aides d'Action Logement notamment (Cf. encadré ci-dessous) <p>4. Etudier l'opportunité de mettre en place des aides propres à la CAB, voire un dispositif intégré d'amélioration de l'habitat type OPAH, en fonction du niveau de complémentarité des aides existantes et des problématiques repérées dans le cadre du VOC et du POPAC</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si cette option est retenue : réaliser une étude pré-opérationnelle préalable à la mise en œuvre d'une OPAH <p>5. S'appuyer sur le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) et l'ensemble des partenaires locaux pour signaler les situations d'habitat indigne et gérer leur traitement</p>																												
Coût et financement	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Financement total</th> <th>Reste à charge de la CAB</th> <th>Co-financement</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VOC (3 ans)</td> <td>60 000€</td> <td>30 000€</td> <td>ANAH : 30 000€ (50%)</td> </tr> <tr> <td>POPAC (3 ans)</td> <td>300 000€</td> <td>150 000€</td> <td>ANAH : 150 000€ (50%)</td> </tr> <tr> <td>Plateforme de rénovation énergétique</td> <td colspan="3"><i>Financement à définir</i></td> </tr> </tbody> </table>		Financement total	Reste à charge de la CAB	Co-financement	VOC (3 ans)	60 000€	30 000€	ANAH : 30 000€ (50%)	POPAC (3 ans)	300 000€	150 000€	ANAH : 150 000€ (50%)	Plateforme de rénovation énergétique	<i>Financement à définir</i>														
	Financement total	Reste à charge de la CAB	Co-financement																										
VOC (3 ans)	60 000€	30 000€	ANAH : 30 000€ (50%)																										
POPAC (3 ans)	300 000€	150 000€	ANAH : 150 000€ (50%)																										
Plateforme de rénovation énergétique	<i>Financement à définir</i>																												
Pilotage	CAB																												
Ingénierie mobilisée	<u>Plateforme de rénovation énergétique</u> : 1 ETP																												
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> - Communes - CTC - DDTM/ DDGS/ ANAH/ CD - ARS - ADEME - Action Logement - Bailleurs sociaux 																												
Echéancier	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VOC</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>POPAC</td> <td></td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Plateforme de rénovation énergétique</td> <td colspan="6"><i>A définir</i></td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025	VOC	X	X	X				POPAC		X	X	X			Plateforme de rénovation énergétique	<i>A définir</i>					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025																							
VOC	X	X	X																										
POPAC		X	X	X																									
Plateforme de rénovation énergétique	<i>A définir</i>																												

Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> - Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> ○ Nombre de copropriétés accompagnées au titre du POPAC ○ Nombre de ménages reçus et/ ou accompagnés par la Plateforme de rénovation énergétique - Impacts : <ul style="list-style-type: none"> ○ Evolution des situations des copropriétés (bâti et situation sociale : impayés, ...) ○ Evolution des situations de précarité énergétique sur le territoire
---------------------------------	---

Zoom sur les dispositifs d'observation et d'accompagnement des copropriétés

1. Le VOC (Veille et Observation des Copropriétés)

C'est un **dispositif d'observation des copropriétés** visant à repérer les fragilités des copropriétés afin de pouvoir formuler une stratégie adéquate en la matière. Il s'appuie sur l'analyse du **registre national des copropriétés**.

- L'observation peut être mise en place sur un échantillon d'immeubles ciblé comme à l'échelle d'un périmètre plus large défini par la collectivité.
- L'observation combine des données de terrains, des données statistiques et des indicateurs permettant des mesurer les fragilités de fonctionnement, financières et techniques sur le bâti.

2. Le POPAC (Programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés)

C'est un **dispositif souple** qui vise à prévenir la dégradation de copropriétés potentiellement fragiles ou à accompagner la stabilisation de copropriétés sorties d'un dispositif opérationnel type OPAH.

Sa vocation est **l'information, la sensibilisation et l'accompagnement des copropriétés** dans la résorption de leurs difficultés et il ne permet pas d'aide au syndicat pour les travaux. Seules les aides individuelles classiques sont mobilisables, le cas échéant, en cas de travaux.

Un certain nombre de collectivités recourent à un prestataire qui réalise cette mission de suivi-animation auprès des copropriétés.

Plusieurs types de missions peuvent être réalisés :

- Des actions de sensibilisation, information générale et/ ou ciblée, formation des acteurs de la copropriété ;
- La réalisation de diagnostics multicritères de la copropriété ou d'expertises spécifiques ponctuelles ;
- Des actions pour la résorption des difficultés identifiées :
 - Organisation fonctionnelle et juridique (assistance à la constitution d'un syndic, pour l'établissement d'un état descriptif de division, appui à la titrisation des lots, ...) ;
 - Gestion financière (aide à l'assainissement des comptes et à l'apurement des dettes, ...) ;
 - Accompagnement social des ménages en difficultés ;
 - Assistance à la programmation des travaux et à la mobilisation des aides existantes.

Action 10 : Renforcer la connaissance des situations de vacance à travers un diagnostic régulier afin de définir les leviers d'actions adéquats

Contexte	- Une vacance de logements non négligeable et un phénomène mal connu		
Objectifs	- Mieux connaître les situations de vacance et leurs causes afin de définir les moyens d'actions adaptés à mettre en œuvre		
Registres d'intervention	Ingénierie	X	Aide à la personne -
	Aide à la pierre	-	Obligations légales -
Sectorisation	Cœur de ville dans un premier temps Ensemble du territoire intercommunal dans un second temps		
Contenu / Modalités	<p>1. Mener à bien le diagnostic de la vacance sur le périmètre du centre de Bastia dans le cadre du programme Action Cœur de ville</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réaliser une cartographie de la vacance sur la base de l'analyse des fichiers statistiques (FILOCOM/ FIDELI, 1767 Bis Com, ...) - Déterminer les causes de la vacance - Définir une stratégie et des outils à mobiliser (outils d'acquisition foncière, dispositifs incitatifs ou coercitifs fiscaux, ...) <p>2. Mettre en place une démarche régulière de diagnostic de la vacance à l'échelle de la CAB (tous les deux ans)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en place d'un traitement régulier des fichiers statistiques permettant l'observation de la vacance sur le territoire (fichiers FILOCOM et FIDELI notamment) - Conduire des études ponctuelles sur les secteurs à vacance développée pour caractériser les situations de vacance <ul style="list-style-type: none"> o Analyse des tendances sur la commune (variation du solde migratoire, rythme de mise en chantier des programmes neufs) o Exploitation des fichiers fonciers / Majic pour identification des statuts de propriété o Mise en place d'une démarche d'enquête pour caractérisation des causes de la vacance <p>3. Etudier les possibilités de développement d'un protocole d'identification des situations de propriété complexe à l'échelle communautaire avec l'appui du GIRTEC :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en place un groupe de travail avec les communes volontaires pour identifier les besoins de repérage et résolution des situations de propriété complexe (abandon, successions....) qui affectent les programmes de lutte contre la vacance et requalification de l'habitat ; - Envisager un appui de la CAB à la mobilisation des experts du GIRTEC. 		

	<p>4. Mettre en place de temps de restitution des résultats et de groupes de réflexion avec les communes et acteurs de l'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réflexion sur les propositions d'acquisition à l'amiable ou DPU - Réorientation vers les aides mises en place dans le diffus ou dans le cadre des OPAH 																					
Coût et financement	-																					
Pilotage	CAB																					
Ingénierie mobilisée	0,1 ETP																					
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> - Communes - CTC - AUE - DDTM/ DDGS/ ANAH/ CDC - Action Logement - GIRTEC - Office foncier 																					
Echéancier	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Diagnostic cœur de ville Bastia</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Diagnostic échelle CAB</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025	Diagnostic cœur de ville Bastia	X						Diagnostic échelle CAB		X		X		X
	2020	2021	2022	2023	2024	2025																
Diagnostic cœur de ville Bastia	X																					
Diagnostic échelle CAB		X		X		X																
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> - Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> o Mise en place du protocole d'enquête (modalités et grille d'analyse) o Publication des résultats des études tous les 2 ans - Impacts : <ul style="list-style-type: none"> o Evolution du taux de vacance o Décisions des communes sur acquisition ou non de biens vacants 																					

Action 11 : Soutenir la réhabilitation du parc social

Contexte	- Un parc social marqué par une certaine ancienneté et des enjeux de réhabilitation						
Objectifs	- Encourager la réhabilitation du parc social						
Registres d'intervention	Ingénierie	X	Aide à la personne	-			
	Aide à la pierre	X	Obligations légales	-			
Sectorisation	Ensemble du territoire intercommunal						
Contenu / Modalités	<p>1. Soutenir la réalisation du NPNRU sur le QPV Quartier Sud qui doit permettre un certain nombre de réhabilitations de logements du parc social</p> <p>2. Fixer des objectifs avec les bailleurs sociaux et les suivre en matière de réhabilitation (cf. fiche-action 2)</p> <p>3. Etudier l'opportunité de mettre en place une subvention aux bailleurs sociaux pour la réhabilitation des logements sociaux</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si cette option est retenue, des conditions de mise en œuvre qui devront être définies au sein d'un règlement d'aides 						
Coût et financement							
Pilotage	CAB						
Ingénierie mobilisée	-						
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> - Communes - Bailleurs sociaux - Logis Corse - DDTM/ DDCS - CTC 						
Echéancier		2020	2021	2022	2023	2024	2025
		X	X	X	X	X	X
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> - Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> o Nombre de logements sociaux ayant bénéficié de l'aide à la réhabilitation ou d'opérations au titre du NPNRU - Impacts : <ul style="list-style-type: none"> o Amélioration de la performance énergétique des logements sociaux 						

Orientation 4 : Renforcer le rôle de pilotage de la CAB en matière de politiques de l'habitat

La CAB souhaite **créer les conditions propices à l'animation et à la mise en œuvre effective des actions** du Programme Local de l'Habitat. L'atteinte de cet objectif repose sur la mobilisation des partenaires tout au long de la durée du Programme Local de l'Habitat, c'est-à-dire sur **une période de 12 ans**.

Déclinaison opérationnelle :

- Action 12 : Installer des instances locales de gouvernance et de suivi du PLH
- Action 13 : Créer un observatoire de l'habitat et du foncier

Action 12 : Installer des instances locales de gouvernance et de suivi du PLH

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer la mise en œuvre du PLH - Produire un suivi et le partager, permettant d'éventuelles réorientations si nécessaire 		
Registres d'intervention	Ingénierie	X	Aide à la personne
	Aide à la pierre		Obligations légales
Sectorisation	<ul style="list-style-type: none"> - Ensemble du territoire intercommunal 		
Contenu / Modalités	<ul style="list-style-type: none"> - Mettre en place des instances d'animation et de suivi du PLH <ul style="list-style-type: none"> ○ Un Comité technique, composé des techniciens de la Communauté d'agglomération et des communes. Il se réunit a minima une fois par semestre et de manière extraordinaire avec éventuellement l'invitation de partenaires dès que nécessaire. Son rôle est de : <ul style="list-style-type: none"> • Analyser les données issues de l'observatoire local de l'habitat et du foncier ; • Dresser un bilan de la mise en œuvre des actions du programme d'actions ; • Faire des propositions d'ajustements du programme d'actions. ○ Un Comité de pilotage, réunissant le Président de la Communauté d'agglomération, l'ensemble des Maires des communes et les personnes publiques associées, partenaires de la mise en œuvre du programme d'actions. Ce Comité de pilotage se réunit au moins une fois par an. Son rôle est de : <ul style="list-style-type: none"> • Valider le bilan annuel / triennal / final du programme d'actions ; • Valider les propositions d'ajustement du programme d'actions. <p>Ces deux instances pourront être élargies aux personnes publiques associées et aux partenaires de l'habitat en fonction des enjeux identifiés par les instances de pilotage, en lien avec le contenu du programme d'actions et pour en assurer la déclinaison : suivi des actions d'amélioration de l'habitat et de lutte contre la vacance, etc.</p> - Assurer la réalisation de bilans et présentations partagées <ul style="list-style-type: none"> ○ Conformément à l'article L302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, il s'agira de réaliser un bilan annuel de la mise en œuvre du programme d'actions, un bilan triennal ainsi qu'un bilan final, notamment au regard des objectifs territorialisés de production de logements. Ce bilan sera réalisé sur la base des données collectées dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et du foncier (cf. action 14), et permettra d'alimenter les réunions des instances locales de suivi. 		

Coût et financement	-												
Pilotage	CAB												
Ingénierie mobilisée	0,2 ETP												
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> - Communes - Partenaires de l'Habitat : Etat, CTC, Office foncier, AUE, bailleurs sociaux, agences immobilières, etc. 												
Echéancier	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	X	X	X	X	X	X
2020	2021	2022	2023	2024	2025								
X	X	X	X	X	X								
Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> - Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> o Nombre de COTECH et COPIL tenus ; o Réalisation effective des bilans obligatoires ; o Production de bilans / notes de suivi complémentaires issus des observatoires. - Impact : <ul style="list-style-type: none"> o Evolution du programme d'actions et/ou du budget du PLH suite aux COTECH et COPIL, permettant le réajustement de ses actions compte tenu des évolutions des besoins, réalisations, etc. 												

Action 13 : Créer un observatoire de l'habitat et du foncier

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Suivre et piloter la politique de l'habitat dans le temps - Accompagner la stratégie foncière de l'intercommunalité et des communes 			
Registres d'intervention	Ingénierie	X	Aide à la personne	
	Aide à la pierre		Obligations légales	
Sectorisation	- Ensemble du territoire intercommunal			
Contenu / Modalités	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer un suivi de la mise en œuvre des objectifs et des actions du PLH <ul style="list-style-type: none"> o Evaluer régulièrement les indicateurs de réalisation et impact des actions du PLH à travers l'analyse des données statistiques sociodémographiques et du parc de logements (INSEE, FILOCOM, ...) ; o Réaliser un suivi de la programmation de logements (dont logements sociaux) et de la consommation foncière via des tableaux de bord ; o Elaborer des bilans réguliers du PLH (annuels, triennaux et final). - Mettre en œuvre une veille foncière sur les secteurs stratégiques identifiés pour la production de logements (cf. fiche-action 1) 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). 			
Coût et financement				
Pilotage	CAB			
Ingénierie mobilisée	-			
Partenaires associés	<ul style="list-style-type: none"> - Communes - Services de l'Etat (DDTM) - CTC - AUE - Office foncier - Bailleurs sociaux - ADIL - CAUE 			



	- SAFER - ...												
Echéancier	<table border="1"><thead><tr><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th></tr></thead><tbody><tr><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr></tbody></table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	X	X	X	X	X	X
2020	2021	2022	2023	2024	2025								
X	X	X	X	X	X								
Indicateurs d'évaluation	- Réalisations : <ul style="list-style-type: none">○ Création et actualisation régulière des tableaux de bord de suivi de la programmation de logements et de la consommation foncière○ Réalisation de bilans annuels, triennaux et finaux du PLH												



Chiffrage du programme d'actions

Orientations		Actions		Budget annuel	Budget global	Précisions
1	Renforcer l'offre en logements abordables sur le territoire	1	Poursuivre le développement du parc locatif social sur le territoire	152 083 €	912 500 €	
		4	Encourager l'accession abordable à la propriété des ménages (soutien à Logis Corse)	41 667 €	250 000 €	
		5	Soutenir le développement d'une offre en logements locatifs privés abordables sur le territoire (Observatoire des loyers)	10 000€	60 000€	
2	Répondre aux besoins des publics spécifiques	8	Promouvoir la réalisation de logements abordables correspondant aux besoins des jeunes (FJT)	15 333 €	92 000 €	
3	Poursuivre les démarches de réhabilitation du parc de logements existant	9	Renforcer l'information et l'accompagnement des propriétaires en matière de réalisation de travaux (VOC et POPAC)	30 000 €	180 000 €	Sur 3 ans
TOTAL				239 083 €	1 434 500 €	

Evaluation des moyens humains nécessaires pour la mise en œuvre du PLH

Orientations	Actions		ETP
Renforcer l'offre en logements abordables sur le territoire	1	Mettre en œuvre une stratégie foncière et d'aménagement à l'échelle intercommunale	0,2
	2	Poursuivre le développement du parc locatif social sur le territoire	0,2
	3	Mettre en place la politique de peuplement afin de renforcer l'information des demandeurs et la mixité au sein du parc social	0,2
	4	Encourager l'accession abordable à la propriété des ménages	0,2
	5	Soutenir le développement d'une offre en logements locatifs privés abordables sur le territoire	0,1
Poursuivre les démarches de réhabilitation du parc de logements existant	9	Renforcer l'information et l'accompagnement des propriétaires en matière de réalisation de travaux (Plateforme de rénovation énergétique)	1
	10	Renforcer la connaissance des situations de vacance à travers un diagnostic régulier afin de définir les leviers d'actions adéquats	0,1
Renforcer le rôle de pilotage de la CAB en matière de politiques de l'habitat	12	Installer des instances locales de gouvernance et de suivi du PLH	0,2
	13	Créer un observatoire de l'habitat et du foncier	0,3
TOTAL			2,5

Un besoin d'**1 ETP supplémentaire** a été identifié pour l'animation de la plateforme de rénovation énergétique.



Le pilotage et le suivi-évaluation du programme d'actions

La mise en œuvre du programme d'actions doit pouvoir s'adapter aux évolutions du contexte territorial et aux évolutions réglementaires, et dans cette perspective, il est prévu qu'elle fasse l'objet d'un **suivi et d'une animation spécifique**.

Il est alors prévu que soient mises en place **deux instances locales de suivi du PLH** :

- **Un Comité technique**, composé des techniciens de la CAB et des communes. Son rôle est de dresser un bilan régulier de la mise en œuvre du programme d'actions, à travers des réunions a minima semestrielles, sur la base de l'analyse des données de l'Observatoire de l'habitat et du foncier. Le comité technique est également chargé de faire des propositions d'ajustement du programme d'actions.
- **Un Comité de Pilotage**, réunissant le Président de la CAB, l'ensemble des maires des communes et les personnes publiques associées, ainsi que les partenaires de la mise en œuvre du programme d'actions. Son rôle est de valider le bilan annuel / triennal / final du PLH et de valider les propositions d'ajustement du programme d'actions.