



CUMUNITÀ
D'AGGLUMERAZIONE
DI BASTIA

CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTIONS (CIA)

2021 - 2026

**Communauté d'Agglomération de
Bastia**



CUMUNITÀ
D'AGGLUMERAZIONE
DI BASTIA

Signée

Entre

La Communauté d'Agglomération de Bastia, représentée par son Président,

D'une part

Et

L'Etat, représenté par Monsieur le Préfet de Haute-Corse,

Et

La Collectivité de Corse, représenté par son Président,

Et

La commune de Bastia, représentée par son Maire ;

La commune de Furiani, représentée par son Maire ;

La commune de Santa-Maria-di-Lota, représentée par son Maire ;

La commune de San-Martino-di-Lota, représentée par sa Maire ;

La commune de Ville-di-Pietrabugno, représentée par son Maire ;

Et

L'OPH de la Haute-Corse, représenté par son Directeur Général

ERILIA, représenté par _____

LOGIREM, représenté _____

La SEM Bastia Aménagement, représentée par _____

Et Action Logement, représenté par _____

D'autre part,



CUMUNITÀ
D'AGGLUMERAZIONE
DI BASTIA

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment son article L 441-1-1,

Vu la loi de Programmation pour la Ville du 21 février 2014,

Vu l'article 97 de la loi ALUR du 26 mars 2014,

Vu l'article 70 (et suivants) de la Loi Egalité & Citoyenneté du 27 janvier 2017,

Vu la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 ;

Vu la délibération du conseil communautaire de l'agglomération de Bastia du 14 novembre 2015 portant sur la création de la Conférence Intercommunale du Logement et ses missions.



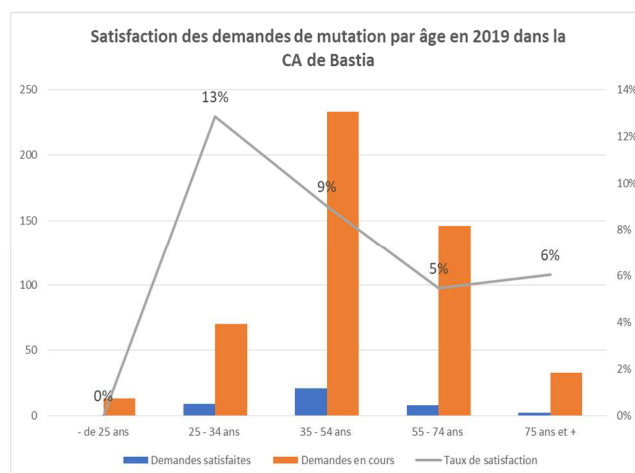
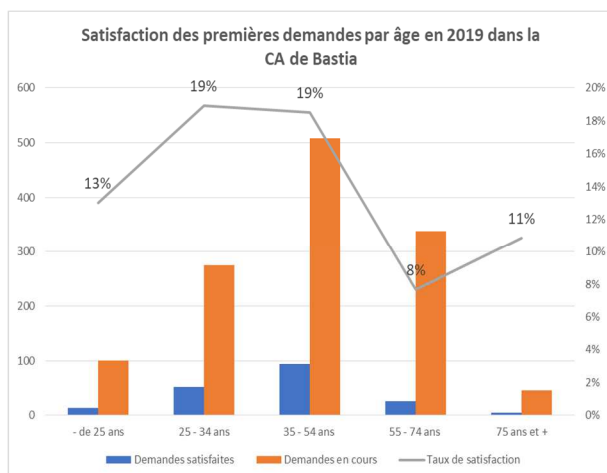
CUMUNITÀ
D'AGGLUMERAZIONE
DI BASTIA

Table des matières

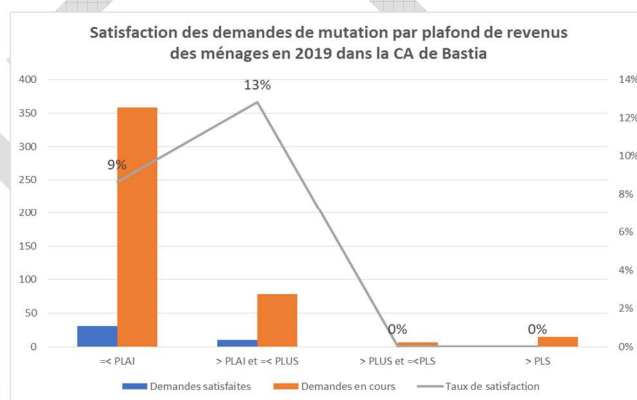
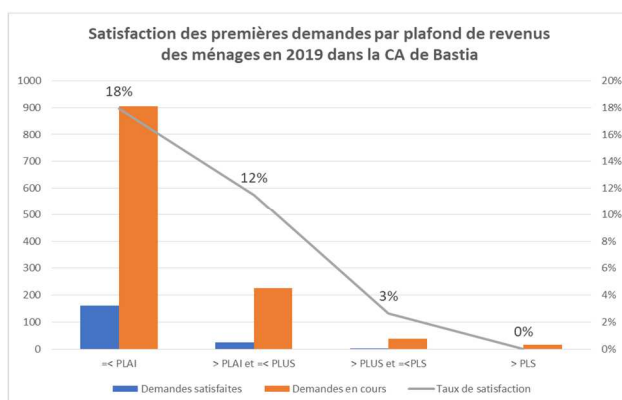
Table des matières	4
Introduction	6
Rappel du cadre légal	6
Objet de la convention	9
Territoire d'application de la convention	9
Durée d'application de la convention	9
Cadre d'élaboration de la convention	10
Les publics visés par la CIA	11
Les quartiles de revenus des ménages demandeurs d'un logement social pour la gestion des attributions en QPV et hors QPV	11
L'accueil des ménages prioritaires	11
La mise en œuvre opérationnelle et le suivi de la Convention intercommunale d'attribution	14
Les objectifs d'attributions	14
Les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation pour l'atteinte des objectifs	21
Le mode de suivi et de pilotage de la CIA	23
Annexe 1. La charte de relogement dans le cadre du NPNRU	27
Annexe 2. le diagnostic du document-cadre de la CIL et de la CIA	28
Eléments de cadrage socio-économique issus du PLH	28
Des ménages aux revenus plus limités à Bastia et dans les communes du Sud	31
Une évolution du parc de logements très marquée sur le territoire	32
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
La pression sur le parc locatif social	38



CUMUNITÀ
D'AGGLUMERAZIONE
DI BASTIA



43



43

Les caractéristiques de l'occupation sociale

44



Introduction

Rappel du cadre légal

Les évolutions règlementaires récentes ont défini plusieurs outils au service de la mise en œuvre d'une politique de peuplement et ont consacré l'EPCI comme collectivité en charge de la coordination de cette politique :

- **La loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine** institue la convention d'équilibre territorial (CET) pour les intercommunalités qui possèdent un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV). Cette convention doit définir les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions, les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain et les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.
- **La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014** rend obligatoire la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) chargée de définir des orientations partagées en matière d'attributions de logements sociaux pour les intercommunalités concernées par l'obligation de réaliser un Programme Local de l'Habitat (PLH) ou ayant la compétence en matière d'habitat, et qui possèdent au moins un QPV. Co-présidée par le Président de l'intercommunalité et le Préfet, la CIL rassemble l'ensemble des partenaires et acteurs locaux (représentants de l'Etat, communes, organismes HLM, représentants des locataires, Action Logement, Conseil Départemental, associations...).
La loi ALUR prévoit également la mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs qui vise à améliorer la qualité de service auprès des demandeurs, à travers l'organisation d'un Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs, et le traitement de la demande, via la création d'un dispositif de gestion partagée de la demande.
- **La Loi Egalité et Citoyenneté** du 27 janvier 2017 instaure la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA). Son contenu est précisé dans l'article L.441-1-6 du Code de la Construction et de l'Habitation :

La convention intercommunale d'attribution ou, pour la commune de Paris, la convention d'attribution, définit, le cas échéant en cohérence avec les objectifs du contrat de ville à laquelle elle est alors annexée et en tenant compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles :

« 1° Pour chaque bailleur social ayant des logements sur le territoire concerné, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements à réaliser en application des vingtième à vingt-deuxième alinéas de l'article L. 441-1 ;

2° Pour chaque bailleur social, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements aux personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 et à des personnes répondant aux critères de priorité



mentionnés à l'article L. 441-1, ainsi que les modalités de relogement et d'accompagnement social nécessaires à la mise en œuvre de cet engagement ;

3° Pour chaque bailleur social, un engagement portant sur les actions à mettre en œuvre dans son domaine de compétences pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial mentionnés au 1° de l'article L. 441-1-5 ;

4° Pour chacun des autres signataires de la convention, des engagements relatifs à sa contribution à la mise en œuvre des actions permettant de respecter les engagements définis aux 1° à 3° du présent article et, le cas échéant, les moyens d'accompagnement adaptés ;

5° Les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ;

6° Les conditions dans lesquelles les réservataires de logements sociaux et les bailleurs sociaux procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont présentées aux commissions mentionnées à l'article L. 441-2 et les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

Le respect des engagements pris au titre des 1° à 4° du présent article fait l'objet d'une évaluation annuelle présentée à la conférence mentionnée à l'article L. 441-1-5.

La convention est soumise pour avis au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et à la conférence intercommunale du logement ou, pour la commune de Paris, à la conférence du logement. Si ces avis n'ont pas été rendus dans un délai de deux mois à compter de la transmission de la convention, ils sont réputés favorables. »

- La CIA prend également en compte les évolutions inscrites dans la **loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) promulguée le 23 novembre 2018**. Les principales dispositions de la loi Elan ayant un impact sur l'élaboration de la CIA sont les suivantes :
 - Une prise en compte des quartiers classés en zones urbaines sensibles comme des QPV qui n'ont pas été classés en quartiers prioritaires de la politique de la ville pendant une période de six ans à compter du 1er janvier 2015 ;
 - Une suppression de la possibilité de modulation de l'objectif de 25% d'attributions hors QPV aux ménages du premier quartile ;
 - Une nécessité de fixer un objectif d'attributions aux ménages des quartiles 2, 3 et 4 qui ne doit pas être inférieur au taux constaté sur le territoire ;
 - L'ajout d'une nouvelle catégorie de publics prioritaires : « g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes : une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définies dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ; une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime » ;



CUMUNITÀ
D'AGGLUMERAZIONE
DI BASTIA

- La suppression de l'obligation de mise en œuvre des commissions pré-CAL en QPV, qui peuvent toujours être réunies à la demande du Maire concerné ;
- Une obligation de mise en œuvre du système de cotation de la demande¹.

PROJET

¹ Les modalités de généralisation de la cotation de la demande et de la généralisation de la gestion en flux des contingents sont l'objet du débat parlementaire à la date d'élaboration de la CIA – le projet de loi 4D en cours de débat est susceptible de reporter la date butoir de la mise en œuvre de la cotation au 31 décembre 2023 et de la gestion en flux au 24 novembre 2023.



Objet de la convention

Au regard du contexte présenté dans le document cadre, la présente Convention reprend les objectifs portés par l'ensemble des partenaires signataires et vise à :

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

Territoire d'application de la convention

La Convention s'applique à compter de sa signature sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération de Bastia et de ses communes membres. Elle fixe des objectifs territorialisés en matière d'attribution et d'équilibre du peuplement et intègre, à cette fin, différentes échelles :

- L'agglomération dans son ensemble ;
- Les différentes communes qui la composent et notamment les communes soumises à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain ;
- Les quartiers prioritaires de la politique de la ville, ci-après appelé « QPV ».

Durée d'application de la convention

La convention s'applique sur une durée de 6 ans de 2021 à 2026. La convention prévoit un examen de l'atteinte des objectifs qu'elle se fixe chaque année.

Conformément au cadre réglementaire fixé dans la loi Egalité et Citoyenneté et de la loi ELAN, et inscrit dans le Code de la Construction et de l'Habitation Article L441, elle fera l'objet d'un bilan à l'issue de ces six années. A l'issue de cette période la convention pourra être renouvelée. Un premier point d'étape établi à l'issue des trois premières d'exercice de la convention permettra :

- D'identifier et d'analyser les freins observés à la mise en œuvre des objectifs ;
- De statuer sur l'état d'avancement de la réalisation des objectifs énoncés ci-après et sur leur reconduites pour les 3 ans suivants ;

Sur la base de ce bilan, réalisé sous la supervision de la Commission de coordination, la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) pourra statuer, le cas échéant, sur les enjeux d'adaptation et de réorientation du document et l'ajustement des modalités de mise en œuvre.



Cadre d'élaboration de la convention

Le 3 novembre 2015, la Communauté d'agglomération de Bastia a délibéré sur **la création de sa Conférence Intercommunale du Logement**. La CIL constitue l'instance de gouvernance partenariale des attributions et de la gestion des demandes à l'échelle intercommunale. La composition des collègues de la CIL a fait l'objet d'un arrêté du Préfet de la Haute-Corse en date du 5 janvier 2016.

La CIL a également adopté le 9 février 2016 un règlement intérieur qui précise ses modalités de fonctionnement.

Une première session de groupes de travail réunis le 31 mars et le 18 avril 2016 a permis de réaliser un état des lieux du fonctionnement de la gestion de la demande et des attributions et de définir les grandes orientations du document-cadre de la CIL. Ce dernier a ensuite été présenté en comité technique le 21 décembre 2016.

Une deuxième session de groupes de travail réunis les 9 février et 22 mars 2017 a ensuite permis de définir les grandes orientations de la présente Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande en Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID).

Une **troisième session de groupes de travail réunis entre mars 2021 et juillet 2021** a permis d'intégrer à la démarche le projet de cotation de la demande de logement social, intégré au PPGDLSID de la Communauté d'Agglomération de Bastia.

Ce document est donc le résultat du travail partenarial et de l'investissement de l'ensemble des membres réunis dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement mise en place et pilotée par la CAB.

Le travail réalisé a ainsi permis de fixer les objectifs d'attributions de façon à répondre aux enjeux du territoire et au cadre réglementaire. Les cibles fixées l'ont été en fonction de l'outillage statistique en vigueur au moment de l'élaboration des travaux. L'étayage des données statistiques, notamment concernant les volumes d'attribution réalisées au bénéfice des publics prioritaires sur les différents contingents de réservation doit faire l'objet d'un travail partenarial, en lien avec les avancées du système partagé de gestion de la demande (SNE) et du PPGD (Cotation).



Les publics visés par la CIA

Les quartiles de revenus des ménages demandeurs d'un logement social pour la gestion des attributions en QPV et hors QPV

La loi Egalité et citoyenneté fixe les principes suivants :

- **Consacrer au moins 25% des attributions hors QPV aux ménages les plus précaires** (le 1^{er} quartile de niveaux de revenus des ménages demandeurs d'un logement social) ou à des **ménages relogés dans le cadre d'un Projet de Renouvellement Urbain**.
- **Consacrer au moins 50% des propositions d'attributions dans les QPV aux ménages des trois quartiles de niveaux de revenus supérieurs.**

Le niveau de revenus du premier quartile des demandeurs est défini à 7 371 € annuels conformément à l'arrêté préfectoral du 9 mars 2017. Ce seuil a été réévalué à 7 368 € en 2018, 7 892 € en 2019 et 8 511€ en 2020. Les ménages dont les revenus déclarés dans le fichier du Système National d'Enregistrement (SNE) de la demande de logement social sont inférieurs à ce seuil sont ainsi considérés pour l'objectif d'accueil en direction du premier quartile des demandeurs.

Conformément à la loi ELAN, sont assimilés à des Quartiers Politique de la ville les quartiers classés en zones urbaines sensibles qui n'ont pas été classés en quartiers prioritaires de la politique de la ville pendant une période de six ans à compter du 1^{er} janvier 2015 (soit jusqu'en 2021)

L'accueil des ménages prioritaires

L'article 70 de la loi Egalité et Citoyenneté fixe **un objectif de 25% des attributions aux publics prioritaires tels que définis dans l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, avec une priorité accordée aux personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation DALO**. Cet objectif s'entend pour chaque réservataire et pour les bailleurs sociaux sur leurs logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par un réservataire a échoué.

Les critères de définition des publics prioritaires sont définis par les articles L.441-1 et R*441-14-1 (pour les DALO) du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ainsi, les logements sociaux doivent ainsi en priorité être attribués aux ménages dont le relogement a été **reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation DALO et qui répondent ainsi à l'un des critères suivants :**

- Etre dépourvu de logement,
- Etre menacé d'expulsion sans relogement,
- Etre hébergé de façon continue dans une structure sociale d'hébergement,
- Etre logé temporairement dans un logement de transition ou en logement foyer,



- Etre logé dans des locaux impropres à l'habitation ou dans un logement qui est insalubre ou dangereux,
- Etre logé dans un logement non décent si vous êtes une personne handicapée ou si vous avez à votre charge une personne handicapée ou un enfant mineur,
- Etre logés dans un logement manifestement sur occupé si vous êtes une personne handicapée ou si vous avez à votre charge une personne handicapée ou un enfant mineur,
- Ne pas avoir reçu, dans les délais fixés par le Préfet, de proposition adaptée à sa demande de logement social.

En sus des logements attribués à des personnes reconnus DALO **les logements sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes** (énumération comprenant les apports de la loi ELAN du 23 novembre 2018) :

- a) Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- c) Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- g) Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code ;
- g bis)** Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes : une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ; une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;
- h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;



CUMUNITÀ
D'AGGLUMERAZIONE
DI BASTIA

- i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;
- j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Cette liste ne peut pas être complétée ni restreinte au niveau local.

Les partenaires n'ont pas souhaité cibler certains publics prioritaires en particulier parmi les ménages visés par l'art. L441-1 du CCH au stade de l'élaboration de la CIA.

PROJET



CUMUNITÀ
D'AGGLUMERAZIONE
DI BASTIA

La mise en œuvre opérationnelle et le suivi de la Convention intercommunale d'attribution

Les objectifs d'attributions

L'accueil des ménages issus du premier quartile des revenus des demandeurs hors QPV

Cartographie des Quartiers Politique de la ville sur le territoire de la ville de le CAB

Source : sig.ville.gouv.fr



Conformément aux objectifs fixés par la loi Egalité et Citoyenneté, les signataires s'engagent à **consacrer 25% minimum des attributions hors QPV aux publics précaires** (le 1er quartile de niveaux de revenus par Unité de Consommation des demandeurs de logement social) ou à des ménages relogés dans le cadre d'un Projet de Renouvellement Urbain **à l'horizon 2025**.

L'objectif fixé est le même pour chaque bailleur social et pour chaque commune. Cet objectif d'attributions aux ménages du 1er quartile hors QPV est fixé et sera suivi au prorata du nombre d'attributions hors QPV qui sera réalisé par chaque bailleur social.

Ce choix est justifié par le fait que **l'objectif de 25% d'attributions aux ménages du premier quartile hors QPV a été atteint par deux bailleurs sociaux du territoire en 2018 sur les trois**



principaux : l'OPH de la Haute-Corse et ERILIA (cf tableau de bilan des attributions page suivante).

Cet objectif n'a pas été atteint par le bailleur social LOGIREM mais son atteinte dépend d'un faible nombre d'attributions supplémentaires (4 attributions supplémentaires considérant les résultats de l'année 2018). L'objectif de 25% d'attributions aux ménages du premier quartile hors QPV est ainsi jugé atteignable pour ces trois bailleurs sociaux.

L'objectif s'applique également aux autres bailleurs sociaux du territoire (Logeo Méditerranée et la SEM Bastia Aménagement notamment) mais ces derniers sont concernés par un nombre d'attributions très faible, voire nul en 2017 et 2018.

Par ailleurs, **la mise en œuvre du NPNRU au sein des Quartiers Sud constitue un levier** pour atteindre les objectifs d'attributions hors QPV aux ménages du premier quartile à travers **les relogements hors site** qui seront réalisés dans le cadre de démolitions. La répartition des relogements hors site/ sur site dépendra des résultats des enquêtes sociales en cours de mise en œuvre. Une MOUS (Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale) relogement sera mise en œuvre. La plupart des relogements seront le fait de l'OPH de la Haute-Corse, propriétaire unique des logements sociaux au sein des Quartiers Sud, mais il est également prévu un travail partenarial inter-bailleurs dans ce cadre.

L'organisation du relogement des ménages concernés par l'opération du NPNRU est définie collégalement. Elle fait l'objet d'une charte de relogement déclinant les ambitions de la CIA, et annexée au présent document.

L'objectif d'attributions hors QPV aux ménages du premier quartile a vocation à être réévalué et affiné au fur et à mesure de la mise en œuvre de la CIA, et notamment au terme de la première période triennale en fonction des enjeux de rééquilibrage de l'occupation sociale repérés à travers l'observation du parc social. Il s'agirait notamment de **pouvoir identifier les dynamiques de fragilisation sociale de certains secteurs**, voire de certaines résidences, sur la base de l'analyse des données d'Occupation du Parc Social, pouvant justifier de prêter une vigilance particulière aux attributions au bénéfice des ménages du premier quartile.

Afin de favoriser l'atteinte des objectifs d'attributions hors QPV aux ménages du premier quartile, il pourrait être utile de **réaliser un état des lieux de la localisation et des caractéristiques des logements abordables** correspondant aux ressources des ménages du premier quartile afin de pouvoir y flécher les attributions en particulier (cf sous-partie sur le mode de suivi et de pilotage de la CIA).



Bilan des attributions

Source : Système National d'Enregistrement de la demande en logement social

	2017			2018			2019 (jusqu'à fin juin 2019)		
	Nombre d'attributions hors QPV	Nombre d'attributions hors QPV aux ménages du 1er quartile	Part des attributions hors QPV aux ménages du 1er quartile	Nombre d'attributions hors QPV	Nombre d'attributions hors QPV aux ménages du 1er quartile	Part des attributions hors QPV aux ménages du 1er quartile	Nombre d'attributions hors QPV	Nombre d'attributions hors QPV aux ménages du 1er quartile	Part des attributions hors QPV aux ménages du 1er quartile
O.P.H. DE LA HAUTE CORSE	27	10	37,0%	16	5	31,3%	6	2	33,3%
S.A. ERILIA	51	11	21,6%	49	13	26,5%	14	6	42,9%
LOGEO MEDITERRANEE							2	0	0,0%
S.A. LOGIREM	32	4	12,5%	28	3	10,7%	14	4	28,6%
SEM Bastia aménagement							1	1	100,0%
CA de Bastia	110	25	22,7%	93	21	22,6%	37	13	35,1%
Corse	341	51	15,0%	263	47	17,9%	123	30	24,4%
France Métropolitaine	268 235	44 538	16,6%	255 237	36 322	14,2%	110 847	17 489	16,0%



Estimation des attributions à réaliser annuellement par bailleur social pour atteindre l'objectif de 25% d'attributions hors QPV aux ménages du premier quartile

	Total d'attributions hors QPV	Estimations d'attributions hors QPV aux ménages du 1er quartile	Part des attributions hors QPV aux ménages du 1er quartile
O.P.H. DE LA HAUTE CORSE	16	4	25%
S.A. ERILIA	49	12	25%
S.A. LOGIREM	28	7	25%
CA de Bastia	93	23	25%

NB. Nous avons calculé ces estimations en appliquant l'objectif de 25% d'attributions hors QPV aux ménages du premier quartile pour chaque bailleur social.

Ces estimations ont été réalisées en s'appuyant sur le nombre d'attributions recensées dans le Système National d'Enregistrement de la demande en logement social au cours de l'année 2018.

Les objectifs suivants sont obtenus par l'application de calculs prospectifs. A ce titre, il s'agit d'objectifs théoriques indicatifs qui ne prennent pas en compte les perspectives de développement des bailleurs sociaux (programmation neuve, reconstitution de l'offre et relogements dans le cadre du NPRU, ...) et ne peuvent présager du nombre exact des futures attributions.

Ces objectifs doivent également être considérés comme un minimum, notamment pour les bailleurs sociaux qui ont dépassé les 25% d'attributions hors QPV aux ménages du premier quartile (ERILIA et l'OPH).

L'accueil des ménages issus des trois autres quartiles en Quartiers Politique de la Ville

Les partenaires s'engagent à poursuivre leurs efforts en faveur du renforcement de la mixité sociale dans les QPV en **respectant le taux minimal de 50% et en maintenant un niveau d'attributions comparable à celui observé sur l'année précédente, soit 71% à l'échelle de l'agglomération en 2018.**

Ce choix s'appuie sur le constat selon lequel le seuil de 50% a d'ores-et-déjà été atteint par l'ensemble des bailleurs sur la période précédente.

Conformément à la loi ELAN, sont assimilés à des Quartiers Politique de la ville les quartiers classés en zones urbaines sensibles qui n'ont pas été reclassés en quartiers prioritaires de la politique de la ville pendant une période de six ans à compter du 1er janvier 2015 (soit jusqu'en 2021, c'est-à-dire pour la première période triennale de la CIA).



Bilan des attributions

Source : Système National d'Enregistrement de la demande en logement social

	2017			2018			2019 (jusqu'à fin juin 2019)		
	Nombre d'attributions en QPV	Nombre d'attributions en QPV aux ménages des 2ème, 3ème et 4ème quartiles	Part des attributions en QPV aux ménages des 2ème, 3ème et 4ème quartiles	Nombre d'attributions en QPV	Nombre d'attributions en QPV aux ménages des 2ème, 3ème et 4ème quartiles	Part des attributions en QPV aux ménages des 2ème, 3ème et 4ème quartiles	Nombre d'attributions en QPV	Nombre d'attributions en QPV aux ménages des 2ème, 3ème et 4ème quartiles	Part des attributions en QPV aux ménages des 2ème, 3ème et 4ème quartiles
O.P.H. DE LA HAUTE CORSE	74	47	63,5%	71	51	71,8%	24	13	54,2%
S.A. ERILIA	70	44	62,9%	49	32	65,3%	20	15	75,0%
LOGEO MEDITERRANEE									
S.A. LOGIREM	31	27	87,1%	16	14	87,5%	9	6	66,7%
SEM Bastia aménagement							2	2	100,0%
CA de Bastia	176	119	67,6%	136	97	71,3%	55	36	65,5%
Corse	243	169	69,5%	167	124	74,3%	66	41	62,1%
France Métropolitaine	112 358	79 799	71,0%	109 144	81 710	74,9%	44807	32887	73,4%



Estimation des attributions pour la période de mise en œuvre de la CIA

	Total d'attributions en QPV	Nombre d'attributions en QPV aux ménages des 2ème, 3ème et 4ème quartiles	Part des attributions en QPV aux ménages des 2ème, 3ème et 4ème quartiles
O.P.H. DE LA HAUTE CORSE	71	51	71,8%
S.A. ERILIA	49	32	65,3%
S.A. LOGIREM	16	14	87,5%
CA de Bastia	136	97	71,3%

NB – Nous avons calculé ces estimations en considérant le maintien du taux d'attributions en QPV aux ménages des trois quartiles supérieurs réalisé par bailleur social en 2018.

Ces estimations ont été réalisées en s'appuyant sur le nombre d'attributions recensées dans le Système National d'Enregistrement de la demande en logement social au cours de l'année 2018.

Seuls les bailleurs sociaux ayant réalisé des attributions en faveur des ménages des 3 autres quartiles au sein d'un QPV en 2018 se voient de fait intégrés à ce calcul des attributions. Toutefois, l'objectif de 50% minimum d'attributions en QPV aux ménages des 3 quartiles supérieurs s'appliquera à l'ensemble des bailleurs sociaux qui réaliseront des attributions en QPV sur la période de mise en œuvre de la CIA.

Les objectifs suivants sont obtenus par l'application de calculs prospectifs. A ce titre, il s'agit d'objectifs théoriques indicatifs qui ne prennent pas en compte les perspectives de développement des bailleurs sociaux (programmation neuve, reconstitution de l'offre et relogements dans le cadre du NPRU, ...) et ne peuvent présager du nombre exact des futures attributions.



L'accueil des ménages prioritaires L441-1 et DALO

25% des attributions devront être réalisées en direction de ces publics, sur chacun des contingents :

- Communes et CAB ;
- La Collectivité Territoriale de Corse, le cas échéant ;
- Action Logement ;
- Les bailleurs sociaux, sur leur contingent non réservé ;

L'Etat réserve, quant à lui, 100% de ses attributions au bénéfice des publics prioritaires et des agents civils et militaires de l'Etat dans les proportions fixées par l'article R*441-5 du CCH.

Cette obligation s'inscrit dans l'idée d'une contribution de l'ensemble des acteurs réservataires et des bailleurs à l'effort de relogement des publics prioritaires, aux côtés de l'Etat.

Le fléchage des attributions vers les publics prioritaires est favorisé par les évolutions du Système National d'Enregistrement (SNE) sur lequel s'appuie le dispositif de gestion partagée de la demande mis en place sur le territoire. La CAB s'engage également à mettre en œuvre la gestion en flux et la cotation de la demande, rendues obligatoires par la loi Elan qui doivent permettre de favoriser l'accès au parc social des publics prioritaires.

Le bilan des attributions réalisées par chaque réservataire au bénéfice des ménages reconnus prioritaires DALO et relevant de l'article L. 441-1 n'est pas réalisable à date de la production de la Convention. Les améliorations du SNE et du renseignement de celui-ci par les bailleurs devront permettre d'objectiver l'atteinte du seuil plancher de 25% des attributions réalisées par chaque réservataire en direction des publics cibles.



Les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation pour l'atteinte des objectifs

Les dispositifs intercommunaux propres aux attributions de logements sociaux

Les partenaires ont fait le choix de créer **une Commission de coordination** en charge du suivi des objectifs fixés dans le cadre de la CIA mais qui vise également à renforcer les échanges entre les partenaires et le partage de pratiques et d'une « culture commune ». Cette commission s'est également vue attribuer **une mission d'examen de situations bloquées de ménages** rencontrant des difficultés sociales et économiques (cf. sous-partie sur le mode de suivi et de pilotage de la CIA).

La mise en œuvre du **dispositif de gestion partagée de la demande** effective sur le territoire de la CAB permet également de partager entre réservataires les informations relatives aux dossiers de l'ensemble des demandeurs de logements sociaux du territoire.

La mise en place de **la gestion en flux** et de **la cotation de la demande**, participera également à renforcer la coordination des actions des partenaires en allant **vers une gestion partagée de la demande en logement social**.

Il s'agit à ce titre, de rappeler que la CAB et ses partenaires se sont accordés sur :

- Une grille de cotation des primo-demandes et demandes de mutation inscrite dans le Plan Partenarial de Gestion de la Demande, qui sera mise en œuvre dans ce cadre ;
- L'application de la généralisation de la gestion en flux des contingents dans le cadre de l'application du cadre légal débattu au moment de l'élaboration de la CIA (projet de loi 4D), fixant au 23 novembre 2023 l'échéance pour le passage à la gestion en flux.

Au regard de l'avancée de ces chantiers, il s'agit de pouvoir traiter des points liés à la gestion de la demande et au suivi des demandes de mutations.

Des situations spécifiques de demandes de mutations ont été définies dans le cadre du PPGDLSID auxquelles il s'agira de pouvoir apporter une réponse en priorité. Les Commissions d'attributions des logements et d'examen de l'occupation des logements mises en œuvre par la loi Elan, qui prévoient un examen des conditions d'occupation des logements sociaux tous les 3 ans, pourront permettre d'étudier ces demandes.

La coopération inter-réservataires (communes, CAB, Action Logement, ...) et inter-bailleurs est un levier essentiel afin d'encourager les mutations au sein du parc social.

L'opportunité de mettre en œuvre un dispositif type « bourse d'échange des logements » sera étudiée par les participants afin de favoriser les mutations interbailleurs à travers une mise en relation directe des locataires du parc social.

Les partenaires entendent également **améliorer la connaissance des refus de logements** afin de pouvoir les prévenir et mieux adapter les réponses à y apporter.

Les signataires ont choisi de **ne pas mettre en œuvre le dispositif expérimental qu'est la location choisie**.

CUMUNITÀ
D'AGGLUMERAZIONE
DI BASTIA

Les dispositifs d'accompagnement social

Les signataires s'engagent à **poursuivre la mise en œuvre des dispositifs d'accompagnement social existants sur le territoire et à encourager le développement de cette offre** pour répondre à des besoins importants.

Les dispositifs d'accompagnement social liés au logement sont les suivants :

- Le Fonds Unique pour le Logement (FUL) ;
- Les mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL) et d'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) à destination des publics relevant du PDALHPD (personnes présentant des difficultés dans l'accès, le maintien ou l'appropriation de leur logement, personnes en situation de mal logement, d'hébergement, d'expulsion locative...) ;
- Les dispositifs portés par Action Logement dans le cadre du dispositif CIL PASS notamment ;
- Les dispositifs portés par les bailleurs sociaux.

Une attention particulière sera portée à **l'accompagnement social des ménages concernés par un relogement dans le cadre du NPNRU**. Des enquêtes sociales sont en cours de mise en œuvre afin de prendre en compte les attentes et souhaits des ménages. Le relogement a également vocation à s'appuyer sur un travail partenarial inter-bailleurs.

Les dispositifs partenariaux visant à renforcer l'attractivité des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville

La mise en œuvre du NPNRU constitue un levier majeur afin de **renforcer l'attractivité des Quartiers Sud** à travers la réalisation d'opérations de réhabilitations de logements, l'amélioration de l'accessibilité du quartier et le réaménagement des espaces publics.

Le Quartier Politique de la Ville du Centre Ancien est également concerné par un certain nombre d'opérations de requalification menées à travers les OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat) successives, le PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés) et le programme Action Cœur de ville.

La poursuite des actions menées au titre de la Politique de la Ville dans le cadre du Contrat de ville, notamment en matière de GUSP dans les QPV, est également jugée prioritaire.



Le mode de suivi et de pilotage de la CIA

La Conférence Intercommunale du Logement

La Conférence Intercommunale du Logement est l'instance de pilotage de l'ensemble des documents d'orientations relatifs aux attributions de logements sociaux. En application du code de la construction et de l'habitation, ses missions sont les suivantes :

- Adopter les orientations concernant :
 - o Les objectifs en matière d'attributions de logements et de mutations sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le ressort territorial de la CAB ;
 - o Les modalités de relogement des personnes relevant de la présente convention et des personnes relevant des projets de renouvellement urbain ;
 - o Les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.
- Suivre l'élaboration et la mise en œuvre, sur le ressort territorial de la CAB, du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs. La CIL donne son avis sur le projet de plan, les bilans (annuels, triennaux) et son évaluation.
- Suivre la mise en œuvre de la présente convention. Elle peut également formuler des propositions en matière de création d'offres de logement adapté et d'accompagnement des personnes.

Elle se réunit une fois par an.

La Commission de coordination

Conformément à l'article 70 de la loi Egalité et Citoyenneté, il a été décidé de créer **une Commission de coordination** qui assure le suivi des objectifs de la CIA.

Cette instance sera présidée par le président de la CAB et composée du représentant de l'Etat dans le département, des maires des communes membres, de représentants des bailleurs sociaux, de représentants de la Collectivité Territoriale de Corse, de représentants des titulaires de droits de réservation et de représentants des associations.

Ses missions sont les suivantes :

- **Suivre les objectifs d'attributions quantitatifs et qualitatifs de la CIA** et les partager avec les différents partenaires à l'échelle de l'agglomération et des QPV ;
- **Préparer les réunions de la CIL ;**
- **Actualiser le diagnostic aux différentes échelles de territoires** (agglomération, communes, quartiers) et coordonner les travaux d'observation du parc social (cf. sous-partie sur la mise en place d'un dispositif d'observation du parc social, de l'occupation sociale et de la demande en logement social) ;
- **Favoriser les échanges sur la mise en œuvre de la politique d'attribution** : freins rencontrés et améliorations constatées en matière de fluidité des attributions, fonctionnement des CAL, traitement des refus des demandeurs...



Elle pourra également se voir confier l'**examen de situations bloquées** de ménages rencontrant des difficultés sociales et économiques. La commission de coordination serait ainsi en charge, dans ce cadre, de la réalisation d'un diagnostic social collégial des situations et d'identifier des logements disponibles et adaptés à la situation des ménages qui seraient prochainement attribués en CAL. Il s'agit également de pouvoir valider le besoin d'accompagnement social des ménages et d'identifier les dispositifs pouvant être mobilisés.

Le principe fondateur de cette commission est ainsi d'apporter à la CAL l'ensemble des informations nécessaires à la décision d'attribution et de favoriser la mobilisation de dispositifs d'accompagnement social pour les ménages.

Pendant la première année de fonctionnement de la Commission de coordination, il s'agira de pouvoir stabiliser les procédures relatives à l'examen des situations complexes :

- Arrêter des critères de saisine de la commission ;
- Préciser le processus de saisine du dispositif et de consultation des ménages ;
- Définir le rythme de réunion de la commission et le dimensionnement de son activité ;
- Valider le circuit de proposition d'accompagnement social adapté ;
- Arrêter le règlement intérieur de cette commission ;
- Déterminer les indicateurs d'évaluation de l'activité de cette commission.

La commission de coordination pourra également **se réunir afin de travailler sur d'autres thématiques, en format restreint**, si cela est jugé pertinent.

La commission de coordination se réunira une fois par semestre et de manière plus régulière pour l'examen des situations bloquées.

Le suivi des objectifs

Plusieurs modalités de suivi et d'observation ont d'ores-et-déjà été identifiées par les partenaires concernant les différents objectifs fixés par la loi Egalité et Citoyenneté.

Le suivi des objectifs de la CIA sera fait à partir du Système National d'Enregistrement de la demande (SNE) sur lequel s'appuie la mise en place du dispositif de gestion partagée de la demande. Ainsi, le suivi des attributions aux publics prioritaires et des objectifs d'attributions hors QPV aux ménages du premier quartile et dans les QPV pour les ménages des trois quartiles supérieurs ainsi qu'à destination des publics prioritaires sera réalisé sur la base d'extractions du SNE par les services de la CAB.

A l'issue de chaque année de mise en œuvre de la CIA, un bilan sera établi en deux temps :

- **Analyse quantitative** : cette analyse sera réalisée sur la base des données du SNE. L'ensemble des partenaires s'engagent également à transmettre les données dont ils disposent tel que défini au début de la mise en œuvre de la CIA. Cette analyse sera réalisée annuellement.

CUMUNITÀ
D'AGGLUMERAZIONE
DI BASTIA

- **Analyse qualitative** : cette analyse sera réalisée lors d'une commission de coordination. Il s'agira de pouvoir analyser avec l'ensemble des partenaires le bilan quantitatif préalablement réalisé :
 - De mesurer les avancées réalisées : fiabilisation des systèmes d'information et niveaux de réalisation des objectifs, mobilisation des dispositifs d'accompagnement social, production et mobilisation de logements sociaux neufs pour l'accès au logement des publics-cibles de la CIA, etc.
 - D'analyser les freins rencontrés : retards éventuels dans la programmation de logements neufs, faiblesse du taux de rotation hors QPV, etc.

Ce bilan devra permettre, sous l'égide de la Conférence Intercommunale du Logement de réactualiser les objectifs d'attributions à l'aune des capacités réelles d'accueil des patrimoines et des territoires et d'ajuster les modalités de mise en œuvre.

Les signataires souhaitent accorder une attention particulière au **suivi des demandes de mutations et des refus de logements sociaux**.

La mise en place d'un dispositif d'observation du parc social, de l'occupation sociale et de la demande en logement social

Les signataires de la CIA souhaitent **renforcer l'observation du parc social, de son occupation et de la demande en logement social** afin de pouvoir évaluer les impacts des actions menées dans le cadre de la CIA et du PPGDLSID mais également repérer les dynamiques de fragilisation de certains secteurs ou immeubles.

L'observation du parc social doit pouvoir conduire à **réorienter et affiner, le cas échéant, les objectifs** fixés dans le cadre de la CIA, au terme de la première période triennale de la CIA par exemple. En effet, s'il est observé une fragilisation du parc social de certains bailleurs sociaux ou de certains secteurs géographiques, il pourra être envisagé de fixer des objectifs différenciés par bailleur social ou par secteur. Ce choix n'a pas été fait dans le cadre de la présente CIA étant donné **les capacités d'observation actuellement limitées du territoire**.

Dans un premier temps, il apparaît essentiel de pouvoir actualiser régulièrement le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du document-cadre et de la CIA.

Les indicateurs suivants ont été utilisés et pourront être utilisés pour l'actualisation :

- a) Les caractéristiques du parc social (sur la base du fichier RPLS) :
 - Le nombre et la répartition des logements sociaux par commune et par QPV ;
 - La répartition des logements sociaux par bailleur social ;
 - L'ancienneté du parc ;
 - Les typologies (nombre de pièces) ;
 - Les types de financement ;
 - Les niveaux de loyers moyens par m² ;
 - Le taux de mobilité ;
 - Le taux de vacance

CUMUNITÀ
D'AGGLUMERAZIONE
DI BASTIA

- b) Les caractéristiques de l'occupation sociale (sur la base du fichier OPS) :
- La comparaison entre les occupants du parc social et les emménagés récents en fonction :
 - i. Du niveau de revenus par unité de consommation ;
 - ii. De la composition familiale ;
 - iii. Des classes d'âge.
- c) Les caractéristiques de la demande en logement social (sur la base du SNE) :
- Le nombre de demandes en cours par rapport aux demandes satisfaites ;
 - La répartition des demandes en cours/ satisfaites par commune et dans les QPV ;
 - La part des mutations ;
 - L'ancienneté des demandes en cours/ satisfaites ;
 - La répartition des demandes en cours/ satisfaites en fonction :
 - i. Des niveaux de revenus par unité de consommation ;
 - ii. Des tranches d'âge des demandeurs ;
 - iii. De la composition familiale ;
 - iv. Du type de logement demandé ;
 - v. Du motif de la demande.

Cette analyse ayant été réalisée à l'échelle des communes (avec une distinction en QPV/ hors QPV) dans le cadre du diagnostic, il apparaît essentiel de pouvoir développer une exploitation des indicateurs pré-cités à une échelle plus fine, des secteurs géographiques hors QPV voire des immeubles et résidences.

Les indicateurs suivants apparaissent prioritaires à analyser à une échelle fine des secteurs géographiques et/ ou des immeubles et résidences :

- La répartition des logements sociaux abordables hors QPV (plafonds de financement PLAI et niveaux de loyers correspondant aux ressources des ménages du premier quartile) ;
- Les caractéristiques de l'occupation sociale (niveaux de revenus par unité de consommation, composition familiale, classes d'âge).

Au-delà de la seule approche quantitative, il apparaît nécessaire d'**obtenir un retour régulier et qualitatif des bailleurs sociaux sur les dynamiques de fragilisation** (ou au contraire de stabilisation) de certains secteurs géographiques ou immeubles et résidences. Ce retour pourrait s'intégrer dans un rapport d'activités qui serait remis annuellement.

Les signataires souhaitent également accorder une attention particulière au **suivi des refus des demandeurs de logements sociaux** et à la compréhension des causes de ces refus. Ce suivi devra également s'appuyer sur **la transmission d'informations par les bailleurs sociaux**.

Ce dispositif d'observatoire du parc social pourra être mutualisé avec le futur observatoire du logement qui devra être mis en œuvre dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH).



CUMUNITÀ
D'AGGLUMERAZIONE
DI BASTIA

Annexe 1. La charte de relogement dans le cadre du NPNRU

PROJET



Annexe 2. le diagnostic du document-cadre de la CIL et de la CIA

Éléments de cadrage socio-économique issus du PLH

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.

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



CUMUNITÀ
D'AGGLUMERAZIONE
DI BASTIA

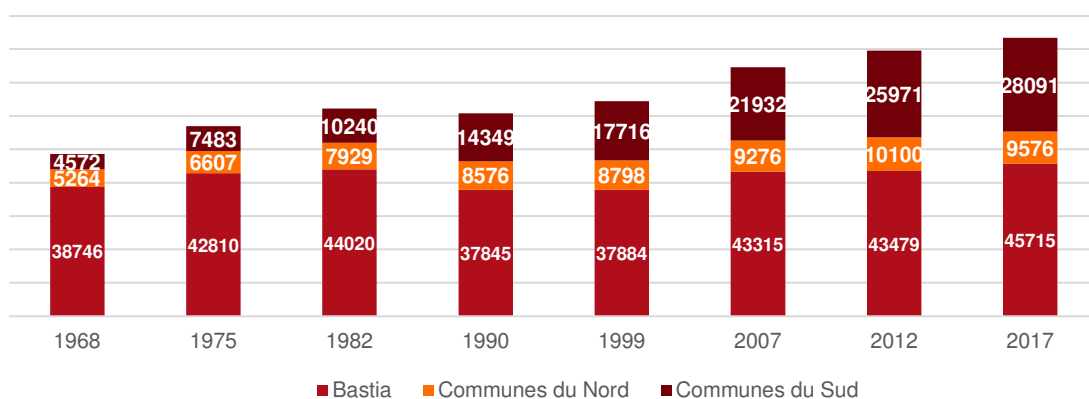
2012 et 2017, Bastia et les communes du Sud ont pour la première fois des niveaux de croissance démographique relativement proche (respectivement 5% et 8%).

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**

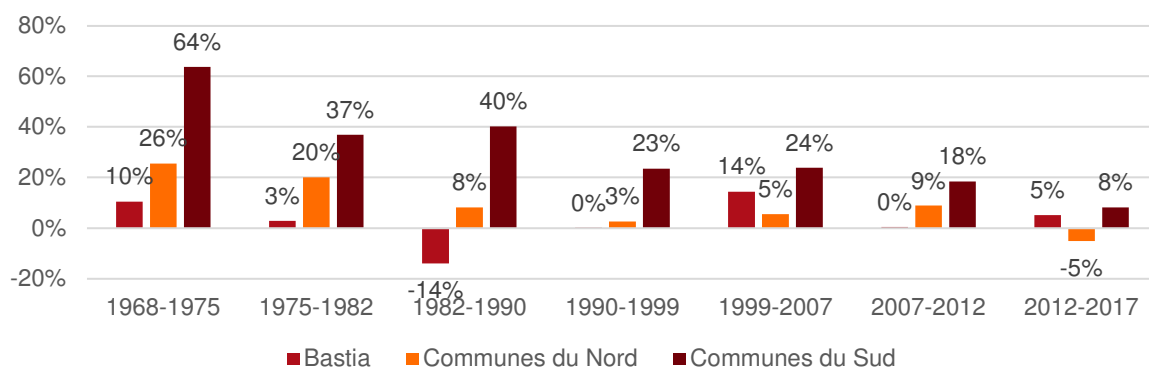
Evolution de la population entre 1968 et 2017

Source : Insee 2017



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

Source : INSEE 2017

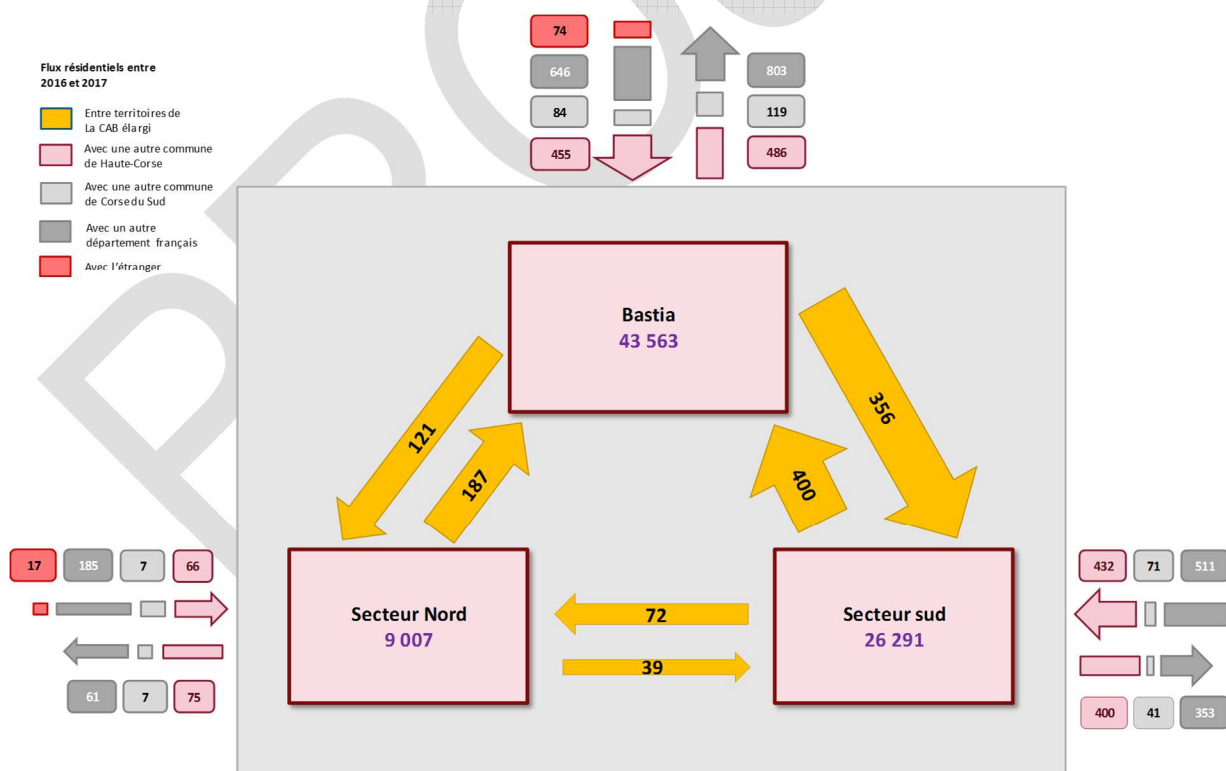




Des communes du Sud qui bénéficient du départ d'un certain nombre d'actifs de Bastia

L'analyse des migrations résidentielles sur la période 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).



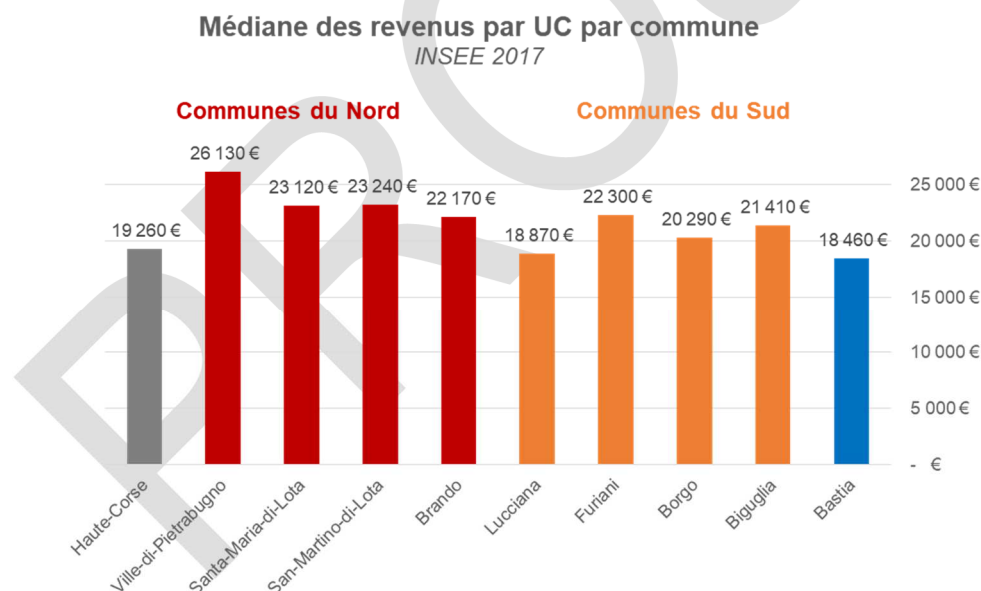


Des ménages aux revenus plus limités à Bastia et dans les communes du Sud

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€)





Une évolution du parc de logements très marquée sur le territoire

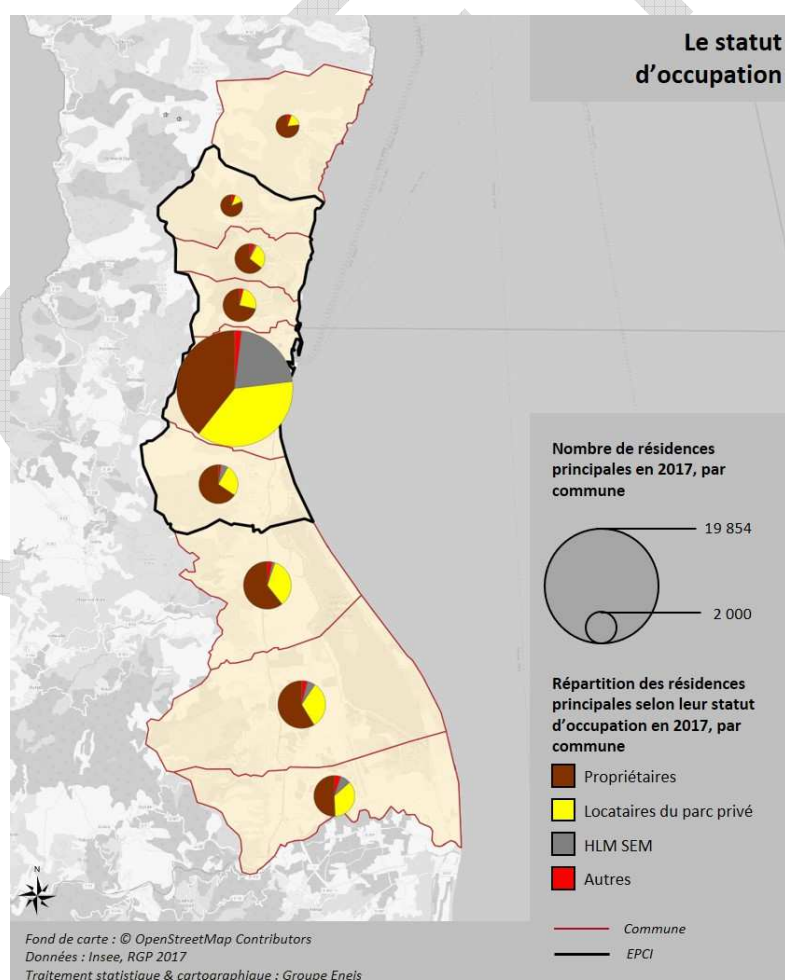
L'augmentation du nombre de logements est largement supérieure à celle de la population dans les communes du Sud : le nombre de logements a été multiplié par 14 entre 1968 et 2017 alors que le nombre d'habitants a été multiplié par 6. Cependant, malgré cette disproportion, on observe **une corrélation 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.

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%).



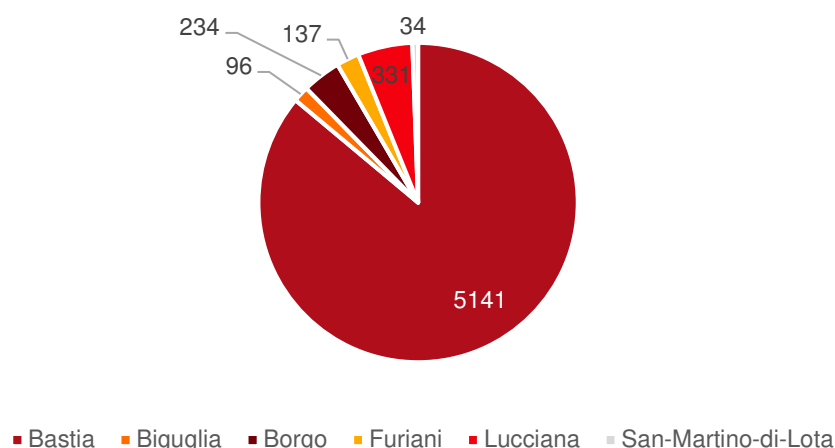
Les communes du Sud sont également marquées par une part de propriété occupante importante, notamment à Furiani (66%). Cette part est en augmentation sur certaines communes du Sud, plus particulièrement à Borgo (+3% par an entre 2012 et 2017) et à Lucciana (+4%). Ainsi **l'attractivité résidentielle 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.

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.

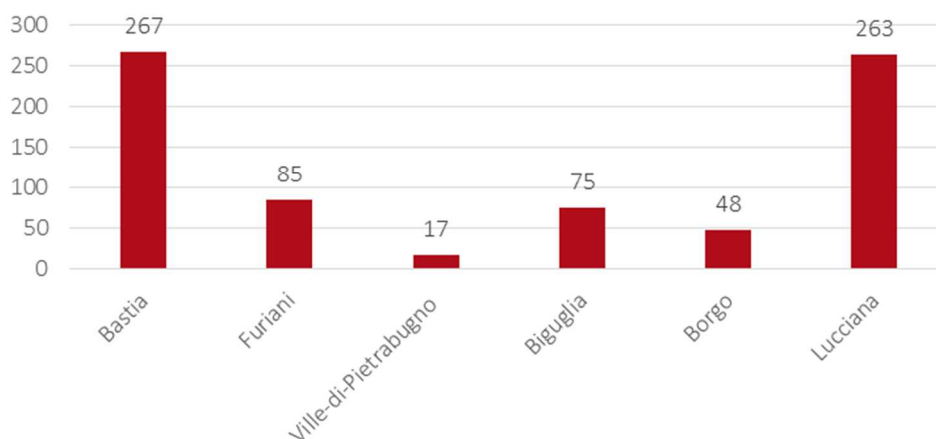
Les communes de Biguglia et Furiani sont également concernées par la loi SRU.

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

Ainsi, le territoire est marqué par **de forts enjeux de rééquilibrage de l'occupation sociale**, dépassant le seul parc social, afin de pouvoir limiter les effets de concentration de la précarité qui caractérisent le commune de Bastia et certains de ses quartiers plus particulièrement.

Le territoire de la CAB est en effet concerné par **la présence de deux Quartiers Politique de la ville**, tous deux situés à Bastia, qui concentrent la majorité des logements sociaux (dans le QPV Quartiers Sud notamment) et les ménages aux revenus les plus fragiles.

Ainsi, il existe **un fort enjeu de rééquilibrage de l'offre en logement social à l'échelle de la CAB** pour répondre aux objectifs de la loi SRU mais également pour limiter la concentration de l'offre dans la seule ville de Bastia et **développer la solidarité intercommunale** en la matière, notamment dans l'accueil des ménages les plus modestes.

Au sein de la ville de Bastia, **la plupart des logements sociaux sont localisés au sein des Quartiers Politique de la ville**, principalement dans le QPV Quartiers Sud (66%).

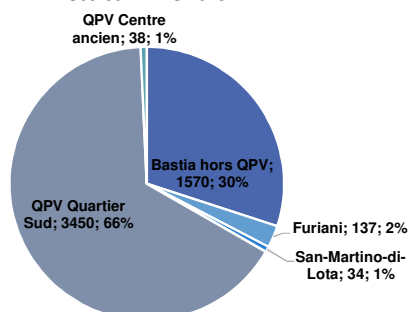
Le QPV Quartier Sud est composé exclusivement de logements sociaux, expliquant que ce quartier soit marqué par des niveaux de revenus plus faibles qu'à l'échelle de l'agglomération.



CUMUNITÀ
D'AGGLOMERAZIONE
DI BASTIA

Répartition des logements sociaux par commune et par QPV

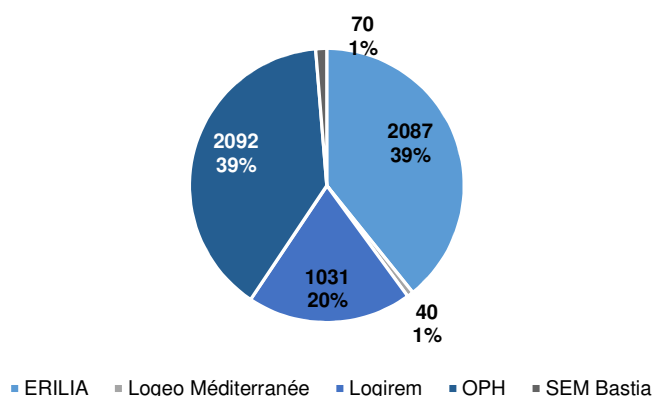
Source : RPLS 2018



Les trois bailleurs sociaux les plus représentés sur le territoire sont Erilia (39%), l'OPH 2B (39%) et Logirem (20%) qui possèdent près de 80% du parc social.

Répartition des logements sociaux par bailleur

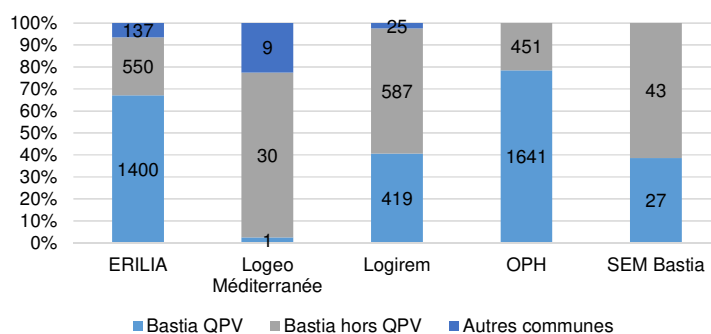
Source : RPLS 2018



Les bailleurs sociaux ERILIA et OPH sont marqués par une part dominante de logements situés en QPV, respectivement 67% et 78%. Logirem possède également une part importante de logements situés en QPV (41%) qui n'est toutefois pas majoritaire.

Répartition des logements sociaux en QPV/ hors QPV par bailleur social

Source : RPLS 2018





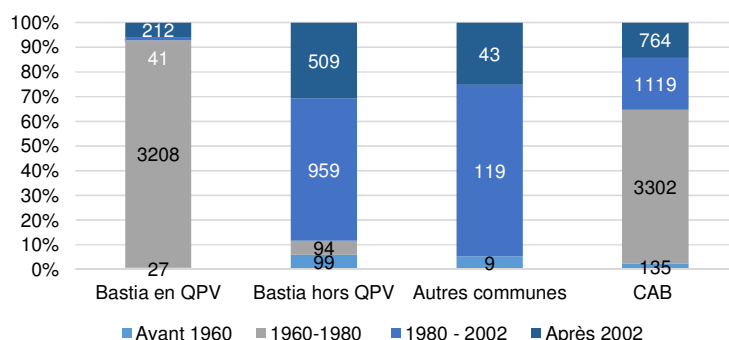
Le parc social de la CAB est marqué par **une certaine ancienneté**, notamment au sein des QPV. Ainsi, 92% du parc social des QPV a été construit entre 1960 et 1980 alors que la grande majorité du parc social de l'agglomération date de la période 1980 – 2000 : 58% pour Bastia hors QPV et 70% pour les autres communes.

Cette ancienneté génère ainsi **des besoins en réhabilitation**, notamment pour une partie du parc qui présente des niveaux de performance énergétique limités. Ce type de logements peut également générer des niveaux de charges élevés, particulièrement difficiles à assumer pour les ménages les plus modestes.

Le QPV Quartier Sud a été concerné par un premier PRU ayant permis la réhabilitation et la résidentialisation des logements les plus dégradés, ainsi que des démolitions. Le NPNRU à venir va également permettre de poursuivre ces travaux de réhabilitation.

Répartition du parc de logements sociaux par
ancienneté de construction

Source : RPLS 2018



Du fait de l'ancienneté des constructions, **le parc social situé au sein des QPV est dominé par les logements financés en HLMO** (à 91%) correspondant au mode de financement utilisé avant 1977 et à l'offre la plus abordable financièrement (cf. graphiques page suivante). Ce parc de logements en QPV se caractérise en effet par **les niveaux de loyers les plus faibles** avec une moyenne de 4,7€ au m².

Les logements situés à Bastia sont financés pour plus de la moitié en HLMO et PLAI (56%) et pour le reste en PLUS majoritairement. A l'inverse, les logements situés dans les autres communes de l'agglomération sont majoritairement financés en PLUS (90%) et en PLS (10%). **L'offre située en dehors des QPV possède des niveaux de loyers plus élevés**, notamment au sein de la commune de Furiani (6,5€ du m²).

L'offre en logements très sociaux (PLAI) apparaît ainsi inexistante dans les autres communes de l'agglomération selon les données au 1^{er} janvier 2019 du RPLS. Cette situation a toutefois évolué pour les deux communes de Furiani et Ville-di-Pietrabugno, soumises à la loi SRU, qui doivent produire 30% de PLAI dans leurs opérations de logements sociaux.

La concentration des niveaux de loyers les plus faibles en QPV explique que les attributions aux ménages les plus modestes y soient réalisées. Il convient ainsi de pouvoir **développer l'offre en logements très sociaux, PLAI, et aux niveaux de loyers faibles en dehors des QPV** et dans



les autres communes de l'agglomération afin de pouvoir accueillir les ménages les plus modestes en dehors des seuls QPV.

Le PLH 2020-2032 œuvre pour développer le parc social sur le territoire en accompagnant la programmation des logements sociaux en dehors des secteurs et communes les plus fragilisées. Les objectifs de production de logements sociaux sont ainsi les suivants :

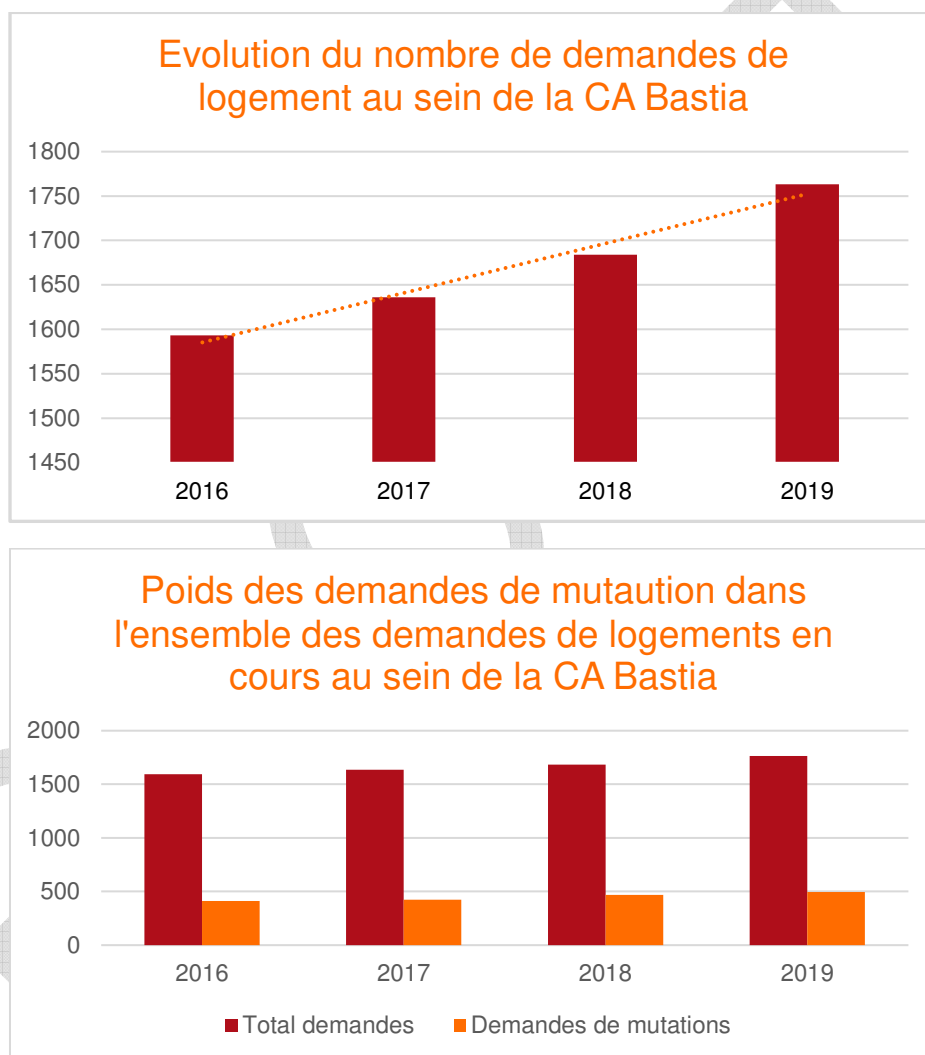
	Objectif 2020-2025	Production locative sociale minimale (LLS) entre 2020 et 2025	Part dans la production (hypothèse min)	Production locative sociale maximale	Part dans la production (hypothèse maximale)
Bastia	2 007	150	7%	335	17%
Furiani	498	240 (dont 180 logements sur la période triennale 2020-2022)	48%	498	100%
San-Martino- di-Lota	138	40	29%	40	29%
Santa-Maria- du Lota	75	6	8%	6	8%
Ville-di- Pietrabugno	111	55	50%	111	100%
CA de Bastia	2 829	491	17%	990	35%



La pression sur le parc locatif social

Données générales sur la demande

A l'échelle de la CAB, l'augmentation du nombre de demande est notable depuis 2015, en considérant que le nombre de demandes enregistrées est passé de 1593 en 2016 à 1763 en 2019. Cette augmentation est essentiellement le fait de l'augmentation des demandes de mutations de mutations (25% de la demande en 2016 contre 28% en 2019).



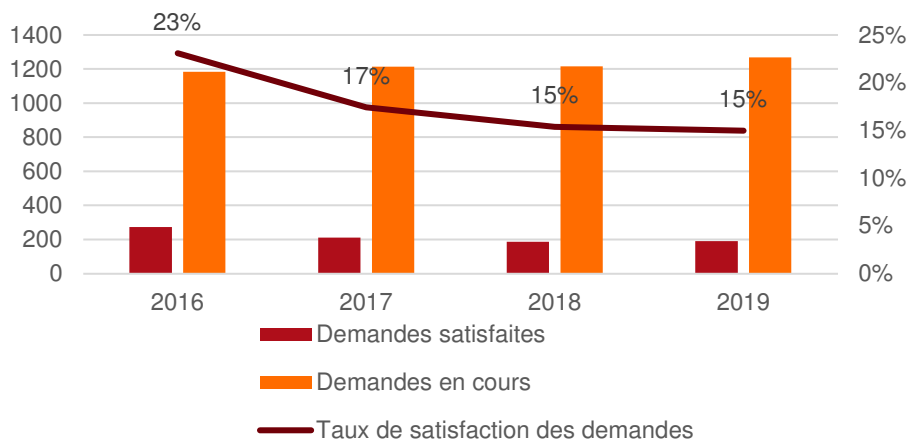
La progression de la demande se traduit dans le même temps par une diminution du nombre d'attributions réalisées sur le territoire : 345 demandes étaient satisfaites en 2016 contre 231 en 2019.

Cette diminution des attributions se traduit naturellement par une chute du taux de satisfaction de la demande, tous motifs confondus : le taux de satisfaction baisse ainsi de 23% en 2016 à 15% en 2019. Ce sont les demandes de mutation qui sont les plus difficilement satisfaites : 8% en 2019.

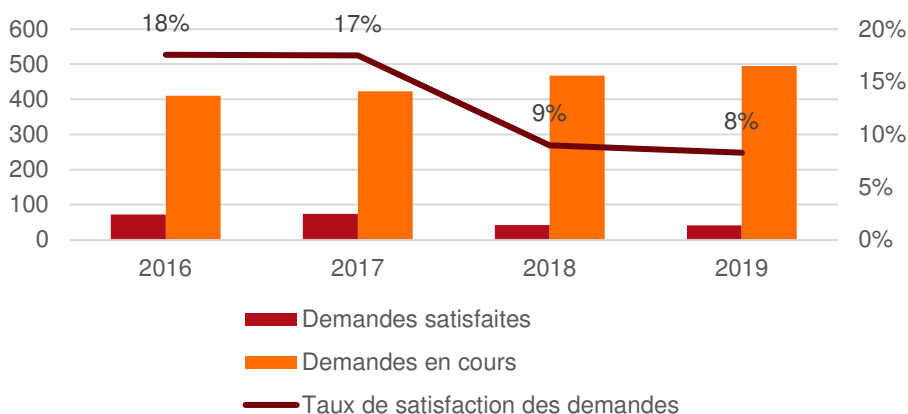


CUMUNITÀ
D'AGGLUMERAZIONE
DI BASTIA

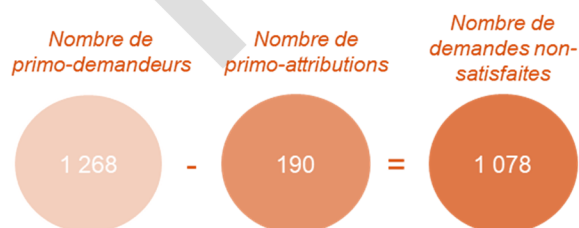
Volume et satisfaction des primo-demandes au sein de la CA de Bastia



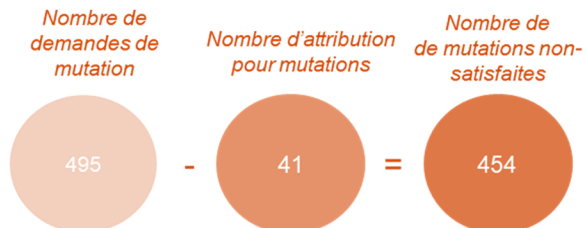
Volume et satisfaction des demandes de mutation au sein de la CA Bastia



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



Quantification des demandes de mutations (source : SNE 2019)

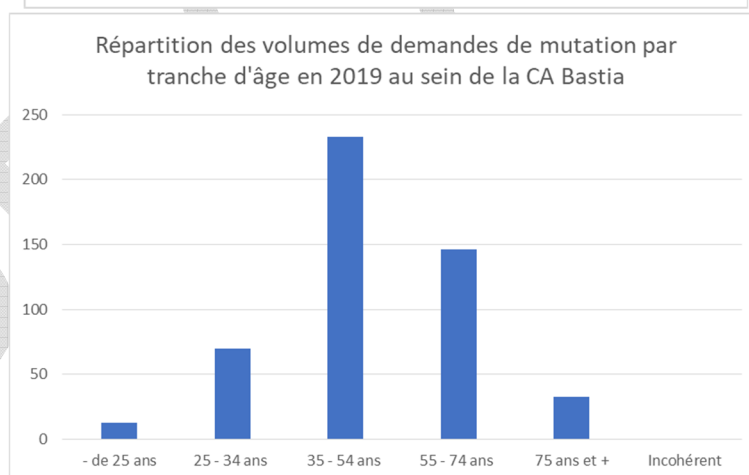
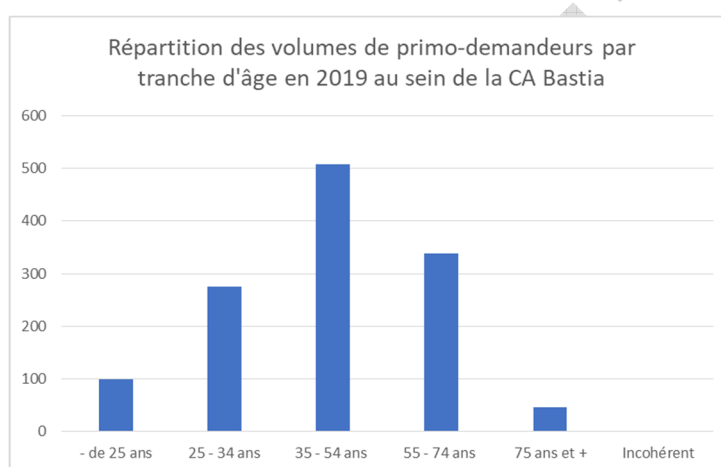




Portrait des demandeurs

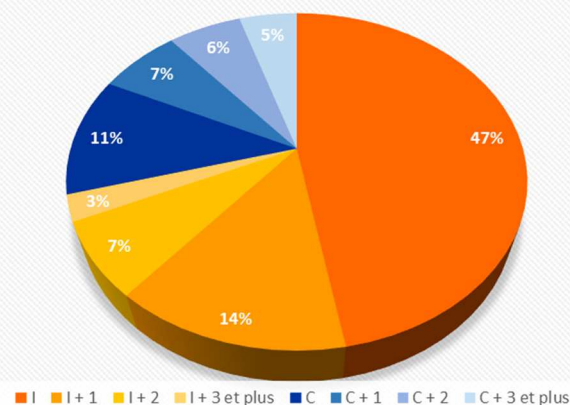
Age des demandeurs et composition du ménage

La très grande majorité des demandeurs en primo-demande et demande de mutation émane de ménages âgés de 35 à 54 ans. Mais il faut porter attention à la demande émanant de ménages âgés de plus de 55 ans, en recherche d'un nouveau parcours résidentiels et pour les tranches d'âges les plus fortes, en recherche d'un logement adapté et d'un environnement riche en services. Le poids de la demande émanant de personnes âgées et de jeunes ménages explique la surreprésentation de demandes émanant de personnes isolées (47%), pesant sur l'offre en petits logements.





Composition des ménages demandeurs de logement en 2019 au sein de la CA Bastia

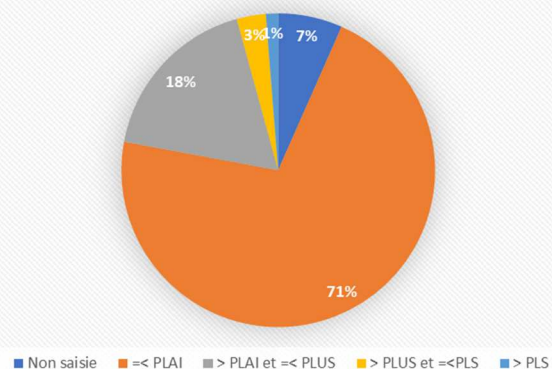


Revenus des ménages demandeurs

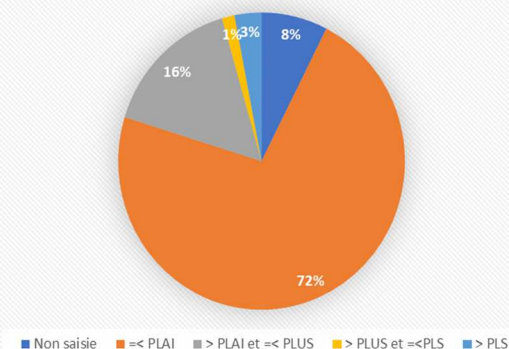
Plus de 70% des demandeurs en 2019 ont un niveau de ressources inférieur au plafond d'éligibilité PLAI, confirmant la tendance de demande très précaire sur le territoire.

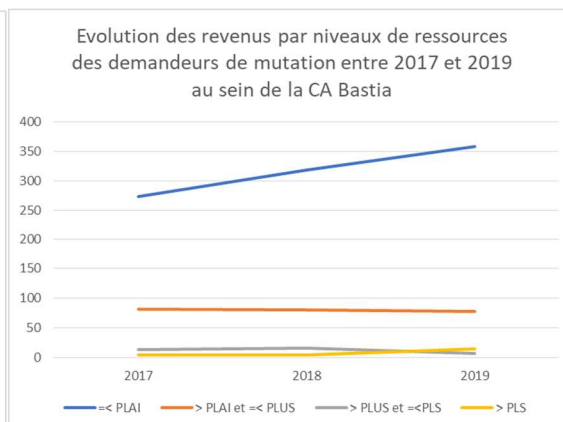
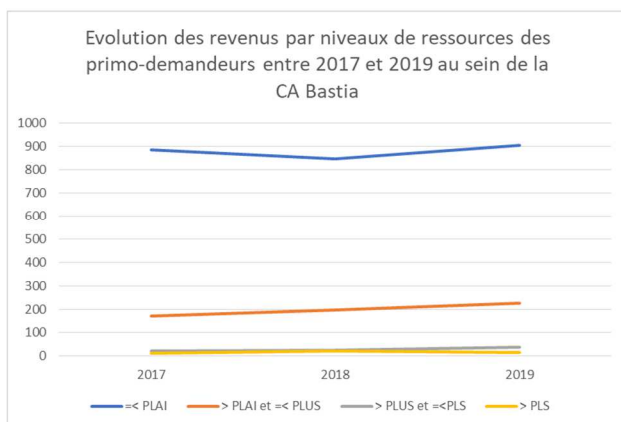
Cette observation est valable pour la primo-demande et les demandes de mutation. Il convient toutefois de noter que les demandes de mutations ont été plus fortement marquées ces dernières années par une augmentation des demandes de ménages aux ressources les plus modestes, tandis que les volumes de primo-demandeurs < PLAI sont en relative stagnation.

Répartition des niveaux de ressources des primo-demandeurs en 2019 au sein de la CA Bastia

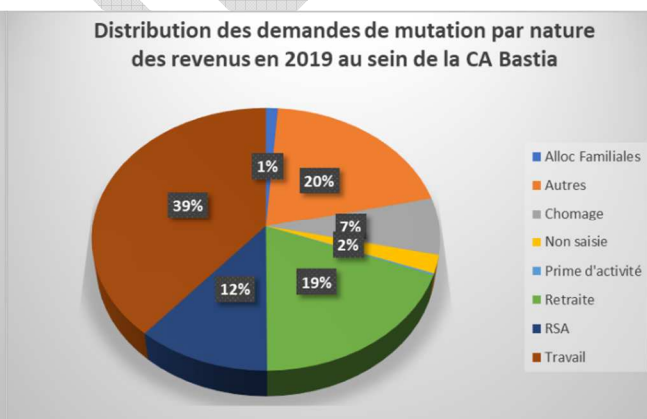
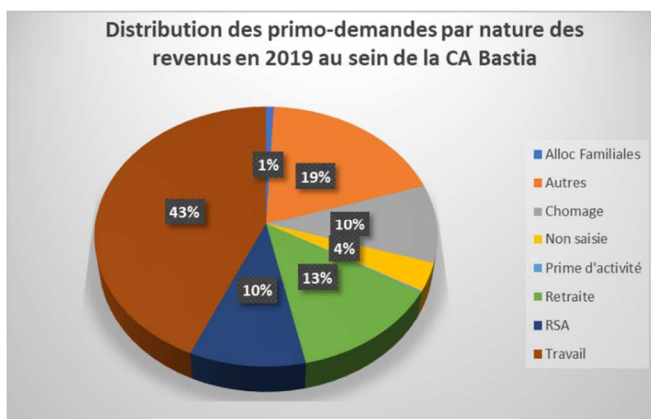


Répartition des niveaux de ressources des demandeurs de mutation en 2019 au sein de la CA Bastia





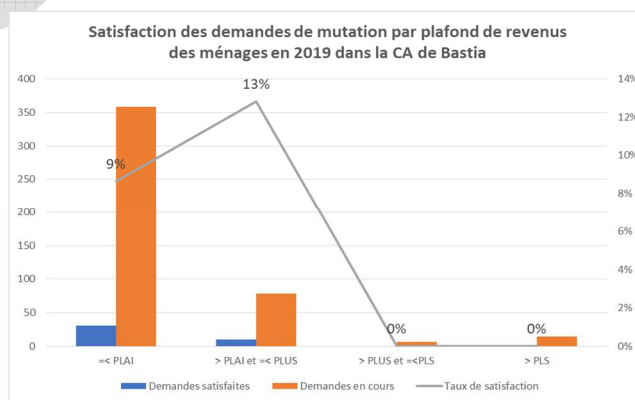
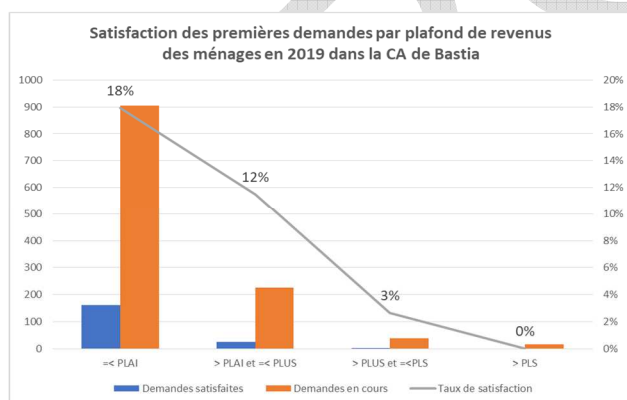
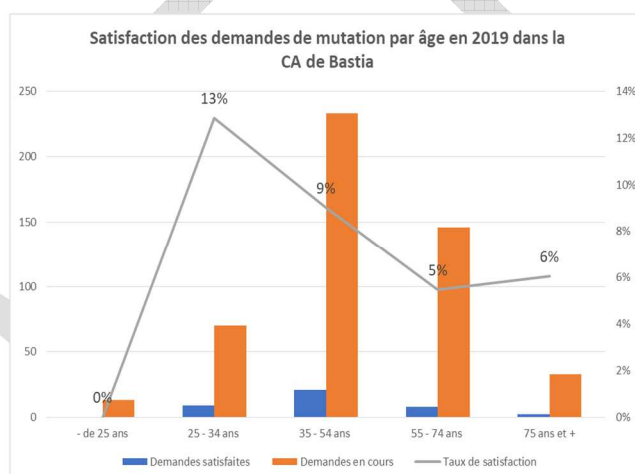
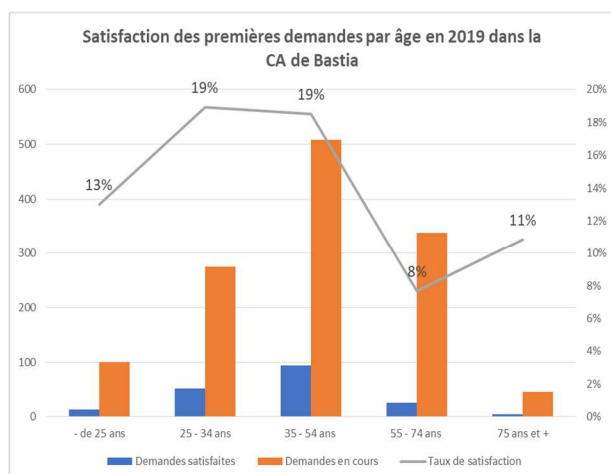
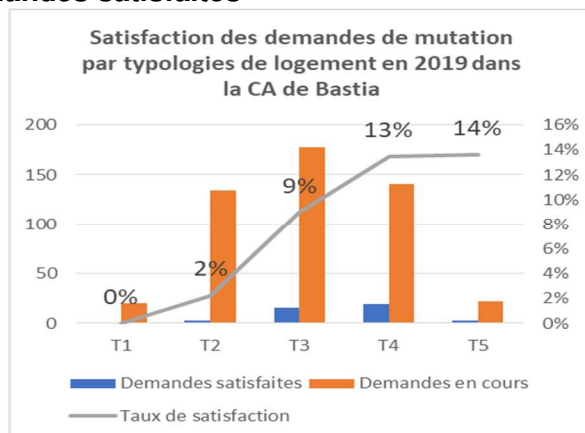
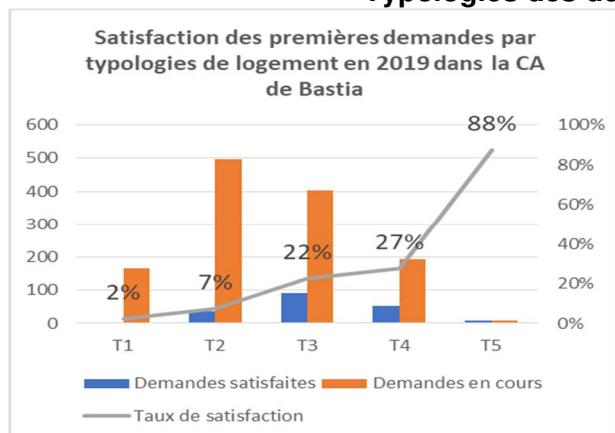
Le profil socioéconomique des demandeurs confirme que la majorité des ménages souhaitant accéder au parc social sont en emploi, mais avec des ressources faibles (43% des primo-demandeurs tirent leur ressource de leur emploi et 10% du RSA). Au niveau des mutations il est confirmé une demande forte émanant de ménages retraités, considérant que 19% des demandeurs tirent leurs ressources des pensions de retraite.





CUMUNITÀ
D'AGGLUMERAZIONE
DI BASTIA

Typologies des demandes satisfaites





Les caractéristiques de l'occupation sociale

On observe **de fortes différences entre l'occupation sociale** au sein du parc social des QPV, celui de Bastia hors QPV et de Furiani indiquant **des enjeux de rééquilibrage de l'occupation sociale** (NB. Les données ne sont pas disponibles pour l'occupation du parc social de San-Martino-di-Lota).

Tout d'abord, **les ménages les plus modestes** (dont les ressources sont inférieures à 40% des plafonds PLUS) **sont majoritaires au sein des occupants du parc social des QPV** (51%) et de **Bastia** de manière générale (44%) alors qu'ils sont moins représentés au sein du parc social de Furiani (36%).

Par ailleurs, **Bastia, et notamment les QPV, concentrent des ménages aux profils potentiellement plus fragiles ou nécessitant, du moins, des besoins spécifiques en logements :**

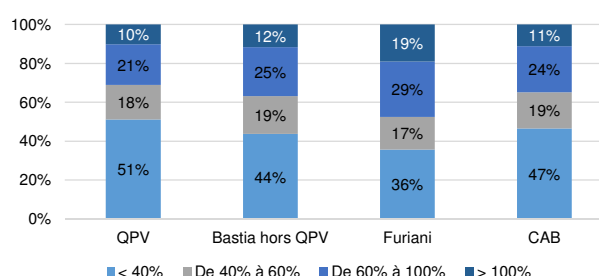
- **Les personnes âgées de plus de 60 ans** qui représentent 53% du parc des QPV et 46% de celui de Bastia hors QPV contre seulement 21% à Furiani ;
- **Les personnes seules** dont la part s'élève à 45% dans les QPV et 41% à Bastia hors QPV.

A l'inverse, le parc social de la commune de Furiani est marqué par un profil plus familial avec une part dominante de couples (40%) mais également **une part très importante de familles monoparentales** (37%).

L'analyse de ces données fait ainsi apparaître **un niveau de fragilité plus élevé pour les ménages résidant au sein du parc social des QPV, et de Bastia hors QPV dans une moindre mesure**, par rapport au parc social de Furiani. A ce titre, le rééquilibrage de l'occupation sociale à travers les attributions ou les mutations est un enjeu majeur qui doit être au cœur des politiques de peuplement.

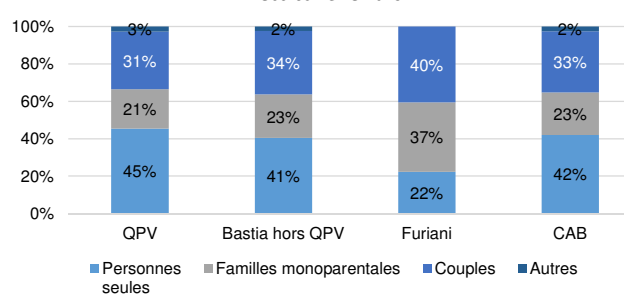
Répartition des occupants du parc social en fonction de leurs niveaux de revenus par rapport aux plafonds PLUS

Source : OPS 2018



Répartition des occupants du parc social en fonction de la composition familiale

Source : OPS 2018





CUMUNITÀ
D'AGGLUMERAZIONE
DI BASTIA

Répartition des occupants du parc social en fonction des classes d'âge

Source : OPS 2018

