Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

TABLE DES ANNEXES

A - Présentation du projet :

A1 Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville

A2 Carte de présentation du ou des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment, et le cas échéant en précisant ceux concernés par le projet d'innovation soutenu au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA ou du volet « quartiers » de l'action TI du PIA

A3 Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier

A4 Synthèse de la phase protocole (rappel des opérations financées, description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole)

A5 Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU

A6 Tableau de bord des objectifs urbains

A7 Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains prioritaires retenus sur chacun des quartiers, à une échelle intermédiaire entre l'agglomération et le périmètre strict du QPV

A8 Plan guide du projet urbain

A9 Cartes thématiques (équilibres résidentiels, organisation de la trame viaire, développement économique…) permettant notamment de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées

A10 Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre

A11 Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification

A12 Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Foncière Logement

B - Contreparties en faveur du groupe Action Logement (des apports en faveur de la mixité) **:**

B1 Description des contreparties foncières pour Foncière Logement (des apports en faveur de la mixité)

B2 Description des contreparties en droits de réservations de logements locatifs sociaux pour Action Logement Services (des apports en faveur de la mixité)

C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière :

C1 Échéancier prévisionnel (calendrier opérationnel) présentant l'enchaînement des opérations

C2 Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet

C3 Fiches descriptives des opérations programmées

C4 Tableau financier relatif aux opérations programmées co-financées par l'ANRU et concernées par la présente convention pluriannuelle

C5 Convention de programme signée avec l'Anah et échéancier financier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD le cas échéant

C6 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

C7 Convention-cadre relative à l'axe 1 de l'action « Ville Durable et Solidaire » du PIA pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017, le cas échéant

C8 Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora à la date d'examen du projet)

D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet :

D1 Document cadre fixant les orientations en matière d'attribution prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH (ou convention d'équilibre territorial le cas échéant)

D2 Convention spécifique relative au projet de gestion le cas échéant

D3 Charte de la concertation le cas échéant

D4 Autre, le cas échéant

Annexe A1 : Plan de situation du quartier identifié à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville

Parcours de santé
Ecole R. Guinot
Pôle commercial
Foyer
Collège de Montesson
Les Logis de Montesson
Résidence Agliani
Gendarmerie
Espace N. Mandela
Ecole J. B. Defendini
Mission Locale
Crèche et halte-garderie
Les Mélèzes
Pôle Emploi
CFETA
Lycée P. Vincensini
Espace sportif de Montesson
Lycée F. Scamaroni
Clos des Arbres
Clos Aurore
Les Insolites
Ecole J. Cattani
Recyclerie
Espace nautique de l'Arlenla
PÉRIMÈTRE NPNRU
QUARTIER POLITIQUE DE LA VILLE

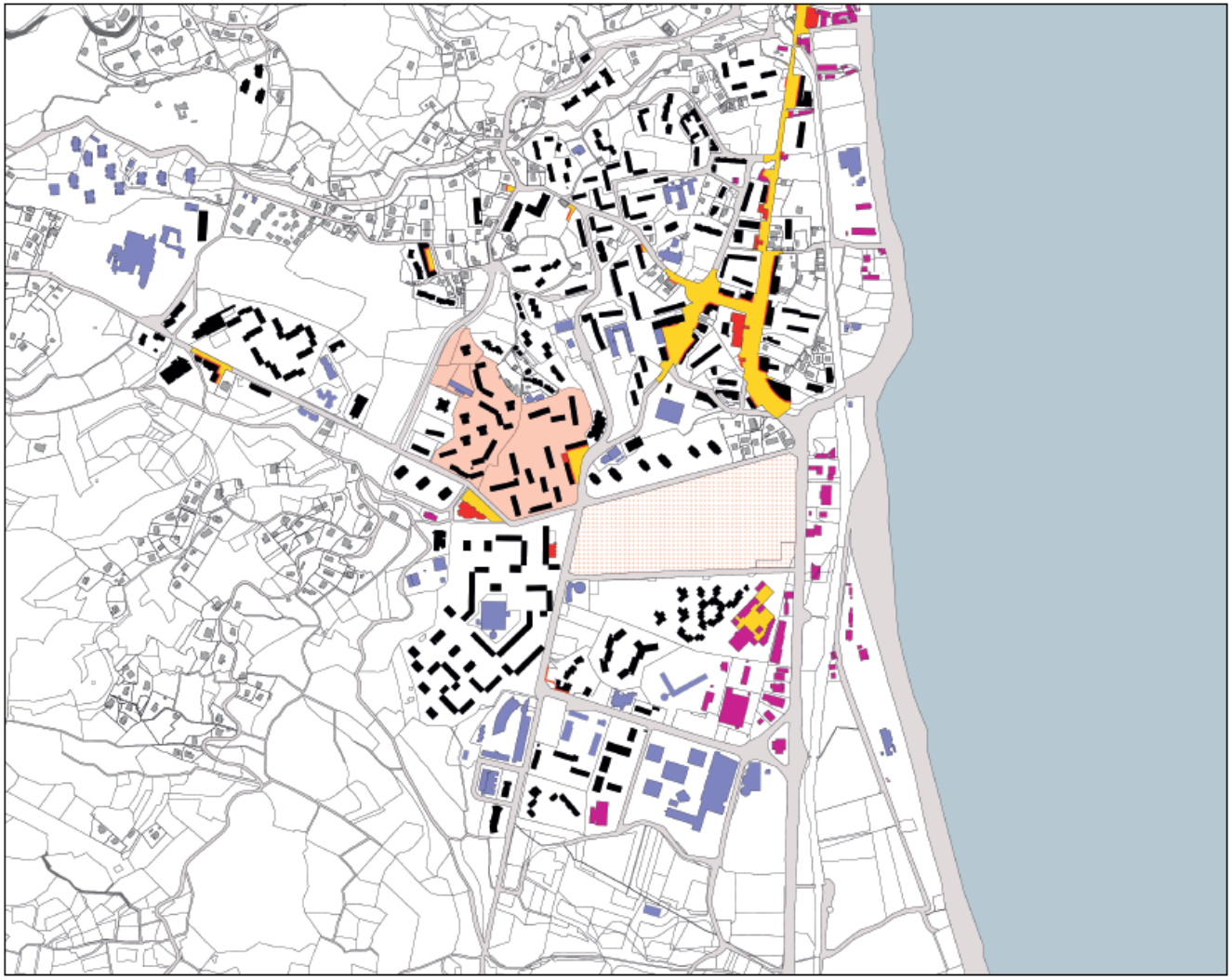
Annexe A2 : Carte de présentation du quartier qui fait l'objet du projet permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des organismes HLM

DES PETITS CENTRES DE PROXIMITÉ

Dans les quartiers Sud, les commerces et activités de proximité se concentrent principalement autour de l'avenue de la Libération. Avec la ZAC Aurore, cette polarité se développe jusqu'au bas de la rue Saint Exupéry.

En contre-point, on observe des petits centres de proximité par un regroupement de plusieurs commerces en rez-de-chaussée. Souvent placés aux intersections, ils participent à la vie urbaine en s'ouvrant souvent sur un petit parking improvisé en placette.

La place du commerce fait partie de ces petits centres. De même, le petit carrefour le long de la route Royale attire au delà des cités des Lacs, des Arbres et des Monts.



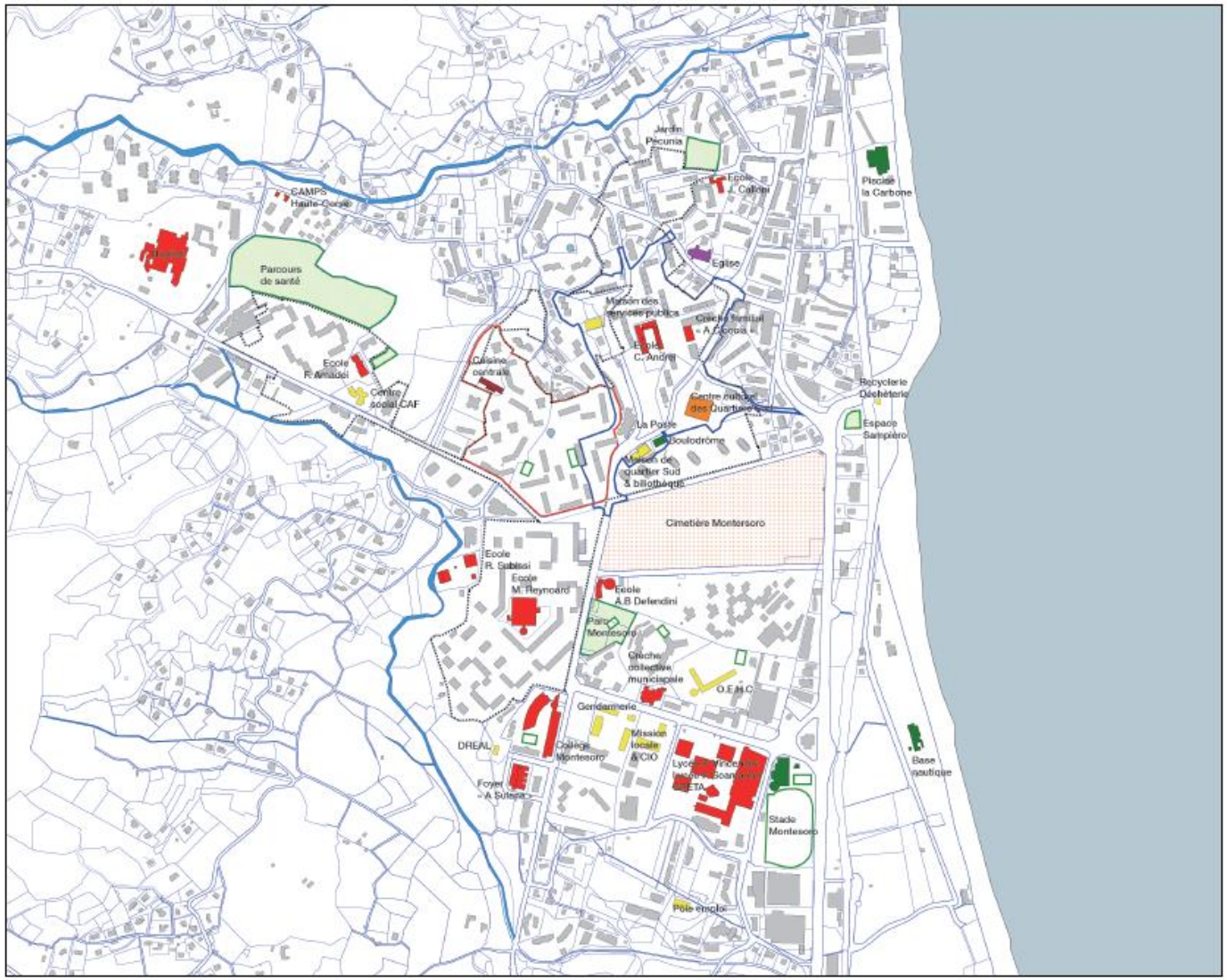
Périmètre d'étude
Bâtiments d'équipement public
Bâtiments d'activité
Commerce de proximité en RDC
Rues et places commerçantes : micro-centralités

0 100 m
1/10000è

UN GRAND NOMBRE D'EQUIPEMENTS PUBLICS

On observe un bon nombre d'équipements publics dans les quartiers Sud principalement dédiés à l'enseignement et à l'adminsitration publique.

En revanche, on dénombre peu d'infrastructures sportives ou d'espaces de pleine air tels les jardins et parcs publics.



Périmètre d'étude
Equipements administratifs
Equipements d'enseignement
Equipements culturel
Equipements de sports et de loisirs
Parcs et jardins
Terrains de sport

0 100 m
1/10000è

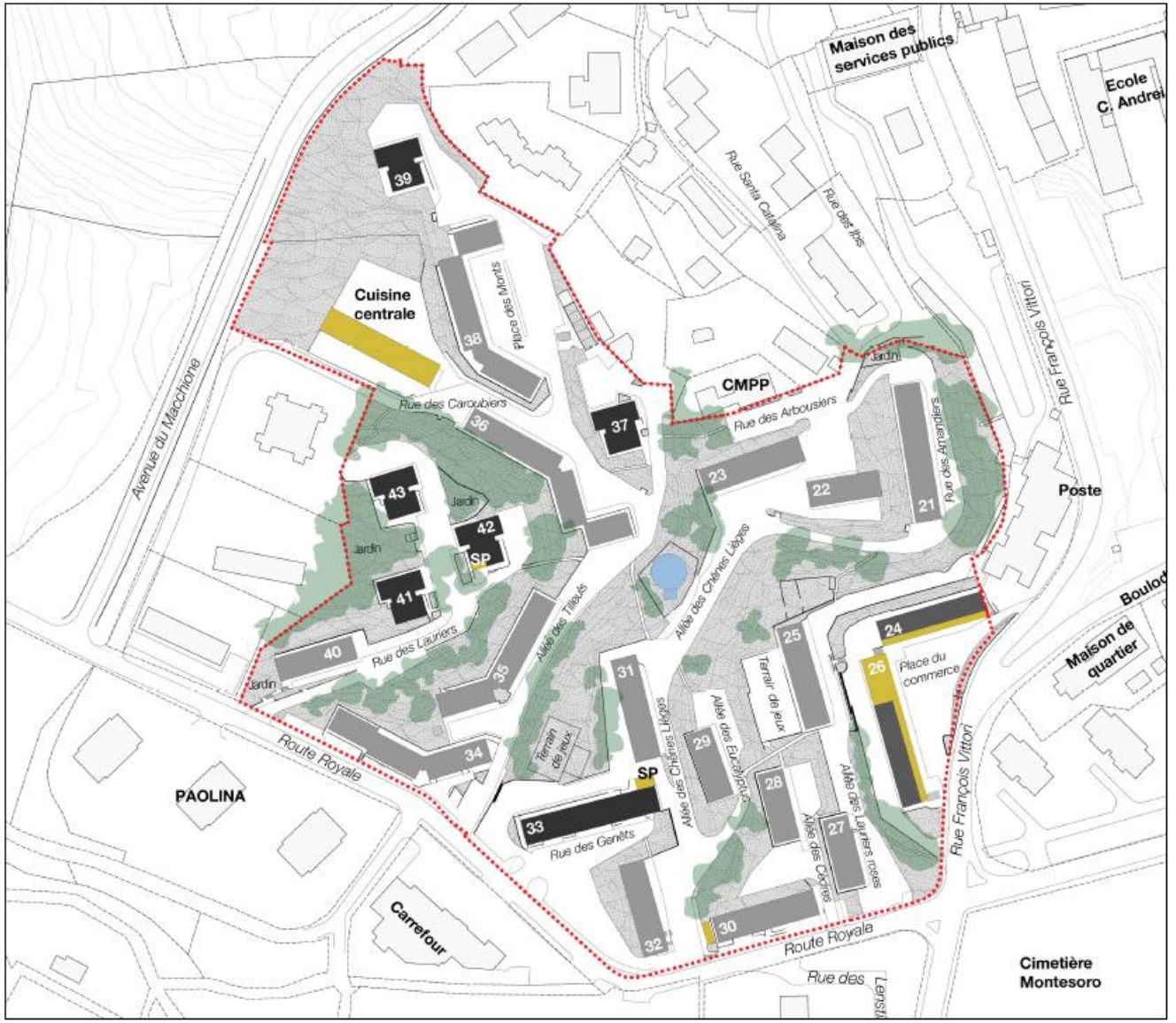
ERILIA
LOGIREM
OPHLM
S.E.M. BASTIA AMENAGEMENT
PERIMETRE NPNRU
QUARTIER POLITIQUE DE LA VILLE
Parcours de santé
Ecole commerciale
Pôle Emploi
GRETA
Espace sportif de Montesoro
Recyclerie

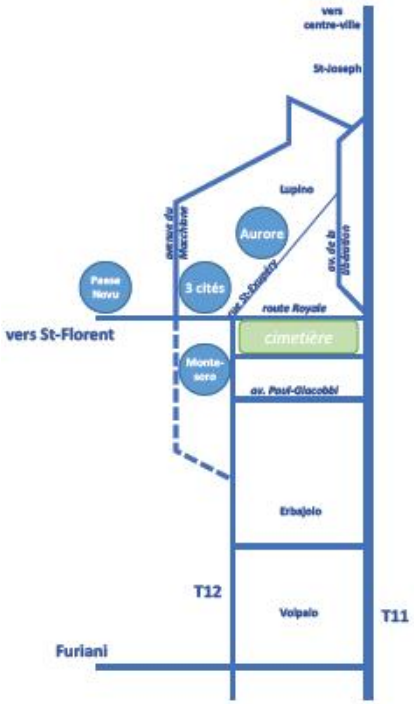
Annexe A3 : Cartes ou schémas présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier

PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Le périmètre d'étude NPNRU a une superficie totale d'environ 8,1 hectares sur six parcelles mitoyennes.

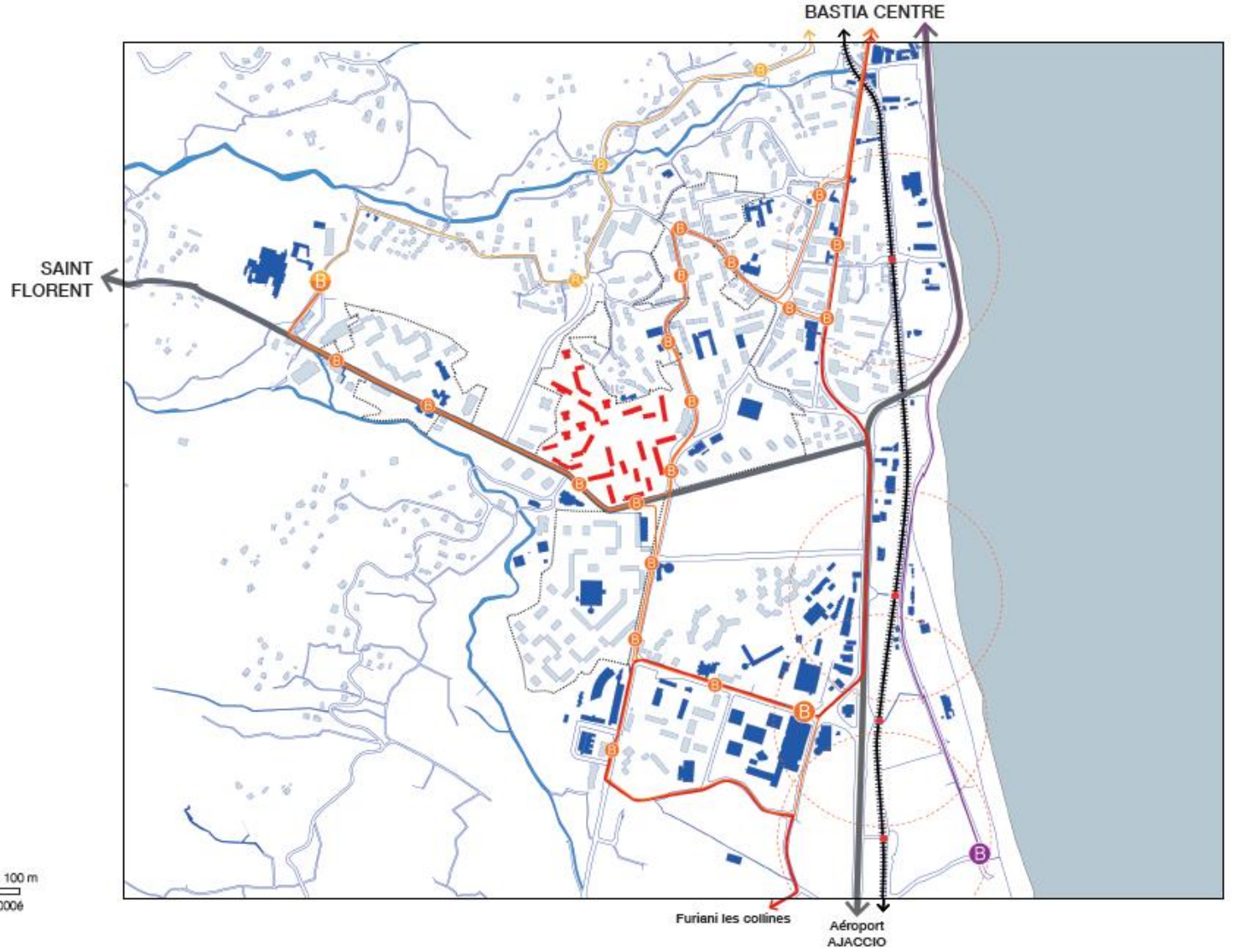
Les 748 logements appartiennent et sont en gestion par l'Office Public de l'Habitat de Haute Corse (OPH-2B), ce bailleur social départemental.





- *Bâtiments des trois cités*
- *Equipements public*
- *Axes routiers principaux*
- *Lignes de bus urbains*
- *Arrêt de bus*
- *Bus de plage*
- *Voie de chemin de fer en secteur périurbain*
- *Gare ferroviaire (6 passage par jour)*
  Halte ferroviaire (1 passage par jour)
  distance des 600 m

0 100 m
1/100000è



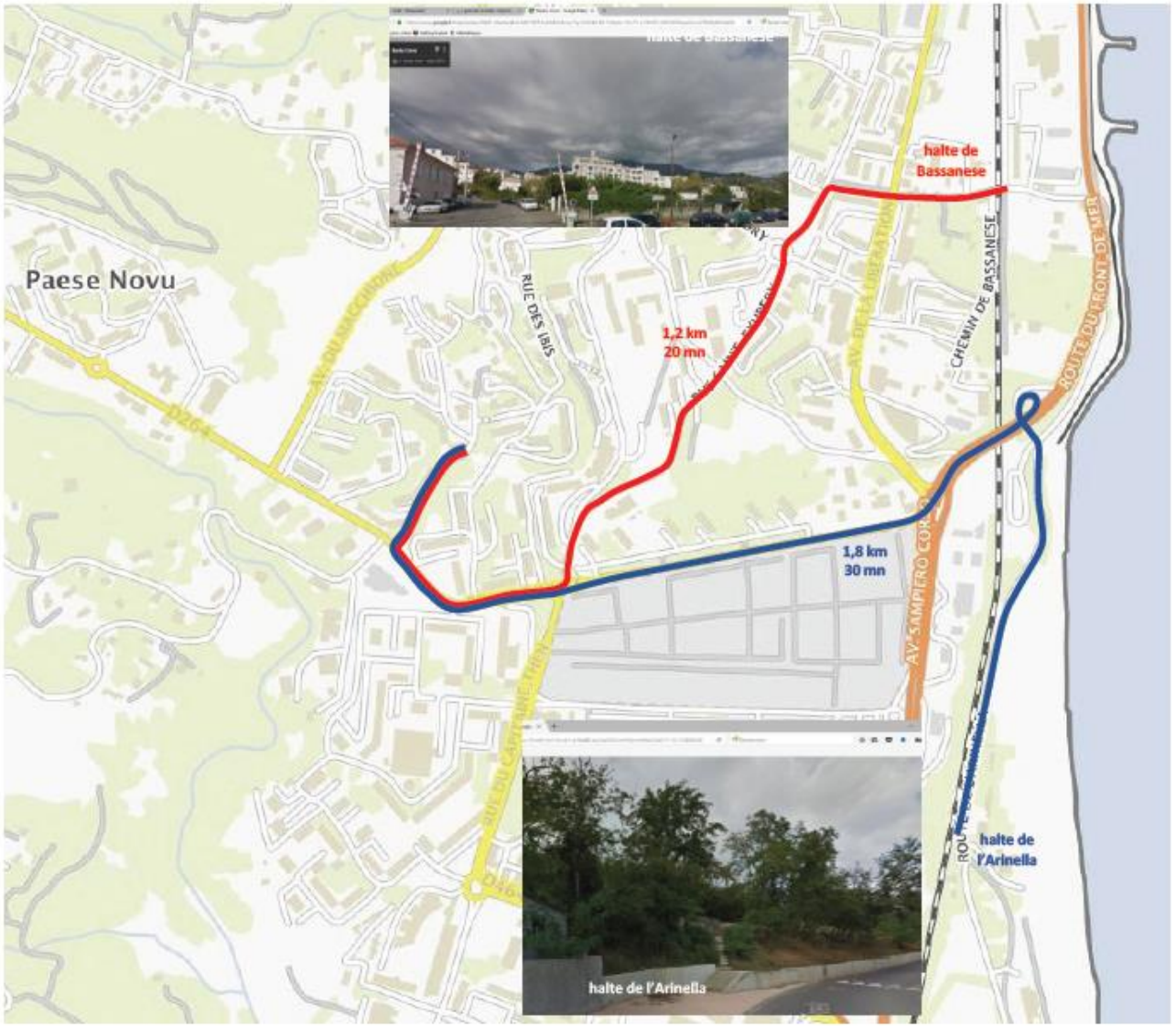
ORGANISATION DU RÉSEAU DE TRANSPORT PUBLIC

Le réseau de transport collectif est composé de deux principales offres de service :

Le réseau ferroviaire

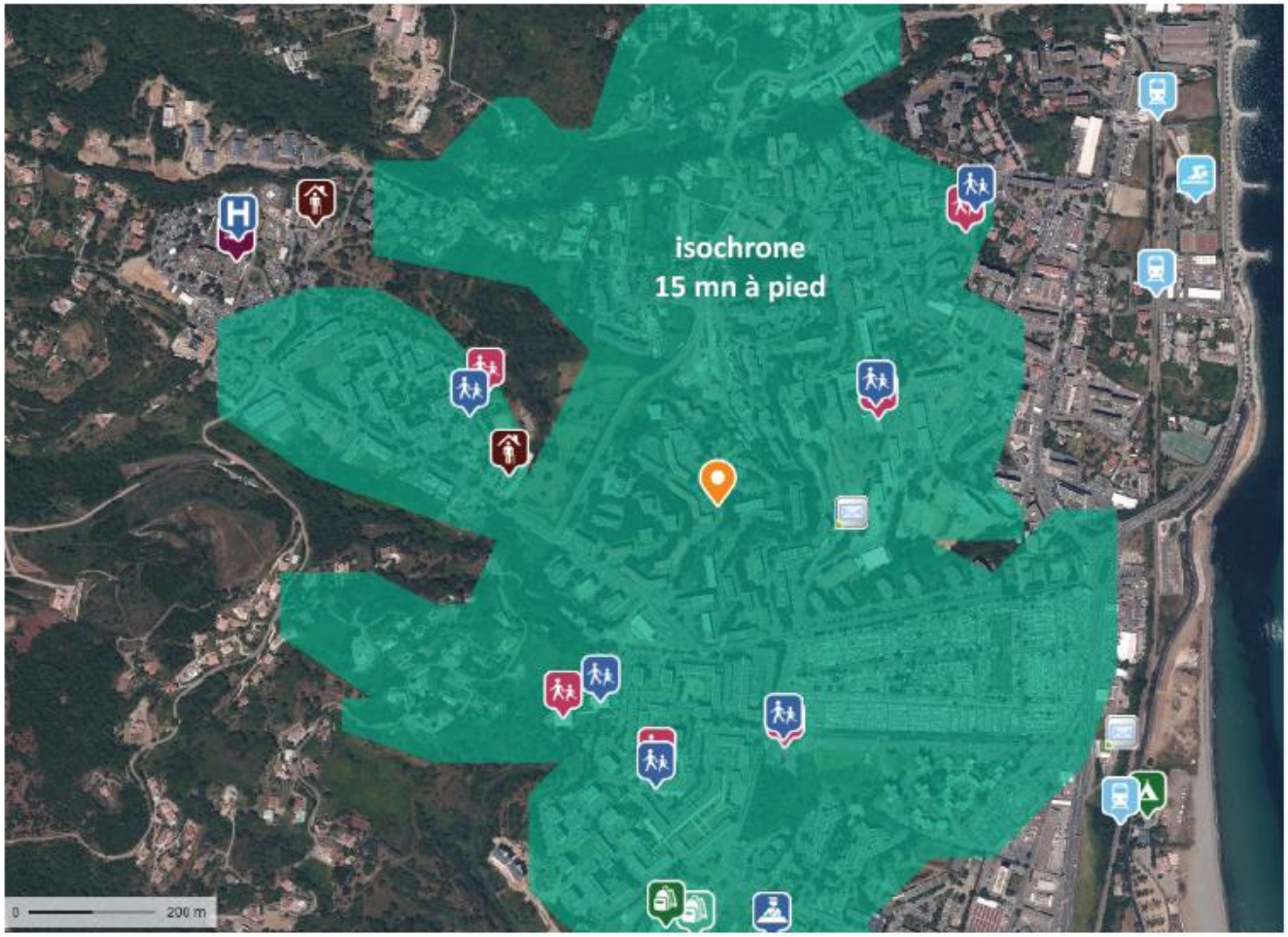
le réseau ferroviaire longe la route T11, et propose plusieurs haltes aux usagers, situées à respectivement 1,2 km et 20 mn (halte de Bassanese) et 1,8 km et 30 mn (halte de l'Arinella) ; à noter que cette dernière est plus proche à vol d'oiseau, mais l'itinéraire d'accès est rendu plus long par l'impossibilité de traverser le talus de la route territoriale T11. Le réseau ferroviaire offre 17 AR/j (les haltes de l'Arinella et de Bassanese sont des arrêts facultatifs) au tarif unitaire de 2 € par trajet (ou 1 € pour les résidents)

On note un très faible usage des services ferroviaires de la part des résidants des trois cités (source : enquête TETRA).



Ce déficit d'aménagements en faveur des modes doux, et singulièrement de la marche, est d'autant plus regrettable que l'aire de chalandise à 15 mn à pied est vaste, et permet d'accéder à de nombreux équipements publics du quartier, comme le montre la courbe isochrone ci-dessous :

Il faut enfin rappeler que la population des trois cités est âgée (plus de 40% est âgée de plus de 65 ans), et présente donc des difficultés potentielles à marcher : la question de la qualité des cheminements piétons, de l'éclairage, du confort des espaces (notamment des escaliers : présence de plateformes pour faire de haltes, présence d'un garde-corps, etc.) est essentielle pour cette catégorie de population, ainsi que pour les personnes à mobilité réduite, qui se plaignent davantage de la qualité des espaces extérieurs que du manque d'ascenseur dans leur immeuble !



Les résultats du diagnostic

Les immeubles : forte densité du bâti, accès peu confortables et mal sécurisés, façades dégradées, entretien des parties communes non satisfaisant. Une circulation et des accès difficiles pour les personnes à mobilité réduite

Des habitants satisfaits de leur quartier, des commerces de proximité, et des relations avec leurs voisins

Des stationnements insuffisants (environ 520 places), mal signalisés et pas toujours bien utilisés

Un quartier bien desservi par les bus, et d'accès automobile facile

Peu d'aménagements pour les piétons, trottoirs discontinus, peu qualitatifs, nombreux escaliers mais mal entretenus et pas éclairés

30% des habitants sont dans leur logement depuis plus de 30 ans. L'immense majorité des habitants est très attachée à son quartier

Des voiries privées, à double sens, faiblement aménagées et une signalisation manquante. Un éclairage peu efficace et insuffisant

Des loyers bas mais des charges élevées au regard du service rendu, un bailleur qui doit être davantage à l'écoute et plus réactif

Un mobilier urbain très hétérogène, peu qualitatif : des bancs vétustes, peu nombreux, l'absence de signalétique, ...

De beaux arbres, mais des espaces verts difficiles à entretenir

Une place du commerce attractive, des commerçants dynamiques

Le poids de la solitude et de l'isolement

Des habitants en situation de précarité, avec des ressources faibles

Des vues intéressantes, une localisation stratégique

Nombreuses situations de sous-occupation des logements

Des logements pas toujours bien isolés, des parties communes dégradées et mal entretenues, des caves générant des problèmes

Un sentiment d'abandon et un déficit de présence humaine sur le quartier

Des habitants plutôt satisfaits de leur logement, qui s'investissent beaucoup dans leur « chez soi », des acteurs de quartiers dynamiques

Des problèmes de dépôts et de collecte des déchets, de sécurité et d'incivilités.

Le quartier, vu par ses habitants et par les intervenants

Annexe A4 : Synthèse de la phase protocole

Rappel des opérations financées, description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole

Le protocole de préfiguration du NPRU Bastia Quartiers Sud a été signé le 8 juillet 2016 par l'Anah, l'ANRU, la Caisse des Dépôts et Consignations, la Communauté d'Agglomération de Bastia (CAB), l'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse (OPH2C) et la Ville de Bastia.

Rappel des études prévues au protocole

Ce protocole prévoyait en outre la réalisation des études suivantes :

Une étude pré-opérationnelle comportant 3 volets afin de poser un diagnostic que le quartier, proposer des pistes d'intervention et élaborer un projet qui serait présenté au titre du NPNRU

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement)	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU (HT)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etudes pré-opérationnelles Lot 1 Etudes urbaines et techniques	QPV Quartiers Sud	Ville de Bastia	80.000 €	50%	40.000 €	Juillet 2016	10 mois
Etudes pré-opérationnelles Lot 2 Etudes Sociales	QPV Quartiers Sud	Ville de Bastia	48.000 €	50%	24.000 €	Juillet 2016	10 mois
Etudes pré-opérationnelles Lot 3 Etudes Economiques	QPV Quartiers Sud	Ville de Bastia	32.000 €	50%	16.000 €	Juillet 2016	10 mois

Une étude préalable concernant 6 copropriétés présumées fragiles, en frange du quartier du NPRU

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement)	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANAH	Montant de subvention ANAH	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etudes préalables concernant des copropriétés fragiles	QPV Quartiers Sud	Ville de Bastia	50.000 €	50%	25.000 €	Nov 2016	6 mois

Réalisation des études prévues au protocole

Les études préopérationnelles (ANRU)

Le 22 février 2016, la Ville de Bastia a lancé un avis d'appel public à la concurrence concernant le marché de réalisation d'études pré opérationnelles concernant le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine dans les Quartiers Sud.
A l'issue de cette consultation, les prestataires suivants ont été désignés
Lot 1 : Sensini – Intervia – Eureca pour un montant du 84 360 € HT
Lot 2 : TETRA pour un montant de 45 500 € HT
Lot 3 : Marc Simeoni consulting - BL études et conseil pour une montant de 29 900 € HT

L'ordre de service de démarrage des études a été délivré le 11 juillet 2016. Ces études – pour chacun des lots - comportaient 3 phases : 1 – diagnostic / 2- scénarios / 3- projet

- Phase diagnostic présentée et validée en COPIL en novembre 2016
- Phase « orientations » présentée et validée en COPIL en février 2017. Cette phase a été suivie de deux ateliers participatifs avec les habitants pour faire remonter les besoins, proposer des options et les confronter à la réalité

  Atelier Participatif n°1 NPRU – samedi 25 février 2017 – 9h15 / 12h

  Atelier participatif du 25 mars 2017 – atelier suivi d'une visite terrain pour visualiser les différentes propositions

- Un COPIL intermédiaire a été organisé en avril 2017 ; celui-ci a révélé l'écart important entre le cadrage financier du projet et son ambition et sa pertinence
  Suite à cela, deux hypothèses ont été travaillées et ont été remontées à l'ANRU en février 2018 : une avec démolition et l'autre sans démolition en considérant l'enveloppe initiale attribuée par l'ANRU pour le projet de Bastia soit moins de 3 M€ ; il est apparu - dans la version sans démolition - qu'à ce niveau de subvention ANRU (3 M€) , ne pouvaient être entrepris sur le quartier que la requalification des 94 LLS (bât 32 et 33) et seulement une partie de la résidentialisation (390 logements).A cela s'ajoute le problème que ces opérations ne concernent que l'habitat et n'entrent pas dans la logique d'un projet global financé répondant aux fondamentaux de la rénovation urbaine
  De nombreux échanges avec l'ANRU ont suivi sur ce sujet. Mi 2018 un comité d'engagement de l'ANRU, a acté un besoin de concours financier de plus de 7 M€ pour le projet de Bastia.
- Les études ont alors été reprises suite à cette information de l'ANRU
- 2 scenarios ont été présentés en COPIL de décembre 2018, et le scénario de la démolition a été retenu unanimement
- la phase 3 des études a alors été engagée et un dossier a été constitué puis remonté à l'ANRU en mars 2019
  Ce dossier a été examiné à l'ANRU en comité d'engagement en juin 2019 ; s'en est suivi la tenue un comité de pilotage en juillet 2019 : lors de ce COPIL, le projet présenté a été validé dans son ensemble ; la participation à hauteur de 12 M€ de contribution ANRU a été actée et il a été demandé à la Ville d'établir sur ces bases la convention.

Au-delà des comités de pilotage des réunions publiques et des ateliers avec les habitants, ont eu lieu 5 réunions structurantes partenariales pour la définition des enjeux, objectifs et contenu du projet NPRU.

date	Personnes conviées	Ordre du jour
9 décembre 2016	Workshop avec DDTM2B – Architectes et paysagistes conseils DDTM – Déléguée Préfet QPV – CAB – Ville – OPH 2C– Bureaux d'études	Travail sur le diagnostic présenté en COPIL en novembre 2016 afin de définir des orientations pour la phase 2
6 janvier 2017	DDTM2B – OPH 2C – Ville – bureaux d'études	Cerner au mieux les problématiques du bailleur et les croiser avec les attendus de l'ANRU en matière de projet urbain. préparation des ateliers avec les habitants
9 novembre 2017	DDTM2B – Ville – OPH 2C– bureaux d'études	Travail sur les deux hypothèses (avec ou sans démolition) sur le plan urbain, financier, et social
23 mai 2018	DDTM 2B – Déléguée du Préfet QPV – Cab – OPH 2C - Ville	Travail sur les fiches remontées à l'ANRU en février 2018 au regard des décisions du CA de l'ANRU de mai 2018
24 janvier 2019	DDTM2B – déléguée du Préfet QPV – CAB – OPH2C - Ville	Travail à partir des décisions prises en COPIL de décembre 2018 pour élaborer le projet

Etudes préalables (ANAH)

Le 28 février 2017 la Ville de Bastia a lancé une consultation pour la réalisation d'une étude préalable concernant 6 copropriétés fragiles en frange du périmètre du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine. A l'issue de cette consultation, l'offre du cabinet URBANIS pour un montant de 24 695 € HT.
L'ordre de service de démarrage de l'étude a été lancé le 6 juillet 2017 ; un premier comité de pilotage permettant de présenter la phase 1 « état des lieux – diagnostics ainsi que les premières orientations s'est tenu le 15 septembre 2017.
Le COPIL de présentation de la phase 2 de l'étude « enjeux et propositions a eu lieu le 27 octobre 2017. Il a en outre conclu à l'intérêt de mettre en œuvre un POPAC sur les Quartiers Sud. Ce dispositif a d'abord été mis en place en 2019 sur le Centre -Ville/Centre Ancien dans le cadre de la convention Cœur de Ville ; pour les quartiers sud, un POPAC peut être envisagé simultanément à la mise en œuvre du NPRU.

En lien avec le protocole et les différentes instances de validation, la Ville a mis en place des réunions du comité techniques spécifiques au NPRU (COTECH) depuis 2017, réunions auxquelles sont associées les services de l'Etat (DDTm2B, déléguée du Préfet), l'OPH2C, la CAB et Action logement.
Elles permettent de faire le point sur l'avancement administratif, technique et social du programme
A ce jour se sont tenus : 5 COTECH en 2017 / 6 COTECH en 2018 et 7 COTECH en 2019.

Annexe A5 : Secteurs impactés par le NPNRU et périmètre d'intervention proposé

EN CONTINUITÉ DU PROJET ANRU

Le périmètre NPNRU se situe en zone UB du Plan Local d'Urbanisme de la Villes de Bastia. Cette zone se caractérise par une forte présence de grands ensembles, développés en prologement du centre ancien.

Le périmètre d'étude est à cheval sur deux secteurs de la zone UB :

- Le secteur **Uba** regroupant les quartiers sud concernés
- Le secteur **UBc** couvrant un territoire dentique à celui inscrit dans le périmètre de la ZAC Aurore

Un emplacement réservé, insrit au PLU, impacte directement le périmètre d'étude puisqu'il tend à relier l'allée des Lauriers Roses (privée) avec la rue des Ibis (publique).

Annexe A6 : Tableau de bord de suivi des objectifs urbains du projet

ppel des étapes décrites dans le guide d'accompagnement :

La vocation du quartier à 10-15 ans dans son territoire

code quartier : QP6020001

Le quartier cumule divers dysfonctionnements tendant à le faire basculer vers un processus de déqualification et de précarisation : caractère quasi-monofonctionnel, aucune diversification de l'habitat, enclavement et imperméabilité, vieillissement des habitants, absence d'espaces publics et d'équipements, vétusté des logements... Toutefois sa taille significative, ses atouts certains (liens sociaux, localisation, couvert végétal, mutabilité et évolutivité envisageables, ...) et la mise en œuvre d'un programme structurant via le NPNRU, permettent d'envisager de le réinscrire de manière réaliste dans une dynamique plus large, et de lui conférer un rôle majeur de « quartier actif » au sein de la Ville et de l'agglomération.
SI, à l'horizon 10 ans, la dominante « habitat » du quartier NPRU semble évidente, car nécessaire au regard des besoins en logements et de la tension immobilière sur la zone, d'une part, et justifiée par des logiques d'urbanisation du Grand Bastia et de gestion économe de la ressource foncière, d'autre part, le quartier peut – par l'action du NPRU - retrouver une vocation multiple et renouer des liens forts avec son environnement. Ouverture et diversification dans le respect des liens sociaux et l'histoire du quartier est l'objectif premier de la stratégie de reconquête de ce quartier qui sera déclinée en outre au travers du NPRU, mais qui s'inscrit dans une échelle spatiale et temporelle plus large.
En effet, le site objet du dossier NPRU, est inclus dans un territoire de cohérence plus vaste et la revitalisation de cette « portion de ville » doit se comprendre sur une échelle de temps de l'ordre de 25 à 30 ans. Il s'agit ainsi de restituer les programmes de rénovation urbaine (PRU et NPRU) dans une logique de renouvellement urbain et de restructuration de la Ville avec l'ambition de faire des Quartiers Sud un pôle secondaire urbain connecté avec le centre-ville.
SI la Politique de la Ville contribue largement à la restructuration des Quartiers Sud via les différents dispositifs ou programmes (PRU, NPRU, CUCS et Contrat de Ville,...), il faut ici préciser que cette politique de renouvellement urbain est elle-même imbriquée dans un ensemble plus large, et constitue en complémentarité avec d'autres opérations ou programmes de droit commun, menés par la Ville, la Communauté d'Agglomération de Bastia ou la Collectivité de Corse, une politique publique urbaine visant la structuration et le confortement de ce second pôle urbain. Le quartier, objet du NPRU, est en premier lieu un quartier prioritaire politique de la ville, traité en articulation forte avec les autres dispositifs dans le cadre d'une logique de renouvellement urbain. Le NPRU prend la suite du PRU, en termes de calendrier, mais aussi sur le plan des fonctionnalités : poursuite de la logique de requalification des quartiers, de mixité sociale, de liaisons inter-quartiers, de désenclavement, de complémentarité et prendra appui, pour le volet « soft » sur les actions ou projets développés dans le cadre du contrat de Ville, prolongé jusqu'en 2022.
La place du quartier dans le QPV justifie la nécessité d'une intervention sur le NPRU, dans la mesure où aucune intervention coordonnée et structurée n'a été menée jusqu'à présent sur ce secteur qui regroupe près d'un quart des logements du QPV, alors que les quartiers alentours, ont fait l'objet d'opérations ou programmes structurants. SI les démarches telles que la GUSP, la réalisation de projets associatifs étaient d'ores et déjà mis en place sur le quartier du NPRU, leur efficacité et leur nombre étaient cependant limités, et leur impact faible, faute de pouvoir prendre appui sur des projets plus structurants, partagés et reposant sur une intervention collective et coordonnée (mode projet).
Le NPRU sera ainsi l'occasion de redonner du lien et du sens entre les sphères sociales, urbaines et économiques au sein du quartier, mais aussi entre le quartier et son environnement : la rénovation « interne » du quartier NPRU sera fortement articulée à ce qui est fait, ou ce qui est en projet dans le QPV. Il s'agira pour cela de s'appuyer sur les éléments physiques (voies de désenclavement, ouverture du quartier, transports en commun, ...), mais surtout l'humain via les pratiques et usages des habitants, en définissant clairement les enjeux sociaux, culturels et éducatifs et les enjeux liés à la GUSP, pour le quartier, au sein d'un ensemble plus vaste.
Au-delà du quartier et de la logique de renouvellement urbain, le NPRU participera d'une dynamique plus large s'inscrivant dans une logique spatiale et temporelle emboîtée. L'ambition de faire des Quartiers Sud un pôle urbain secondaire s'explique par la volonté de « rassembler et réconcilier» les deux pôles de la ville, d'atténuer ainsi la rupture physique qu'il existe entre ces deux entités, en jouant la complémentarité Centre-Ville

re étape : Rappel de la vocation du quartier et identification du périmètre d'observation

Le périmètre sur lequel les objectifs du projet sont suivis

Il conviendra d'adapter le périmètre d'observation en fonction des indicateurs : en effet certains indicateurs pourront être mesurés au sein du quartier même (ex densité de logements du quartier), d'autres à l'échelle du QPV Quartiers Sud (ex : offre d'équipements), d'autres à l'échelle de la Ville ou de l'agglomération. Il pourra être également intéressant de mesurer certains indicateurs à différentes échelles avant et après projet afin de mesure l'évolution des écarts entre le quartier NPRU et le reste des QPV, ou de la Ville. A noter toutefois que l'utilisation des la cartographie des IRIS reste complexe dans la mesure où elle ne correspond pas du tout au découpage du QPV, ni du quartier objet du NRPU. Le quartier NPRU (pointillé rouge)est principalement localisé sur 2 IRIS (Aurore et Paese Novu) mais de manière partielle (cf

Il se compose des IRIS listés ci-après:

IRIS n°0501 partiel
IRIS n°0401 partiel
...

Fondamentaux de l'ANRU	Principaux éléments du NPRU de Bastia répondant aux fondamentaux
Augmenter la diversité de l'habitat	Créer une offre de logements différenciée sur le site Résidentialiser l'ensemble du parc Engager les réflexions sur de nouveaux modes d'habiter ou sur les mutations possibles du parc existant
Favoriser la mixité fonctionnelle	Renforcer et structurer l'appareil économique existant Créer une offre de locaux d'activité Introduire au sein du quartier des équipements et des espaces publics
Viser l'efficacité énergétique	Concevoir les aménagements et les constructions dans une logique de développement durable Améliorer la performance énergétique des logements Utiliser le végétal pour créer des îlots de fraîcheur Développer des actions de sensibilisation auprès des usagers
Renforcer l'ouverture du Quartier	Désenclaver et rendre perméable le quartier Réaliser des équipements publics complémentaires et en lien avec le reste du quartier Développer des projets en lien avec la dynamique et la valorisation du quartier Innover et mettre en œuvre des projets créatifs

Les objectifs urbains recherchés par le projet et les indicateurs associés

2ème étape : La formulation et la hiérarchisation des objectifs urbains du projet

Améliorer le quotidien des usagers du quartier et leurs conditions de vie, renforcer le vivre ensemble, et le bien-être : améliorer les conditions de logements, d'accès aux logements et aux résidences, valoriser les parties communes et espaces résidentiels, préserver et développer les liens sociaux, proposer et aménager des espaces de convivialité, optimiser les déplacements et stationnements, structurer l'offre commerciale de proximité, développer la vie et l'animation de quartier, ...

3ème étape : Le choix des indicateurs de suivi adéquats
4ème étape : Le calcul de la valeur initiale
5ème étape : La définition des cibles recherchées et l'explication qualitative

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
indicateurs n°1 à n°12 du panier (logements, densité, diversification)					
évolution du nombre de stationnements (privés / publics)					
réfection ou création d'aire de convivialité					
indicateurs 13 à 17					

.....

2ème étape : La formulation et la hiérarchisation des objectifs urbains du projet

Ouvrir le quartier sur l'extérieur, l'inscrire dans une dynamique, le relier au territoire, pour passer d'un mode de fonctionnement en « cités » vers une volonté de « faire quartier » : développer les moyens d'accès et transports pratiques et adaptés, créer des voiries traversantes, créer des synergies avec les pôles commerciaux environnants, favoriser la mixité urbaine et sociale, créer des passerelles avec le parc privé environnant, faciliter les accès aux nombreux services et équipements alentours, ...

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :

3ème étape : Le choix des indicateurs de suivi adéquats
4ème étape : Le calcul de la valeur initiale
5ème étape : La définition des cibles recherchées et l'explication qualitative

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
indicateurs n°18 et 19					

2ème étape : La formulation et la hiérarchisation des objectifs urbains du projet

Valoriser le quartier, ses habitants, ses commerçants, son image. Préserver le patrimoine arboré, avoir une exigence sur les aménagements et constructions réalisés, soigner la qualité des espaces publics ou résidentiels, valoriser les initiatives professionnelles ou les talents, développer des démarches artistiques et en lien avec la mémoire, proposer une signalétique simple et contextuelle…

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :

3ème étape : Le choix des indicateurs de suivi adéquats
4ème étape : Le calcul de la valeur initiale
5ème étape : La définition des cibles recherchées et l'explication qualitative

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
nombre d'arbres préservés					
nombres d'actions liées à la valorisation des talents					
démarches liées à la mémoire ou aux démarches artistiques entreprises					

2ème étape : La formulation et la hiérarchisation des objectifs urbains du projet

Promouvoir l'insertion par le logement, économique et sociale : développer des actions qui favoriseront l'insertion sous toutes ses formes (dispositif lié à la charte d'insertion, développement d'activités en matière de gestion induites par le NPRU, projets associatifs, actions de médiation et d'apprentissage des outils numériques, projets liés à l'économie sociale et solidaire…)

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :

3ème étape : Le choix des indicateurs de suivi adéquats
4ème étape : Le calcul de la valeur initiale
5ème étape : La définition des cibles recherchées et l'explication qualitative

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
nombre de personnes embauchées via le dispositif d'insertion					
nombre et résolution de signalements effectués dans le cadre le la GUSP					
études ou projets liés au développement du numérique et de l'ESS					

2ème étape : La formulation et la hiérarchisation des objectifs urbains du projet

Redonner au paysage toute sa place et tout son sens.

Objectif incontournable du

3ème étape : Le choix des indicateurs de suivi adéquats
4ème étape : Le calcul de la valeur initiale
5ème étape : La définition des cibles recherchées et l'explication qualitative

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
nombre d'arbres plantés					
actions de sensibilisation au patrimoine végétal menées					

2ème étape : La formulation et la hiérarchisation des objectifs urbains du projet

Apaiser les relations et rétablir des connections urbaines, sociales, économiques notamment par le développement d'une attractivité au sein du quartier, la création de flux réciproques entre le quartier et son environnement.

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :

3ème étape : Le choix des indicateurs de suivi adéquats
4ème étape : Le calcul de la valeur initiale
5ème étape : La définition des cibles recherchées et l'explication qualitative

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
surfaces d'équipements créées sur le quartier					
surfaces d"activités (commerces, services, ...) créees					
évolution de la fréquentation des équipements ou locaux d'activité					

2ème étape : La formulation et la hiérarchisation des objectifs urbains du projet

Placer l'habitant au cœur du changement.

Objectif incontournable du

3ème étape : Le choix des indicateurs de suivi adéquats
4ème étape : Le calcul de la valeur initiale
5ème étape : La définition des cibles recherchées et l'explication qualitative

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
ateliers de concertation, de co-constructions organisés					
habitants accueillis dans les maison de quartier ou local MOUS au sujet du NPRU					
actions développées avec les habitants					
projets mis en œuvre dans le cadre du contrat de Ville ou de l'abattement TFPB sur le quartier					

2ème étape : La formulation et la hiérarchisation des objectifs urbains du projet

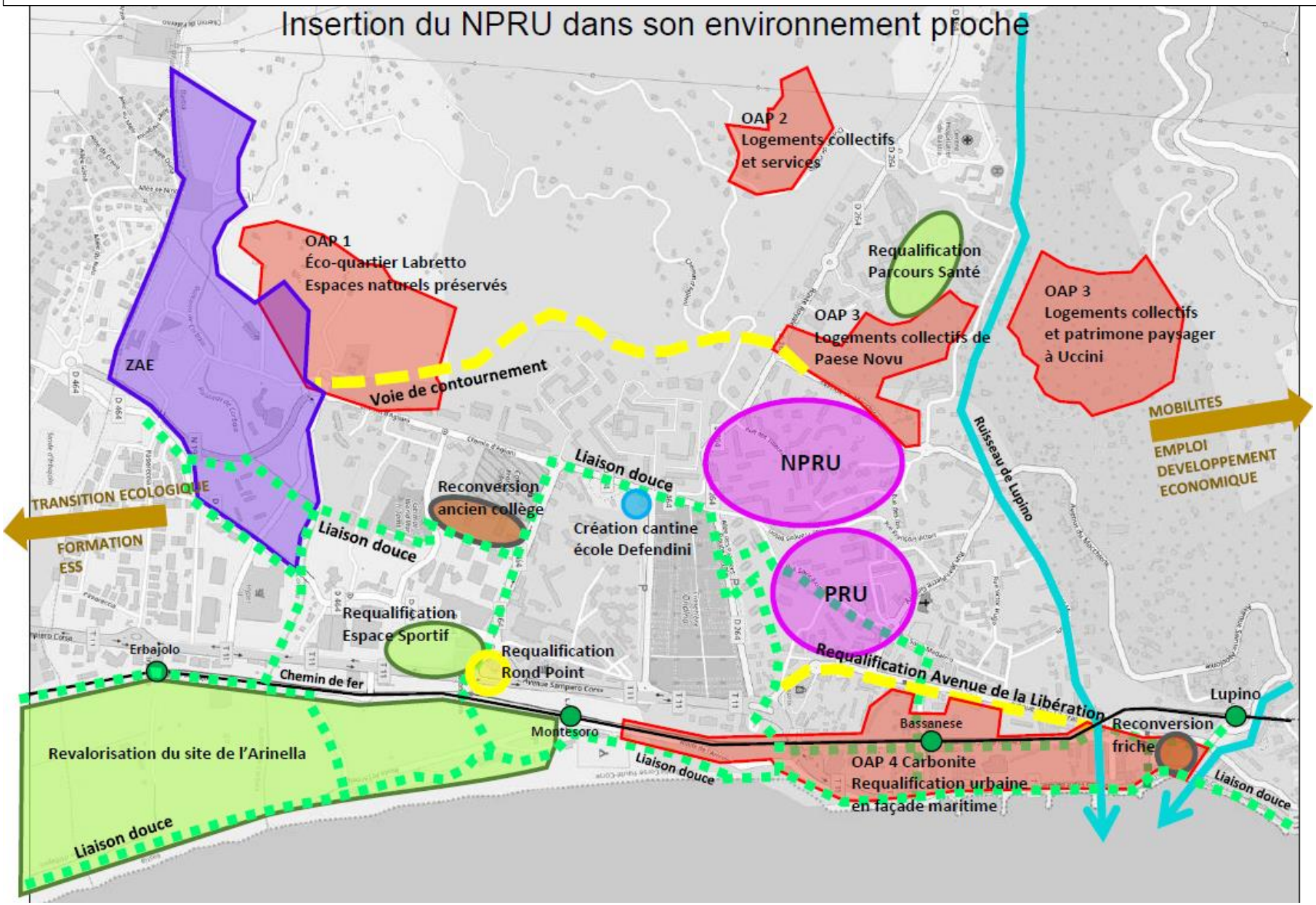
Innover et moderniser : expérimenter et tester des pratiques innovantes dans ce quartier, qui pourrait être le « laboratoire » de certaines initiatives (smart quartier, tri sélectif, nouvelles formes d'habiter, expression artistique.

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :

3ème étape : Le choix des indicateurs de suivi adéquats
4ème étape : Le calcul de la valeur initiale
5ème étape : La définition des cibles recherchées et l'explication qualitative

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
nombre de réflexions / études liées à des innovations ou expérimentations engagées					
nombre de projets innovants mis en œuvre					

Annexe A7 : objectifs urbains retenus, échelle intermédiaire entre Agglomération et QPV



Annexe A8 : Plan guide du projet urbain

SCHÉMA DIRECTEUR

1- Désenclaver le quartier par deux rues publiques

- Créer deux rues publique dans la domaine OPH
- Prolonger la rue publique des Ibis dans les copropriétés

2- Recomposer la façade urbaine et l'activité économique

- Requalifier la place du commerce et l'intégrer au domaine public
- Requalifier la façade urbaine existante
- Créer une nouvelle façade urbaine
- Requalifier les commerces et services
- Créer une nouvelle offre commerciale

3- Offrir un nouveau parc urbain pour requalifier le centre du quartier

- Création d'un parc urbain public
- Mettre en relation le nouveau parc urbain entre l'espace maritime et les côteaux
- Créer un cheminement piéton entre le haut et le bas du site

4- Favoriser les mobilités actives et alternatives

- Sécuriser les cheminements piétons dans la pente
- Créer des trottoirs confortables pour accéder aux transports en commun

5- Programmer un équipement de proximité pour le quartier

- Définir précisément le programme et la localisation de l'équipement

6- Redéfinir les domanialités publiques et privées

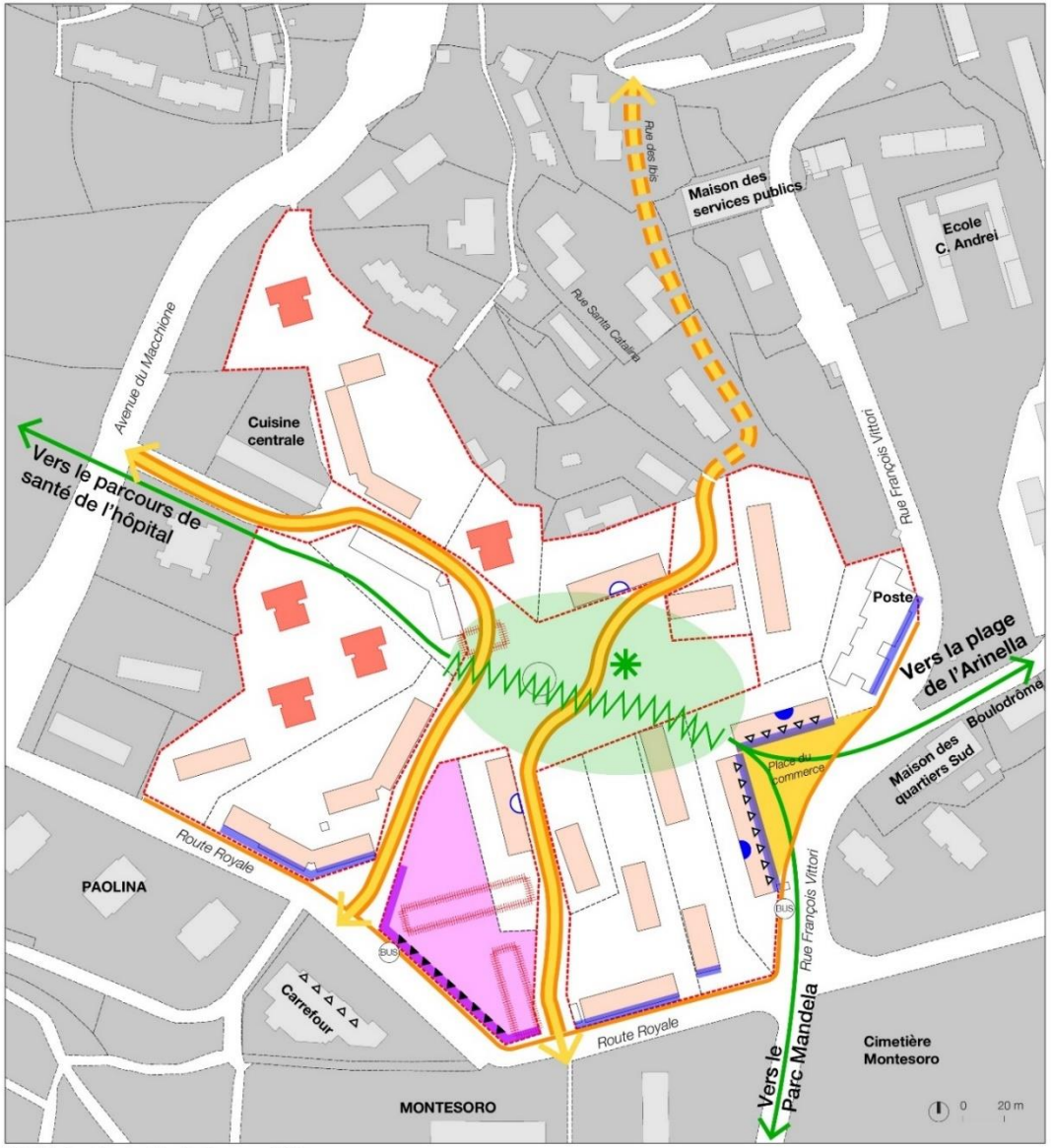
- Domaine privé de l'OPH
- Domaine public de la ville
- Principe de subdivisions par unités résidentielles

7- Requalifier les seuils des bâments

- Création de locaux et de servce en RDC
- Création de logements en RDC

8- Dédensifier, diversifier, transformer et réhabilitater l'habitat

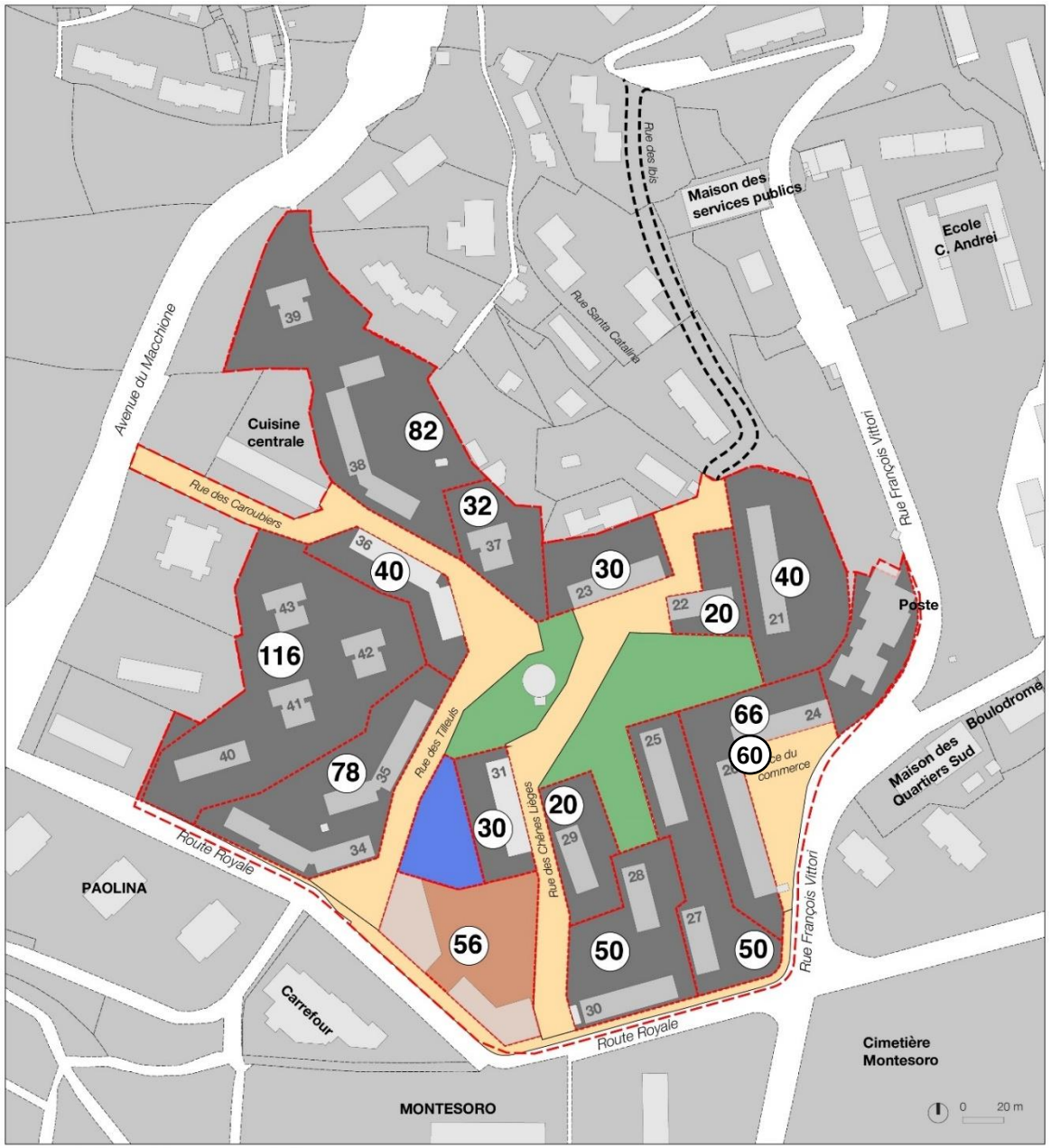
- Réaliser des réparations importantes
- Réaliser des rénovations importantes
- Démolir
- Construire



NPNRU - Quartiers sud de Bastia - mars 2019

Annexe A9 : cartes thématiques

MUTATION DU FONCIER DE L'OPH



50 Nombre de logements par parcelles

Résidentialisation OPH
Création d'unités de logements avec stationnements résidentiels

Cession foncière à un ou plusieurs opérateurs immobiliers

Cession foncière en vue de la création d'un équipement public de proxilité

Cession foncière en vue de la création d'un parc public urbain

Retrocession foncière en vue du classement de rues et places publiques dans le domaine public

NPNRU - Quartiers sud de Bastia - mars 2019

ESPACES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Limite du domaine public

Nouvelles rues et places publiques

Désenclavement à prévoir
Classement de la rue des Ibis

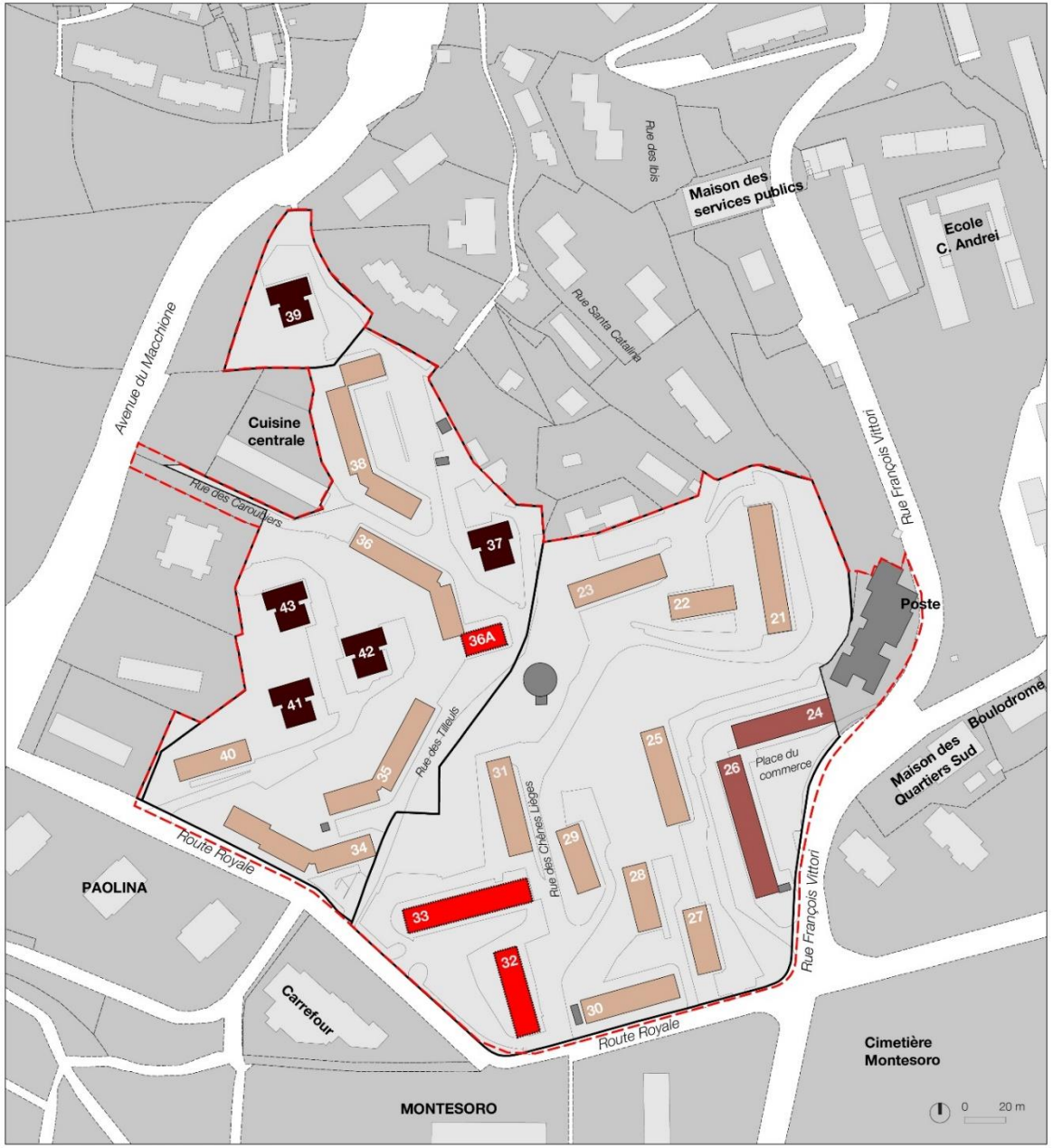
parc public urbain

Equipement public de proximité
(Option A)

Cheminement piéton,
chantier programmé

NPNRU - Quartiers sud de Bastia - mars 2019

TYPES
DE RÉHABILITATION



PÉRIMÈTRE DE PROJET

Démolitions

Rénovations importantes
Ravalement de façades,
Remplacement de composants

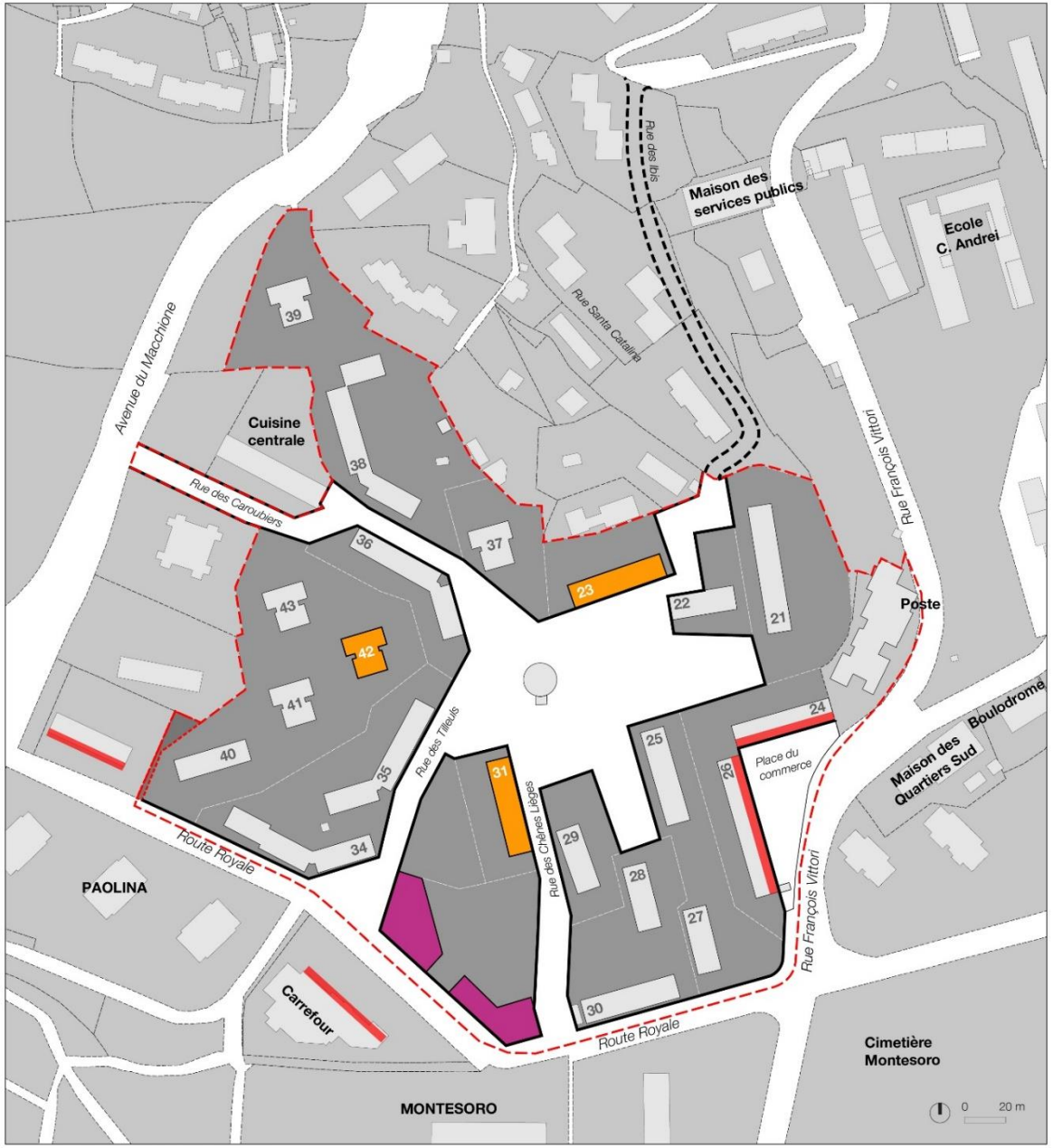
Requalification des façades
Reprise d'enduit,
traitement des ventillations
Création de nouvelles ouvertures

Réparations importantes
Reprise d'enduit et de béton,
Refection de peinture,
Remplacement de mains-courantes

Aucune intervention sur le bâti

NPNRU - Quartiers sud de Bastia - mars 2019

PROGRAMME ET DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE



Limite de projet

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Transformation des caves en locaux d'activités ou associatifs

Commerces existants à conforter
Signalétique, stationnement

NOUVELLES CONSTRUCTIONS

530 m² de surfaces commerciales ou de service
Locaux en rez-de-chaussée des nouvelles constructions

NPNRU - Quartiers sud de Bastia - mars 2019

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

PROPOSITION DANS LE CADRE DU NPNRU

BASTIA - QUARTIERS SUD

ER 1 : 8m
Emplacement réservé pour la création de voirie publique d'un gabarit de 8 m de large

ER 2 : 11m
Classement dans le domaine public de la rue des Tilleuls pour un gabarit de 11m de large

ER 3 : 11m
Classement dans le domaine public de la rue des Chênes Lièges pour un gabarit de 11m de large

ER 4 : 11m
Classement dans le domaine public de la rue existante des Ibis jusqu'à la rue des Chênes Lièges. Le gabarit est 11 m de large

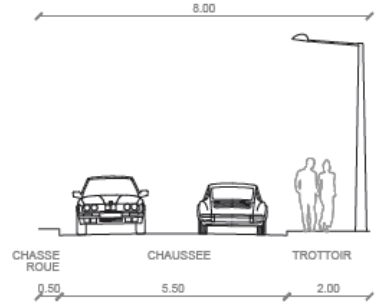
ER 5 : 1920m2
Emplacement réservé pour la création d'une place publique d'une surface de 1920 m2

ER 6 : 6930m2
Emplacement réservé pour la création d'un parc public d'une surface de 4900m2

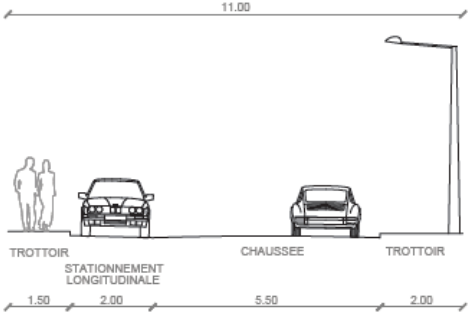
ER 7 : 4900m2
Emplacement réservé pour la création de logements

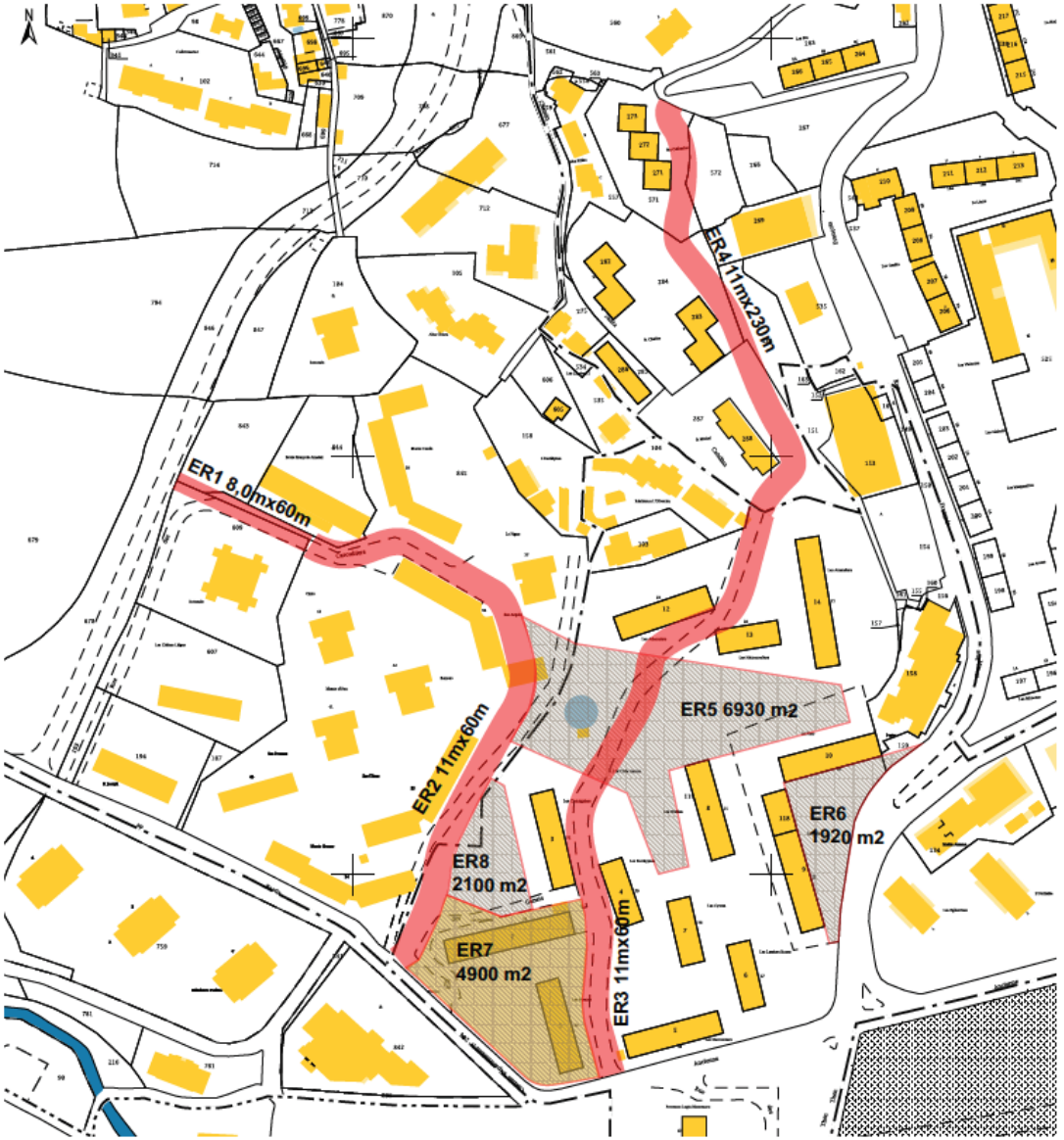
ER 8 : 2100 m2
Emplacement réservé pour la création d'un équipement public

Gabarit à 8m

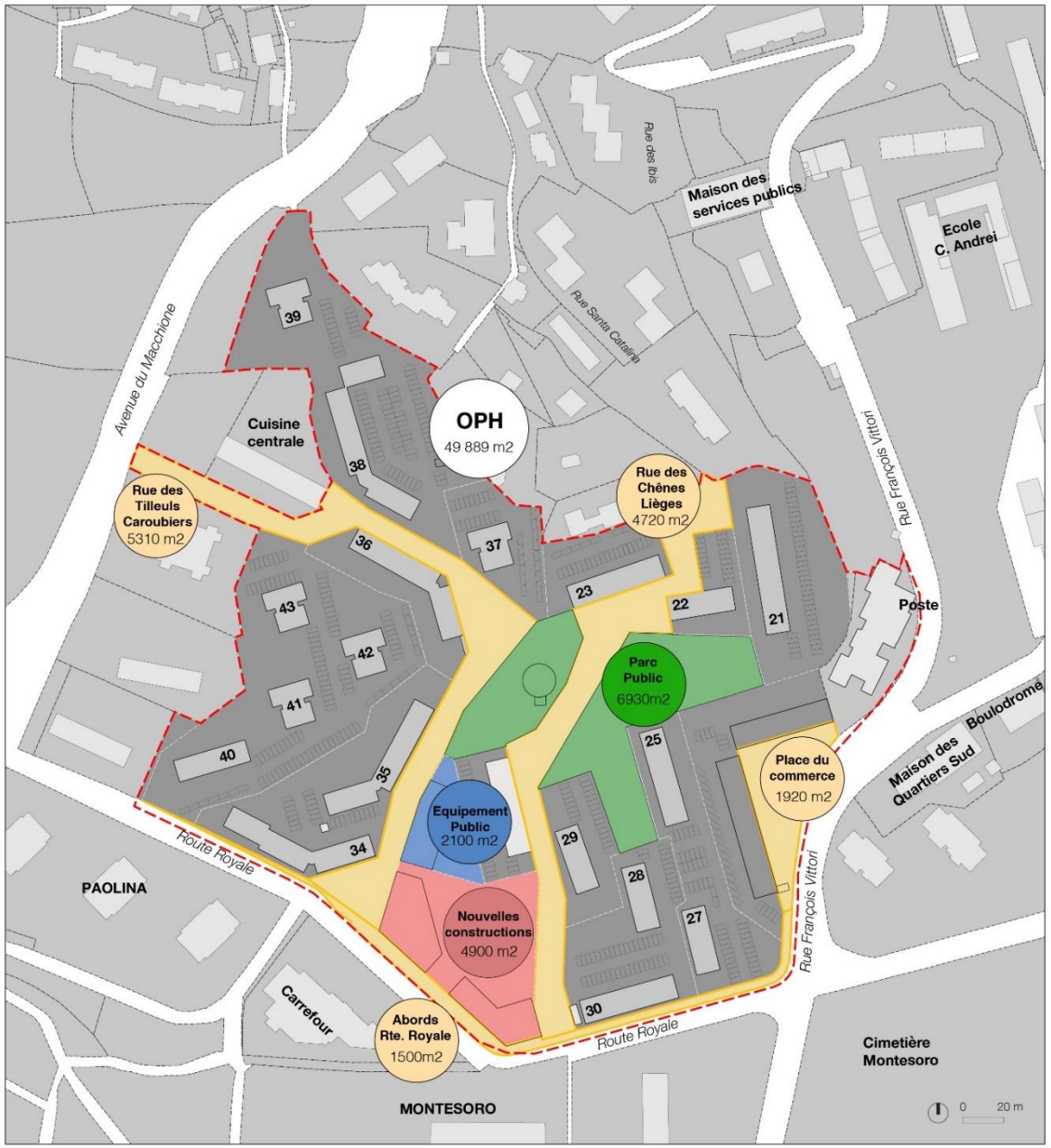


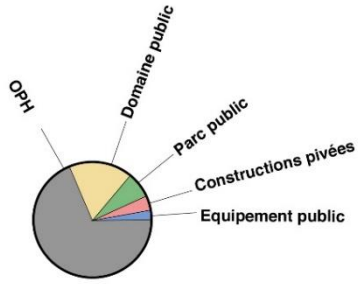
Gabarit à 11m





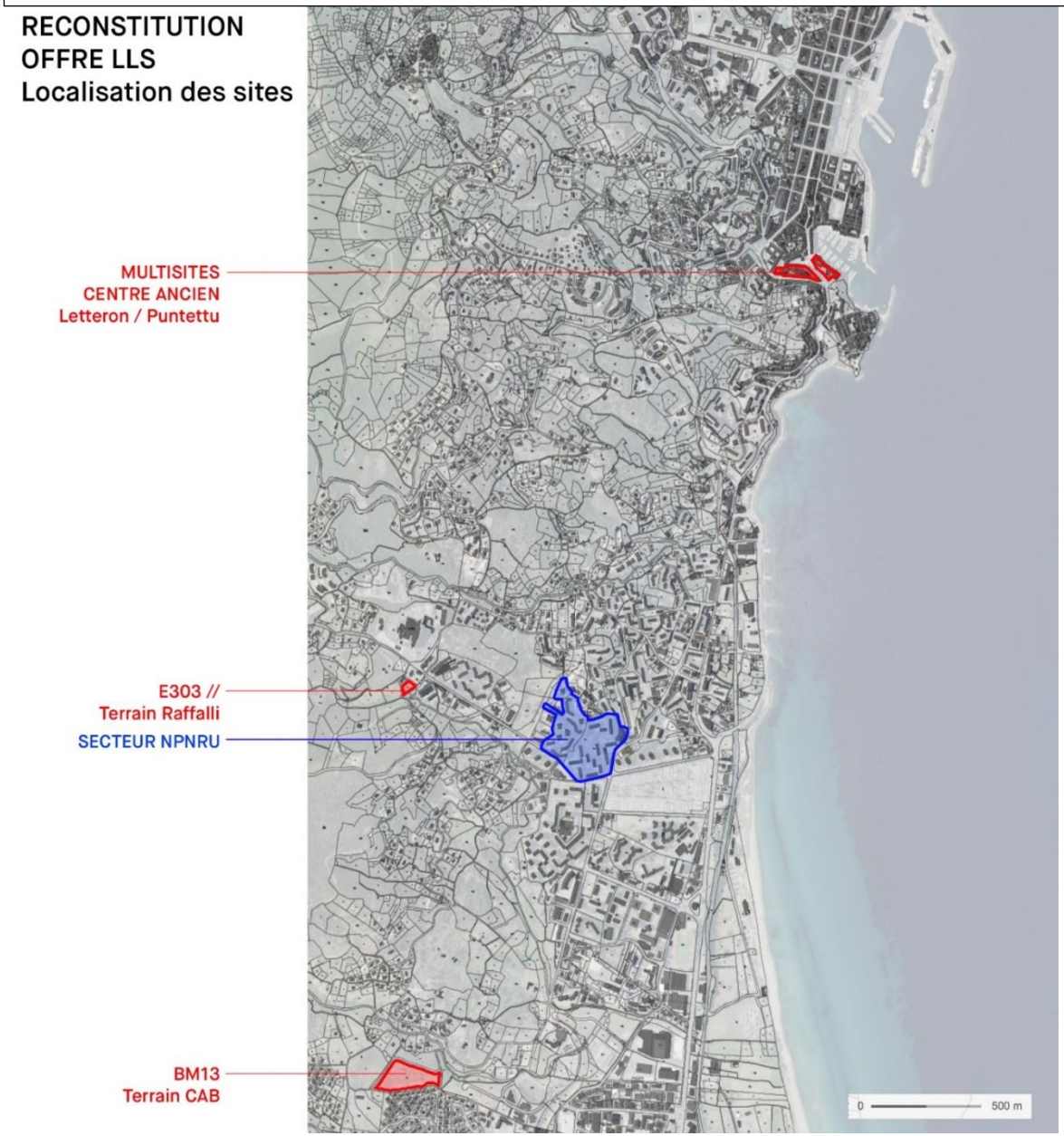
PLAN FONCIER
APRES CESSIONS





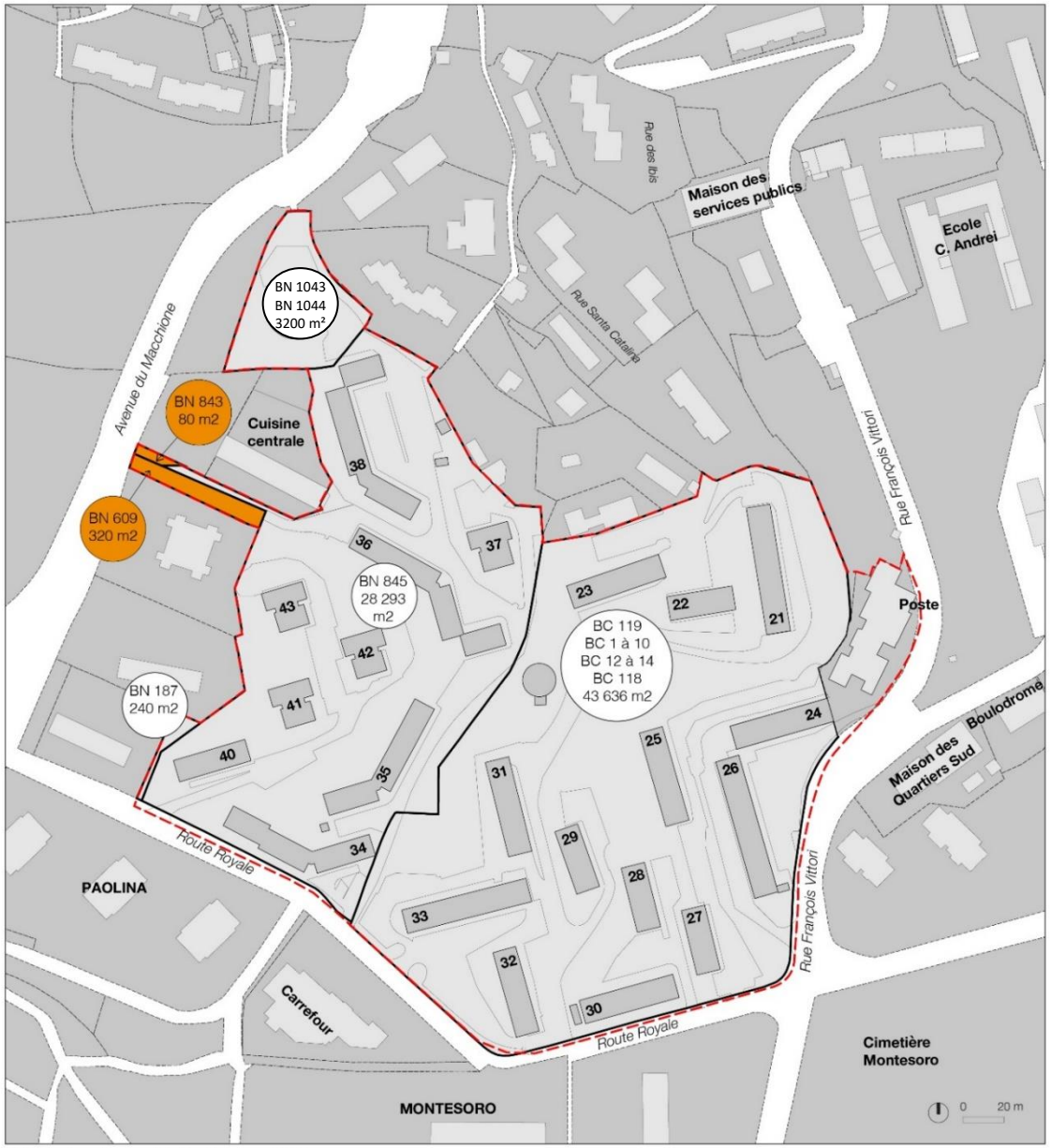
NPNRU - Quartiers sud de Bastia - mars 2019

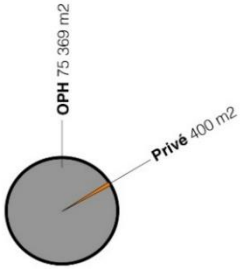
Annexe A10 : terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre



Annexe A11 : Plans du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification

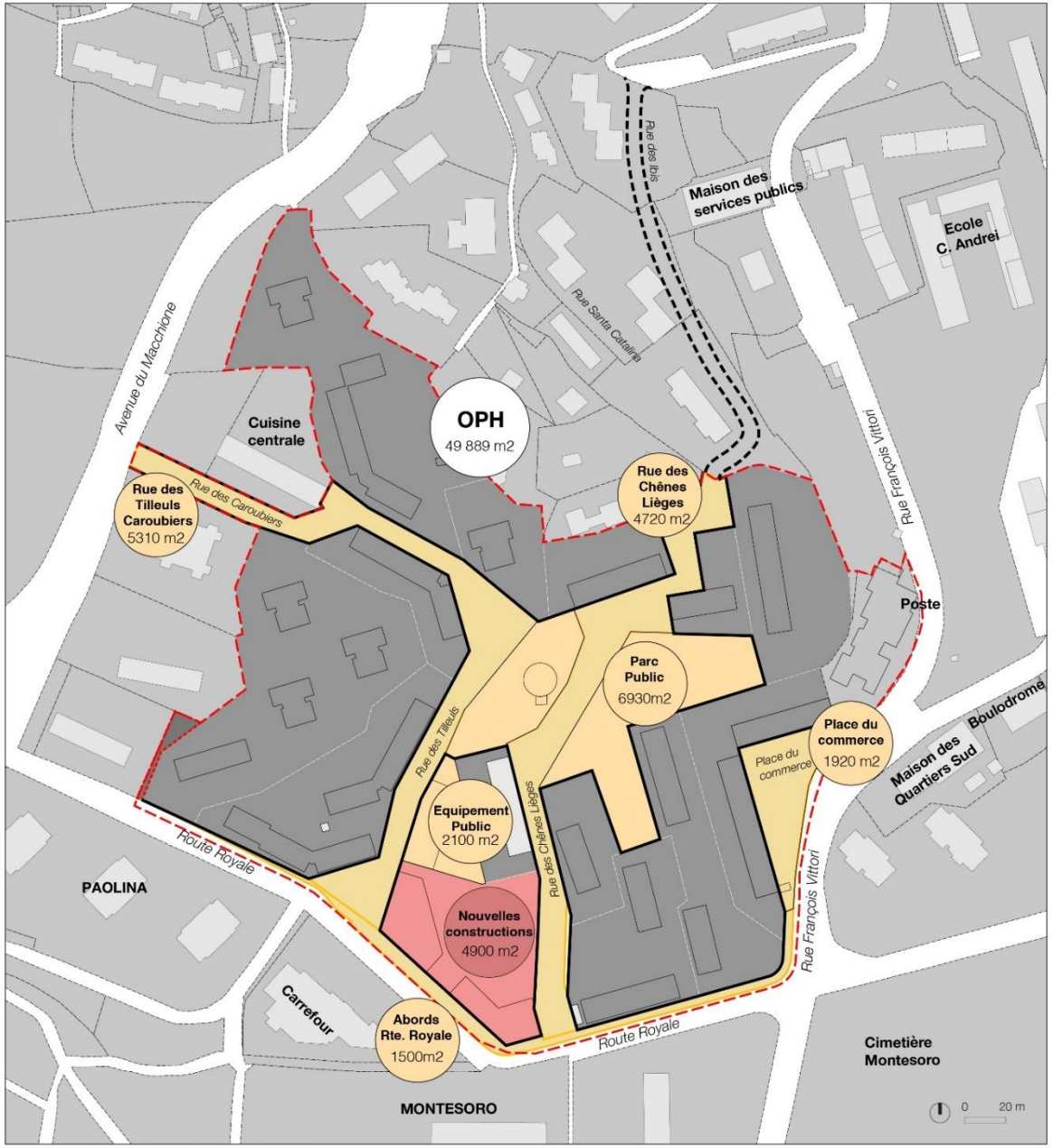
PLAN FONCIER INITIAL

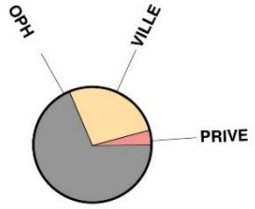




NPNRU - Quartiers sud de Bastia - mars 2019

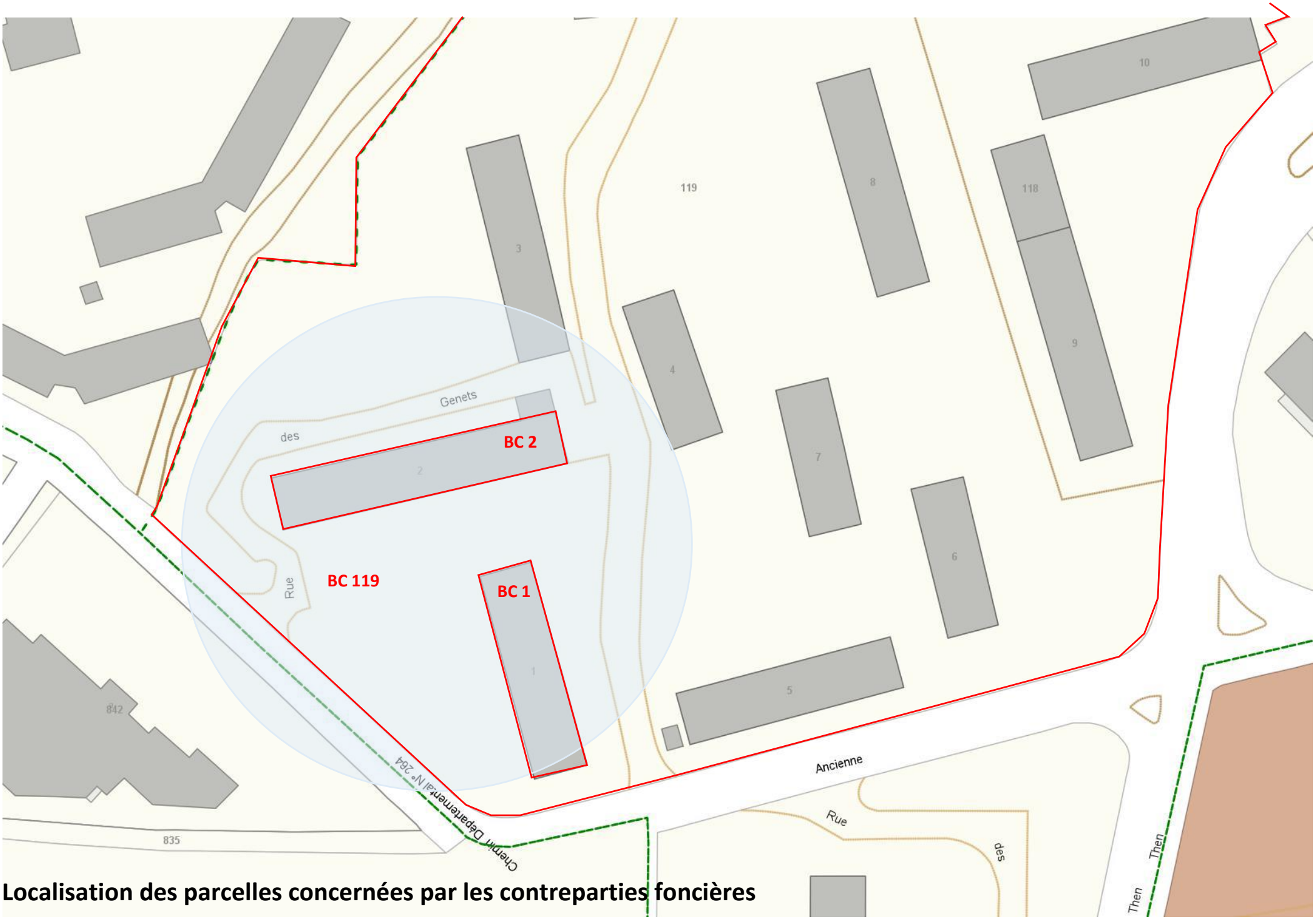
PLAN FONCIER
APRES CESSIONS





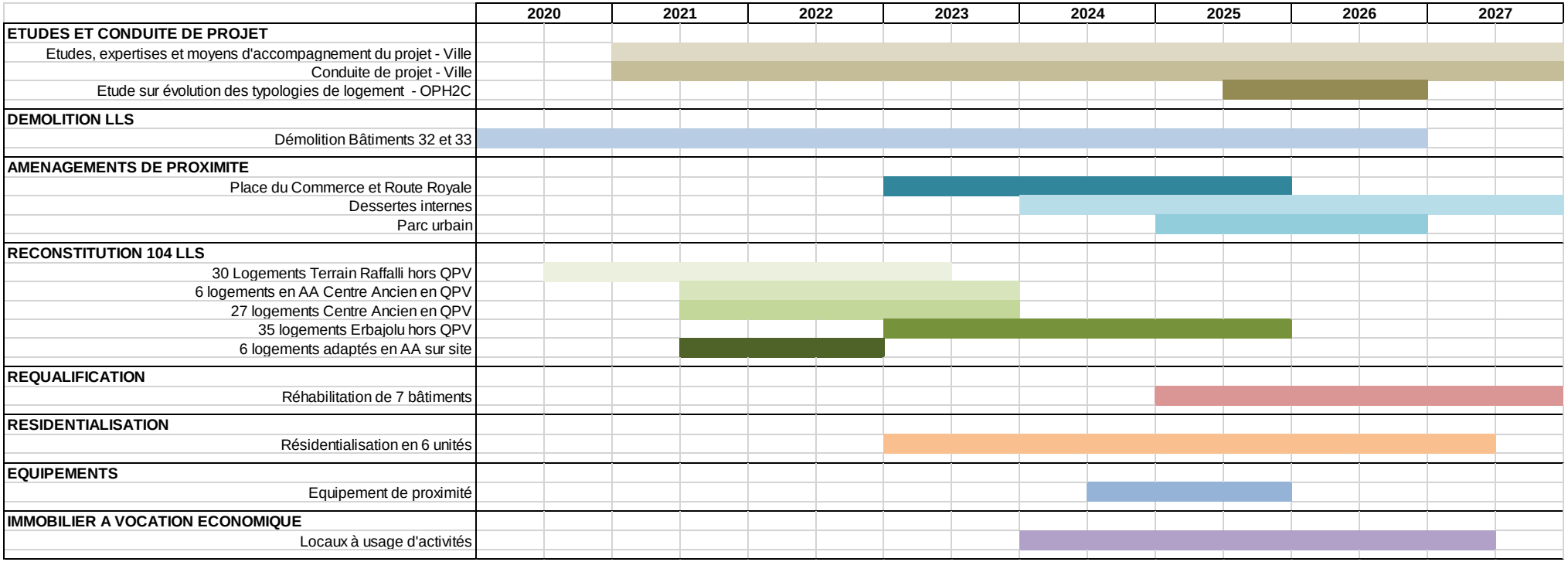
NPNRU - Quartiers sud de Bastia - mars 2019

Annexe A12 : Localisation permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Foncière Logement



Localisation des parcelles concernées par les contreparties foncières

Annexe C1 : Calendrier prévisionnel des opérations



ANNEXE C2 - tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet

NPNRU Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine

19 novembre 2020

Projet 718 - Quartiers Sud, Cités des Monts, des Lacs et des Arbres

LIBELLÉ DE L'OPÉRATION	MO	COUT RETENU	CONTRIBUTIONS Ville		EPCI		OPHCC		dont prêts		Action Logement		dont prêts		CdC		dont prêts		Etat		Valorisation Pour les familles à bilan		ANRU	
14 - ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																								
Etudes, expertises et moyens d'accompagnement du projet	VILLE	*425 000,00*	174 000,00	41%															56 000,00	13%			195 000,00	46%
Conduite opérationnelle du projet	VILLE	*1 774 400,00*	1 372 584,00	77%																			401 816,00	23%
Etude sur évolution des typologies de logement	OPH2C	*35 000,00*					35 000,00	100%																
Sous Total 14 14 - ETUDES ET CONDUITE DE PROJET		*2 234 400,00*	*1 546 584,00*				*35 000,00*												*56 000,00*				*596 816,00*	
21 - DEMOLITION LLS																								
Démolition Bâtiments 32 et 33	OPH2C	*4 121 105,78*																			637 000,00	15%	3 484 105,78	85%
Sous Total 21 - DEMOLITION LLS		*4 121 105,78*																			*637 000,00*		*3 484 105,78*	
24 - AMENAGEMENTS DE PROXIMITE																								
Aménagements d'ensemble de la cité des Arbres, des Lacs et des Monts	VILLE	*8 887 867,51*	2 638 411,52	30%	444 393,38	5%									2 488 602,90	28%					646 140,00	7%	2 670 319,71	30%
Sous Total 24 - AMENAGEMENTS DE PROXIMITE		*8 887 867,51*	*2 638 411,52*		*444 393,38*										*2 488 602,90*						*646 140,00*		*2 670 319,71*	
31 - RECONSTITUTION 104 LLS																								
30 Logements terrain Raffalli hors QPV	OPHCC	*4 105 500,00*			615 825,00	15%	1 973 983,00	48%	1 973 983,00	48%					1 371 692,00	33%							144 000,00	4%
6 logements adaptés sur site	OPHCC	*621 000,00*			93 150,00	15%	475 338,00	77%	461 676,00	74%					52 512,00	8%								
35 logements Erbajolu hors QPV	OPHCC	*5 285 400,00*			792 810,00	15%	2 760 225,20	52%	2 760 225,20	52%					1 543 364,80	29%							189 000,00	4%
Action Cœur de Ville / 6 logements 2 Mulets	OPHCC	*848 968,23*					44 763,47	5%			394 065,00	46%	218 925,00	26%	344 439,76	41%	165 149,35	19%	65 700,00	8%				
Action Cœur de Ville / 10 logements Colle	OPHCC	*1 672 144,52*					88 175,33	5%			748 774,00	45%	287 990,00	17%	772 495,19	46%	434 969,22	26%	62 700,00	4%				
Action Cœur de Ville / 9 logements Letteron 1	OPHCC	*1 401 285,26*					73 890,52	5%			594 638,00	42%	309 211,50	22%	568 656,74	41%	274 983,69	20%	164 100,00	12%				
Action Cœur de Ville / 8 logements Letteron 2	OPHCC	*1 242 692,11*					65 527,29	5%			548 275,00	44%	253 050,00	20%	486 689,82	39%	226 107,95	18%	142 200,00	11%				
Sous Total 31 - RECONSTITUTION 104 LLS		*15 176 990,12*			*1 501 785,00*		*5 481 902,81*		*5 195 884,20*		*2 285 752,00*		*1 069 176,50*		*5 139 850,31*		*1 101 210,21*		*434 700,00*				*333 000,00*	
33 - REQUALIFICATION																								
Réhabilitation de 7 bâtiments	OPHCC	*3 691 500,00*			553 725,00	15%	839 992,80	23%	339 992,80	9%					2 297 782,20	62%								
Sous Total 33 - REQUALIFICATIONS		*3 691 500,00*			*553 725,00*		*839 992,80*		*339 992,80*						*2 297 782,20*									
34 - RESIDENTIALISATION																								
Résidentialisation en 6 unités	OPHCC	*7 830 000,00*			1 331 100,00	17%	937 643,00	12%	322 009,00	4%					2 429 257,00	31%							3 132 000,00	40%
Sous Total 34 - RESIDENTIALISATION		*7 830 000,00*			*1 331 100,00*		*937 643,00*		*322 009,00*						*2 429 257,00*								*3 132 000,00*	
37 - EQUIPEMENTS																								
Equipement de proximité	VILLE	*2 087 200,00*	480 056,00	23%											626 160,00	30%			313 080,00	15%			667 904,00	32%
Sous Total 37 - EQUIPEMENTS		*2 087 200,00*	*480 056,00*												*626 160,00*				*313 080,00*				*667 904,00*	
38 - IMMOBILIER A VOCATION ECONOMIQUE																								
Locaux à usage d'activités	OPHCC	*805 000,00*	80 500,00	10%			196 175,00	24%	196 175,00	24%					241 500,00	30%					100 000,00	12%	186 825,00	23%
Sous Total 38 - IMMOBILIER A VOCATION ECONOMIQUE		*805 000,00*	*80 500,00*				*196 175,00*		*196 175,00*						*241 500,00*						*100 000,00*		*186 825,00*	
		44 834 063,41	**4 745 551,52**		**3 831 003,38**		**7 490 713,61**		**6 054 061,00**		**2 285 752,00**		**1 069 176,50**		**13 223 152,41**		**1 101 210,21**		**803 780,00**		**1 383 140,00**		**11 070 970,49**	**25%**

Version V3.5.3

Fiche descriptive de l'opération d'ingénierie - études et conduite de projet - du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE DE BASTIA	Etudes, expertises et moyens d'accompagnement du projet
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	718-6020001-14-0002-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Afin de garantir la qualité urbaine, architecturale et paysagère du projet, une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage sera désignée afin de définir les grands principes en matière d'aménagement, de constructions, de résidentialisations et définira le plan guide, les fiches d'îlots etc ... Dans un deuxième temps, cet Assistant à Maîtrise d'Ouvrage jouera un rôle de conseil tout au long de la mise en oeuvre du projet en véritable appui opérationnel. En parallèle, un AMO spécialisé en concertation, co-construction et participation habitante définira les principes et méthodes favorisant l'implication des habitants. Diverses démarches de participation et de co-construction ont déjà été initiées sur le site avec les habitants pour différents projets, y compris sur la définition du NPNRU; il s'agit donc de continuer cette démarche en l'amplifiant et en s'appuyant sur les forces vives en présence. Pour mener à bien la réalisation du projet, la Ville devra disposer d'outils de communication et de concertation, et ceux-ci seront élaborés par cet AMO. Ces outils pourront prendre la forme de lettres de quartiers, de panneaux, de flash infos ou bien encore de vidéos ou tout autre support numérique. Le travail de mémoire aura pour but de valoriser l'histoire et la vie des habitants, connaître et partager les éléments de culture commune, d'identité, de profiter de cette rénovation urbaine pour impliquer les habitants dans ce travail d'histoire et ainsi les aider à s'approprier le projet, et enfin d'initier des activités intergénérationnelles et des projets en lien avec la tolérance, la lutte contre les discriminations et la solidarité.

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Lensemble du projet	
Commune de rattachement	
Bastia	
Quartier de rattachement de l'opération	
20033 Bastia 6020001 Quartier Sud	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

un des facteurs clés de réussite : l'implication des habitants et usagers à la transformation de leur quartier

Principales caractéristiques selon la nature de l'opération d'ingénierie :

- études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet	1	Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain	1

- accompagnement des ménages

Nature de l'accompagnement		Nombre de ménages concernés	

- conduite de projet *(annexer l'organigramme)*

Nombre et profil de poste	Montant de l'assiette forfaitaire annuelle retenu par profil de poste	Temps d'affectation au projet	Durée de financement	Observation particulière

Nombre d'ETP moyen par an	

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	25/06/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	14 semestre(s)	

Commentaires
prise en compte des dépenses à la date du 25/06/2019 conformément à l'avis du comité d'engagement du 25/06/2019

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel Anru

PRESTATIONS EXTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT	100 000,00 €	50,00 %	50 000,00 €
PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION	100 000,00 €	50,00 %	50 000,00 €
HISTOIRE ET MÉMOIRE	125 000,00 €	36,00 %	45 000,00 €
ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES			
MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL	100 000,00 €	50,00 %	50 000,00 €
Dont majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :			- €
Dont majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION EXTERNE RETENUE :	**425 000,00 €**	**45,88 %**	**195 000,00 €**

MOYENS INTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN			
ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER			
COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM			
Dont majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :			- €
Dont majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION INTERNE RETENUE :		**0,00 %**	**- €**
TOTAL SUBVENTION :			**195 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	425 000,00 €	montant TTC :	510 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	174 000,00 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	56 000,00 €		
	ANRU :	195 000,00 €		
	Total des co-financements :	425 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant	L'Etat, au titre de la DPV ou du Contrat de Ville, participera à hauteur de 56 000 €HT sur la mémoire des quartiers.

Version V3.5.3

Fiche descriptive de l'opération d'ingénierie - études et conduite de projet - du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE DE BASTIA	Conduite du projet
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	718-6020001-14-0002-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

La conduite de projet est constituée d'une équipe de projet dédiée au sein des services de la Ville, directement rattachée au DGS et en mesure de mobiliser les services de droit commun de la Ville. Elle comprend 9 personnes mobilisées mais seulement 5 postes font l'objet de cette FAT. un chargé de mission Cohésion Sociale. L'équipe sera ainsi constituée d'une responsable de projet (à 80%) en charge de la coordination globale du projet, en lien avec les élus et les partenaires, et de l'équipe projet proprement dit composée de 4 personnes : une coordonnatrice du projet de gestion (à 50%), chargé de définir le projet de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité et s'assurer de sa mise en œuvre ainsi que de l'articulation entre le Contrat de Ville et le NPNRU, d'une chargée de mission Ordonnancement Pilotage et Coordination (à 100%), assurant la mise en oeuvre et le suivi technique et financier de la convention, d'un chargé de mission Cohésion Sociale (100%) mobilisé sur la la mise en oeuvre de la démarche de GUSP et le développement d'actions facilitant le mieux vivre ensemble et qui encadre une équipe de médiateurs, et d'une chargée de Mission MOUS (100%) particulièrement mobilisée sur le relogement et le développement des liens sociaux sur le quartier.

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
L'ensemble du projet	
Commune de rattachement	
Bastia	
Quartier de rattachement de l'opération	
20033 Bastia 6020001 Quartier Sud	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Deux facteurs clés de réussite ont été identifiés à ce jour : il s'agit d'une part de l'implication des habitats et usagers à la transformation de leur quartier, et d'autre part il s'agit de réussir le relogement des habitants

Principales caractéristiques selon la nature de l'opération d'ingénierie :

- études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet	1	Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain	1

- accompagnement des ménages

Nature de l'accompagnement	Mobilisation de la chargée de mission MOUS sur relogement et développement des liens sociaux dans le quartier, en étroite collaboration avec la cellule relogement et l'équipe de cohésion sociale	Nombre de ménages concernés	104

- conduite de projet *(annexer l'organigramme)*

Nombre et profil de poste	Montant de l'assiette forfaitaire annuelle retenu par profil de poste	Temps d'affectation au projet	Durée de financement	Observation particulière
Responsable du projet urbain	86 000,00 €	80 %	14	
Chef de projet cohésion sociale	60 000,00 €	50 %	14	
Chargées de mission Cohésion Sociale gestion de projet, OPC Urbain er Relogement	164 000,00 €	100 %	14	

Nombre d'ETP moyen par an : 4,16

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	25/06/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	14 semestre(s)	

Commentaires
prise en compte des dépenses à la date du 25/06/2019 conformément à l'avis du comité d'engagement du 25/06/2019

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel Anru

PRESTATIONS EXTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT			
PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION			
HISTOIRE ET MÉMOIRE			
ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES			
MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL			
Dont majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :			- €
Dont majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION EXTERNE RETENUE :			**- €**

MOYENS INTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN	1 466 400,00 €	19,00 %	278 616,00 €
ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER	308 000,00 €	40,00 %	123 200,00 €
COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM			
Dont majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :			- €
Dont majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION INTERNE RETENUE :	**1 774 400,00 €**	**22,65 %**	**401 816,00 €**
TOTAL SUBVENTION :			**401 816,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 774 400,00 €	montant TTC :	1 774 400,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	1 372 584,00 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	401 816,00 €		
	Total des co-financements :	1 774 400,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Version V3.6.3

Fiche descriptive de l'opération de démolition de logements locatifs sociaux du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) OPH COLLECTIVITE CORSE-UFFIZIU	**Intitulé de l'opération** Demolition 94LLS - Bât 32 et 33 Lupino
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*) 718-6020001-21-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
Opération de démolition globale des bâtiments 32 et 33 de la cité des arbres, y compris aménagements extérieurs attenants.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Bât 33 les Peupliers, rue des Genêts et Bât 32 les Fusains, rue des Chênes Lièges Lupino, 20600 BASTIA	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation 2B-Bastia	
Quartier de rattachement de l'opération 20033 Bastia 6020001 Quartier Sud	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	BC 1 / BC 2 / une partie de la BC 119
Période de construction des bâtiments à démolir :	1968 (bâtiment 32) et 1969 (bâtiment 33)		
Nombre de LLS concernés :	94	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	Vente en terrain à bâtir
Nombre de ménages à reloger :	83		
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	1	Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	Données non conues
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	1	En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat : En cas de réhabilitations successives dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date de la réhabilitation la plus ancienne :	
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	Inconnue à ce jour	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	A ce jour 61 enquêtes sociales sur 92 ménages à reloger.

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	25/06/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	14 semestre(s)	

Commentaires

OPPC et prise en compte des dépenses au 25/06/2019, validées par le comité d'engagements du 25/06/2019

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	oui
Modulation du taux de subvention :	100 %
Localisation :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	4 121 105,78 €
Montant des recettes retenues :	637 000,00 €
Assiette subventionnable (déficit) :	**3 484 105,78 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	80,00 %
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile, ou en cas de soutenabilité financière estimée difficile (avis du comité spécifique) :	20,00 %
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**100,00 %**
MONTANT DE LA SUBVENTION	**3 484 105,78 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	4 121 105,78 €	montant TTC :	4 405 314,73 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	637 000,00 €		
	ANRU :	3 484 105,78 €		
	Total des co-financements :	4 121 105,78 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Version V3.5.3

Fiche descriptive de l'opération d'aménagement d'ensemble du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	Intitulé de l'opération
COMMUNE DE BASTIA	Aménagements d'ensemble de la cité des Arbres, des Lacs et des Monts dans les Quartiers Sud de Bastia
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	718-6020001-24-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Acquisition de la Place du Commerce permettant sa réorganisation et une meilleure lisibilité de cet espace semblant déjà public : amélioration du stationnement (une cinquantaine de places), création d'espaces ombragés en continuité des commerces existants introduisant une meilleure appropriation des lieux (convivialité, confort thermique en été) et création de circulations piétonnes bien identifées en circulation autour du stationnement.
Concernant la requalification de la Route Royale, il s'agit de créer du stationnement matérialisé sur le domaine publique (une quarantaine de places) ainsi qu'un cheminement piéton continu, sur environ 400 mètres depuis la Place du Commerce jusqu'à la partie haute de la cité. Cette requalification donnera à cette rue un aspect véritablement urbain et la reliera au quartier au lieu de l'en séparer. Aménagement de trois voies internes de desserte du quartier, suivant les principes de voies apaisées afin de désenclaver le quartier :
- limitation à 30 km/h et réduction de la largeur de chaussée ;
- larges trottoirs ;
- stationnements sur le domaine public matérialisés ;
- aménagements paysagés, mobilier urbain et traitement des limites des espaces résidentialisés, plantations d'arbres (ombrage), lien avec le Parc Urbain et travail sur la biodiversité ;
- reprise totale de l'éclairage public pour viser une répartition homogène de l'éclairement tout en visant une meilleur efficience ;
- reprise des réseaux EP et EU sous le domaine public.

Rue des Tilleuls : elle fait 175 m de long et comprend la démolition du bâtiment 36A.
Rue des Caroubiers : celle-ci se déroule sur 220 m de long et comprend le raccordement (à créer) avec l'avenue du Macchione.
Rue des Chênes Lièges : celle-ci fait 325 m de long. Création d'un parc public au coeur de la cité, sur près de 7000 m². Ce parc urbain sera situé de part et d'autre de la rue des Chênes Lièges qui le traverse.
Un terrain de sport de 500 m² sera repositionné au coeur de cet espace public, ainsi que peut être l'équipement de proximité, suivant les résultats de la concertation qui sera mise en place pour définir les besoins. Ce parc, en dehors de son rôle structurant au sein du tissu urbain, pourra répondre à la demande de plus en plus forte de "nature en ville" de la part des habitants et usagers du quartier. De par sa localisation, il se placera au centre des activités générées par cette vie urbaine, et deviendra comme un lieu refuge, une nature riche à proximité de la vie quotidienne, permettant un large éventail d'activités possibles, des équipements et aménagements importants et de qualité.
Une première phase de diagnostic phytosanitaire des arbres a été réalisée. Un diagnostic plus poussé, restant à réaliser, permettra de mettre en avant les enjeux futurs de ce parc : sa riche histoire agricole et pastorale, son insertion dans les trames vertes et bleues, ses usages variés, sa gestion, sa composition floristique, etc. Cette étape permettra de valoriser la biodiversité naturelle locale.
La deuxième phase d'élaboration du projet concernera la mobilisation et la concertation autour du futur parc, afin d'impliquer un maximum les acteurs locaux (écoles, associations, bailleur, syndicats de copropriété) et les habitants du quartier. Ce travail permettra d'étudier les enjeux identifiés dans le diagnostic et d'en dégager de nouveaux et de créer une base de réflexion sur les aménagements à réaliser, leur gestion dans le temps ou encore le mode de travaux à réaliser (participatif ou non).

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)
BN609, BN1043, BN1044, BN843, BN845, BC118, BC119, BC1 à 10, BC12, BC13 et BC14	Le parc urbain est préfiguré au moyen du travail participatif en cours pour la réalisation de cheminements piétons au cœurs des cités
Commune de réalisation	
2B-Bastia	
Quartier de rattachement de l'opération	
20033 Bastia 6020001 Quartier Sud	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Redéfinition des domanialités et « partage » du foncier entre l'OPH2C, la Ville, et des privés via une opération d'aménagement sur l'ensemble du site qui sera conduite par la Ville de Bastia :
- acquérir auprès de l'OPH2C et des privés l'ensemble des parcelles et du foncier bâti (bâtiment 36A libre d'occupation) nécessaires à la réalisation du programme,
- missionner des prestataires et réaliser l'ensemble des analyses de site et études nécessaires à la mise en œuvre du programme (AMO maîtrise d'œuvre urbaine et paysagère, études hydrauliques et géologiques, missions nécessaires à la maîtrise foncière, dossiers réglementaires, géomètre, contrôles techniques et coordonnateur sécurité protection de la santé, ...). La mission de maîtrise d'œuvre urbaine et paysagère – outre le volet aménagement – intégrera aussi les réflexions sur les principes de résidentialisations et les préconisations en matière de reconstructions sur site (fiches d'îlots, gabarits, ...)
- missionner, suivre et réceptionner les travaux,
- procéder aux cessions ou rétrocessions nécessaires, en fonction des usages et des modalités de gestion des différents espaces.

La démolition de l'immeuble de 10 logements (le 36A) est ici réalisée dans une logique de curetage et de requalification de coeur de quartier, non pas dans une optique de reconstruction mais dans un projet global de restructuration et d'amélioration de l'espace public.

Principales caractéristiques :

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en régie	Outil règlementaire :	
Elements sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :		Nombre de m² par type de foncier de destination concerné :	
Démarche ou certification pour qualité environnementale :		Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	environ 4.480 m² de locatif libre intermédiaire valorisé à 135€/m² et environ 530 m² de locaux d'activités en RdC valorisé à 78€/m² pour un total d'environ 640.000€. Le foncier destiné à la construction de l'équipement public étant conservé par la Ville, le terrain d'assiette (2 100 m²) ne fait pas l'objet d'une valorisation.
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :	un immeuble de 10 logements à démolir		

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	25/06/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	10 semestre(s)	

Commentaires
En l'état actuel de nos règlements, cette opération ne pourra pas bénéficier des 18 mois suivants la date de lancement opérationnel conformément à l'article 1.2.1. du REFI

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :	
Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :	Prise en compte des dépenses à la date du 25 juin 2019, conformément à l'avis du du Comité d'Engagement du 25 juin 2019

Calcul du financement prévisionnel ANRU	**Montant retenu**
Montant des dépenses subventionnables :	8 887 867,51 €
Montant des recettes retenues :	646 140,00 €
Assiette subventionnable (déficit) :	**8 241 727,51 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	32,40%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	32,40%
MONTANT DE LA SUBVENTION :	**2 670 319,71 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	8 887 867,51 €	montant TTC :	9 779 053,79 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	2 638 411,52 €		
	EPCI :	444 393,38 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	2 488 602,90 €		
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	646 140,00 €		
	ANRU :	2 670 319,71 €		
	Total des co-financements :	8 887 867,51 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Version V3.4.3

Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) OPH COLLECTIVITE CORSE-UFFIZIU	**Intitulé de l'opération** Reconstitution hors QPV 30 LLS (16 PLAI - 14 PLUS), Terrain Raffalli à Paese-Novu
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*) **:** 718-6020001-31-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Opération de reconstitution de l'offre locative (logements neufs) sur le terrain cadastré E303, ld Paese-Novu 20600 BASTIA (dit "Raffalli"). Le terrain se trouve hors QPV. Cette opération se fera en maîtrise d'ouvrage directe. La ventilation typologique tiendra compte des évolutions constatées, tant au niveau des occupations des logements voués à la démolition que vis à vis des carences typologiques constatées sur le bassin économique. Les élements techniques et architecturaux du programme se porteront sur des choix visant la fonctionalité, la durabilité, la performance et la simplicité d'usage.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Ld Paese-Novu, 20600 Bastia. Parcelle cadastrale n°E303	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) Le terain est géographiquement proche des bâtiments voués à la démolition. Il bénéficie des mêmes lignes de transport en communs et du même niveau de service. Il n'est pas situé pour autant en QPV.
Commune de réalisation 2B-Bastia	
Quartier de rattachement de l'opération 20033 Bastia 6020001 Quartier Sud	
Situation Hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	3
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	sans objet
Type de logements construits :	Collectifs		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	30 logements 14 PLUS 16 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Le projet se trouve en bordure d'une zone à urbaniser, à proximité d'un bassin économique actif et bien desservi en transports et services.
Nombre de bâtiments :	1	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	Des modalités pédagogiques seront mises en place, en rapport avec les nouveaux équipements, les accès aux services et aux transports.
Nombre d'étages par bâtiment :	6		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	RT 2012	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	Pas de contrepartie specifiquement identifiée à ce jour.

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	25/06/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	

Commentaires
OPPC et prise en compte des dépenses au 25/06/2019, validées par le comité d'engagements du 25/06/2019.

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	oui
Majoration du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :	
Majoration du montant forfaitaire de l'aide complémentaire en PLAI :	
Localisation :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	187 600,00 €		187 600,00 €
PLAI :	180 800,00 €	144 000,00 €	324 800,00 €
Total :	**368 400,00 €**	**144 000,00 €**	**512 400,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	4 105 500,00 €	montant TTC :	4 516 050,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	615 825,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	1 371 692,00 €		
	BAILLEUR :	1 973 983,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	144 000,00 €		
	Total des co-financements :	4 105 500,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	1 973 983,00 €		
	dont PRET CDC :	1 605 583,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	368 400,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant : Le reste à charge de TVA sera financé sur prêts CDC et fonds propres

Version V3.4.3

Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) OPH COLLECTIVITE CORSE-UFFIZIU	**Intitulé de l'opération** Reconstitution sur site (QPV) de 6 LLS (PLUS) adaptés PMR
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*) 718-6020001-31-0001-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Opération de reconversion de pieds d'immeubles mal utilisés ou délabrés en logements adaptés au PMR. Il s'agit d'un logement par entrée des bâtiments 24 et 26 en QPV, soit 6 logements en tout. Les locaux reconvertis sont actuellement des caves mises à disposition des locataires, mais qui ne sont pas intégrées dans les baux. Les bâtiments 24 et 26, à l'image d'une grande majorité d'immeubles de la zone, ne sont pas accessibles aux PMR (absence d'ascenseurs, accés surélevés etc). Cette catégorie de population fragilisée a peu accès aux LLS adaptés dans la zone. D'autre part, les caves concernées sont régulièrement sources de nuisances, car l'OPH n'a aucun regard sur les locataires qui les occupent, du fait principalement de l'absence de titre : encombrements, carence d'hygienne, stockage de produits dangereux, zone de recel. Les travaux consisteront en la démolition totale des élements de second-oeuvre, au dimensionnement de nouveaux appartements et la création des aménagements et équipements affectés.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Cité Aurore, bâtiments 24 et 26, 20600 BASTIA	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) Bâtiments 24 et 26, Cité des Lacs.
Commune de réalisation 2B-Bastia	
Quartier de rattachement de l'opération 20033 Bastia 6020001 Quartier Sud	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	3
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	Cette opération, qui participe à la reconstitution de l'offre locative, a une valeur sociale très importante. Elle est destinée à des publics précarisés et en situation de fin de vie, ou en fin de parours résidentiel. Ils sont situés au cœur d'un quartier très carencé en petites typologies et en logements adaptés.
Type de logements construits :	Collectifs		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	6 logements 6 PLUS	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Opération en cœur de quartier urbanisé, très proche des transports et des servics.
Nombre de bâtiments :	2	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	Des modalités pédagogiques seront mises en places.
Nombre d'étages par bâtiment :	4		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	RT Existant	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	17,5% en reconstitution QPV

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	25/06/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	3 semestre(s)	

Commentaires
Prise en compte des dépenses à la date du 25/06/2019 conformément à l'avis du comité d'engagement du 25/06/2019

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Majoration du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :	
Majoration du montant forfaitaire de l'alde complémentaire en PLAI :	
Localisation :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	40 200,00 €		40 200,00 €
PLAI :			
Total :	**40 200,00 €**		**40 200,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	621 000,00 €	montant TTC :	683 100,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	93 150,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	52 512,00 €		
	BAILLEUR :	475 338,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	- €		
	Total des co-financements :	621 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	341 076,00 €		
	dont PRET CDC :	300 876,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	40 200,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :	La TVA sera rémunérée sur les prêts CDC.

Version V3.4.3

Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
OPH COLLECTIVITE CORSE-UFFIZIU	Reconstitution ERBAJOLU 35 LLS (21 PLAI – 14 PLUS)
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	718-6020001-31-0001-003

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Opération neuve de 35 logements en petit collectifs, sur un terrain restant à définir sislieu-dit Erbajolu, 20600 Bastia. Le terrain se trouve hors QPV. Cette opération se fera en maîtrise d'ouvrage directe.La ventilation typologique tiendra compte des évolutions constatées, tant au niveau des occupations des logements voués à la démolition que vis à vis des carences typologiques constatées sur le bassin économique. Les élements techniques et architecturaux du programme se porteront sur des choix visant la fonctionalité, la durabilité, la performance et la simplicité d'usage.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Ld Erbajolu, 20600 BASTIA - parcelle n° BM13	
Commune de réalisation 2B-Bastia	
Quartier de rattachement de l'opération 20033 Bastia 6020001 Quartier Sud	
Situation Hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	3
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	
Type de logements construits :	Collectifs		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	35 logements 14 PLUS 21 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Opération située en zone en voie d'urbanisation, près d'une zone d'activité économique (ZAC Erbajolu). Le secteur se trouve proche des axes de transport en commun et des services de proxmité.
Nombre de bâtiments :	4	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	Des modalités pedagogiques seront mises en place, en rapport avec les nouveaux équipements, les accès aux services et aux transports.
Nombre d'étages par bâtiment :	2		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	RT 2012	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	12,5% en reconstitution hors QPV

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	25/06/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	

Commentaires
Prise en compte des dépenses à la date du 25/06/2019 conformément à l'avis du comité d'engagement du 25/06/2019

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Majoration du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :	
Majoration du montant forfaitaire de l'aide complémentaire en PLAI :	
Localisation :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	187 600,00 €		187 600,00 €
PLAI :	237 300,00 €	189 000,00 €	426 300,00 €
Total :	**424 900,00 €**	**189 000,00 €**	**613 900,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	5 285 400,00 €	montant TTC :	5 813 940,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	792 810,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	1 543 364,80 €		
	BAILLEUR :	2 760 225,20 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	189 000,00 €		
	Total des co-financements :	5 285 400,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	2 760 225,20 €		
	dont PRET CDC :	2 335 325,20 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	424 900,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :	Le reste à charge correspondant à la TVA sera remunérée en prêts CDC et fonds propres.

Version V3.5.3

Fiche descriptive de l'opération de résidentialisation de logements du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) OPH COLLECTIVITE CORSE-UFFIZIU	**Intitulé de l'opération** Résidentialisation de 693 logements locatifs sociaux des Cités des Lacs, Arbres et des Monts – 20600 BASTIA
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*) 718-6020001-34-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
Travaux de résidentialisation : redéfinition des espaces extérieurs dédiés aux nouvelles unités de résidence. La zone arboré n'a jamais offert d'aménagements extérieurs dédiés spécifiquement aux résidents, les unités sont à créer complètement. On constate actuellement de grandes hétérogénéités de dotation en équipements suivant les bâtiments, de grands déséquilibres. L'objectif est aussi d'harmoniser les aménagements suivant les besoins et les attentes des habitants. Les thématiques de travaux abordés:traitement des clotures, amélioration de l'accessibilité PMR, redéfinition des zones de stationnements, redéfinition des accès de circulations, sécurisations des accès piétons et véhicules, définition d'espaces de convivialité, équipement urbains, rénovation des réseaux enterrés, réaménagements paysagers.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Cité Aurore, Lupino - 20600 Bastia	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation 2B-Bastia	
Quartier de rattachement de l'opération 20033 Bastia 6020001 Quartier Sud	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques :

Nature des logements résidentialisés :	Logement Locatif Social	Programme de travaux de résidentialisation :	Réamenagement et privatisation des zones de stationnement, réaménagement des zones de circulation douce, création d'espaces de convivialité, sécurisation des unités de résidence, refonte de la signalétiqueet de l'éclairage extérieur, rénovation des réseaux souterrains, délimitations formalisées de limites espace public/privé, amenagements paysagers.
Cadre d'intervention :			
Nombre de logements résidentialisés :	693		
Eléments relatifs au périmètre de l'opération de résidentialisation de logements :	cf plan général du projet		
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec d'éventuelles opération(s) de réhabilitation ou requalification de logement locatif social :	Certains bâtiments recevront une opération de réhabilitation (requalification) qui sera traitée concomitamment au niveau opérationnel.	Modalités de concertation (notamment avec les associations de locataires) :	Enquêtes individuelles, réunions publiques sur site, concertation avec les représentants des locataires (Conseil de Concertation Locative)
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec l'opération d'aménagement d'ensemble (le cas échéant) :	Une interface opérationnelle fine sera évaluée avec le projet d'aménagement de l'espace public sous maîtrise d'ouvrage Ville de BASTIA.		
Usage et modalités de gestion :	Les nouveaux aménagements et équipements seront conformes aux nouvelles modalités de gestion et politiques d'entretien (gardiens d'immeuble, réorganisation...).	Estimation des répercussions sur les charges des locataires ou copropriétaires (avant/après travaux) :	L'objectif est de ne pas daugmenter de plus de 10% les charges locatives après travaux.

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	25/06/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	9 semestre(s)	

Commentaires

Prise en compte des dépenses à la date du 25/06/2019 conformément à l'avis du comité d'engagement du 25/06/2019

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette subventionnable :	**7 830 000,00 €**
Taux de subvention de base :	40,00 %
Majoration du taux de subvention :	
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
Taux de subvention retenu :	**40,00 %**
Montant de la subvention ANRU :	**3 132 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	7 830 000,00 €	montant TTC :	8 678 250,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	1 331 100,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	2 429 257,00 €		
	BAILLEUR :	937 643,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	3 132 000,00 €		
	Total des co-financements :	7 830 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	562 585,80 €		
	dont PRET CDC :	562 585,80 €		
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Le reste à charge OPH2C se rémunère à 60% sur des prêts PAM et à 40 % sur des fonds propres.

Version V3.4.3

Fiche descriptive de l'opération d'équipement public de proximité du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
COMMUNE DE BASTIA	Construction d'un équipement culturel ou socio-culturel
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	718-6020001-37-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Sur un terrain d'assiette de 2100 m², création d'un équipement polyvalent de proximité, composé d'un espace principal d'environ 335m², d'une salle d'activités de 90 m², de locaux administratifs pour 50 m² et de sanitaires et rangements pour 55 m². Le stationnement en relation avec l'équipement sera si possible intégré au bâtiment. Le travail avec l'AMO urbain et la concertation avec les habitants et usagers potentiels permettront de confirmer ensemble le meilleur emplacement. De même, la vocation de l'équipement sera définie de manière participative avec les habitants et acteurs du quartier et au regard de l'offre existante et des compléments à y apporter (recherche de mutualisation et de complémentarité).

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
BC119	Au cœur du projet, directement en lien avec le Parc Urbain
Commune de réalisation	
2B-Bastia	
Quartier de rattachement de l'opération	
20033 Bastia 6020001 Quartier Sud	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

L e foncier de l'équipement (2 100m² terrain d'assiette) ayant été acquis par la Ville dans le cadre de la famille Aménagements et non valorisé dans cette famille ci, le coût d'acquisition est nul.

Principales caractéristiques :

Programme de l'équipement :	Espace principal d'environ 335m², salle d'activités de 90 m², locaux administratifs pour 50 m² avec sanitaires et rangements pour 55 m². Stationnement public enterré 22 places et stationnement sur dalle haute de 22 places aussi.	Articulation de l'opération avec les autres opérations du projet de renouvellement urbain (aménagement, ...) :	Cet équipement correspond à un élément fort de la recomposition sociale et urbaine du quartier. En lien direct avec le parc urbain et le désenclavement du quartier
Public concerné par l'équipement :	Prioritairement les habitants du quartier	Modalités de gestion et de fonctionnement :	Mutualisation du stationnement
Description et niveau de maturité du projet d'établissement :	Travail de co-construction avec les habitants	Contribution de l'opération à l'insertion professionnelle :	Charte d'insertion par l'écomique et Plan local d'application de la charte d'insertion seront déclinés sur tous les chantiers. On envisage par ailleurs au moins une embauche spécifique liée au fonctionnement de l'équipement.
Nombre de m² de surface de plancher de l'équipement public :	530,00 m²	Modalités d'accès à l'équipement (parking, transports ...) :	Parking intégré à l'équipement, ligne de Transports Publics à proximité
Nature d'intervention :	création d'équipement public de proximité	Modalités de concertation (habitants, usagers, partenaires) :	Localisation et usages exacts seront travaillés en concertation avec les habitants et usagers potentiels
Localisation de l'équipement :	Sur un terrain d'assiette de 2100 m², au cœur du projet, acquis dans le cadre de cette opération	Démarche ou certification pour qualité et/ou performance énergétique et environnementale :	Démarche HPE à minima

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2024
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	3 semestre(s)	

Commentaires
En l'état actuel de nos règlements, cette opération ne pourra pas bénéficier des 18 mois suivants la date de lancement opérationnel conformément à l'article 1.2.1. du REFI

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre (éventuelles dépenses prises en compte à titre exceptionnel : frais de location de structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement) :	Prise en compte des dépenses à la date du 25/06/2019 conformément à l'avis du comité d'engagement du 25/06/2019

Calcul du financement prévisionnel ANRU

		Montant retenu
Assiette subventionnable :		**2 087 200,00 €**
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :		32,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		0,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	- €	0,00%
Taux de subvention retenu :		**32,00%**
MONTANT DE LA SUBVENTION :		**667 904,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	2 087 200,00 €	montant TTC :	2 334 603,30 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	480 056,00 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	626 160,00 €		
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	313 080,00 €		
	ANRU :	667 904,00 €		
	Total des co-financements :	2 087 200,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant : l'Etat, au titre de la DPV, finance à hauteur de 15%

Version V3.4.3

Fiche descriptive de l'opération d'immobilier à vocation économique du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) OPH COLLECTIVITE CORSE-UFFIZIU	**Intitulé de l'opération** Reconversions de pieds d'immeubles en locaux d'activité
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU* **)** 718-6020001-38-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
Cette opération consiste à la requalification et la restructuration de caves en locaux professionnels. Il s'agira de dégager des locaux en rez de chaussée des bâtiments, accessible PMR, et proches de zone de stationnements privatifs. La vocation de ces locaux est d'accueilir tout d'abord les associations occupant les locaux professionnels oués à la démolition (bât 33), en concervant les hypothèses de loyers actuelles. Il s'agit aussi de dégager de la nouvelle surface d'activité afin d'accueillir de nouvelles associations qui feront acte social au bénefice du quartier, voire des commerces de proximité.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Bâtiments n° 23, 31 et 42 - Lupino, 20600 Bastia	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation 2B-Bastia	
Quartier de rattachement de l'opération 20033 Bastia 6020001 Quartier Sud	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques :

Type d'opération :	Cas général : Intervention sur immobilier à vocation économique réalisé par le propriétaire de l'immobilier, percevant des recettes locatives		
Type(s) d'immobilier à vocation économique :	Autres	Situation des locaux :	Cité des Monts
Nature de l'intervention :	Restructuration lourde et requalification de caves en locaux d'activité.	Surface de l'emprise(s) foncière(s) concernée(s) :	75 129,00 m2
Nature(s) d'activité(s) envisagée(s) :	Associatif / commerce / activités libérales	Surface louée totale (m² SDP) envisagée :	500,00 m2
Eléments relatifs au contexte de l'opération :	Developpement des activités associatives et professionnelles sur un quartier très carencé sur ces volets.	Pour les cas particuliers concernés : nature de l'animation et de l'aide au fonctionnement du projet :	Sans objet
Eléments relatifs aux conditions d'exploitation :	Les loyers appliqués seront du même niveau que ceux pratiqués actuellement sur le quartier, inchangés en ce qui concerne les associations relogées.	Eléments relatif à la concertation avec les habitants et l'implication des partenaires économiques :	
Démarche de qualité de l'opération d'un point de vue architectural, environnemental ou urbain :	Les emplacements de locaux sont specifiquement choisis en fonction des facilités d'accès (PMR notamment), de stationnement et d'adaptabilité aux diverses activités susceptibles d'être accueillies.		

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	25/06/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2024
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	

Commentaires
En l'état actuel de nos règlements, cette opération ne pourra pas bénéficier des 18 mois suivants la date de lancement opérationnel conformément à l'article 1.2.1. du REFI. Prise e

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu	
Montant des dépenses subventionnables :		805 000,00 €
Montant des recettes retenues :		100 000,00 €
Assiette subventionnable :		**705 000,00 €**
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :	26,50 %	
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	0,00 %	
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0,00 %	- €
Taux de subvention retenu :	**26,50 %**	
MONTANT DE LA SUBVENTION :		**186 825,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	805 000,00 €	montant TTC :	889 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	80 500,00 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	241 500,00 €		
	BAILLEUR :	196 175,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	100 000,00 €		
	ANRU :	186 825,00 €		
	Total des co-financements :	805 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	196 175,00 €		
	dont PRET CDC :	196 175,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

TABLEAU FINANCIER DES OPERATIONS PHYSIQUES (extrait du syst? me d'information le : 13/11/2020 ? 11:11)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° CONVENTION : 718	*LOCALISATION*												*CONTRIBUTIONS*																				*PRETS*				*ECHEANCIER*			
ZONE INTERVENTION	INSEE QPV	INSEE COMMUNE																																						
20033/Bastia/QPV régional/Quartier Sud	**QP020001**	**20033**																																						
PORTEUR DE PROJET																																							
COMMUNAUTE D AGGLOMERATION DE BASTIA																																							
N° de convention(3 caractères) + N°INSEE (QPV sur 7 caractères) +N° de famille d'opérations (sur 2 caractères) +N° Chrono = Identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitre d'ouvrage et une unité de temps) N° Chrono=opérations physiques élémentaires(objet d'une attribution de subvention)																																							

	COMMENTAIRE	LOCALISATION		IMMEUBLES		LOGEMENTS		COUT PAR			MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE	VILLE		EPCI		CONSEIL DEPARTEMENTAL		CONSEL REGIONAL		BAILLEUR SOCIAL		CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage		Durée en	vérif
		QPV DE RATTACHEMENT(QPV assimilés)	LIEU DE REALISATION (QPV ou commune)	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SDP	LOGT	M2						FINANCEMENT PREVISIONNEL									y compris les prêts													Prêt CDC	Prêt Bonifié AL	Année	semestre	semestre	
																	%		%		%		%		%		%		%		%		%		%						
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																								
718 6020001 14 0001 001 Etude sur l'évolution typologique de loge	NPR	QP020001					0,00	0,00	0,00	2B/OPH COLLECTIVITE CORSE-U		0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2025	2	3	V
718 6020001 14 0002 001 Etudes, expertises et moyens d'accompagn	NPR	QP020001					0,00	0,00	0,00	2B/COMMUNE DE BASTIA/212000		425 000,00	20,00%	510 000,00	425 000,00	174 000,00	40,94%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	56 000,00	13,18%	195 000,00	45,88%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2021	1	14	V
718 6020001 14 0002 002 Conduite de projet	NPR	QP020001					0,00	0,00	0,00	2B/COMMUNE DE BASTIA/212000		1 774 400,00	0,00%	1 774 400,00	1 774 400,00	1 372 584,00	77,35%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	401 816,00	22,65%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2021	1	14	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET				0		0	0,00	0,00	0,00			2 199 400,00		2 284 400,00	2 199 400,00	1 546 584,00	70,32%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	56 000,00	2,55%	596 816,00	27,14%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
21 DéMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																								
718 6020001 21 0001 001 Demolition 94 LLS- Bât 32 et 33 Lupino	NPR	QP020001		2		94	5 833,80	43 841,55	706,42	2B/OPH COLLECTIVITE CORSE-U		4 121 105,78	6,90%	4 405 314,73	4 121 105,78	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	637 000,00	15,46%	3 484 105,78	84,54%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	1	14	V
SOUS TOTAL 21 DéMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX				2		94	5 833,80	43 841,55	706,42			4 121 105,78		4 405 314,73	4 121 105,78	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	637 000,00	15,46%	3 484 105,78	84,54%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
24 AMéNAGEMENT D'ENSEMBLE																																								
718 6020001 24 0001 001 Aménagements d'ensemble de la cité des A	NPR	QP020001					0,00	0,00	0,00	2B/COMMUNE DE BASTIA/212000		8 887 867,51	10,03%	9 779 053,79	8 887 867,51	2 638 411,52	29,69%	444 393,38	5,00%	0,00	0,00%	2 488 602,90	28,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	646 140,00	7,27%	2 670 319,71	30,04%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2023	1	10	V
SOUS TOTAL 24 AMéNAGEMENT D'ENSEMBLE				0		0	0,00	0,00	0,00			8 887 867,51		9 779 053,79	8 887 867,51	2 638 411,52	29,69%	444 393,38	5,00%	0,00	0,00%	2 488 602,90	28,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	646 140,00	7,27%	2 670 319,71	30,04%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																								
718 6020001 31 0001 001 Reconstitution hors QPV 30 LLS (16 PLAI -	NPR	QP020001		1		30	2 035,00	136 850,00	2 017,44	2B/OPH COLLECTIVITE CORSE-U		4 105 500,00	10,00%	4 516 050,00	4 105 500,00	0,00	0,00%	615 825,00	15,00%	0,00	0,00%	1 371 692,00	33,41%	1 973 983,00	48,08%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	144 000,00	3,51%	1 973 983,00	48,08%	1 605 583,00	368 400,00	2020	2	6	V
718 6020001 31 0001 002 Reconstitution sur site (QPV) de 6 LLS (P	NPR	QP020001		2		6	276,00	103 500,00	2 250,00	2B/OPH COLLECTIVITE CORSE-U		621 000,00	10,00%	683 100,00	621 000,00	0,00	0,00%	93 150,00	15,00%	0,00	0,00%	52 512,00	8,46%	475 338,00	76,54%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	341 076,00	54,92%	300 876,00	40 200,00	2021	2	3	V
718 6020001 31 0001 003 Reconstitution ERBAJOLU 35 LLS (21 PLA	NPR	QP020001		4		35	2 601,00	151 011,43	2 032,06	2B/OPH COLLECTIVITE CORSE-U		5 285 400,00	10,00%	5 813 940,00	5 285 400,00	0,00	0,00%	792 810,00	15,00%	0,00	0,00%	1 543 364,80	29,20%	2 760 225,20	52,22%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	189 000,00	3,58%	2 760 225,20	52,22%	2 335 325,20	424 900,00	2023	1	6	V
SOUS TOTAL 31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SO				7		71	4 912,00	141 012,68	2 038,25			10 011 900,00		11 013 090,00	10 011 900,00	0,00	0,00%	1 501 785,00	15,00%	0,00	0,00%	2 967 568,80	29,64%	5 209 546,20	52,03%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	333 000,00	3,33%	5 075 284,20	50,69%	4 241 784,20	833 500,00				
33 REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																								
718 6020001 33 0001 001 Réhabilitation et requalification de 7 bâ	NPR	QP020001		0			0,00	0,00	0,00	2B/OPH COLLECTIVITE CORSE-U		0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2025	1	6	V
SOUS TOTAL 33 REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX				0		0	0,00	0,00	0,00			0,00		0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
34 RéSIDENTIALISATION DE LOGEMENTS																																								
718 6020001 34 0001 001 Résidentialisation de 693 logements locat	NPR	QP020001		6		693	44 981,00	11 298,70	174,07	2B/OPH COLLECTIVITE CORSE-U		7 830 000,00	10,83%	8 678 250,00	7 830 000,00	0,00	0,00%	1 331 100,00	17,00%	0,00	0,00%	2 429 257,00	31,02%	937 643,00	11,98%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3 132 000,00	40,00%	562 585,80	7,19%	562 585,80	0,00	2023	1	9	V
SOUS TOTAL 34 RéSIDENTIALISATION DE LOGEMENTS				6		693	44 981,00	11 298,70	174,07			7 830 000,00		8 678 250,00	7 830 000,00	0,00	0,00%	1 331 100,00	17,00%	0,00	0,00%	2 429 257,00	31,02%	937 643,00	11,98%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3 132 000,00	40,00%	562 585,80	7,19%	562 585,80	0,00				
37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITé																																								
718 6020001 37 0001 001 Construction d'un équipement culturel ou	NPR	QP020001					0,00	0,00	0,00	2B/COMMUNE DE BASTIA/212000		2 087 200,00	11,85%	2 334 603,30	2 087 200,00	480 056,00	23,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	626 160,00	30,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	313 080,00	15,00%	667 904,00	32,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2024	2	3	V
SOUS TOTAL 37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITé				0		0	0,00	0,00	0,00			2 087 200,00		2 334 603,30	2 087 200,00	480 056,00	23,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	626 160,00	30,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	313 080,00	15,00%	667 904,00	32,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
38 IMMOBILIER à VOCATION éCONOMIQUE																																								
718 6020001 38 0001 001 Reconversions de pieds d'immeubles en lo	NPR	QP020001					0,00	0,00	0,00	2B/OPH COLLECTIVITE CORSE-U		805 000,00	10,43%	889 000,00	805 000,00	80 500,00	10,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	241 500,00	30,00%	196 175,00	24,37%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	100 000,00	12,42%	186 825,00	23,21%	196 175,00	24,37%	196 175,00	0,00	2024	1	6	V
SOUS TOTAL 38 IMMOBILIER à VOCATION éCONOMIQUE				0		0	0,00	0,00	0,00			805 000,00		889 000,00	805 000,00	80 500,00	10,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	241 500,00	30,00%	196 175,00	24,37%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	100 000,00	12,42%	186 825,00	23,21%	196 175,00	24,37%	196 175,00	0,00				
TOTAL				15		858	55 726,80					35 942 473,29		39 383 711,82	35 942 473,29	4 745 551,52	13,20%	3 277 278,38	9,12%	0,00	0,00%	8 753 088,70	24,35%	6 343 364,20	17,65%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 752 220,00	4,88%	11 070 970,49	30,80%	5 834 045,00	16,23%	5 000 545,00	833 500,00				

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.
(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:
le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005,2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)
La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'échelonne sur 4 semestre soit 24 mois)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° CONVENTION : 718	LOCALISATION		CONTRIBUTIONS	PRETS	ECHEANCIER
ZONE INTERVENTION	INSEE QPV	INSEE COMMUNE			
20033/Bastia/QPV régional/Quartier Sud	QP020001	20033			
PORTEUR DE PROJET					
COMMUNAUTE D AGGLOMERATION DE BASTIA					

N° de convention(3 caractères)
+ N°INSEE (QPV sur 7 caractères)
+N° de famille d'opérations (sur 2 caractères)
+N° Chrono = Identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitre d'ouvrage et une unité de temps)
N° Chrono=opérations physiques élémentaires(objet d'une attribution de subvention)

COMMENTAIRE	LOCALISATION		IMMEUBLES		LOGEMENTS				MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE	CONTRIBUTIONS																		PRETS		Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage		Durée en	vérif
	QPV DE RATTACHEMENT(QPV assimilé)	LIEU DE REALISATION (si QPV = commune)	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SDP	LOGT	M2					FINANCEMENT PREVISIONNEL	VILLE		EPCI		CONSEIL DEPARTEMENTAL		CONSEIL REGIONAL		BAILLEUR SOCIAL y compris les prêts		CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU						Année	semestre	semestre	
															%		%		%		%		%		%		%		%		%		%							
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																							
718 6020001 14 0001 Etude sur l'évolution typologique de logemen	NPR		0		0	0,00	0,00	0,00	2B/OPH COLLECTIVITE CORSE-U	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2025	2	3	V
718 6020001 14 0002 Etudes, expertises et moyens d'accompagnem	NPR		0		0	0,00	0,00	0,00	2B/COMMUNE DE BASTIA/212000	2 199 400,00	3,86%	2 284 400,00	2 199 400,00	1 546 584,00	70,32%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	56 000,00	2,55%	596 816,00	27,14%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2021	1	14	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET			0		0	0,00	0,00	0,00		2 199 400,00		2 284 400,00	2 199 400,00	1 546 584,00	70,32%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	56 000,00	2,55%	596 816,00	27,14%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
21 DéMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																							
718 6020001 21 0001 Demolition 94 LLS- Bât 32 et 33 Lupino	NPR		2		94	5 833,80	43 841,55	706,42	2B/OPH COLLECTIVITE CORSE-U	4 121 105,78	6,90%	4 405 314,73	4 121 105,78	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	637 000,00	15,46%	3 484 105,78	84,54%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	1	14	V
SOUS TOTAL 21 DéMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX			2		94	5 833,80	43 841,55	706,42		4 121 105,78		4 405 314,73	4 121 105,78	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	637 000,00	15,46%	3 484 105,78	84,54%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
24 AMéNAGEMENT D'ENSEMBLE																																							
718 6020001 24 0001 Aménagements d'ensemble de la cité des Arbr	NPR		0		0	0,00	0,00	0,00	2B/COMMUNE DE BASTIA/212000	8 887 867,51	10,03%	9 779 053,79	8 887 867,51	2 638 411,52	29,69%	444 393,38	5,00%	0,00	0,00%	2 488 602,90	28,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	646 140,00	7,27%	2 670 319,71	30,04%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2023	1	10	V
SOUS TOTAL 24 AMéNAGEMENT D'ENSEMBLE			0		0	0,00	0,00	0,00		8 887 867,51		9 779 053,79	8 887 867,51	2 638 411,52	29,69%	444 393,38	5,00%	0,00	0,00%	2 488 602,90	28,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	646 140,00	7,27%	2 670 319,71	30,04%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																							
718 6020001 31 0001 Reconstitution hors QPV 30 LLS (16 PLAI - 14	NPR		7		71	4 912,00	141 012,68	2 038,25	2B/OPH COLLECTIVITE CORSE-U	10 011 900,00	10,00%	11 013 090,00	10 011 900,00	0,00	0,00%	1 501 785,00	15,00%	0,00	0,00%	2 967 568,80	29,64%	5 209 546,20	52,03%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	333 000,00	3,33%	5 075 284,20	50,69%	4 241 784,20	833 500,00	2020	2	11	V
SOUS TOTAL 31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SO			7		71	4 912,00	141 012,68	2 038,25		10 011 900,00		11 013 090,00	10 011 900,00	0,00	0,00%	1 501 785,00	15,00%	0,00	0,00%	2 967 568,80	29,64%	5 209 546,20	52,03%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	333 000,00	3,33%	5 075 284,20	50,69%	4 241 784,20	833 500,00				
33 REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																							
718 6020001 33 0001 Réhabilitation et requalification de 7 bâtim	NPR		0		0	0,00	0,00	0,00	2B/OPH COLLECTIVITE CORSE-U	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2025	1	6	V
SOUS TOTAL 33 REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX			0		0	0,00	0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
34 RéSIDENTIALISATION DE LOGEMENTS																																							
718 6020001 34 0001 Résidentialisation de 693 logements locatifs	NPR		6		693	44 981,00	11 298,70	174,07	2B/OPH COLLECTIVITE CORSE-U	7 830 000,00	10,83%	8 678 250,00	7 830 000,00	0,00	0,00%	1 331 100,00	17,00%	0,00	0,00%	2 429 257,00	31,02%	937 643,00	11,98%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3 132 000,00	40,00%	562 585,80	7,19%	562 585,80	0,00	2023	1	9	V
SOUS TOTAL 34 RéSIDENTIALISATION DE LOGEMENTS			6		693	44 981,00	11 298,70	174,07		7 830 000,00		8 678 250,00	7 830 000,00	0,00	0,00%	1 331 100,00	17,00%	0,00	0,00%	2 429 257,00	31,02%	937 643,00	11,98%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3 132 000,00	40,00%	562 585,80	7,19%	562 585,80	0,00				
37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITé																																							
718 6020001 37 0001 Construction d'un équipement culturel ou soc	NPR		0		0	0,00	0,00	0,00	2B/COMMUNE DE BASTIA/212000	2 087 200,00	11,85%	2 334 603,30	2 087 200,00	480 056,00	23,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	626 160,00	30,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	313 080,00	15,00%	667 904,00	32,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2024	2	3	V
SOUS TOTAL 37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITé			0		0	0,00	0,00	0,00		2 087 200,00		2 334 603,30	2 087 200,00	480 056,00	23,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	626 160,00	30,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	313 080,00	15,00%	667 904,00	32,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
38 IMMOBILIER à VOCATION éCONOMIQUE																																							
718 6020001 38 0001 Reconversions de pieds d'immeubles en locaux	NPR		0		0	0,00	0,00	0,00	2B/OPH COLLECTIVITE CORSE-U	805 000,00	10,43%	889 000,00	805 000,00	80 500,00	10,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	241 500,00	30,00%	196 175,00	24,37%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	100 000,00	12,42%	186 825,00	23,21%	196 175,00	24,37%	196 175,00	0,00	2024	1	6	V
SOUS TOTAL 38 IMMOBILIER à VOCATION éCONOMIQUE			0		0	0,00	0,00	0,00		805 000,00		889 000,00	805 000,00	80 500,00	10,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	241 500,00	30,00%	196 175,00	24,37%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	100 000,00	12,42%	186 825,00	23,21%	196 175,00	24,37%	196 175,00	0,00				
TOTAL			15		858	55 726,80				35 942 473,29		39 383 711,82	35 942 473,29	4 745 551,52	13,20%	3 277 278,38	9,12%	0,00	0,00%	8 753 088,70	24,35%	6 343 364,20	17,65%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 752 220,00	4,88%	11 070 970,49	30,80%	5 834 045,00	16,23%	5 000 545,00	833 500,00				

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.
(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:
le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005,2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)
La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'échelonne sur 4 semestre soit 24 mois)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° PROJET : 413		*LOCALISATION*												*CONTRIBUTIONS*																				*PRETS*				*ECHEANCIER*			
ZONE INTERVENTION		INSEE ZONE	INSEE COMMUNE																																						
20033/Bastia/QPV régional/Quartier Sud		**6020001**	**20033**																																						
N° de projet(3 caractères) ou de convention + N°INSEE(ZUS ou zone article 6 sur 7c +N° de famille d'opération(+N° chrono=identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitre d'ouvrage et une unité de temps) N° chrono=opérations physiques ou élémentaires(objet d'une attribution de subvention)																																							
	COMMENTAIRE	LOCALISATION		IMMEUBLES		LOGEMENTS		COUT PAR		MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE	VILLE		EPCI		CONSEIL DEPARTEMENTAL		CONSEIL REGIONAL		BAILLEUR SOCIAL		CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage		Durée en	vérif
		QPV DE RATTACHEMENT(ou assimilé)e	LIEU DE REALISAT (N° ZUS ou commune	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SDP	LOGT	M2					FINANCEMENT PREVISIONNEL									y compris les prêts													Prêt PRU ou pas	Prêt CIL ou pas	Année	semestre	semestre	
																%		%		%		%		%		%		%		%		%		%							
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																									
413 6020001 14 0001 001 Etudes préopérationnelles urbaines et tec	NPR	6020001					0,00	0,00	0,00	2B/COMMUNE DE BASTIA/212000	80 000,00	20,00%	96 000,00	80 000,00	40 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	40 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	2	V
413 6020001 14 0001 002 Etudes préopérationnelles sociales	NPR	6020001					0,00	0,00	0,00	2B/COMMUNE DE BASTIA/212000	48 000,00	20,00%	57 600,00	48 000,00	24 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	24 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	2	V
413 6020001 14 0001 003 Etudes préopérationnelles économiques	NPR	6020001					0,00	0,00	0,00	2B/COMMUNE DE BASTIA/212000	32 000,00	20,00%	38 400,00	32 000,00	16 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	16 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	2	V
413 6020001 14 0001 004 Etudes préalables concernant les copropri	NPR	6020001					0,00	0,00	0,00	2B/COMMUNE DE BASTIA/212000	50 000,00	20,00%	60 000,00	50 000,00	25 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	25 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	2	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET											210 000,00		252 000,00	210 000,00	105 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	25 000,00	11,90%	0,00	0,00%	80 000,00	38,10%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
TOTAL											210 000,00		252 000,00	210 000,00	105 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	25 000,00	11,90%	0,00	0,00%	80 000,00	38,10%	0,00	0,00%	0,00	0,00				

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupérent ou non la TVA.
(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:
le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005,2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)
La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'échelonne sur 4 semestre soit 24 mois)

COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION
DE BASTIA

DOCUMENT-CADRE DE LA CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT (CIL)

Communauté d'Agglomération de Bastia

PROJET

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BASTIA

Table des matières

Table des matières 2

Introduction 3

Eléments de diagnostic 5

- Les caractéristiques du parc de logements sociaux 5
- Les caractéristiques de l'occupation sociale 8
- Les caractéristiques de la demande en logement social 13

Les orientations du document-cadre de la CIL 14

PROJET

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BASTIA

Introduction

Rappel du cadre règlementaire

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 logement 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 Quartier prioritaire au titre de la Politique de la Ville.

Confortée par la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, la CIL devient **l'instance intercommunale et partenariale** responsable de l'établissement, du suivi et de l'évaluation des démarches engagées pour organiser la gestion stratégique des attributions de logements sociaux au regard des enjeux du territoire et garantir la mise en place de chantiers favorisant une meilleure transparence et fluidité du processus de gestion de la demande de logements.

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 collèges 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.

Le présent document-cadre de la CIL a été élaboré sur la base des **échanges des groupes de travail** réunis le 31 mars et le 18 avril 2016 qui ont permis de faire un état des lieux du fonctionnement de la gestion de la demande et des attributions sur le territoire et d'envisager de premières pistes de réflexion. Ces travaux ont ensuite été approfondis par le bureau d'études EOHS qui a rédigé une première version du document-cadre de la CIL présenté en comité technique le 21 décembre 2016.

La CIL de la CAB consolide ainsi **une gouvernance partenariale de la politique de gestion de la demande et d'attributions** en regroupant en son sein : les représentants des collectivités territoriales (maires de communes membres de la CAB, le Président de la Collectivité Territoriale de Corse ou leurs représentants respectifs), les professionnels intervenant dans le champ des attributions de logements (soit les bailleurs sociaux, les représentants d'Action Logement, les maîtres d'ouvrage d'insertion) et les représentants des usagers ou des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

La CIL de la CAB est co-présidée par le Préfet de la Haute-Corse et le Président de la CAB et leurs représentants respectifs, afin de conduire l'ensemble des travaux relevant du champ de compétence de la CIL.

L'installation de la CIL confie ainsi à l'ensemble des partenaires dûment représentés la charge de :

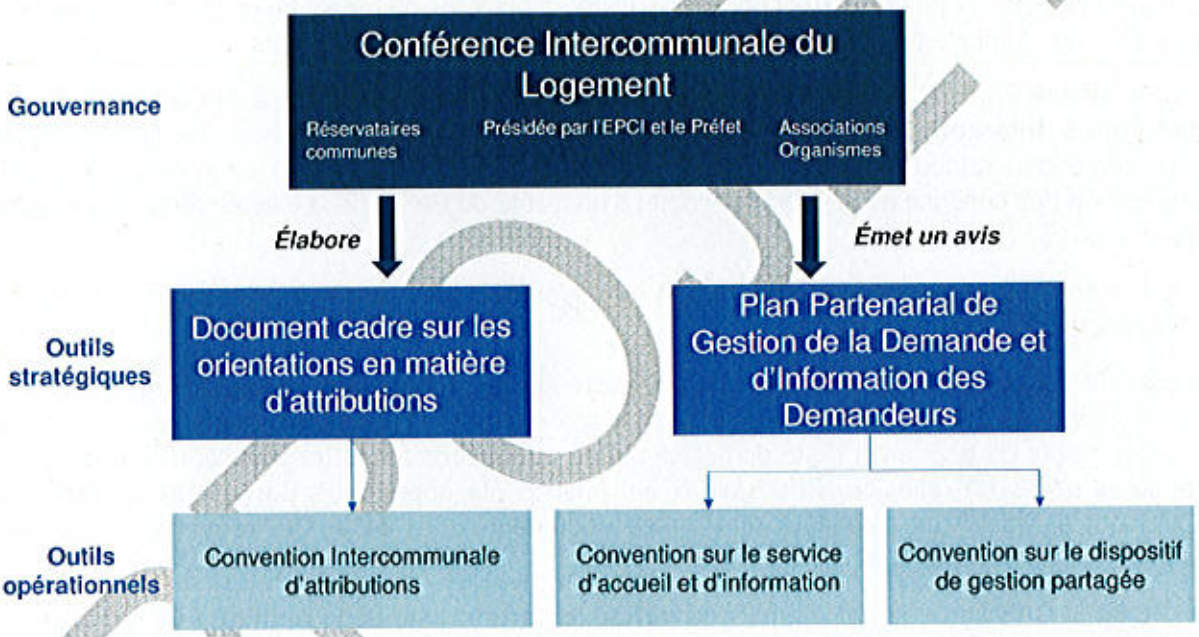
- définir et valider collégialement des orientations en faveur de la promotion de la mixité sociale par le logement ;

PROJET

- garantir la bonne mise en œuvre des chantiers engagés en faveur d'une meilleure gouvernance partagée de la gestion de la demande et de l'information du demandeur de logement social ;
- formuler des propositions pour la mise en place d'offres de logements adaptées aux besoins des publics, en articulation avec les dispositions du futur PLH et du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées.

Le cadre, fixé par le législateur pour conduire à bien ces travaux, s'incarne dans deux documents à portée stratégique et opérationnelle fixant les objectifs à travers lesquels s'engagent les différents partenaires :

- la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) ;
- le Plan Partenarial de Gestion de la Demande en Logement Social et d'Information du Demandeur (PPGDLSID).



Le présent document constitue **le document cadre de la Conférence Intercommunale du Logement.**

Il fixe les orientations prioritaires en matière de gestion de la demande et d'attributions de logements sociaux, pour concourir aux objectifs de mixité fixés par la CAB et ses partenaires. Les orientations du présent document portent sur l'ensemble du territoire.

La CIA de la CAB constituera la déclinaison opérationnelle du document cadre et consignera les engagements des différents partenaires.

Eléments de diagnostic

Eléments de cadrage socio-économique

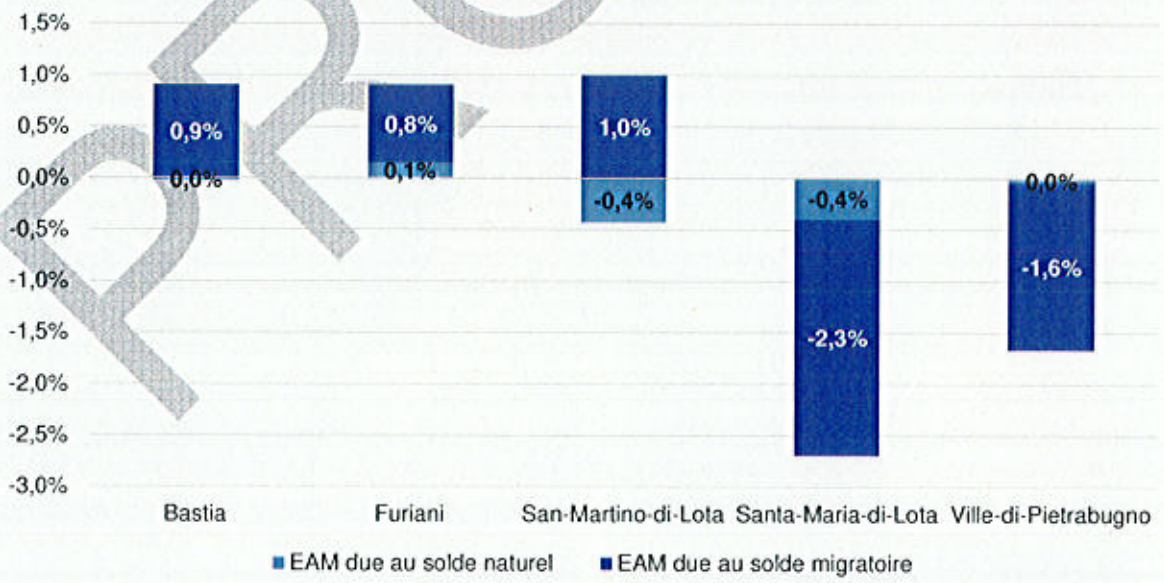
Le territoire de la CAB est marqué par **une forte attractivité**, qui se traduit par **une croissance démographique non négligeable (0,6% à l'échelle de la CAB)** entièrement portée par le solde migratoire entre 2011 et 2016 correspondant ainsi à l'arrivée de nombreux nouveaux habitants sur le territoire.

On observe toutefois **de fortes disparités de développement** entre les différentes communes de la CAB avec :

- **Une croissance démographique élevée pour Bastia** entre 2011 et 2016 correspondant à un regain par rapport à la période 2006 - 2011,
- **Un fort dynamisme démographique pour Furiani** qui s'inscrit dans une dynamique globale de développement des communes situées au Sud de Bastia au-delà du périmètre de la CAB (Biguglia, Borgo et Lucciana notamment).
  La commune de Furiani est marquée toutefois par **un ralentissement** de la croissance démographique par rapport aux périodes précédentes (entre 2,3% et 3,5% d'évolution annuelle moyenne) ;
- **Une croissance élevée pour la commune de San-Martino-di-Lota** (0,6%) tandis que **les communes de Santa-Maria-di-Lota et de Ville-di-Pietrabugno connaissent une décroissance démographique** tout comme au cours des périodes précédentes.

Evolution annuelle moyenne de la population entre 2011 et 2016 en fonction du solde naturel et du solde migratoire

Source : INSEE 2016



PROJET

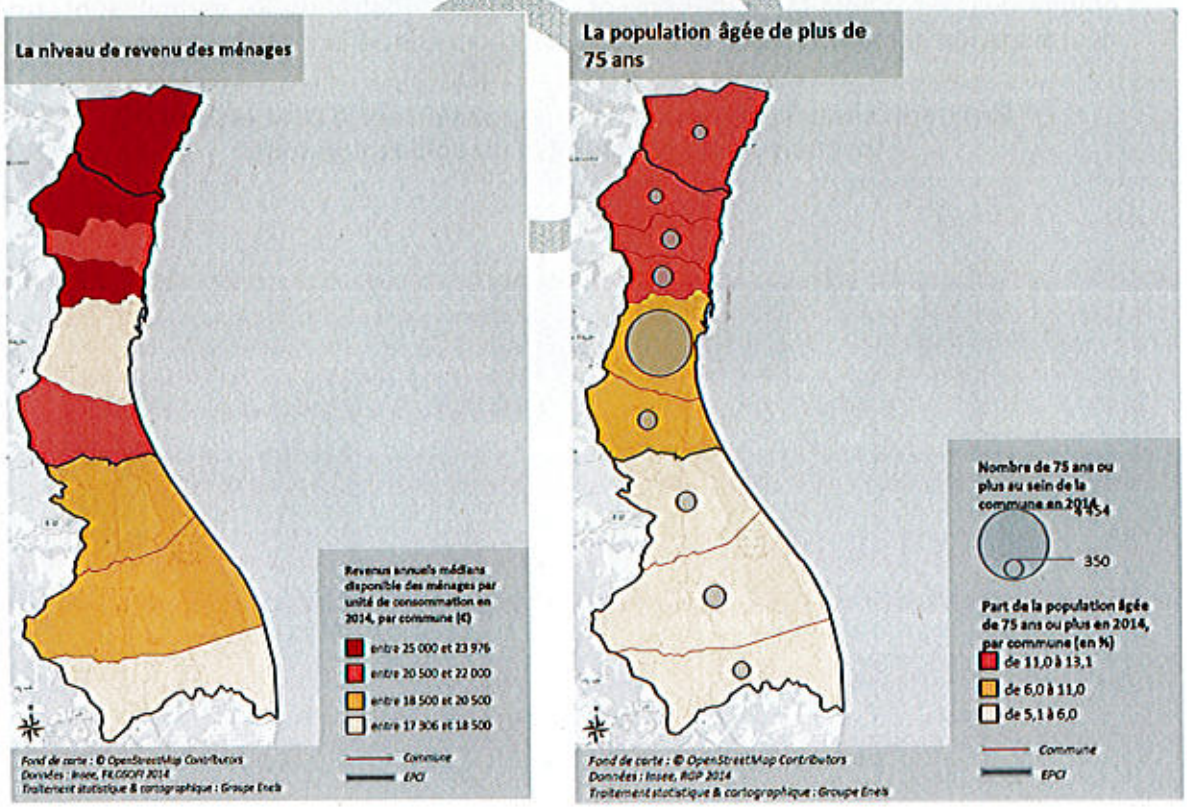
NB. Les données INSEE 2016 concernant la commune de Santa-Maria-di-Lota doivent être analysées avec vigilance. En effet, des dysfonctionnements ont été identifiés par la commune dans le cadre du dernier recensement et peuvent conduire à une sous-estimation du nombre d'habitants. Cependant, l'écart entre les données INSEE et celles observées par la commune n'ayant pu être expertisé, le document se fonde à défaut sur l'analyse des données de l'INSEE.

L'analyse réalisée au titre du diagnostic du Programme Local de l'Habitat (PLH) a permis de révéler **de forts écarts de développement** au-delà de l'analyse de la dynamique de croissance démographique :

- Les communes du Nord (San-Martino-di-Lota, Santa-Maria-di-Lota, Ville-di-Pietrabugno et Brando) sont marquées par un vieillissement de la population plus marqué et des ménages aux revenus plus élevés ;
- **Bastia accueille les ménages aux revenus les plus modestes**, liée notamment à **la forte concentration du parc social** dans la commune, et des ménages de petite taille ;
- Les communes du Sud (Furiani, Biguglia, Borgo et Lucciana) accueillent des ménages plus jeunes et familiaux du fait du développement d'une offre récente, en maisons individuelles notamment.

NB. Le diagnostic du PLH a été réalisé à l'échelle du bassin de vie de la CAB intégrant les communes de Biguglia, Borgo, Brando, Furiani et Lucciana.

Cartographies réalisées dans le cadre du diagnostic du PLH



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.

Les caractéristiques du parc de logements sociaux

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 de logements sociaux est par ailleurs marqué par **une très forte concentration dans la commune de Bastia**. Selon l'inventaire SRU (qui comprend également les logements conventionnés privés) au 1er janvier 2019, Bastia possédait un taux de près de 30% de logements sociaux parmi les résidences principales.

Les deux communes de Furiani et Ville-di-Pietrabugno sont également concernées par un objectif de 25% de logements sociaux au titre de la loi SRU. Cependant, la commune de Ville-di-Pietrabugno n'est plus soumise au prélèvement étant donné que sa population est passée sous le seuil des 3 500 habitants en 2018.

Les logements sociaux ne représentent à l'heure actuelle que 7,6% du parc des résidences principales de Furiani et la commune de Ville-di-Pietrabugno ne comptait que 2 logements sociaux au titre de la loi SRU au 1er janvier 2019.

	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	17 722	29,7%
Furiani	174	2279	7,6%
Ville-di-Pietrabugno	2	1765	0,1%

** Source : inventaire SRU*

*** Ce chiffre est estimé sur la base des données INSEE (correspondant au nombre de résidences principales en 2016) et Sit@del (incluant les logements produits entre 2015 et 2017 et l'estimation de cette production entre 2017 et 2019)*

Cependant, **un certain nombre d'efforts sont réalisés par les deux communes pour produire du logement social** et répondre aux objectifs de la loi SRU. En 2018, selon les données transmises par la DDT, 163 logements sociaux avaient été financés mais non livrés pour la commune de Furiani et 17, pour Ville-di-Pietrabugno. Par ailleurs, la commune de Ville-di-

PROJET

Pietrabugno est concerné par de fortes contraintes foncières et la présence de risques naturels qui n'ont pas permis de faire aboutir certains projets.

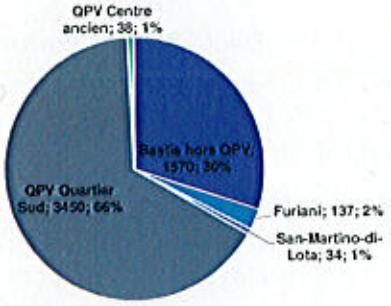
Ainsi, il existe **un fort enjeu de rééquilibrage de l'offre en logement social à l'échelle de la CAB** pour répondre aux objectifs de la loi SRU mais également pour limiter la concentration de l'offre dans la seule ville de Bastia et **développer la solidarité intercommunale** en la matière, notamment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

Répartition des logements sociaux par commune et par QPV

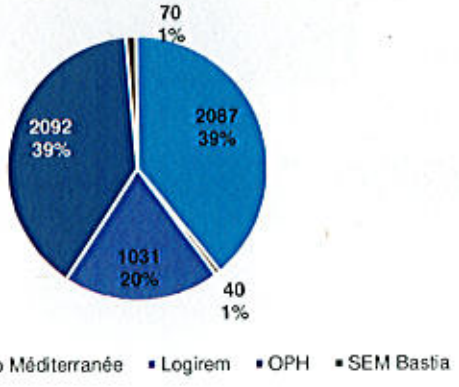
Source : RPLS 2018



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.

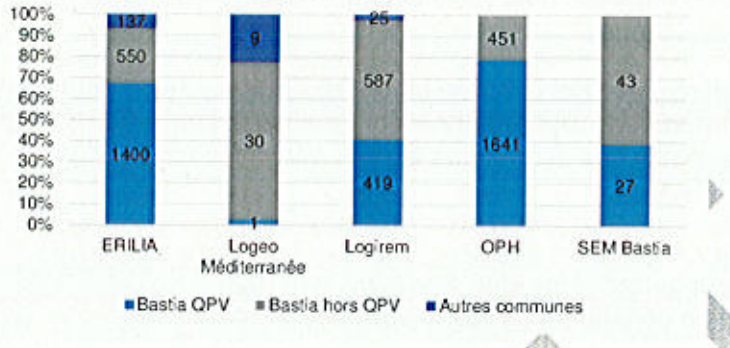
Répartition des logements sociaux par bailleur

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



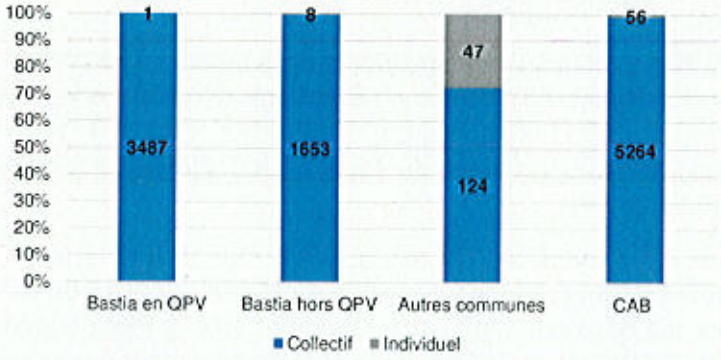
Le parc de logements sociaux est marqué par **une forte tension** qui se traduit par **des taux de rotation et de vacance faibles**. Le taux de rotation est de 6,1% à l'échelle de la CAB et apparaît plus faible en QPV (5,9% contre 6,5% pour Bastia hors QPV et 6,6% pour Furiani).

Le taux de vacance des logements sociaux est également très faible puisqu'il est de moins de 1% pour toutes les communes de la CAB : 0,6% à l'échelle de la CAB, 0,5% en QPV, 1% pour Bastia hors QPV et un taux nul pour les autres communes de l'agglomération.

Cette forte tension au sein du parc de logements sociaux existant alors même qu'on observe une forte demande indique ainsi **des besoins importants de production de logements sociaux** à l'échelle de la CAB. Il s'agit également de pouvoir favoriser les parcours résidentiels et les mutations au sein du parc social et vers le parc privé pour créer de la rotation.

Le parc social au sein de la CAB et des différentes communes est composé presque exclusivement de logements collectifs (99% à l'échelle de la CAB). **La commune de Furiani possède un parc de logements individuels plus développé** qui représente 34% des logements sociaux.

Répartition des logements sociaux par forme urbaine
Source : RPLS 2018

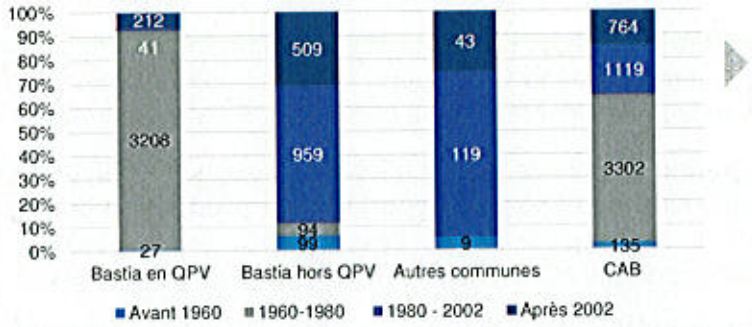


Le parc social de la CAB est marqué par **une certaine ancienneté**, notamment au sein des QPV. Ainsi, 92% du parc social des QPV a été construit entre 1960 et 1980 alors que la grande majorité du parc social de l'agglomération date de la période 1980 – 2000 : 58% pour Bastia hors QPV et 70% pour les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

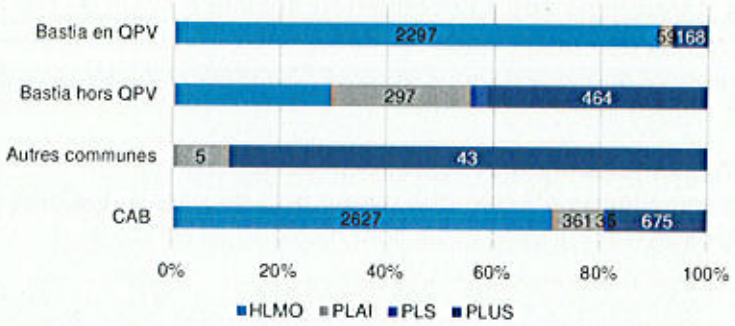


Du fait de l'ancienneté des constructions, **le parc social situé au sein des QPV est dominé par les logements financés en HLMO** (à 91%) correspondant au mode de financement utilisé avant 1977 et à l'offre la plus abordable financièrement (cf. graphiques page suivante). Ce parc de logements en QPV se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

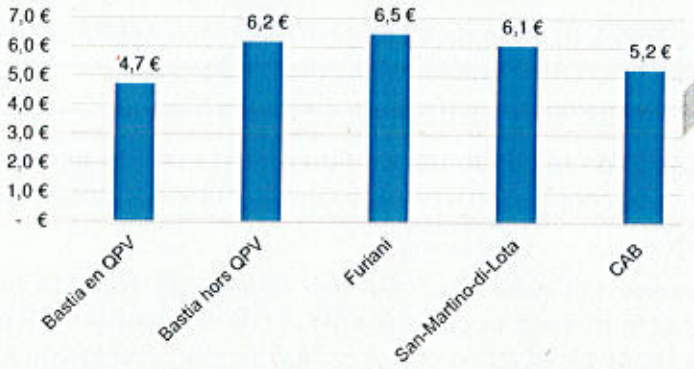
Les logements situés à Bastia sont financés pour plus de la moitié en HLMO et PLAI (56%) et pour le reste en PLUS majoritairement. A l'inverse, les logements situés dans les autres communes de l'agglomération sont majoritairement financés en PLUS (90%) et en PLS (10%). **L'offre située en dehors des 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 1er janvier 2018 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.

Répartition des logements sociaux en fonction du plafond de financement
Source : RPLS 2018



Niveaux de loyer moyen au m²
Source : RPLS 2018



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.

PROJET

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 :**

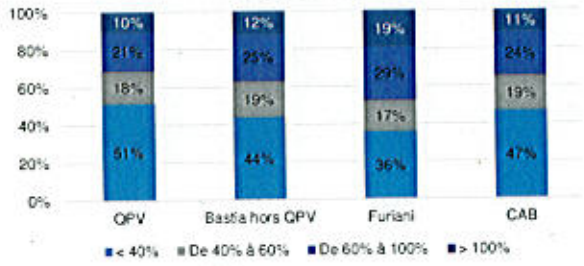
- **Les personnes âgées de plus de 60 ans** qui représentent 53% du parc des QPV et 46% de celui de Bastia hors QPV contre seulement 21% à Furiani ;
- **Les personnes seules** dont la part s'élève à 45% dans les QPV et 41% à Bastia hors QPV.

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.

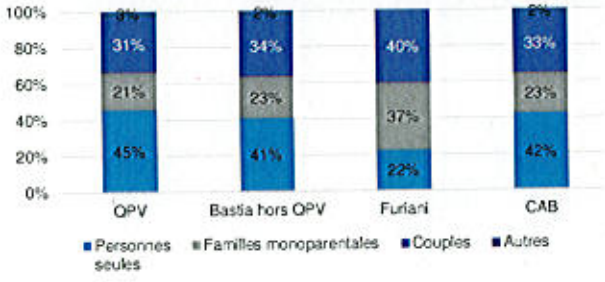
Répartition des occupants du parc social en fonction de leurs niveaux de revenus par rapport aux plafonds PLUS

Source : OPS 2018

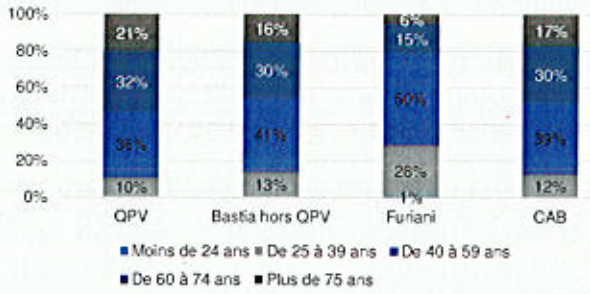


Répartition des occupants du parc social en fonction de la composition familiale

Source : OPS 2018



Répartition des occupants du parc social en fonction des classes d'âge
Source : OPS 2018



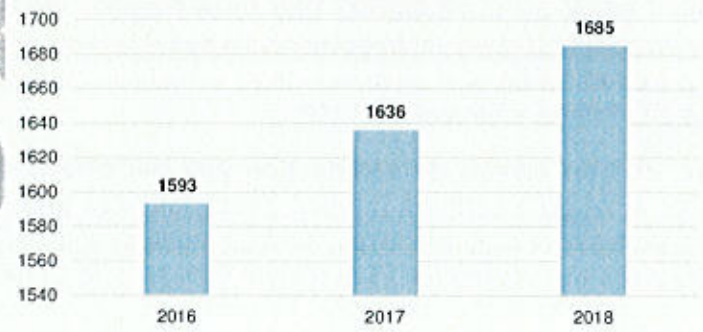
Les caractéristiques de la demande en logement social[1]

Les demandes en cours sur le territoire de la CAB représentent **26% des demandes de la Corse** et 56% des demandes de la Haute-Corse.

La CAB est marquée par **une forte concentration de la demande en logement social sur la ville-centre de Bastia** du fait de la présence d'un parc de logements sociaux plus développé : 86% des demandes en cours ont ciblé la ville de Bastia en premier choix en 2018.

On observe **une certaine augmentation de la demande en logement social** au cours des dernières années, **portée notamment par la commune de Furiani** alors que la demande reste plus stable pour la ville de Bastia. Ainsi, le nombre de demandes est passé de 140 à 214 entre 2016 et 2018 pour Furiani.

Evolution du nombre de demandes en cours entre 2016 et 2018
Source : SNE 2018



[1] La comparaison des demandes en cours et des demandes satisfaites n'est possible à l'échelle communale que pour la ville de Bastia étant donné le niveau d'attributions plus limité sur les communes.

La demande est en grande majorité constituée de **primo-demandeurs** (63% en 2018). Cependant, **la part de demandes de mutations est plus élevée pour la CAB par rapport à la Corse** : on compte 27% de demandes de mutations à l'échelle de la CAB contre 18% pour la Corse.

La CAB est marquée par **une forte pression de la demande en logement social**. Ainsi, on compte **environ 7 demandes en cours pour 1 attribution** en 2018, soit un taux de pression similaire à celui du territoire de la Haute-Corse mais toutefois inférieur à celui de la Corse (9,5).

La pression de la demande est plus forte pour les communes hors Bastia pour lesquelles on compte environ 20 demandes pour 1 attribution contre 7 demandes pour 1 attribution à Bastia. Cet état de fait est fortement lié à la situation actuelle de concentration du parc social à Bastia et à son faible développement dans les autres communes du territoire.

Le territoire est marqué par **des difficultés à répondre aux demandes en logement social, notamment des primo-demandeurs, du fait d'un parc social quantitativement limité.**

La tension de la demande en logement social se traduit également par **une très faible ancienneté des demandes en cours** : les demandes de moins d'1 an représentent 57% des demandes en cours contre 31% pour les demandes datant de 1 à 3 ans. Ces taux sont similaires à ceux observés à l'échelle de la Corse.

L'analyse du niveau de satisfaction de la demande en fonction des profils des demandeurs (cf. graphiques page suivante) fait apparaître **une moindre satisfaction de la demande pour :**

- **Les personnes isolées** qui représentent près de la moitié des demandes en cours (47%) et seulement 24% des attributions ;
- **Les personnes âgées de plus de 65 ans,** correspondant notamment aux personnes retraitées, pour lesquelles l'écart est important entre le taux de demandes en cours (18%) et de demandes satisfaites (9%). La difficulté à satisfaire la demande de ces ménages peut être liée à un manque de logements adaptés dans le parc social ;

La demande en logement social est marquée par **une forte fragilité sociale**, tout comme à l'échelle de la Corse par rapport à la France métropolitaine. La part de ménages demandeurs ayant des revenus inférieurs à 1 000€ est en effet plus importante à l'échelle de la CAB (59%) et de la Corse (55%) par rapport à la France métropolitaine (48%).

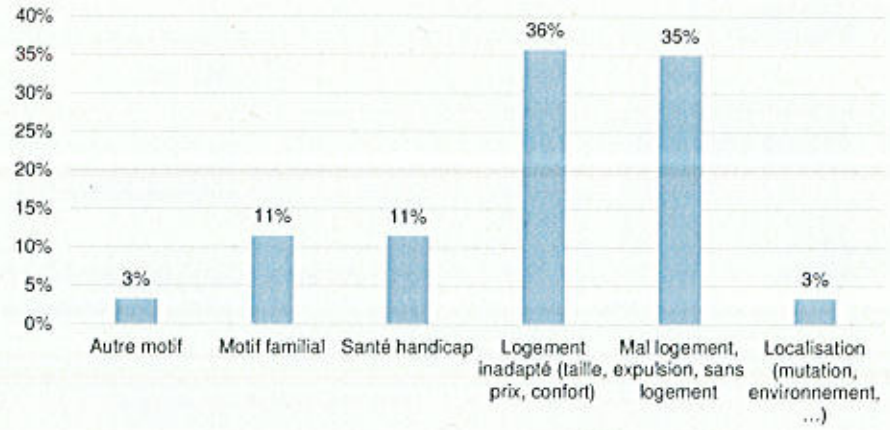
Cependant, on observe **un bon niveau de satisfaction aux demandes des ménages aux revenus les plus faibles ainsi qu'à certains publics possédant des profils potentiellement plus fragiles** (situations professionnelles précaires, familles monoparentales, ...). De plus, 70% des demandeurs sont éligibles aux logements PLAI (contre 66% pour la Corse et pour la France métropolitaine).

PROJET

La demande en logement social est principalement justifiée par **l'absence de logement** (21%), **la cherté du logement** (19%) et **la taille trop petite du logement** (14%).

La problématique du prix élevé du logement est surreprésentée au sein de la CAB et en Corse par rapport à la moyenne métropolitaine (12%).

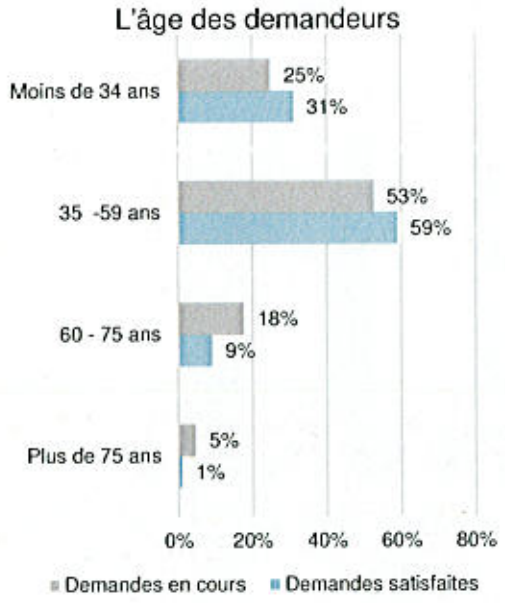
Répartition des demandes en cours selon le motif de la demande
Source : SNE 2018

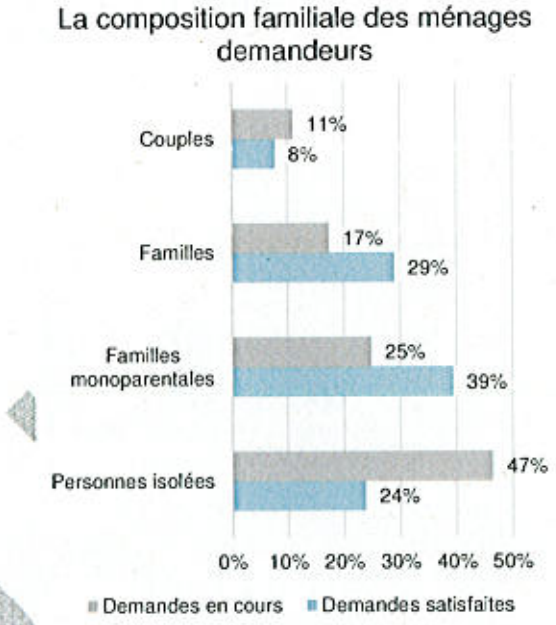


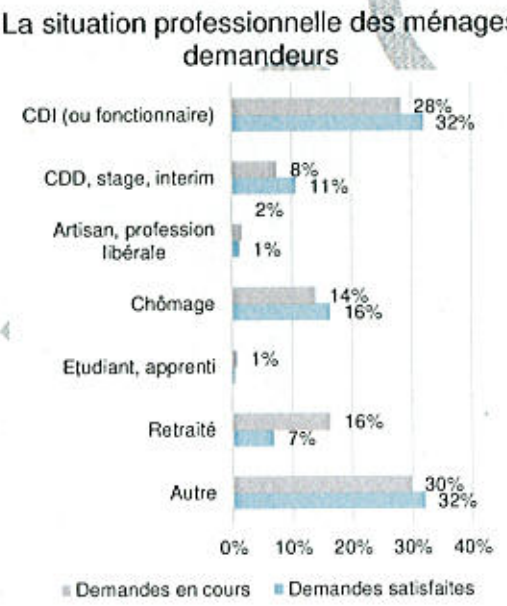
PROJET

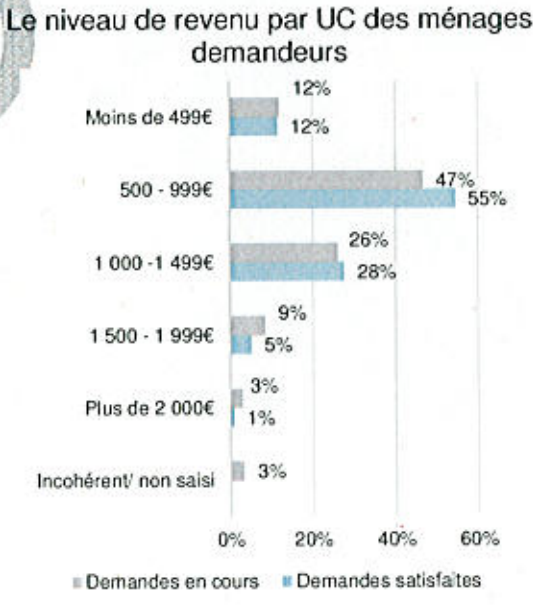
Analyse du niveau de satisfaction de la demande en fonction des profils des demandeurs

NB. Cette analyse est basée sur la comparaison entre la part de demandes en cours et la part de demandes satisfaites pour un même critère.







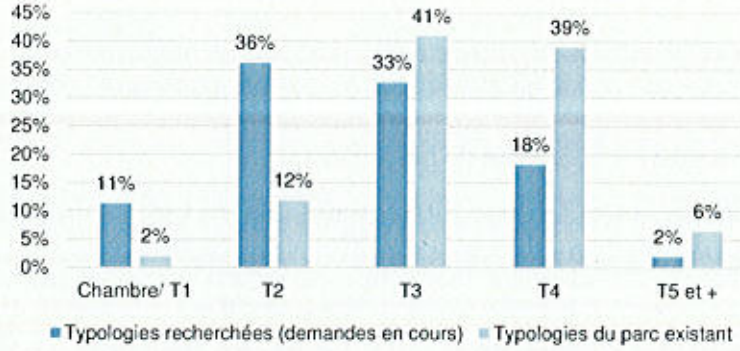


Source : SNE 2018

On observe également **un écart entre les typologies recherchées** (à travers l'analyse des demandes en cours au sein du SNE) **et les typologies présentes au sein du parc social**. En effet, la majorité des demandes en logement social portent sur des T2 et T3. La part de T3 est importante dans le parc social alors que celle des T2 est très faiblement développée. Cette situation est génératrice d'une tension sur la demande en petits logements (T2 et T1 dans une moindre mesure).

Comparaison entre les typologies recherchées et celles du parc existant à l'échelle de la CAB

Source : RPLS 2018 et SNE 2018



PROJET

Les orientations du document-cadre de la CIL

Orientation 1 : Mettre en œuvre une politique d'attributions afin de renforcer la mixité sociale et l'accès au parc social des publics prioritaires

S'appuyer sur les attributions pour renforcer la mixité sociale au sein du parc social

L'un des premiers enjeux de la mise en œuvre d'une politique de peuplement est de **renforcer la mixité sociale** au sein du parc social en s'appuyant sur les attributions de logements sociaux. La CAB est marquée en effet par une forte concentration des situations de précarité au sein des Quartiers Politique de la Ville (cf. Eléments de diagnostic).

A ce titre, **les membres de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) s'engagent à respecter les objectifs de mixité sociale et d'équilibre** fixés par la loi Egalité et citoyenneté et à les traduire dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) :

- **Dans les Quartiers Politique de la Ville (QPV), au moins 50 % des attributions annuelles de logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont consacrés à des demandeurs des 3 quartiles supérieurs ;**
  NB. La circulaire d'instruction du Gouvernement du 14 mai 2018, relative aux orientations en matière d'attributions de logements sociaux situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, souligne que l'objectif en la matière devra montrer une réelle ambition d'amélioration et ne devra pas être inférieur au taux constaté dans ces quartiers au moment de l'élaboration des orientations de la CIL ;

- **Au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des Quartiers Politique de la Ville**, sont consacrées à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur au premier quartile ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.
  Le seuil du premier quartile est défini annuellement à l'échelle régionale et fait l'objet d'un arrêté du Préfet. En 2019, il a été fixé à 7 892 € par unité de consommation.

Améliorer la réponse aux demandes des publics prioritaires au parc social

La mise en œuvre de la politique de peuplement doit également permettre de mieux répondre aux demandes des publics prioritaires. A ce titre, les membres de la CIL s'engagent à **respecter l'objectif** fixé par la loi Egalité et Citoyenneté de **réaliser 25% des attributions aux publics prioritaires pour chaque réservataire** (Action Logement, collectivités territoriales et leurs groupements le cas échéant), et pour les bailleurs sociaux sur leurs logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par un réservataire a échoué.

La mise en œuvre de **la cotation de la demande**, rendue obligatoire par la loi Elan, constitue également un levier concret afin d'améliorer la réponse aux besoins des publics prioritaires. L'objectif de ce dispositif est d'apporter une aide à la décision aux acteurs impliqués dans le

PROJET

processus d'attribution. Il ne s'agit pas de se substituer à la décision des partenaires, mais de porter à leur connaissance des éléments objectifs d'appréciation des candidatures. Ce dispositif sera également l'occasion de s'interroger collectivement sur la notion de demande prioritaire et des critères qui peuvent être utilisés pour cela.

Garantir le suivi des objectifs d'attributions et renforcer la connaissance du parc social

Les partenaires souhaitent également mettre en œuvre **un dispositif de connaissance du parc social et de son occupation sociale et de suivi des objectifs fixés** qui doit permettre de faire évoluer les objectifs fixés au cours de la mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA). En effet, il s'agit de pouvoir disposer d'une vision plus fine des dynamiques d'évolution du parc et de son occupation sociale et son actualisation régulière doivent permettre d'identifier les tendances de fragilisation de l'occupation sociale afin de pouvoir définir des objectifs de rééquilibrage territorialisés adaptés.

Les membres de la CIL souhaitent également **mieux connaître les motifs de refus des logements sociaux** de la part des demandeurs afin de pouvoir définir des moyens à mettre en œuvre pour limiter ces refus.

Il s'agira également de **mettre en œuvre un suivi régulier des attributions** sur la base du dispositif de gestion partagée de la demande en logement social afin d'identifier le niveau d'atteinte des objectifs fixés dans le cadre de la CIA et de **pouvoir identifier les difficultés rencontrées avec les partenaires concernés.**

Favoriser les mutations et la rotation dans le parc social

L'accès au parc social pour les nouveaux entrants, dont les publics prioritaires, est aujourd'hui limité du fait de la faible rotation au sein du parc social. **La facilitation des mutations au sein du parc social ou vers le parc privé apparaît être un levier majeur** afin de créer de la rotation au sein du parc social et de libérer des logements pour les primo demandeurs.

Plusieurs types de publics ont été identifiés, pour lesquels les mutations peuvent être encouragées :

- Les ménages occupant des petits logements et souhaitant des logements plus grands (ménages familiaux notamment) ;
- Les personnes âgées pour leur donner accès à des logements adaptés ;
- Les ménages s'étant stabilisés, socialement et financièrement, et pouvant assumer des coûts de logement plus élevés vers la location dans le parc privé ou l'accession abordable à la propriété.

Il s'agira ainsi de pouvoir identifier ces ménages et les accompagner dans leurs parcours résidentiels, notamment lors des **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.

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. Les dispositifs tels que les « bourses d'échanges » de logements sociaux apparaissent également pertinents et l'opportunité

PROJET

de leur mise en œuvre sera étudiée. Les démarches de colocation intergénérationnelle dans le parc social peuvent également permettre de favoriser l'accès au parc social des jeunes dans des logements existants et sous-occupés (par des personnes âgées, par exemple). Un projet est actuellement mené en ce sens dans le cadre du NPNRU avec l'association ALIS.

Orientation 2 : S'appuyer sur une harmonisation des pratiques en matière d'information des demandeurs et de gestion de la demande pour mieux répondre aux besoins des habitants

Aller vers un traitement partagé de la demande en logement social

Les lois ALUR, Egalité et Citoyenneté et Elan visent à **renforcer la capacité des acteurs locaux à travailler de manière partenariale** afin d'améliorer l'efficacité de la gestion de la demande en logement social.

La mise en œuvre de **la cotation de la demande et de la gestion en flux,** rendues obligatoires par la loi Elan vont permettre de définir des critères d'attribution partagés entre les réservataires et la coopération entre leurs contingents.

Le dispositif de gestion partagée de la demande, prévu dans le cadre du PPGDLSID, doit , lui, permettre la mise en commun des dossiers de demandes de logement social et des informations relatives à la situation des demandeurs et à l'évolution de leur dossier en cours de traitement quels que soient les réservataires.

Améliorer l'accès à l'information et l'accompagnement des demandeurs dans leurs demandes de logements sociaux

La mise en œuvre du PPGDLSID tend également à **renforcer l'information des demandeurs de logements sociaux et la transparence sur le processus d'attributions de logements sociaux.** Ainsi, il s'agira de pouvoir porter à la connaissance des demandeurs de logement social des informations sur les caractéristiques du parc social et les délais d'attente, les procédures existantes en matière de traitement de la demande, les critères de priorité appliquées et le fonctionnement des Commissions d'attributions de logements (CAL) notamment.

Cette information sera réalisée à travers la mise en œuvre du **Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs (SIAD)** prévue par le PPGDLSID. Il s'agit en effet de permettre de **garantir un accueil de qualité, harmonisé et accessible sur l'ensemble du territoire intercommunal.** La coordination de ces lieux d'accueil par la CAB doit permettre d'**harmoniser le contenu de l'information délivrée** dans les différents lieux d'accueil.

Certains de ces lieux d'accueil sont également guichets enregistreurs, comme notamment la ville de Bastia et la CAB ou encore les bailleurs sociaux. Il s'agit ainsi de pouvoir **fournir un accompagnement complet des ménages, de l'information à l'enregistrement** et au suivi de leurs demandes dans différents lieux sur le territoire.

Mettre en place des instances de pilotage et de travail partenariales

PROJET

La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et la Commission de coordination, créée dans le cadre de la CIA, sont les instances de pilotage de la politique de peuplement. Elles doivent permettre le suivi de la mise en œuvre de la CIA et du PPGDLSID, notamment des objectifs d'attributions. Il s'agit notamment de **créer des espaces de discussion entre les partenaires et réservataires** permettant d'identifier les difficultés rencontrées dans l'atteinte des objectifs et de définir les moyens pouvant être mis en œuvre afin de lever ces freins.

PROJET

Orientation 3 : Mettre en place les conditions de réussite de la politique d'attributions à travers le développement de l'offre en logement social et l'accompagnement des ménages

Rééquilibrer l'offre en logement social à l'échelle intercommunale

Etant donné la forte tension de la demande en logement social du fait d'une offre en logement social actuellement insuffisante, **le développement du logement social apparaît être une priorité** et une condition à l'atteinte des objectifs d'attributions. La concentration des logements sociaux et très sociaux dans la ville centre, et notamment au sein des quartiers Sud, conduit également à une certaine spécialisation sociale dans l'accueil des ménages modestes. Il s'agit donc de **permettre un rééquilibrage de l'offre en logements sociaux** en favorisant son développement dans les communes hors Bastia. Ce rééquilibrage doit permettre de **mettre en œuvre une solidarité territoriale** entre les communes de l'agglomération afin de pouvoir accueillir les ménages les plus modestes (ménages du premier quartile et publics prioritaires notamment).

Il s'agit également de pouvoir **adapter les logements produits aux besoins identifiés et moins bien couverts** à l'heure actuelle : les petites typologies mais également les logements sociaux très abordables.

A ce titre, le Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours d'élaboration fixe **des objectifs de production de logements sociaux,** notamment pour les communes de Furiani et de Ville-di-Pietrabugno, concernées par un déficit de logements sociaux par rapport à l'objectif de 25% de logements sociaux fixé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

La mise en œuvre du NPNRU au sein des quartiers Sud est également **un levier majeur afin de permettre la déconcentration du parc social**.

Renforcer l'attractivité du parc social des Quartiers Politique de la Ville

Les Quartiers politique de la Ville souffrent actuellement d'un **manque d'attractivité** auprès d'un certain nombre de demandeurs de logements sociaux, ce qui conduit à **des refus de leur part**, participant ainsi à renforcer la concentration des ménages les plus modestes dans ces quartiers.

La mise en œuvre du NPNRU constitue un premier levier majeur afin d'améliorer la qualité du cadre de vie, et ainsi l'image du Quartier Politique de la Ville des Quartiers Sud. Il prévoit notamment le désenclavement du quartier via la création de voies publiques traversantes, la requalification de l'entrée du quartier ou encore la création d'un parc urbain et d'un équipement public de proximité en cœur de quartier. Le NPNRU va également permettre de **réaliser de nombreuses réhabilitations des logements sociaux** existants.

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.** Ce dernier prévoit notamment des actions afin de restructurer l'offre d'habitat via la réalisation d'un programme mixte de 70 logements sur les îlots du Puntettu et Letteron (dont des logements sociaux) ou encore la mise en œuvre d'un POPAC (Programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés). De nombreux projets vont également être menés dans les domaines du commerce

PROJET

et des mobilités : création d'un espace de travail collaboratif cours Favale, implantation d'activités créatrices et innovantes place Vincetti, …

Par ailleurs, **de nombreuses actions sont menées au titre du Contrat de ville et par les bailleurs sociaux** et participent à renforcer le lien social et le vivre ensemble. Elles doivent être pérennisées et renforcées.

Sécuriser les parcours des locataires et l'accès au logement

La volonté de réaliser davantage d'attributions aux ménages dont les ressources sont inférieures au premier quartile et aux publics prioritaires en dehors des Quartiers Politique de la Ville doit être accompagnée. Il s'agit notamment de **permettre aux ménages les plus fragiles de bénéficier des dispositifs existants d'accompagnement social** mais également de veiller à ce que les secteurs hors QPV soient concernées par une desserte en transports en commun et par la présence d'équipements correspondant aux besoins des ménages les plus fragiles.

Cet accompagnement social sera notamment réalisé à travers **le relogement mis en œuvre dans le cadre du NPNRU** portant sur le QPV Quartiers Sud. Dans ce cadre, un plan de relogement est en cours d'élaboration prévoyant notamment les modalités d'accompagnement.

Il s'agit de prévoir le même accompagnement social pour les ménages dont les ressources sont inférieures au premier quartile pour lesquels des attributions seront réalisées en dehors des QPV.

PROJET

COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION
DE BASTIA

CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTIONS (CIA) 2019 - 2024

Communauté d'Agglomération de Bastia

PROJET

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BASTIA

Entre

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

D'une part

Et

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

Et

La Collectivité Territoriale de Corse, représenté par son Président,

Et

Les maires des communes membres de la Communauté d'Agglomération de Bastia,

Et

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

ERILIA, représenté par son Directeur Général

LOGIREM, représenté par son Directeur Général

La SEM Bastia Aménagement, représenté par son Directeur Général

Et Action Logement, représenté par son Directeur Général

D'autre part,

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,

PROJET

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

PROJET

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BASTIA

Table des matières

Table des matières 4

Introduction 5

Rappel du cadre légal 5

Objet de la convention 7

Territoire d'application de la convention 7

Durée d'application de la convention 7

Cadre d'élaboration de la convention 8

Les publics visés par la CIA 9

Les quartiles de revenus des ménages demandeurs d'un logement social pour la gestion des attributions en QPV et hors QPV 9

L'accueil des ménages prioritaires 9

La mise en œuvre opérationnelle et le suivi de la Convention intercommunale d'attribution 12

Les objectifs d'attributions 12

Les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation pour l'atteinte des objectifs 19

Le mode de suivi et de pilotage de la CIA 21

Annexe : le diagnostic du document-cadre de la CIL et de la CIA 25

Eléments de cadrage socio-économique 25

Les caractéristiques du parc de logements sociaux 27

Les caractéristiques de l'occupation sociale 32

Les caractéristiques de la demande en logement social 33

PROJET

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BASTIA

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 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014** 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 ;

PROJET

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**[1].

[1] La CAB devra notamment mettre en place la gestion en flux et la cotation de la demande, rendues obligatoires par la loi Elan.

PROJET

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 2019 à 2024. La convention prévoit un examen de l'atteinte des objectifs qu'elle se fixe chaque année.

Conformément au cadre règlementaire fixé dans la loi Egalité et Citoyenneté 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.

PROJET

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BASTIA

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 collèges 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).

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.

PROJET

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BASTIA

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 1er 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 et 7 892 € en 2019. 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 1er janvier 2015 (soit jusqu'en 2021, c'est-à-dire pour la première période triennale de la CIA).

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,

PROJET

- 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 ;

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 ;

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.

PROJET

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

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE 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. Un volume total de 104 démolitions est prévu dans le cadre du NPNRU d'ici 2024. 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'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).

PROJET

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%**

PROJET

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%

PROJET

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.

PROJET

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 par la Communauté d'agglomération. 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.

PROJET

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**, rendues obligatoires par la loi Elan à l'horizon 2021, participera également à renforcer la coordination des actions des partenaires en allant **vers une gestion partagée de la demande en logement social**. Il s'agira en effet de pouvoir définir des critères de priorité communs à l'ensemble des réservataires dans le cadre de la mise en place de la cotation de la demande.

Par ailleurs, les signataires souhaitent **accorder une attention particulière au traitement des mutations** au sein du parc de logements sociaux. 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.**

PROJET

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.

PROJET

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 :
  - 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 ;
  - Les modalités de relogement des personnes relevant de la présente convention et des personnes relevant des projets de renouvellement urbain ;
  - 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…

PROJET

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.

PROJET

- **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

PROJET

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'intéger 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).

PROJET

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

Eléments de cadrage socio-économique

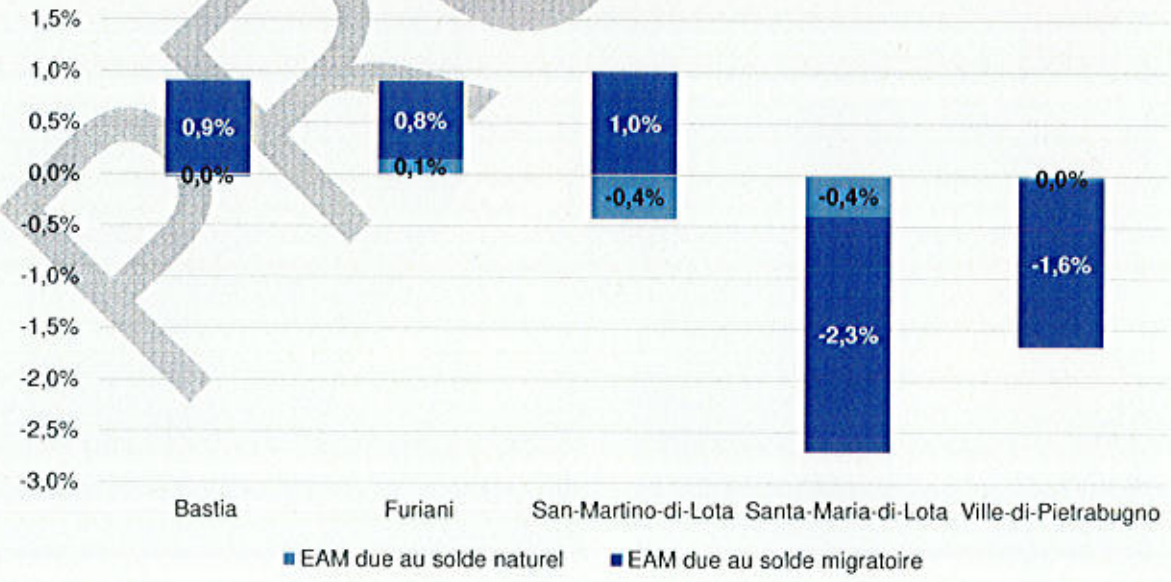
Le territoire de la CAB est marqué par **une forte attractivité**, qui se traduit par **une croissance démographique non négligeable (0,6% à l'échelle de la CAB)** entièrement portée par le solde migratoire entre 2011 et 2016 correspondant ainsi à l'arrivée de nombreux nouveaux habitants sur le territoire.

On observe toutefois **de fortes disparités de développement** entre les différentes communes de la CAB avec :

- **Une croissance démographique élevée pour Bastia** entre 2011 et 2016 correspondant à un regain par rapport à la période 2006 - 2011,
- **Un fort dynamisme démographique pour Furiani** qui s'inscrit dans une dynamique globale de développement des communes situées au Sud de Bastia au-delà du périmètre de la CAB (Biguglia, Borgo et Lucciana notamment).
  La commune de Furiani est marquée toutefois par **un ralentissement** de la croissance démographique par rapport aux périodes précédentes (entre 2,3% et 3,5% d'évolution annuelle moyenne) ;
- **Une croissance élevée pour la commune de San-Martino-di-Lota** (0,6%) tandis que **les communes de Santa-Maria-di-Lota et de Ville-di-Pietrabugno connaissent une décroissance démographique** tout comme au cours des périodes précédentes.

Evolution annuelle moyenne de la population entre 2011 et 2016 en fonction du solde naturel et du solde migratoire

Source : INSEE 2016



PROJET

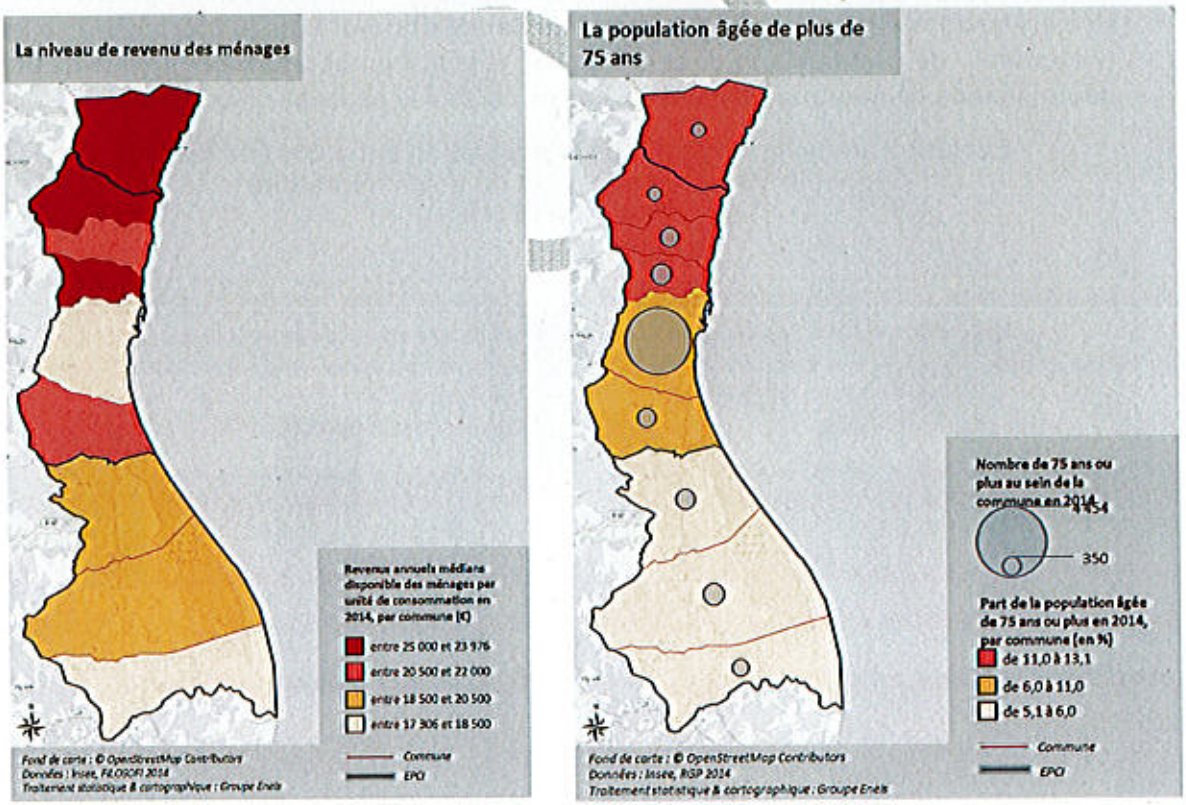
NB. Les données INSEE 2016 concernant la commune de Santa-Maria-di-Lota doivent être analysées avec vigilance. En effet, des dysfonctionnements ont été identifiés par la commune dans le cadre du dernier recensement et peuvent conduire à une sous-estimation du nombre d'habitants. Cependant, l'écart entre les données INSEE et celles observées par la commune n'ayant pu être expertisé, le document se fonde à défaut sur l'analyse des données de l'INSEE.

L'analyse réalisée au titre du diagnostic du Programme Local de l'Habitat (PLH) a permis de révéler **de forts écarts de développement** au-delà de l'analyse de la dynamique de croissance démographique :

- Les communes du Nord (San-Martino-di-Lota, Santa-Maria-di-Lota, Ville-di-Pietrabugno et Brando) sont marquées par un vieillissement de la population plus marqué et des ménages aux revenus plus élevés ;
- **Bastia accueille les ménages aux revenus les plus modestes**, liée notamment à **la forte concentration du parc social** dans la commune, et des ménages de petite taille ;
- Les communes du Sud (Furiani, Biguglia, Borgo et Lucciana) accueillent des ménages plus jeunes et familiaux du fait du développement d'une offre récente, en maisons individuelles notamment.

NB. Le diagnostic du PLH a été réalisé à l'échelle du bassin de vie de la CAB intégrant les communes de Biguglia, Borgo, Brando, Furiani et Lucciana.

Cartographies réalisées dans le cadre du diagnostic du PLH



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.

Les caractéristiques du parc de logements sociaux

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 de logements sociaux est par ailleurs marqué par **une très forte concentration dans la commune de Bastia**. Selon l'inventaire SRU (qui comprend également les logements conventionnés privés) au 1er janvier 2019, Bastia possédait un taux de près de 30% de logements sociaux parmi les résidences principales.

Les deux communes de Furiani et Ville-di-Pietrabugno sont également concernées par un objectif de 25% de logements sociaux au titre de la loi SRU. Cependant, la commune de Ville-di-Pietrabugno n'est plus soumise au prélèvement étant donné que sa population est passée sous le seuil des 3 500 habitants en 2018.

Les logements sociaux ne représentent à l'heure actuelle que 7,6% du parc des résidences principales de Furiani et la commune de Ville-di-Pietrabugno ne comptait que 2 logements sociaux au titre de la loi SRU au 1er janvier 2019.

	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	17 722	29,7%
Furiani	174	2279	7,6%
Ville-di-Pietrabugno	2	1765	0,1%

** Source : inventaire SRU*

*** Ce chiffre est estimé sur la base des données INSEE (correspondant au nombre de résidences principales en 2016) et Sit@del (incluant les logements produits entre 2015 et 2017 et l'estimation de cette production entre 2017 et 2019)*

Cependant, **un certain nombre d'efforts sont réalisés par les deux communes pour produire du logement social** et répondre aux objectifs de la loi SRU. En 2018, selon les données transmises par la DDT, 163 logements sociaux avaient été financés mais non livrés pour la commune de Furiani et 17, pour Ville-di-Pietrabugno. Par ailleurs, la commune de Ville-di-

PROJET

Pietrabugno est concerné par de fortes contraintes foncières et la présence de risques naturels qui n'ont pas permis de faire aboutir certains projets.

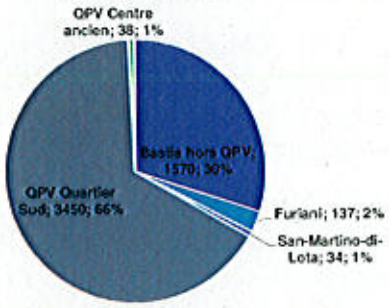
Ainsi, il existe **un fort enjeu de rééquilibrage de l'offre en logement social à l'échelle de la CAB** pour répondre aux objectifs de la loi SRU mais également pour limiter la concentration de l'offre dans la seule ville de Bastia et **développer la solidarité intercommunale** en la matière, notamment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

Répartition des logements sociaux par commune et par QPV

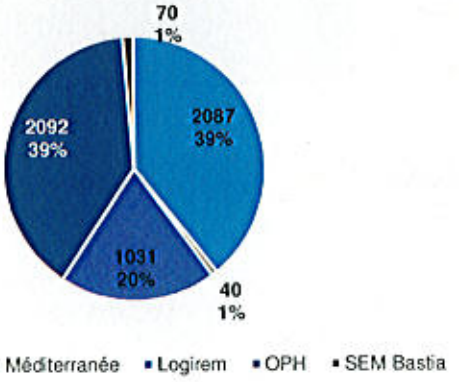
Source : RPLS 2018



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.

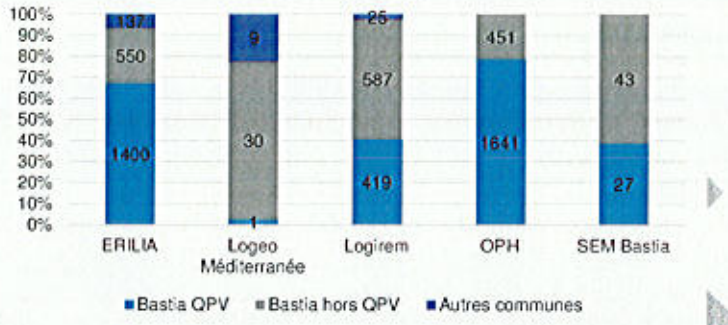
Répartition des logements sociaux par bailleur

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



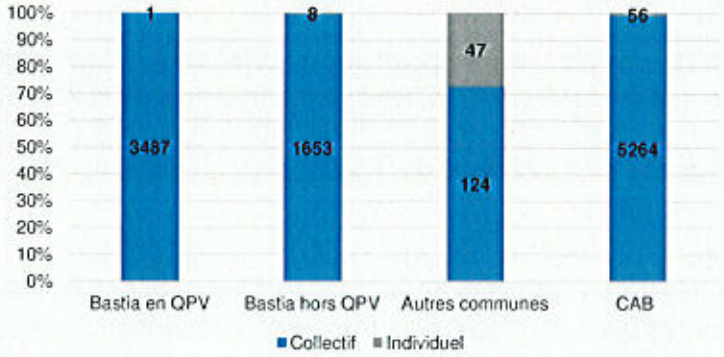
Le parc de logements sociaux est marqué par **une forte tension** qui se traduit par **des taux de rotation et de vacance très faibles**. Le taux de rotation est de 6,1% à l'échelle de la CAB et apparaît plus faible en QPV (5,9% contre 6,5% pour Bastia hors QPV et 6,6% pour Furiani).

Le taux de vacance des logements sociaux est également très faible puisqu'il est de moins de 1% pour toutes les communes de la CAB : 0,6% à l'échelle de la CAB, 0,5% en QPV, 1% pour Bastia hors QPV et un taux nul pour les autres communes de l'agglomération.

Cette forte tension au sein du parc de logements sociaux existant alors même qu'on observe une forte demande indique ainsi **des besoins importants de production de logements sociaux** à l'échelle de la CAB. Il s'agit également de pouvoir favoriser les parcours résidentiels et les mutations au sein du parc social et vers le parc privé pour créer de la rotation.

Le parc social au sein de la CAB et des différentes communes est composé presque exclusivement de logements collectifs (99% à l'échelle de la CAB). **La commune de Furiani possède un parc de logements individuels plus développé** qui représente 34% des logements sociaux.

Répartition des logements sociaux par forme urbaine
Source : RPLS 2018

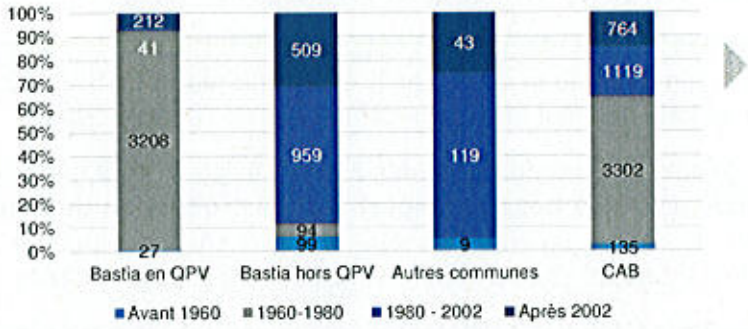


Le parc social de la CAB est marqué par **une certaine ancienneté**, notamment au sein des QPV. Ainsi, 92% du parc social des QPV a été construit entre 1960 et 1980 alors que la grande majorité du parc social de l'agglomération date de la période 1980 – 2000 : 58% pour Bastia hors QPV et 70% pour les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

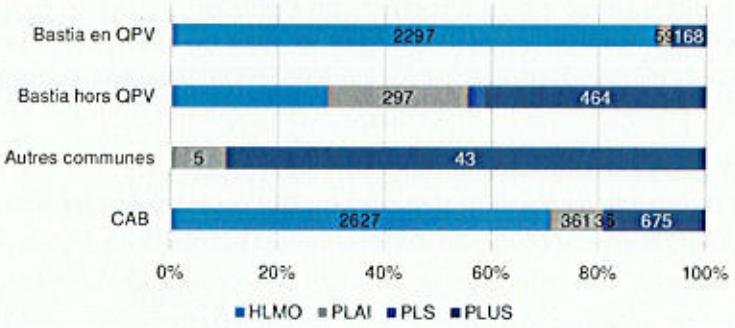


Du fait de l'ancienneté des constructions, **le parc social situé au sein des QPV est dominé par les logements financés en HLMO** (à 91%) correspondant au mode de financement utilisé avant 1977 et à l'offre la plus abordable financièrement (cf. graphiques page suivante). Ce parc de logements en QPV se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

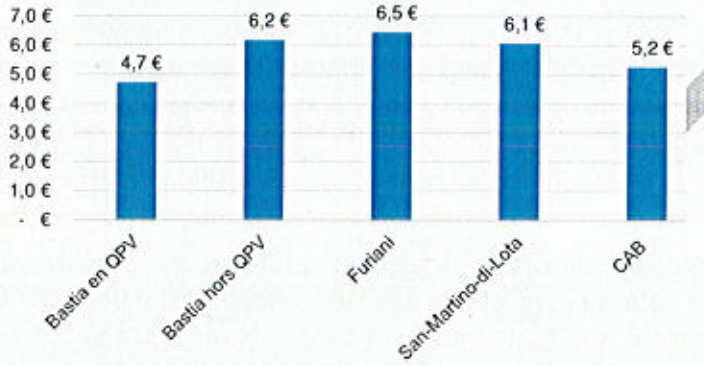
Les logements situés à Bastia sont financés pour plus de la moitié en HLMO et PLAI (56%) et pour le reste en PLUS majoritairement. A l'inverse, les logements situés dans les autres communes de l'agglomération sont majoritairement financés en PLUS (90%) et en PLS (10%). **L'offre située en dehors des 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 1er janvier 2018 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.

Répartition des logements sociaux en fonction du plafond de financement
Source : RPLS 2018



Niveaux de loyer moyen au m²
Source : RPLS 2018



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.

PROJET

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%).

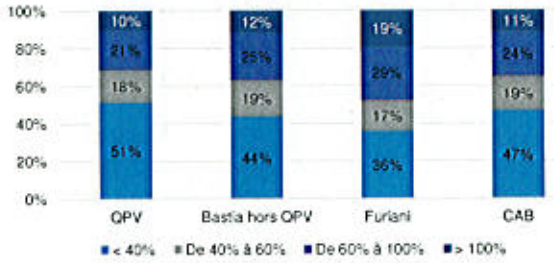
Par ailleurs, **Bastia, et notamment les QPV, concentrent des ménages aux profils potentiellement plus fragiles ou nécessitant, du moins, des besoins spécifiques en logements :**

- **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.

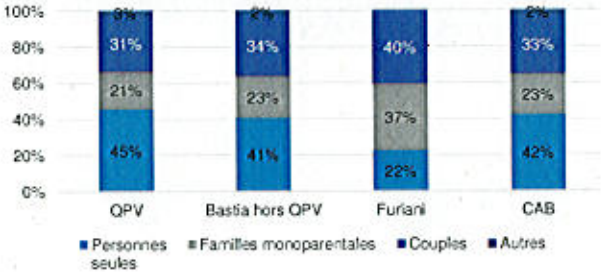
A l'inverse, le parc social de la commune de Furiani est marqué par un profil plus familial avec une part dominante de couples (40%) mais également **une part très importante de familles monoparentales (37%).**

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.

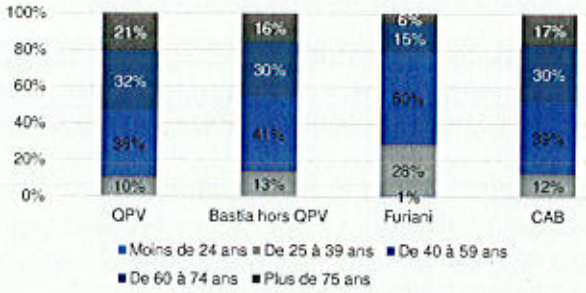
Répartition des occupants du parc social en fonction de leurs niveaux de revenus par rapport aux plafonds PLUS
Source : OPS 2018



Répartition des occupants du parc social en fonction de la composition familiale
Source : OPS 2018



Répartition des occupants du parc social en fonction des classes d'âge
Source : OPS 2018



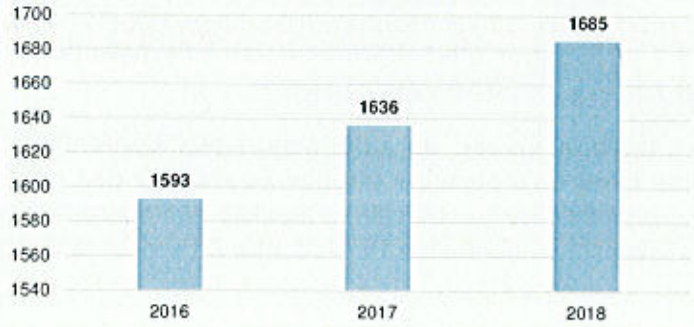
Les caractéristiques de la demande en logement social[2]

Les demandes en cours sur le territoire de la CAB représentent **26% des demandes de la Corse** et 56% des demandes de la Haute-Corse.

La CAB est marquée par **une forte concentration de la demande en logement social sur la ville-centre de Bastia** du fait de la présence d'un parc de logements sociaux plus développé : 86% des demandes en cours ont ciblé la ville de Bastia en premier choix en 2018.

On observe **une certaine augmentation de la demande en logement social** au cours des dernières années, **portée notamment par la commune de Furiani** alors que la demande reste plus stable pour la ville de Bastia. Ainsi, le nombre de demandes est passé de 140 à 214 entre 2016 et 2018 pour Furiani.

Evolution du nombre de demandes en cours entre 2016 et 2018
Source : SNE 2018



[2] La comparaison des demandes en cours et des demandes satisfaites n'est possible à l'échelle communale que pour la ville de Bastia étant donné le niveau d'attributions plus limité sur les communes.

La demande est en grande majorité constituée de **primo-demandeurs** (63% en 2018). Cependant, **la part de demandes de mutations est plus élevée pour la CAB par rapport à la Corse** : on compte 27% de demandes de mutations à l'échelle de la CAB contre 18% pour la Corse.

La CAB est marquée par **une forte pression de la demande en logement social**. Ainsi, on compte **environ 7 demandes en cours pour 1 attribution** en 2018, soit un taux de pression similaire à celui du territoire de la Haute-Corse mais toutefois inférieur à celui de la Corse (9,5).

La pression de la demande est plus forte pour les communes hors Bastia pour lesquelles on compte environ 20 demandes pour 1 attribution contre 7 demandes pour 1 attribution à Bastia. Cet état de fait est fortement lié à la situation actuelle de concentration du parc social à Bastia et à son faible développement dans les autres communes du territoire.

Le territoire est marqué par **des difficultés à répondre aux demandes en logement social, notamment des primo-demandeurs, du fait d'un parc social quantitativement limité.**

La tension de la demande en logement social se traduit également par **une très faible ancienneté des demandes en cours** : les demandes de moins d'1 an représentent 57% des demandes en cours contre 31% pour les demandes datant de 1 à 3 ans. Ces taux sont similaires à ceux observés à l'échelle de la Corse.

L'analyse du niveau de satisfaction de la demande en fonction des profils des demandeurs (cf. graphiques page suivante) fait apparaître **une moindre satisfaction de la demande pour :**

- **Les personnes isolées** qui représentent près de la moitié des demandes en cours (47%) et seulement 24% des attributions ;
- **Les personnes âgées de plus de 65 ans,** correspondant notamment aux personnes retraitées, pour lesquelles l'écart est important entre le taux de demandes en cours (18%) et de demandes satisfaites (9%). La difficulté à satisfaire la demande de ces ménages peut être liée à un manque de logements adaptés dans le parc social ;

La demande en logement social est marquée par **une forte fragilité sociale**, tout comme à l'échelle de la Corse par rapport à la France métropolitaine. La part de ménages demandeurs ayant des revenus inférieurs à 1 000€ est en effet plus importante à l'échelle de la CAB (59%) et de la Corse (55%) par rapport à la France métropolitaine (48%).

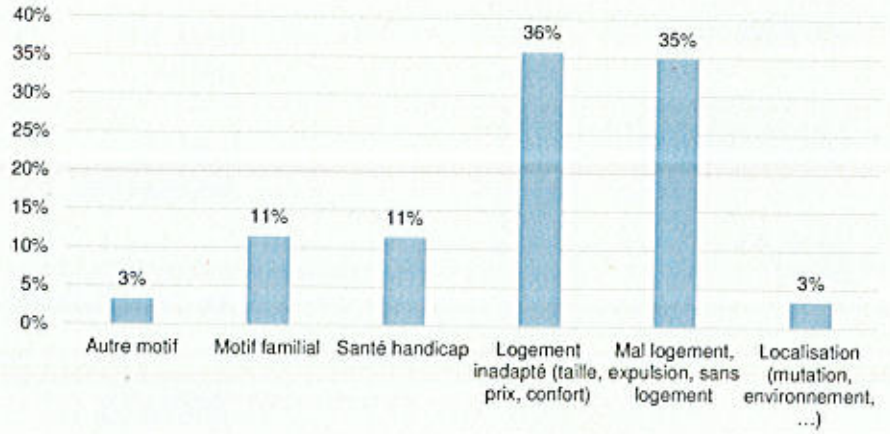
Cependant, on observe **un bon niveau de satisfaction aux demandes des ménages aux revenus les plus faibles ainsi qu'à certains publics possédant des profils potentiellement plus fragiles** (situations professionnelles précaires, familles monoparentales, ...). De plus, 70% des demandeurs sont éligibles aux logements PLAI (contre 66% pour la Corse et pour la France métropolitaine).

PROJET

La demande en logement social est principalement justifiée par **l'absence de logement** (21%), **la cherté du logement** (19%) et **la taille trop petite du logement** (14%).

La problématique du prix élevé du logement est surreprésentée au sein de la CAB et en Corse par rapport à la moyenne métropolitaine (12%).

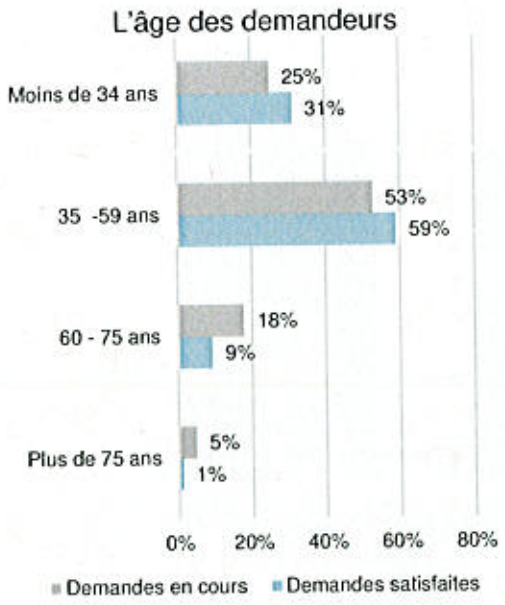
Répartition des demandes en cours selon le motif de la demande
Source : SNE 2018

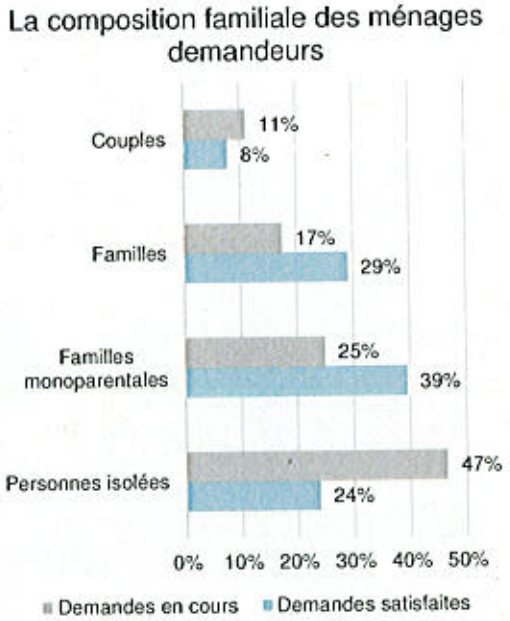


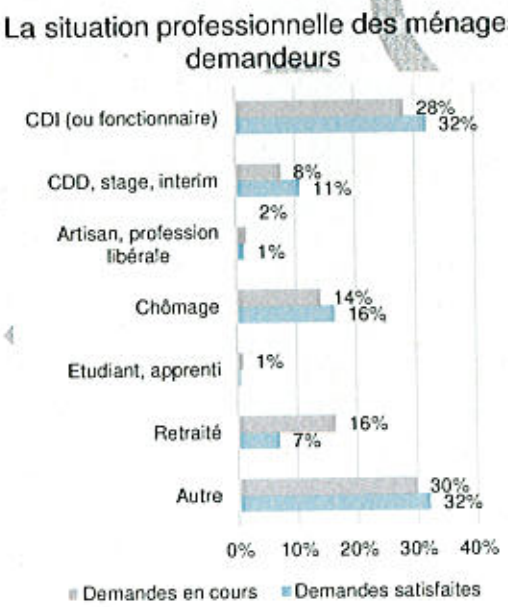
PROJET

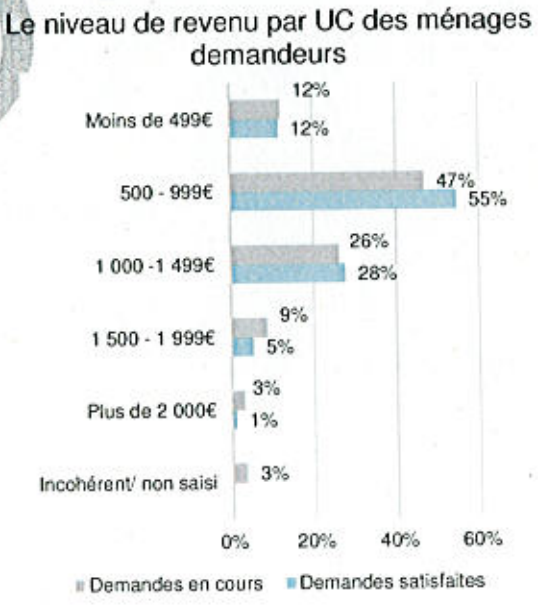
Analyse du niveau de satisfaction de la demande en fonction des profils des demandeurs

NB. Cette analyse est basée sur la comparaison entre la part de demandes en cours et la part de demandes satisfaites pour un même critère.







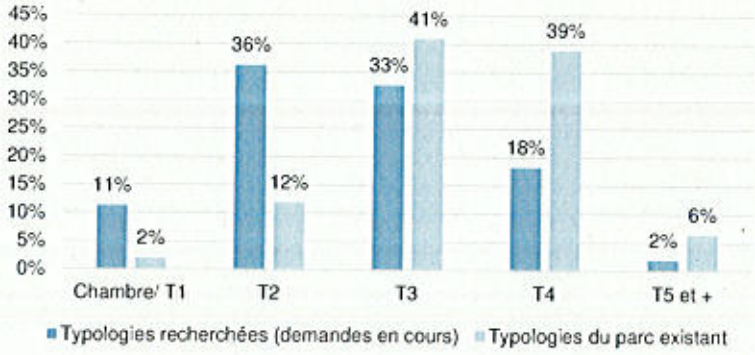


Source : SNE 2018

On observe également **un écart entre les typologies recherchées** (à travers l'analyse des demandes en cours au sein du SNE) **et les typologies présentes au sein du parc social**. En effet, la majorité des demandes en logement social portent sur des T2 et T3. La part de T3 est importante dans le parc social alors que celle des T2 est très faiblement développée. Cette situation est génératrice d'une tension sur la demande en petits logements (T2 et T1 dans une moindre mesure).

Comparaison entre les typologies recherchées et celles du parc existant à l'échelle de la CAB

Source : RPLS 2018 et SNE 2018



PROJET

COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION
DE BASTIA

PLAN PARTENARIAL DE GESTION DE LA DEMANDE EN LOGEMENT SOCIAL ET D'INFORMATION DU DEMANDEUR (PPGDLSID)

Communauté d'Agglomération de Bastia

PROJET

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BASTIA

Table des matières

Table des matières 2

Introduction 3

Le cadre fixé par la loi 3

Les partenaires associés à l'élaboration du PPGDLSID 3

Durée, bilan et révision du PPGDLSID 4

Les orientations en matière d'accueil, d'information et d'enregistrement du demandeur 5

L'information délivrée 5

Le Service d'Information et d'Accueil du Demandeur de logement social (SIAD) 9

Les orientations en matière de gestion partagée de la demande 13

Le dispositif de gestion partagée de la demande en logement social 13

Les moyens permettant de favoriser les mutations internes au sein du parc de logements locatifs sociaux 14

Les modalités de gestion partenariale des demandes de ménages en difficultés 15

L'identification des situations justifiant un examen particulier 15

Les instances en charge de l'examen de ces demandes et leur fonctionnement partenarial 17

Les diagnostics sociaux et la mobilisation des dispositifs d'accompagnement social 18

Les autres dispositifs 19

La cotation de la demande 19

La gestion en flux 19

La location choisie 20

Annexes 21

Décret relatif au contenu, aux modalités d'élaboration et de révision du PPGDLSID 21

Liste des pièces justificatives pour l'instruction de la demande de logement locatif social 25

PROJET

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BASTIA

Introduction

Le cadre fixé par la loi

L'article 97 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) prévoit que tout établissement public de coopération intercommunale (EPCI) doté d'un Programme Local de l'Habitat approuvé, a l'obligation d'élaborer un Plan Partenarial de Gestion de la Demande en Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID).

Ce plan doit définir les orientations concernant les volets suivants :

Organiser la gestion partagée de la demande

- Modalités locales d'enregistrement de la demande et répartition territoriale des guichets d'enregistrement
- Modalités de fonctionnement du dispositif de gestion partagée de la demande

Dispositifs devenus obligatoires :
- La cotation de la demande
- Le passage à la gestion en flux

Satisfaire le droit à l'information

- Configuration et modalités de mise en œuvre du SIAD (Service d'Information et d'Accueil du Demandeur)
- Règles communes concernant le contenu et les modalités de délivrance de l'information

Traiter les demandes émanant des ménages en difficultés

- Liste des situations des demandeurs qui demandent un examen particulier et instance chargée de les examiner
- Moyens permettant de favoriser les mutations internes au parc
- Conditions de réalisation de diagnostics sociaux et mobilisation des dispositifs d'accompagnement social

Cf. en annexe le détail des éléments devant obligatoirement figurer dans le PPGDLSID selon le décret n°2015-523.

Le présent document, élaboré en concertation avec les partenaires listés ci-après, répond à l'ensemble des éléments demandés par le législateur.

Les partenaires associés à l'élaboration du PPGDLSID

Le PPGDLSID de la Communauté d'Agglomération de Bastia a été élaboré dans le cadre de **groupes de travail** réunis les 9 février et 22 mars 2017 associant les partenaires suivants :

- la CAB ;
- les communes membres de la CAB ;
- la Collectivité Territoriale de Corse ;
- la DDCSPP de Haute-Corse ;
- les bailleurs sociaux disposant de logements sur le territoire de l'intercommunalité : l'OPH de la Haute-Corse, ERILIA, LOGIREM et la SEM Bastia Aménagement ;
- les associations dans le domaine du logement ou de l'hébergement des personnes défavorisées.

PROJET

Durée, bilan et révision du PPGDLSID

Selon l'article R. 441-2-13 du Code de la construction et de l'habitation, **le PPGLSID est établi pour une durée de six ans.**

Une fois par an, après avis de la conférence intercommunale du logement si elle est créée, l'EPCI délibère sur le bilan de la mise en œuvre du plan.

Trois ans après son entrée en vigueur, **un bilan triennal** de sa mise en œuvre est réalisé par l'EPCI, avant d'être adressé pour avis au représentant de l'Etat et à la Conférence Intercommunale du Logement mentionnée à l'article L. 441-1-5 crée à l'échelle de la Communauté de Communes de Bastia. Ce bilan est rendu public.

Au vu de ce bilan, le plan est révisé s'il y a lieu, dans les conditions prévues au II de l'article L. 441-2-8. Lorsque le bilan fait apparaître une insuffisance du plan ou des actions par lesquelles il est mis en œuvre au regard des objectifs fixés par le représentant de l'Etat dans le département et que la révision du plan n'a pas été engagée, celui-ci met en demeure l'établissement public de coopération intercommunale de lancer la révision du plan.

Une évaluation finale est également réalisée six mois avant la fin du plan en cours pour permettre l'élaboration du nouveau plan.

PROJET

Les orientations en matière d'accueil, d'information et d'enregistrement du demandeur

L'information délivrée

La loi ALUR institue un droit à l'information du demandeur. L'objectif est de le rendre acteur en lui fournissant une information qui lui permettra d'aiguiller au mieux sa demande.

Trois niveaux d'information harmonisés seront fournis au public et au demandeur :

- Des informations générales nationales et locales :
  - les règles générales d'accès au parc locatif social, les procédures applicables sur l'ensemble du territoire national, la liste des lieux d'accueil et le délai anormalement long dans chaque département ;
  - des informations sur les dispositifs pouvant être mobilisés pour faciliter l'accès au logement, tels que les dispositifs d'aides d'Action Logement, tels que l'avance Loca-pass pour le versement du dépôt de garantie et le dispositif Visale sur la garantie de loyer ;
- Des informations concernant les procédures applicables, les personnes morales intervenant dans le processus d'attribution des logements sur le territoire où il fait sa demande, les critères de priorité applicables sur ce territoire, les caractéristiques et la localisation du parc social et les délais d'attente estimés selon les secteurs géographiques et les types de logements ;
- Des informations sur son dossier et l'avancement de celui-ci.

Toutes les informations suivantes délivrées au public et aux demandeurs de logements sont accessibles, sur demande auprès des lieux d'accueil, des guichets d'enregistrement ou directement sur le portail grand public.

Les règles générales relevant du socle national

Les partenaires engagés dans le présent plan de gestion, s'engagent à fournir au public et aux demandeurs les informations suivantes :

- les règles générales d'accès au logement social ;
- les modalités de dépôt de la demande et les pièces justificatives qui peuvent être exigées ;
- les procédures applicables sur l'ensemble du territoire national.

Ces informations seront délivrées dans l'ensemble des lieux d'accueil et d'enregistrement en mettant à disposition le support produit par la Communauté d'Agglomération de Bastia, ou a minima en remettant la plaquette nationale et en orientant vers le Portail Grand Public du SNE.

PROJET

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BASTIA

Les informations générales relevant du territoire de la Communauté d'Agglomération de Bastia

Il s'agit notamment des informations suivantes :

- la liste des guichets d'enregistrement ;
- la liste des lieux d'accueil ;
- le délai anormalement long fixé par le Préfet ;
- les procédures applicables et les personnes morales intervenant dans le processus d'attribution des logements ;
- la qualification de l'offre de logements et les délais d'attente moyens ;
- les critères de priorités applicables, tels que décrits ci-après ;
- le bilan annuel des attributions réalisé chaque année par les bailleurs sociaux et devant être transmis à la CAB.

Ces informations seront délivrées dans les lieux d'accueil et d'enregistrement en orientant vers le Portail Grand Public du SNE et en mettant à disposition la plaquette d'information locale.

Les critères de priorité applicables sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Bastia

Sur le territoire de l'EPCI, les critères de priorité sont :

- les critères réglementaires, à savoir les articles L 441-1et R*441-14-1 (DALO) du CCH ;
- les critères retenus dans le Plan départemental d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées (PDALHPD).

L'information sur ces critères de priorité est faite dans les lieux d'accueil et d'enregistrement et figurent dans les supports/plaquettes remises aux demandeurs.

La CAB a fait le choix de ne pas identifier de publics supplémentaires. Toutefois, la mise en œuvre de la cotation de la demande amènera à définir des critères de priorité partagés

Les conditions locales d'enregistrement

La CAB a fait le choix de s'appuyer sur le SNE pour mettre en œuvre un dispositif de gestion partagée de la demande.

- L'enregistrement de la demande

L'enregistrement de la demande de logement social peut être fait :

- directement sur le site national de saisie en ligne ou sur le site de chaque bailleur et d'Action Logement ;
- ou auprès des guichets d'enregistrement qui s'engagent à enregistrer la demande dans un délai maximal de 30 jours suivant le dépôt de la demande.

En cas de dépôt de la demande auprès d'un guichet d'enregistrement, celle-ci doit obligatoirement être accompagnée d'une pièce d'identité ou d'un titre de séjour valable. Ces pièces sont numérisées par le guichet d'enregistrement.

PROJET

(NB. La liste des guichets d'enregistrement est indiquée dans la partie suivante relative au « Service d'information et d'accueil du demandeur »)

L'inscription de la demande sur le site de saisie en ligne doit également être accompagnée de ces pièces numérisées.

- Les pièces justificatives partagées

Les pièces justificatives nécessaires à l'instruction de la demande sont numérisées dans le fichier partagé, soit par les guichets d'enregistrement, soit directement par le demandeur via le site de saisie en ligne conformément aux règles spécifiées sur le site.

- L'attestation d'enregistrement

Une attestation d'enregistrement de la demande est remise au demandeur, dans les conditions prévues à du CCH, par le service informatique d'enregistrement (opérateur national SNE).

En cas de saisie en ligne, le demandeur reçoit automatiquement son attestation d'enregistrement par mail.

L'attestation comporte les identifiants et mot de passe de connexion au site de saisie en ligne, permettant au demandeur de consulter, modifier, renouveler sa demande et de gérer son dossier unique.

Après l'enregistrement de sa demande, tout demandeur qui le souhaite peut être reçu dans un délai maximal de 30 jours par un guichet d'enregistrement, afin de se voir délivrer les informations relatives au traitement de sa demande.

- Le renouvellement de la demande

Le demandeur reçoit par mail et par SMS et par courrier, 2 mois puis 1 mois avant la date anniversaire de sa demande ou du dernier renouvellement, un préavis de radiation de sa demande l'informant des modalités pour renouveler sa demande et des conséquences en cas de non-renouvellement.

Le demandeur a la possibilité de renouveler lui-même sa demande sur le site de saisie en ligne.

Une attestation de renouvellement de la demande est remise au demandeur par le guichet d'enregistrement (en mains propres, en cas de saisie de la demande en présence du demandeur, ou bien par courrier). A défaut de guichet enregistreur (cas de la saisie en ligne), le demandeur reçoit son attestation de renouvellement par mail.

En cas de non-renouvellement de la demande par le demandeur, la demande sera radiée automatiquement un mois après sa date anniversaire. Il sera possible de la réactiver pendant un mois après sa radiation. Les demandes radiées pour non renouvellement sont supprimées après une année afin de répondre aux obligations de la réglementation CNIL.

- La modification de la demande

A tout moment, le demandeur a la possibilité de modifier sa demande de logement, soit en prenant contact avec un service enregistreur, soit directement sur le site de saisie en ligne.

PROJET

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BASTIA

Les informations relatives au demandeur et à la gestion de sa demande

- Données concernant le demandeur

Le demandeur dispose à tout moment, directement sur le site ou sur demande auprès d'un guichet d'enregistrement, d'un accès aux données qu'il a déclarées et qui ont pu être modifiées par lui ou par un service d'enregistrement.

Concernant l'accès du demandeur à son dossier (formulaire et pièces justificatives), le nombre important d'acteurs susceptibles de consulter et surtout de modifier les informations enregistrées, impose de tracer les interventions effectuées. Ceci permet à l'ensemble des acteurs et aux demandeurs eux-mêmes d'identifier le guichet, si ce n'est le demandeur lui-même, ayant procédé à la dernière modification du formulaire ou des pièces déposées et la date de cette modification.

- Les informations relatives au traitement de sa demande

Le demandeur est informé des décisions le concernant prises en commission d'attribution de logement (CAL).

Il est ainsi mis à sa disposition, directement sur le site ou sur demande auprès d'un guichet d'enregistrement, les informations suivantes – dès adaptation des outils informatiques à l'œuvre aujourd'hui.

- L'inscription à une commission d'attribution ;
- La décision de la commission :
  - l'attribution du logement proposé au candidat,
  - son rang de classement en cas d'attribution sous réserve du refus du (des) candidat(s) placé(s) devant,
  - l'attribution du logement proposé à un candidat sous conditions suspensives avec les motifs de suspension (conditions d'accès au logement non rempli),
  - la non-attribution du logement proposé, avec le motif,
  - l'irrecevabilité de la demande au regard des conditions d'accès au logement social (dans ce cas, le bailleur procède à la radiation de la demande après en avoir informé le demandeur) ;
- Si attribution :
  - la description précise du logement proposé, et le cas échéant, le fait que le logement soit proposé au titre du DALO,
  - les conséquences de son éventuel refus du logement proposé, notamment lorsque le logement est proposé au titre du DALO.

Le demandeur accèdera à l'ensemble de ces informations en se connectant sur le portail à l'aide de ses codes d'accès personnels. Le personnel des bailleurs se tient à sa disposition pour lui communiquer ces informations sur simple sollicitation.

Pour renforcer l'information du public souhaitant formuler une demande de logement social ou déjà en demande de logement sur son territoire, la CAB met en place un service d'information et d'accueil des demandeurs (SIAD), conformément aux dispositions de la loi ALUR.

PROJET

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BASTIA

Le Service d'Information et d'Accueil du Demandeur de logement social (SIAD)

La mise en place d'un service intercommunal d'accueil et d'information du demandeur de logement social constitue un engagement fort de la collectivité et ses partenaires pour étayer et simplifier le parcours de tout ménage souhaitant demander ou ayant déjà demandé un logement social sur le territoire.

Le service d'information et d'accueil a pour objectif d'informer le demandeur sur les démarches à accomplir, l'orienter, le conseiller et le cas échéant l'aider dans ces démarches.

Il est organisé autour de **3 niveaux à l'échelle de la CAB** :

- **Niveau 1 : les lieux d'accueil généralistes** ;
- **Niveau 2 : les lieux d'accueil et d'enregistrement de la demande** ;
- **Niveau 3 : les lieux d'accueil et d'enregistrement de la demande renforcés**.

L'information délivrée par les lieux d'orientation, lieux d'accueil et par les guichets d'enregistrement au titre du SIAD est harmonisée, tant dans sa nature que dans le degré d'information fournie aux demandeurs.

Les lieux d'accueil généralistes : composition et missions

- Missions des lieux d'accueil généralistes

Les lieux d'accueil et d'orientation constituent **les sites physiques de premier niveau d'accueil** des demandeurs.

Ils ont vocation à **fournir une information basique sur le dépôt d'une demande de logement**. Leurs missions sont les suivantes :

- Délivrer une information écrite sur les pièces à fournir pour constituer son dossier et les conditions d'éligibilité au parc social ;
- Informer et présenter les modalités d'enregistrement de la demande.

Ils réorientent les demandeurs qui souhaitent des informations plus complètes **vers les lieux d'accueil et d'enregistrement.**

- Liste des lieux d'accueil généralistes

Organisme	Adresse	Horaires d'ouverture
ADIL **(informations à vérifier)**	Antenne de Bastia, Les Terrasses du Fango, 21, rue du Juge Falcone, 2ème étage, bureau 209, 20405 BASTIA Cedex 9	Du lundi au jeudi : 9h - 12h et 14h - 16h Le vendredi : 9h - 12h et 14h - 17h
Communes **A valider**	***A compléter***	***A compléter***

PROJET

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BASTIA

Les lieux d'accueil et d'enregistrement de la demande : composition et missions

- Missions des lieux d'accueil et d'enregistrement de la demande

Les missions des lieux d'accueil présents sur le territoire de la CAB sont de :

- **Conseiller les demandeurs sur la constitution de leur dossier ;**
- **Délivrer les informations** concernant :
  - les conditions d'enregistrement de la demande et d'attribution des logements sur le territoire (cf partie précédente relative à « l'information délivrée ») ;
  - les caractéristiques du patrimoine et les délais moyens d'attente et d'attribution, afin de permettre aux demandeurs de préciser ou d'élargir leur demande ;
  - les informations relatives au suivi de sa demande, via un renvoi vers le site ou vers un lieu d'enregistrement quand le lieu d'accueil n'est pas lieu d'enregistrement. Les lieux d'accueil ne seront pas tenus de mettre à disposition un matériel informatique et une connexion à internet pour l'accès au site
- Mettre à disposition du public le bilan de l'attribution des logements sociaux, transmis annuellement à la CAB.
- Présenter les orientations définies au sein du PPGDLSID.

Sur le territoire de la CAB, l'ensemble des lieux d'accueil effectuent également une mission d'enregistrement de la demande.

Les missions des guichets d'enregistrement présents sur le territoire de la CAB sont :

- **Enregistrer la demande**
  Les guichets s'engagent à enregistrer toutes les demandes de logement social dans un délai de 30 jours à réception du dossier complet. Les collecteurs d'Action Logement peuvent se limiter à enregistrer les demandes des salariés des entreprises qui cotisent auprès d'eux (art L441-2-1 du CCH).
- **Modifier la demande**
  Les guichets s'engagent à modifier toutes les demandes de logement social dans un délai de 30 jours à réception des nouvelles informations.
- **Numériser les pièces justificatives**
  Les guichets s'engagent à numériser la pièce d'identité ou le titre de séjour pour les personnes étrangères dès la saisie de la demande. Ils s'engagent à gérer et numériser toutes les pièces justificatives conformément aux règles de la charte régionale régissant le dossier unique.
- **Renouveler la demande**
  Les renouvellements de demande par les guichets s'effectuent de l'une des façons suivantes :
  - sur présentation d'un document écrit (courrier ou mail) du demandeur exprimant le souhait de renouveler sa demande,
  - à l'issue d'une communication téléphonique avec le demandeur au cours de laquelle il a exprimé le souhait de renouveler sa demande,
  - sur présentation du demandeur au guichet d'enregistrement
- **Informer le demandeur**

PROJET

Les guichets s'engagent à mettre à disposition de tout demandeur l'ensemble des informations définies précédemment, et notamment les informations relatives à l'état d'avancement de sa demande.

- **Relayer le souhait ou répondre au souhait d'un demandeur d'être reçu après le dépôt de sa demande**
- **Recevoir le demandeur sollicitant un entretien après l'enregistrement de sa demande**

Tout demandeur souhaitant être reçu après l'enregistrement de sa demande de logement social, peut solliciter un rendez-vous auprès du lieu d'accueil. Le délai maximum de réception du demandeur est fixé à 1 mois, à compter de sa demande.

Les guichets d'enregistrement physiques doivent in fine garantir des bonnes conditions d'accueil et d'information des demandeurs et ainsi remplir les missions suivantes :

- Proposer des conditions d'accueil permettant d'assurer la confidentialité des entretiens ;
- Offrir la possibilité d'un entretien personnalisé permettant la recherche d'une meilleure adéquation offre/demande ;
- Répondre aux interrogations des demandeurs et le cas échéant les orienter vers les dispositifs d'aides au logement.

Le lieu d'accueil de la CAB possède un positionnement spécifique au sein des lieux d'accueil de niveau 2. En effet, le lieu d'accueil de la CAB a vocation à fournir un accompagnement aux ménages sur les différentes étapes du parcours résidentiel, dépassant le seul champ du logement social, mais également sur le logement locatif privé ou encore l'accession abordable à la propriété.

- Liste des lieux d'accueil et d'enregistrement de la demande

Organisme	Adresse	Horaires d'ouverture
CAB	Zone d'activités d'Erbajolo, 20600 Bastia	***A compléter***
Bailleurs sociaux **A valider**	***A compléter***	***A compléter***

PROJET

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BASTIA

Les lieux d'accueil et d'enregistrement de la demande renforcés : composition et missions

- Missions des lieux d'accueil et d'enregistrement de la demande renforcés

Les lieux d'accueil et d'enregistrement de la demande renforcés possèdent les mêmes missions que les lieux d'accueil et d'enregistrement de niveau 2 mais ils proposent **un accompagnement social renforcé du fait de l'accueil des ménages par un travailleur social**.

Ces lieux d'accueil sont ainsi à même de réaliser une mission socle d'accueil et d'orientation et **une mission de diagnostic social et d'orientation** vers les dispositifs d'accompagnement social.

- Liste des lieux d'accueil et d'enregistrement de la demande renforcés

Organisme	Adresse	Horaires d'ouverture
Ville de Bastia	**A compléter**	**A compléter**

Les supports d'information mis en œuvre par la CAB à destination des lieux d'accueil et d'enregistrement de la demande

La CAB établira plusieurs types de supports d'information :

- **Une plaquette d'information à destination des lieux d'accueil de niveau 1 qui détaillera :**
  - La liste des lieux d'accueil et des guichets d'enregistrement ;
  - Les règles générales d'accès au logement social,
  - Les modalités de dépôt d'une demande et les pièces justificatives exigées.
- **Un support d'informations plus détaillé pour les lieux d'accueil et d'enregistrement de niveaux 2 et 3** qui exposera les informations suivantes :
  - Les règles générales d'accès au logement social,
  - Les modalités de dépôt d'une demande et les pièces justificatives exigées,
  - Le patrimoine locatif social existant et le chemin d'accès aux informations du site concernant les caractéristiques du parc social et le niveau de satisfaction des demandes,
  - Les conditions locales d'enregistrement de la demande de logement social,
  - Le processus d'attribution,
  - Les délais moyens d'attribution,
  - Les critères d'attribution en Commission d'Attribution de Logements,
  - La liste des lieux d'accueil et des guichets d'enregistrement.

La conception et l'actualisation du contenu de la plaquette sera réalisée annuellement par la CAB. L'édition et l'impression des plaquettes seront assurées par la CAB.

Les agents des organismes et services participant au SIAD ainsi que les lieux d'orientation pourront bénéficier d'**une formation dispensée par la CAB**.

PROJET

Les orientations en matière de gestion partagée de la demande

Le dispositif de gestion partagée de la demande en logement social

Le dispositif retenu

La CAB et ses partenaires font le choix d'adhérer au Système National d'Enregistrement (SNE), qui comporte les fonctionnalités exigées par le décret n°523 du 12 mai 2015.

L'ensemble des services enregistreurs (listés ci-dessus) s'engage à renseigner les informations concernant le demandeur au sein du SNE et à lui délivrer le numéro unique.

D'autre part, les partenaires s'engagent à travers la mise en œuvre du Plan Partenarial à effectuer un bilan à un an de l'utilisation du SNE, en fonction de l'évolution de l'utilisation de l'outil et de la mise à jour de ses fonctionnalités. L'objectif de ce bilan sera notamment de dégager des marges de manœuvre et d'amélioration pour harmoniser les modalités de recherche des bailleurs sociaux sur le SNE (fréquence d'utilisation de l'outil, profils recherchés en priorité...).

Les fonctions assurées par le dispositif de gestion partagée

Le traitement des informations du dispositif de partage de la demande permet de :

- déterminer le caractère prioritaire de la demande ;
- identifier les demandeurs en délai dépassé (délai pour qu'une offre soit faite, fixée par le préfet) ;
- identifier les demandeurs auxquels la CAL a attribué un logement, sous réserve du refus du candidat précédent et le cas échéant les conditions du prochain traitement de la demande ;
- disposer de données statistiques sur la demande

Les informations partagées

Les informations partagées par les acteurs du traitement de la demande sont les suivantes :

- Les demandes de logements des ménages souhaitant un logement sur une des communes de la CAB ;
- Les pièces justificatives nécessaires à l'instruction des demandes (dossier unique) ;
- Les rectifications apportées à la demande par un intervenant habilité en fonction des pièces justificatives fournies (avec date de survenance) ;
- La mention du caractère prioritaire de la demande ;
- La mention des contingents de réservation auxquels le demandeur est éligible ;
- Les événements intervenus dans le traitement de la demande, avec leur date de survenance, dont notamment :
- Les demandes d'informations ou pièces justificatives,
- Les visites de logements proposées et effectuées,
- La désignation comme candidat par un bailleur ou un réservataire sur un logement déterminé,

PROJET

- L'inscription à une commission d'attribution pour un logement et les décisions,
- Les motifs si refus du candidat,
- La signature du bail après attribution.

Le dispositif devra tracer l'historique des événements et la date à laquelle les informations ont été introduites, modifiées ou supprimées, ainsi que l'identification des personnes morales à l'origine des évènements et des informations.

Les moyens permettant de favoriser les mutations internes au sein du parc de logements locatifs sociaux

L'augmentation des attributions de logement en mutation constitue un objectif des Conventions d'Utilité Sociales (CUS) des organismes.

Les fonctionnalités du fichier partagé permettent très simplement de comptabiliser et suivre les demandes de mutations.

Les priorités retenues en matière de mutations :

- Les victimes de violences conjugales ;
- Les mutations vers des logements aux loyers plus faibles pour les ménages dont les ressources sont inadaptées à leur logement actuel ;
- La sur- et sous-occupation (+2 et -2) ;
- Les personnes en situation de handicap : les locataires perdant une partie de leur mobilité ou vivant une situation de handicap au cours de leur bail ;
- Le rapprochement du lieu de travail.

Le critère des mutations, notamment pour les situations listées ci-dessus, devra être intégré dans le futur dispositif de cotation de la demande.

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.

PROJET

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BASTIA

Les modalités de gestion partenariale des demandes de ménages en difficultés

L'identification des situations justifiant un examen particulier

Les critères nationaux

Les critères de définition des publics prioritaires sont définis par **l'article L.441-1 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 logé 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 PU DALO les logements sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes :

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 ;

PROJET

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 ;

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 ;

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.

Les critères locaux

Le PDALHPD 2016 – 2022 de la Haute-Corse fixe également 6 catégories de publics prioritaires :

- Les ménages ayant des difficultés à se maintenir dans le logement ;
- Les ménages sortant d'hébergement ;
- Les femmes victimes de violence ;
- Les personnes sortant d'institutions psychiatriques et/ou présentant des troubles psychiques ;
- Les jeunes, notamment décohabitants sans solution de logement ou travailleurs précaires ;
- Les personnes âgées en perte d'autonomie, notamment en milieu rural.

Sur le territoire de la CAB, les membres de la CIL ne souhaitent pas imposer de critères de priorité supplémentaires à ceux figurant dans la réglementation nationale et dans le PDALHPD.

PROJET

Les instances en charge de l'examen de ces demandes et leur fonctionnement partenarial

Au niveau de la Haute-Corse, il existe une Commission « bailleurs sociaux » SIAO, qui se réunit à une fréquence variable, ainsi qu'une Commission de médiation DALO, dont la fréquence de réunion est mensuelle.

Il est proposé de **confier à la commission de coordination la possibilité d'étudier certains cas complexes dans un cadre partenarial.**

Cette instance a vocation à réaliser un diagnostic social collégial des situations et à identifier les 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.

Afin de permettre la mise en œuvre de cette instance, il s'agira au cours de la première année de définir précisément ses conditions de fonctionnement et l'ensemble des procédures :

- 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.

A la fin de la première année, un bilan sera réalisé et le fonctionnement de l'instance sera stabilisé et validé par le comité de suivi du Plan.

PROJET

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BASTIA

Les diagnostics sociaux et la mobilisation des dispositifs d'accompagnement social

La loi ALUR a modifié l'article 4 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Cet article fixe notamment le contenu attendu des futurs plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

Au titre des évolutions introduites par la loi ALUR, figure entre autres le 9° du IV de l'article 4, qui dispose que le plan doit fixer :

« L'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement et de diagnostics sociaux ainsi que les modalités de répartition, entre les partenaires du plan, de leur réalisation et de leur financement. Il précise également le cadre de la coopération et de la coordination entre ces partenaires. »

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.

PROJET

Les autres dispositifs

La cotation de la demande

La cotation vise à définir de manière partenariale un système d'affectation de « points » aux demandeurs en fonction de critères de priorité (âge, ancienneté de la demande, localisation, statut familial, ressources, etc.), permettant d'établir un ordonnancement des demandeurs face à un logement disponible.

La loi ELAN prévoit, afin de renforcer la transparence du dispositif de gestion et classement de la demande, qu'un système de cotation de la demande soit prévu par le PPGDLSID. Cette obligation concerne les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV. Les territoires pratiquant la cotation devront rendre publics les critères retenus et leur pondération.

Le dispositif devra entrer en vigueur au plus tard le 31 décembre 2021.

Il s'agira ainsi de **pouvoir travailler à l'échelle de la CAB et dans un cadre partenarial à l'élaboration du système de cotation de la demande** :

- Définition des critères de priorité et des pondérations associées ;
- Modalités de communication autour du dispositif, à travers le SIAD notamment ;
- ...

La gestion en flux

La loi ELAN pose un principe de gestion en flux des contingents, c'est-à-dire que les réservations devront porter sur un flux annuel de logements d'un ou plusieurs programmes ou sur l'ensemble du patrimoine. Les réservations ne pourront pas porter sur des logements identifiés par programme (à l'exception des logements réservés par des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure).

Il s'agira ainsi également de **travailler à la mise en œuvre de la gestion en flux** dès la parution du décret avec l'ensemble des réservataires et partenaires présents sur le territoire de la CAB.

PROJET

La location choisie

La loi prévoit que sur les territoires où existe un projet ou un système de location choisie, le PPGDLSID contienne le principe, les modalités de la mise en place et de l'évaluation de la location choisie.

Les dispositifs de location choisie induisent la mise en place d'un système d'attribution fondé sur le choix de l'usager. Ces expérimentations cherchent à renforcer la lisibilité de l'offre de logements sociaux disponible sur les territoires.

En concertation avec les partenaires associés à l'élaboration du présent PPGDLSID, la CAB a fait le choix de ne pas introduire de système de location choisie à proprement parler.

PROJET

Annexes

Décret relatif au contenu, aux modalités d'élaboration et de révision du PPGDLSID

Article 1

Après l'article R. 441-2-9 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article R. 441-2-10 ainsi rédigé :

« Art. R. 441-2-10.-Le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs prévu à l'article L. 441-2-8 fixe, pour chacune des actions permettant de mettre en œuvre les orientations mentionnées au même article, la liste des partenaires y contribuant.

« Il comporte notamment :

« 1° Les modalités locales d'enregistrement de la demande de logement social et la répartition territoriale des guichets d'enregistrement existants ou créés ultérieurement ;

« 2° Le délai maximal dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu après l'enregistrement de sa demande de logement social et la détermination des responsables de cette réception ;

« 3° Dans le respect des dispositions de l'article R. 441-2-15, les fonctions assurées par le dispositif de gestion partagée de la demande de logement social, les modalités de son pilotage, ainsi que le calendrier de signature de la convention mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 441-2-7 et de la mise en place effective du dispositif ;

« 4° Les modalités de la qualification de l'offre de logements sociaux du territoire, les indicateurs utilisés, l'échelle géographique à laquelle la qualification est réalisée et les moyens à mobiliser pour y parvenir ;

« 5° Les indicateurs permettant d'estimer le délai d'attente moyen par typologie de logement et par secteur géographique pour obtenir l'attribution d'un logement locatif social ;

« 6° Les règles communes relatives au contenu de l'information prévue à l'article R. 441-2-17 et aux modalités de délivrance de celle-ci aux demandeurs ;

« 7° La configuration et les conditions de création, d'organisation et de fonctionnement du service d'information et d'accueil du demandeur de logement social prévu à l'article L. 441-2-7 et les moyens mis en commun pour créer et gérer le ou les lieux d'accueil communs prévus au deuxième alinéa du I de l'article L. 441-2-8. Il définit :

PROJET

« - la liste des organismes et services participant au service d'information et d'accueil des demandeurs de logement ;

« - la liste et la localisation des lieux d'accueil en précisant les missions minimales qu'ils doivent remplir et s'ils sont ou non guichets d'enregistrement des demandes de logement social ;

« - les missions particulières du ou des lieux d'accueil communs prévus au deuxième alinéa du I de l'article L. 441-2-8, en précisant s'ils sont ou non guichets d'enregistrement des demandes de logement social ;

« 8° La liste des situations des demandeurs de logements sociaux qui justifient un examen particulier et la composition et les conditions de fonctionnement de l'instance chargée de les examiner ;

« 9° Les moyens permettant de favoriser les mutations internes au sein du parc de logements locatifs sociaux ;

« 10° Les conditions de réalisation des diagnostics sociaux et de mobilisation des dispositifs d'accompagnement social favorisant l'accès et le maintien dans le logement en tenant compte des mesures arrêtées par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées en application du IV de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;

« 11° Si l'établissement public de coopération intercommunale a initié ou souhaite initier un système de cotation de la demande, son principe, les modalités de sa mise en œuvre et de son évaluation, ainsi que les conditions dans lesquelles le demandeur est informé du délai d'attente prévisionnel de sa demande ;

« 12° Si l'établissement public de coopération intercommunale a initié ou souhaité, conformément à l'article L. 441-2-6, initier un système de location choisie, son principe, les modalités de sa mise en place et de son évaluation ;

« 13° Si l'établissement public de coopération intercommunale a souhaité la participation à titre expérimental de personnes morales soumises à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, à la collecte et à la diffusion d'informations sur l'offre de logements disponibles, le principe, les modalités de cette participation et de son évaluation.

« Il précise celles des mesures qui nécessitent des conventions d'application mentionnées au III de l'article L. 441-2-8, dont au moins l'accord collectif intercommunal mentionné à l'article L. 441-1-1 et, le cas échéant, les modalités d'articulation du plan avec l'accord collectif mentionné à l'article L. 441-1-2. »

Article 2

Après l'article R. 441-2-10 du code de la construction et de l'habitation sont insérés quatre articles ainsi rédigés :

PROJET

« Art. R. 441-2-11.-La procédure d'élaboration du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs est engagée par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale, qui fixe les modalités d'association des communes membres et des bailleurs sociaux présents sur le territoire concerné.

« Dans un délai de trois mois à compter de la transmission de cette délibération, le représentant de l'Etat porte à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale les objectifs à prendre en compte sur son territoire en matière de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs de logements sociaux.

« Le représentant des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 associé à l'élaboration du plan est désigné par le président de l'établissement public de coopération intercommunale sur proposition des bailleurs sociaux présents sur le territoire concerné.

« Les bailleurs et les communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale communiquent à l'établissement public les informations nécessaires à l'élaboration du plan et le cas échéant toute proposition sur le contenu.

« Le projet de plan est soumis à l'avis des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale et de la conférence intercommunale du logement mentionnée à l'article L. 441-1-5 ou, à défaut, de chacune des personnes morales mentionnées au premier alinéa de cet article. Si l'avis n'a pas été rendu dans un délai de deux mois, il est réputé favorable.

« L'établissement public de coopération intercommunale adopte le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs. Lorsque le représentant de l'Etat dans le département ou, en Ile-de-France, dans la région a demandé des modifications motivées conformément au II de l'article L. 441-2-8, l'établissement public de coopération intercommunale adopte le plan modifié pour tenir compte de ces demandes.

« Art. R. 441-2-12.-Après avis de la conférence intercommunale du logement mentionnée à l'article L. 441-1-5, si elle existe, le bilan de la mise en œuvre du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs et des conventions mentionnées au III de l'article L. 441-2-8 est soumis, une fois par an, à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

« Art. R. 441-2-13.-Le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs est d'une durée de six ans. Trois ans après son entrée en vigueur, un bilan triennal de sa mise en œuvre réalisé par l'établissement public de coopération intercommunale est adressé pour avis au représentant de l'Etat et à la conférence intercommunale mentionnée à l'article L. 441-1-5 si elle est créée. Ce bilan est rendu public.

« Au vu de ce bilan, le plan est révisé s'il y a lieu, dans les conditions prévues au II de l'article L. 441-2-8.

« Lorsque le bilan fait apparaître une insuffisance du plan ou des actions par lesquelles il est mis en œuvre au regard des objectifs fixés par le représentant de l'Etat dans le département et que la révision du plan n'a pas été engagée, celui-ci met en demeure l'établissement public de coopération intercommunale de lancer la révision du plan.

PROJET

« Art. R. 441-2-14.-Six mois avant la fin du plan, une évaluation, à laquelle sont associés l'Etat, les personnes morales associées à l'élaboration du plan et, si elle existe, la conférence intercommunale du logement est conduite par l'établissement public de coopération intercommunale. Elle est transmise au représentant de l'Etat et rendue publique.

« Au terme du plan, un nouveau plan est élaboré en fonction des résultats de l'évaluation dans les conditions prévues à l'article R. 441-2-11. Le plan est prorogé jusqu'à l'adoption du nouveau plan et, au plus, pour une durée d'un an, par la délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale engageant l'élaboration d'un nouveau plan. Cette durée est renouvelable une seule fois.

« En cas de fusion de plusieurs établissements publics de coopération intercommunale, les plans préexistants restent en vigueur jusqu'à l'approbation d'un plan couvrant le nouveau périmètre. Si, dans ce délai, les plans arrivent à échéance et si l'établissement public de coopération intercommunale a délibéré pour engager l'élaboration d'un nouveau plan, ils peuvent être prorogés pendant une durée maximale d'un an, après accord du représentant de l'Etat dans le département.

« En cas d'élargissement du périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale par adhésion d'une ou plusieurs nouvelles communes, le plan est adapté dans un délai d'un an. Le plan initial reste exécutoire sur les communes couvertes initialement. »

Article 3

Le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs doit être publié avant le 31 décembre 2015. Toutefois, en Ile-de-France et dans la métropole d'Aix-Marseille - Provence, cette date est celle du 31 décembre 2016.

Article 4

La ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité est chargée de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

PROJET

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BASTIA

Liste des pièces justificatives pour l'instruction de la demande de logement locatif social

(Article R. 441-2-4 du CCH – Arrêté du 6 août 2018 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social)

Les documents produits peuvent être des copies des documents originaux.

I. - Pièces obligatoires qui doivent être produites par le demandeur et toute autre personne majeure appelée à vivre dans le logement pour l'instruction

A. - Identité et régularité du séjour

a) Pièce d'identité (carte nationale d'identité, passeport) pour chacune des personnes majeures à loger ou, pour les enfants mineurs, livret de famille ou acte de naissance ;

b) Le cas échéant, jugement de tutelle ou de curatelle ;

c) Pour les citoyens de l'Union européenne, les ressortissants d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou de la Confédération helvétique, les pièces nécessaires à la vérification du respect des conditions exigées pour bénéficier d'un droit de séjour sur le fondement des articles L. 121-1 et L. 122-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile ;

d) Pour les citoyens de l'Union européenne soumis à des mesures transitoires par le traité d'adhésion à l'Union européenne de l'Etat membre dont ils sont ressortissants et exerçant une activité professionnelle, la justification d'un droit au séjour attesté par l'un des titres de séjour mentionnés par l'arrêté pris en application de l'article R. 441-1 (1°) du code de la construction et de l'habitation ;

e) Pour les membres de famille des ressortissants visés au c et au d, lorsqu'ils possèdent la nationalité d'un Etat tiers, la justification d'un droit au séjour attesté par l'un des titres de séjour mentionnés par l'arrêté pris en application de l'article R. 441-1 (1°) du code de la construction et de l'habitation ;

f) Pour les personnes de nationalité étrangère autres que celles visées aux c, d, e l'un des titres de séjour mentionnés par l'arrêté pris en application de l'article R. 441-1 (1°) du code de la construction et de l'habitation.

B. - Revenu fiscal de référence des personnes appelées à vivre dans le logement (personnes considérées comme vivant au foyer au sens de l'article L. 442-12 du code de la construction et de l'habitation)

Il s'agit du revenu pris en compte pour déterminer le respect des plafonds de ressources applicables pour l'accès au logement social.

Les documents rédigés en langue étrangère doivent être traduits en français et les revenus convertis en euros.

PROJET

a) Avis d'imposition de l'avant-dernière année (N - 2) pour toutes les personnes appelées à vivre dans le logement ou à défaut avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu ;

b) Lorsque tout ou partie des revenus perçus l'avant-dernière année (N-2) n'a pas été imposé en France mais dans un autre Etat ou territoire, il conviendra de produire un avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet Etat ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet Etat ou territoire ;

c) Si l'avis d'imposition, français ou étranger, comporte les revenus des deux membres du couple marié ou pacsé, les seuls revenus du demandeur peuvent être pris en compte dans les situations et à condition de fournir les pièces suivantes :

- divorce intervenu postérieurement : jugement de divorce ou de la convention homologuée en cas de divorce par consentement mutuel

- dissolution du PACS : mention de la dissolution dans l'acte de naissance ;

- instance de divorce : ordonnance de non-conciliation ou, à défaut, copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales dans les conditions prévues au code de procédure civile ou, lorsque c'est un divorce par consentement mutuel, justificatif de l'avocat du demandeur, ou, en cas de situation d'urgence, décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code ;

- séparation d'un couple pacsé : récépissé d'enregistrement de la déclaration ;

- violence au sein du couple : production du récépissé du dépôt d'une plainte par la victime ;

- décès du conjoint intervenu postérieurement : production du certificat de décès ou du livret de famille.

d) En cas d'impossibilité justifiée de se procurer un document mentionné au a) ou au b), la présentation d'une attestation d'une autre administration compétente concernant la même année ou, le cas échéant, du ou des employeurs pourra être admise.

e) Les revenus imposables perçus au titre de la dernière année civile ou au cours des douze derniers mois précédant la date de la signature du contrat de location sont pris en compte à la demande du ménage requérant, qui justifie que ses revenus sont inférieurs d'au moins 10 % aux revenus mentionnés sur les documents mentionnés au a) ou b). Le demandeur est tenu d'apporter les justificatifs nécessaires à l'organisme bailleur qui doit s'assurer par tous moyens appropriés, à l'exception d'attestations sur l'honneur, du montant des revenus déclarés par le ménage.

f) Les demandeurs qui ne sont pas tenus de faire une déclaration de revenus pourront voir leurs ressources évaluées sur la base des revenus perçus depuis les douze derniers mois démontrées par tous moyens de preuve, en particulier les documents prévus à la rubrique ci-dessous intitulée « montant des ressources mensuelles », à l'exception d'attestation sur l'honneur.

Cas particuliers :

PROJET

g) Français établis à l'étranger rentrés en France en situation d'indigence attestée : l'examen des ressources s'effectue sur la base de l'attestation de situation d'indigence visée par le ministère des affaires étrangères ;

h) Les titulaires d'une protection internationale accordée par l'Office français de protection des réfugiés et apatrides (OFPRA) ou la Cour nationale du droit d'asile (CNDA) (réfugiés, bénéficiaires de la protection subsidiaire et apatrides) qui ne peuvent produire un avis d'imposition français ont uniquement à justifier des ressources perçues après la date de leur entrée sur le territoire français, indiquées sur leur récépissé constatant la reconnaissance d'une protection internationale ou sur leur carte de résident ou leur carte de séjour temporaire. Les personnes bénéficiaires de la protection subsidiaire justifieront de leur statut en fournissant la décision de l'OFPRA ou de la CNDA les concernant. Les ressources pourront être évaluées sur la base des revenus perçus depuis les douze derniers mois ou, le cas échéant, depuis l'entrée sur le territoire, démontrées par tous moyens de preuve, en particulier les documents prévus à la rubrique ci-dessous « montant des ressources mensuelles », à l'exception d'attestation sur l'honneur

II. - Pièces complémentaires que le service instructeur peut demander

Situation familiale :

Document attestant de la situation indiquée :

- marié (e) : livret de famille ou document équivalent démontrant le mariage ;

- pacte civil de solidarité (PACS) : attestation d'enregistrement du PACS ;

- enfant attendu : certificat de grossesse attestant que la grossesse est supérieure à douze semaines ;

Situation professionnelle :

Un document attestant de la situation indiquée :

Mêmes documents que ceux justifiant du montant des ressources mensuelles (rubrique suivante), sauf si les cases cochées dans le formulaire sont :

- étudiant : carte d'étudiant ;

- apprenti : contrat de travail ;

- autre : toute pièce établissant la situation indiquée.

Montant des ressources mensuelles :

Tout document justificatif des revenus perçus :

PROJET

- s'il est disponible, dernier avis d'imposition reçu pour toutes les personnes appelées à vivre dans le logement ou à défaut avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu ;

- salarié : bulletins de salaire des trois derniers mois ou attestation de l'employeur ;

- non-salarié : dernier bilan ou attestation du comptable de l'entreprise évaluant le salaire mensuel perçu ou tout document comptable habituellement fourni à l'administration ;

- retraite ou pension d'invalidité : notification de pension ;

- allocation d'aide au retour à l'emploi : avis de paiement ;

- indemnités journalières : bulletin de la sécurité sociale ;

- pensions alimentaires reçues : extrait de jugement ou autre document démontrant la perception de la pension ;

- prestations sociales et familiales (allocation d'adulte handicapé, revenu de solidarité active, allocations familiales, prestation d'accueil du jeune enfant, complément familial, allocation de soutien familial...) : attestation de la Caisse d'allocations familiales (CAF) /Mutualité sociale agricole (MSA) ;

- étudiant boursier : avis d'attribution de bourse.

Logement actuel :

Un document attestant de la situation indiquée :

- locataire : bail et quittance ou, à défaut de la quittance, attestation du bailleur indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges ou tout moyen de preuve des paiements effectués ;

- hébergé chez parents, enfants, particulier : attestation de la personne qui héberge ;

- en structure d'hébergement, logement-foyer : attestation de la structure d'hébergement ou du gestionnaire du logement-foyer ;

- camping, hôtel : reçu ou attestation d'un travailleur social, d'une association ou certificat de domiciliation ;

- sans-abri : attestation d'un travailleur social, d'une association ou certificat de domiciliation ;

- propriétaire : acte de propriété, plan de financement.

Motif de votre demande :

Un document attestant du motif invoqué :

PROJET

- sans logement : attestation d'un travailleur social, d'une association ou certificat de domiciliation ou autre document démontrant l'absence de logement ;

- logement non décent : document établi par un service public, un travailleur social, un professionnel du bâtiment ou une association ayant pour objet l'insertion ou le logement, photos, copie du jugement d'un tribunal statuant sur l'indécence du logement, d'une attestation de la CAF/MSA ou autre document démontrant l'indécence du logement ;

- logement insalubre ou dangereux : document établi par un service public, un travailleur social, un professionnel du bâtiment ou une association ayant pour objet l'insertion ou le logement, photos, jugement du tribunal, attestation de la CAF ou de la CMSA, copie d'une décision de l'administration (mise en demeure, arrêté préfectoral ou municipal d'insalubrité remédiable ou irrémédiable ou de péril, ou de fermeture administrative s'il s'agit d'un hôtel meublé) ou autre document démontrant l'insalubrité ou la dangerosité du logement ou de l'immeuble ;

- local impropre à l'habitation : document établi par un service public, un travailleur social, un professionnel du bâtiment ou une association ayant pour objet l'insertion ou le logement, photos, jugement du tribunal, arrêté préfectoral de mise en demeure de faire cesser l'occupation des lieux ou autre document démontrant le caractère impropre à l'habitation ;

- logement repris ou mis en vente par son propriétaire : lettre de congé du propriétaire ou jugement prononçant la résiliation du bail ;

- procédure d'expulsion : commandement de payer ou assignation à comparaître ou jugement prononçant l'expulsion ou commandement de quitter les lieux ;

- violences familiales : situation d'urgence attestée 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 ou récépissé de dépôt de plainte ;

- coût du logement trop élevé : quittance ou autre document démontrant les dépenses affectées au logement ;

- handicap : carte d'invalidité ou décision d'une commission administrative compétente (commission départementale de l'éducation spéciale, commission technique d'orientation et de reclassement professionnel, commissions des droits et de l'autonomie des personnes handicapées) ou d'un organisme de sécurité sociale ;

- raisons de santé : certificat médical ;

- divorce : jugement de divorce ou convention homologuée en cas de divorce par consentement mutuel ;

- dissolution du PACS : mention de la dissolution dans l'acte de naissance ;

- En instance de divorce : ordonnance de non-conciliation ou, à défaut, copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales dans les conditions prévues au code de procédure civile ou, lorsque c'est un divorce par consentement mutuel, justificatif de l'avocat du demandeur.

- regroupement familial : attestation de dépôt de demande de regroupement familial ;

PROJET

- assistant maternel ou familial (profession du demandeur ou de son conjoint) : agrément ;

- mutation professionnelle : attestation de l'employeur actuel ou futur ;

- accédant à la propriété en difficulté : plan d'apurement de la dette ; démarches en cours attestées par un travailleur social ou une association ou autre document démontrant les difficultés ;

- rapprochement du lieu de travail : pièce justifiant de la localisation de l'emploi actuel ou futur.

Situation patrimoniale : Déclaration sur l'honneur concernant le patrimoine afin de permettre l'estimation des aides personnelles au logement qui pourraient être obtenues

PROJET

Nouveau Programme de Rénovation Urbaine de BASTIA

CHARTE DE RELOGEMENT

AOUT 2020

version V5 du 21-08-2020

Table des matières

ARTICLE 1 – PREAMBULE ET GENERALITES3

1. Objet de la charte de relogement3

2. Partenaires de la charte du relogement3
3. Contexte général et présentation du projet NPRU3
3.1 - La CAB3
Les Compétences supplémentaires4
3.2 - Le contrat de ville de l'agglomération de Bastia5
3.3 - Le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine6
ARTICLE 2 - GOUVERNANCE ET ORGANISATION PARTENARIALE DU RELOGEMENT7
1. Le comité de pilotage7
2. Le comité technique relogement8
3. La cellule de relogement8
4. La MOUS relogement9
ARTICLE 3 - ETAPES DU PROCESSUS DE RELOGEMENT10
ARTICLE 4 - PRINCIPES DE RELOGEMENTS : BENEFICIAIRES, OFFRE ET DEMANDE12
1. Les ménages concernés par le relogement12
2. Le périmètre des relogements, l'offre mobilisable13
2.1 A l'échelle intercommunale13
2.2 La dimension inter bailleurs13
2.3 Le relogement dans du neuf13
2.4 Le relogement hors Quartier Prioritaire Politique de la Ville et hors quartier en renouvellement urbain14
2.5 La mobilisation des contingents14
2.6 L'accession sociale14
2.7 Le tableau de l'offre mobilisable14
3. Cadre et principes des relogements liés au NPRU15
4. Souhaits et besoins des ménages concernés15
5. Conditions pratiques du relogement17
ARTICLE 5 - SUIVI POST RELOGEMENT19
ARTICLE 6 - ENGAGEMENT DES PARTENAIRES20

projet V4

ARTICLE 1 – PREAMBULE ET GENERALITES

1. Objet de la charte de relogement

La présente charte a pour but de préciser les engagements de partenaires dans le processus de relogement pour la mise en œuvre du Nouveau Programme de Rénovation Urbain (NPRU) de la Cité des lacs, des Arbres et des Monts, située dans les Quartiers Sud de Bastia.

Cette charte repose sur les objectifs fondamentaux de la rénovation urbaine en matière de relogement à savoir :

- l'objectif d'un parcours résidentiel positif pour les ménages à reloger
- l'objectif d'une meilleure diversité urbaine et sociale
- l'objectif de réinscrire les ménages en difficultés sociales dans une dynamisation d'insertion et d'inclusion

La présente charte a pour but de fixer les principes du relogement, les engagements des partenaires et de définir les modalités de fonctionnement du dispositif de pilotage et de suivi du relogement pour le NPRU Bastia Quartiers Sud.

2. Partenaires de la charte du relogement

Les partenaires identifiés à ce stade sont :

- l'Etat
- la Collectivité de Corse (CdC)
- la Communauté d'Agglomération de Bastia (CAB)
- la Ville de Bastia
- l'Office Public de l'Habitat
- les autres bailleurs, présents sur le bassin de vie : SA ERILIA – SA LOGIREM – SEM Bastia Aménagement – Logéo Méditerranée
- Action logement Services
- Les Associations de Locataires
- L'association ALIS

3. Contexte général et présentation du projet NPRU

3.1 - La CAB

Le 21 décembre 2001, une délibération du Conseil du District a approuvé la transformation du District de Bastia en Communauté d'Agglomération. Le 24 décembre, un arrêté a porté création de la Communauté d'Agglomération de Bastia (CAB) à compter du 1er janvier 2002.
La Communauté d'Agglomération de Bastia (CAB) comprend 5 communes membres : **Bastia, Furiani, Ville di Pietrabugno, San Martino di Lota et Santa Maria di Lota**. La population totale (au 1er janvier 2019, source INSEE) est de 59 544 habitants ainsi répartis : Bastia (45 596), Furiani (5808), San Martino di Lota (2995), Ville di Pietrabugno (3375) Santa Maria di Lota (1770).
D'une superficie de 68,1 Km², le territoire de la CAB est l'espace urbanisé de Corse le plus proche de la Provence, de la Ligurie et de la Toscane.

projet V4

Elle est dotée de compétences obligatoires, optionnelles et supplémentaires qui lui permettent de mener une action publique transversale sur l'ensemble du territoire.

Les compétences obligatoires concernent le développement économique : création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ainsi que la politique locale du commerce et le soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire, la promotion du tourisme dont la création d'offices de tourisme.

Elles concernent par ailleurs l'aménagement de l'espace communautaire : schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur, création et réalisation de zones d'aménagement concerté (ZAC) d'intérêt communautaire, organisation de la mobilité au sens du titre III du livre II de la première partie du code des transports sous réserve de l'article L.342-2 du même code et l'organisation des transports urbains.

Elles portent également sur l'équilibre social de l'habitat. Le programme local de l'habitat (PLH) s'inscrit dans la politique du logement avec les actions et aides financières à destination du logement social, la constitution de réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat, les actions en faveur du logement des personnes défavorisées et l'amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.

La politique de la ville relève également des compétences obligatoires de la CAB : élaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville ; animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que les dispositifs locaux de prévention de la délinquance ; programmes d'actions définis dans le contrat de ville.

Elles portent également sur l'accueil des gens du voyage par l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil ainsi que sur la collecte et le traitement des déchets des ménages et déchets assimilés, l'Eau potable et Assainissement des eaux usées et GEMAPI.

Les compétences optionnelles

- Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie : Lutte contre la pollution de l'air et les nuisances sonores / Soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie.
- Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire.
- Actions sociales d'intérêt communautaire

Les Compétences supplémentaires

- Construction, entretien et gestion d'une fourrière d'animaux.
- Participation à la lutte contre les incendies.
- Etablissement et exploitation d'un service de vidéo communication sur réseau câblé ainsi que tout autre service de communication audiovisuelle.
- Raccordement du réseau d'assainissement de Brando sur le réseau CAB.
- Définition d'une politique sportive. Gestion et animation d'un service des sports / Attribution de subventions aux associations sportives du territoire.

Comptant plus des trois quarts de la population de la CAB, Bastia s'est développée à partir de la Citadelle génoise et du Vieux Port. Au milieu du siècle dernier, le centre-ville populaire a été déserté au profit des HLM des quartiers sud (Montesoro, Lupino). Ils regroupent la plus grande partie des logements sociaux recensés sur le territoire communautaire.

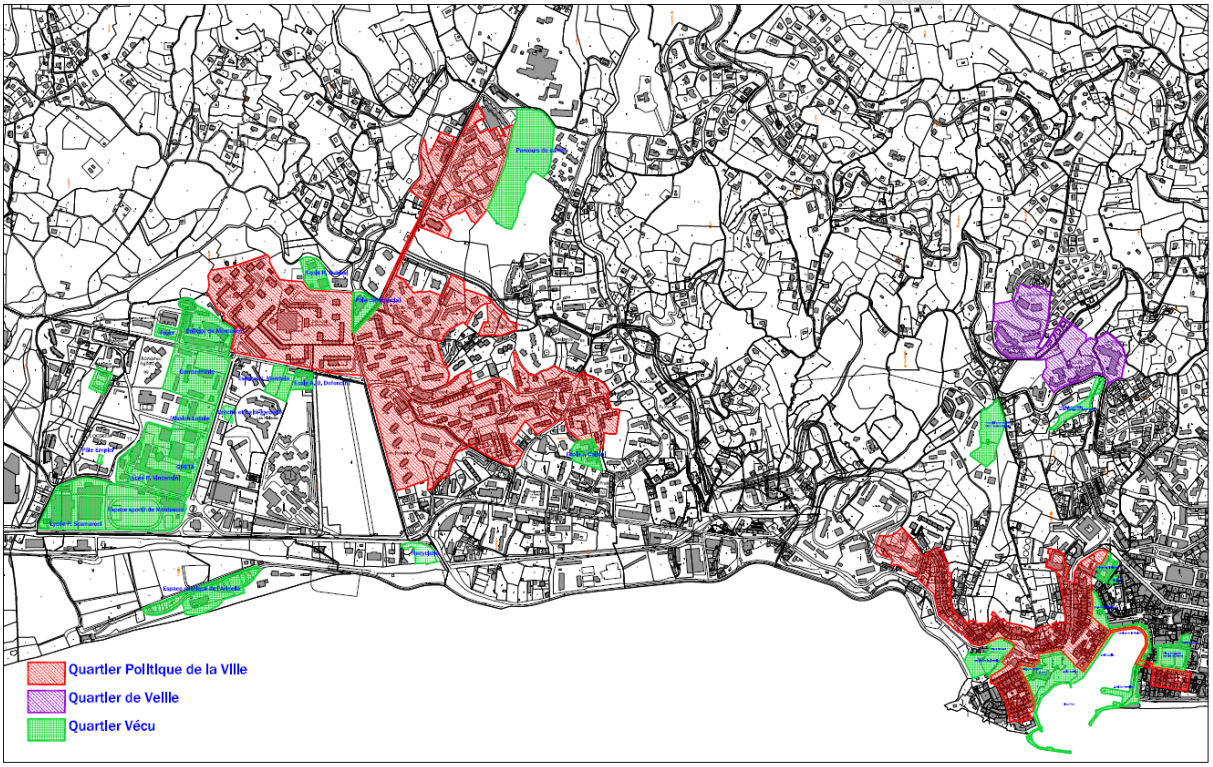
Les politiques d'aménagement et de développement visent à un rééquilibrage entre les quartiers de la commune de Bastia et les communes voisine, et à la mixité sociale : réhabilitation du centre ancien

projet V4

(Citadelle, Vieux Port) ; urbanisation maîtrisée à l'ouest (Fango) et au nord (Toga) ; réhabilitation et désenclavement au sud (Montesoro, Lupino, Agliani), production de logements sociaux sur l'ensemble des communes hors Bastia. Elles sont caractérisées par la rénovation du bâti, la réalisation d'équipements et de réseaux, l'amélioration des transports urbains et périurbains, l'implantation de services publics et l'incitation à la création d'activités.

3.2 - Le contrat de ville de l'agglomération de Bastia

Le Contrat de Ville 2015-2020 de l'agglomération de Bastia repose sur 3 piliers (social – urbain et économique) et porte sur deux quartiers prioritaires (Quartiers Sud et Centre Ancien) et un quartier de veille.



Pour le volet urbain, le contrat de ville fixe les enjeux suivants en matière d'action pour le logement :

- Améliorer les conditions de logements des habitants et notamment lutter contre la précarité énergétique et contre l'habitat indigne.
- Encourager la mixité sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle.
- Accompagner les habitants dans leur mobilité résidentielle.
- Innover sur les modes d'habiter.
- S'inscrire dans une politique de peuplement harmonieuse à l'échelle de l'agglomération : le travail développé dans les quartiers prendra appui notamment sur les procédures d'attribution de logements simplifiées, connues et transparentes et sur des objectifs de mixité sociale et d'équilibre définis et partagés au plan intercommunal. La mise en place de la Conférence Intercommunale du logement et la signature de la Convention de Mixité Sociale en seront des socles essentiels.

Concernant les orientations stratégiques en matière de logement, le Contrat de Ville fait notamment référence :

- à la poursuite des programmes urbains structurants avec l'ANAH et l'ANRU, et notamment au Nouveau Programme de Rénovation urbaine (NPNRU)
- à la mise en place une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) : accompagner la mobilité résidentielle, impulser des démarches de colocation intergénérationnelle, permettre le maintien à domicile des personnes âgées ou souffrant de handicaps (adaptation des logements, services de proximité, …). Cette démarche pourrait notamment être mise en œuvre aux cités des Monts, des Arbres et des Lacs, dans le cadre du NPNRU.

3.3 - Le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine

Le QPV des Quartiers Sud de Bastia compte près de 3 700 logements locatifs sociaux ; la Cité Aurore a bénéficié du premier programme de rénovation urbaine, lequel a été contractualisé en 2006.

Initiée à la suite de la réalisation du Plan Local Stratégique des Quartiers Sud, et concomitamment à la clôture du Programme de Rénovation Urbaine des Quartiers Sud (PRU), une réflexion a été lancée sur le secteur de la Cité des Monts, des Arbres et des Lacs, en vue de la restructuration du secteur et de la poursuite de la dynamique enclenchée avec le PRU.

Ce quartier qui abrite 746 logements locatifs sociaux, répartis sur 23 bâtiments édifiés entre 1965 et 1971 sur un tènement foncier d'environ 8 ha appartenant à l'Office HLM de la Collectivité de Corse (OPH 2C), a en effet fait l'objet d'un protocole de préfiguration avec l'ANRU signé le 8 juillet 2016 entre l'ANRU, la CAB, l'OPH2C , la Ville de Bastia, ….

Le projet envisagé et présenté en comité d'engagement de l'ANRU le 25 juin dernier doit permettre d'améliorer le cadre de vie des habitants par :

- L'amélioration des conditions de vie dans les logements sociaux existants,
- La création d'une offre de logements sociaux adaptés aux personnes âgées,

Le projet doit permettre d'améliorer le cadre et la qualité de vie des habitants par :

- La diversification de l'habitat, vecteur de mixité sociale,
- Le remaillage des espaces privés / publics pour améliorer l'accès au quartier et aux logements, la lisibilité des espaces et la gestion,
- L'ouverture du quartier vers l'extérieur afin de mettre fin au mode de fonctionnement en « cité »,
- La diversification des usages et des fonctions par la création de commerces, d'un équipement public et d'espaces publics partagés.

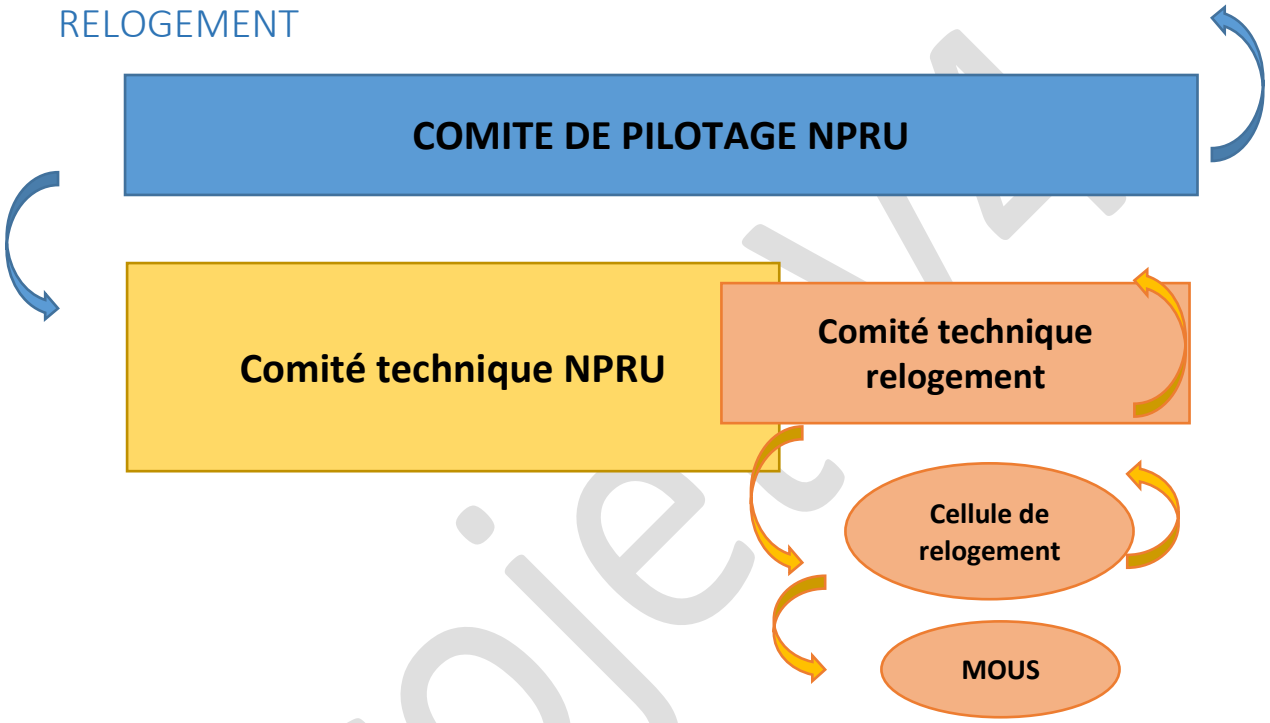
Les études de la phase protocole ont permis de cerner les leviers les plus efficaces pour répondre à ces objectifs, et de définir les principales interventions à mener à savoir :

- la résidentialisation de l'ensemble des bâtiments de l'OPH 2C conservés, sur le site,
- La requalification de 214 logements sociaux (7 bâtiments) et des travaux de réparations importantes sur les 14 autres immeubles de LLS,
- la démolition de 104 logements locatifs sociaux (3 bâtiments),
- la réalisation de 6 logements PLUS supplémentaires sur site (reconversion de locaux en R+1 des bâtiments 24 et 26),
- La diversification sur site par la réalisation d'un programme d'une soixantaine de logements en lieu et place des bâtiments 32-33 : la nature de ces logements est à préciser, sachant qu'il ne s'agit pas de locatifs sociaux et que les programmes devraient également accueillir en pied d'immeuble des locaux d'activité,

projet V4

- La création d'un équipement public de proximité,
- La transformation de certains pieds d'immeubles de l'OPH2C en locaux d'activité,
- L'aménagement d'ensemble du quartier : desserte interne et liaison inter-quartiers, parc urbain et place, réseaux et végétalisation,
- une ingénierie de projet : études et missions nécessaires à la mise en œuvre du projet et équipe projet dédiée.

ARTICLE 2 - GOUVERNANCE ET ORGANISATION PARTENARIALE DU RELOGEMENT



1. Le comité de pilotage

La question du relogement fera l'objet d'une **présentation systématique en comité de pilotage** tant en matière de mode opératoire, que d'avancement opérationnel ou encore d'évaluation.

La gouvernance du NPNRU – niveau stratégique - est assurée par un comité de pilotage, composé de l'ensemble des signataires du NPRU, institutionnels et représentants des habitants ; ce comité de pilotage a pour objectifs de :

- s'assurer du respect des engagements pris à l'égard de la population et des partenaires au regard des éléments contractualisés,
- veiller au bon déroulement administratif, juridique, technique et financier du programme et à la bonne exécution de la convention pluriannuelle,
- garantir l'articulation et la mise en cohérence du NPRU avec les politiques de droit commun (PLH, PGD, PLU, CIA….) et des dispositifs spécifiques (Contrat de Ville, Action coeur.de Ville, ITI, …).

Ses missions consistent en :

- l'examen de la présentation et la validation de l'avancement du programme sur l'ensemble de ses dimensions (opérations du programme, pilotage, mesures d'accompagnement, …),

projet V4

- l'examen et la validation des propositions du comité technique : conventions, avenants, recadrages ou modifications, abandon d'opérations, ajustements des échéanciers et plans de financement, …,
- la levée des points de blocage, de divergences, l'identification des articulations nécessaires, ou des moyens complémentaires à mobiliser.

Un comité de pilotage restreint, qui prépare les décisions pour le comité de pilotage élargi et associant la Ville, l'agglomération, l'OPH2C et les représentants locaux de l'Etat, de l'ANRU et de l'ANAH, pourra également être mis en place.
Le Comité de Pilotage se réunira à minima une fois par an.

2. Le comité technique relogement

Un comité technique composé des représentants de l'ANRU, de l'ANAh et des services de l'Etat (Déléguée du Préfet dans les QPV, DDTM, DDCSPP notamment), de la Ville, de la CAB, de l'OPH2C, et des représentants d'Action Logement Services, de la Banque des Territoires, est mis en place pour l'ensemble du NPRU. Il a pour mission :

- de préparer les propositions à soumettre aux instances décisionnelles
- d'assurer le suivi administratif, technique, social du programme
- d'animer, coordonner et assurer une synthèse des groupes de travail,
- de lancer, suivre et évaluer les opérations menées et actions d'accompagnement prévues au NPRU : aspects financiers, techniques, humains, ingénierie, …
- le cas échéant de proposer au comité restreint les ordres du jour et supports pour les comités de pilotage.

Le comité technique se réunit à minima semestriellement.

Compte tenu de l'importance accordée au relogement au sein du programme, mais aussi du partenariat spécifiquement mobilisée sur cette question, il a été décidé de créer **un comité technique de relogement.** Celui-ci a des missions identiques au comité technique NPRU mais son travail est concentré sur la question du relogement : stratégie, mise en œuvre, ….

3. La cellule de relogement

Une instance partenariale, opérationnelle, souple et réactive a également été mise en place : la **cellule de relogement.** Cette cellule est composée principalement de la chargée de mission MOUS, des référents relogements de l'OPH2C, du service de la CAB en charge du logement, des représentants bailleurs (ERILIA – LOGIREM – SEM) et des services de l'Etat (DDCSPP).
Cette cellule de relogement, « actionnée » par la chargée de mission MOUS se réunit autant que de besoin, en fonction du rythme et de l'avancement des relogements.
Son travail est basé sur les besoins en relogements identifiés par la chargée de mission MOUS et l'offre de logements mobilisable ; son travail est aussi bien qualitatif que quantitatif et intègre les notions de calendrier et de délais.
La chargée de mission MOUS présente en cellule de relogement les situations pour lesquelles elle envisage de monter des dossiers qui seront présentés en Commission d'Attribution de Logement ; la cellule de relogement valide en amont ces situations.
Toutefois, en cas d'urgence, la chargée de mission MOUS pourra consulter les membres de la Cellule de relogement par courrier électronique, sans attendre la tenue d'une réunion de cellule de relogement.
La MOUS transfèrera ensuite au bailleur concerné les dossiers complets pour passage en CAL. Concernant l'OPH les dossiers seront transférés à la Conseillère en économie sociale et familiale (CESF).
La cellule permet d'alimenter et confirmer le plan de relogement, et de l'actualiser au fil du programme.
Elle se doit aussi d'identifier ou d'élaborer les outils, supports ou partenariats nécessaires à la mise en œuvre du plan (chartes, conventions, dispositifs d'aides, ….).

projet V4

Elle détecte les besoins en accompagnements (sociaux, financiers, logistiques, …) et cerne les solutions, partenaires ou dispositifs mobilisables.
En cas de besoin d'accompagnement ou de demande de FUL, celui-ci sera signalé par la MOUS en lien avec la CESF de l'OPH2C, auprès des travailleurs sociaux de la Ville ou la Collectivité de Corse.

Elle s'assure du suivi et de la mise en œuvre du plan de relogement, ainsi que de son évaluation.

Un reporting sur l'avancement du travail de la cellule de relogement sera spécifiquement fait lors des comités techniques relogement, et lors des comités techniques NPRU de manière plus synthétique.

4. La MOUS relogement

Pour garantir la réussite du relogement, il a été décidé de mettre en place, dès septembre 2018, une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) en charge du relogement, mission assurée par la Ville de Bastia, et soutenue par l'Etat dans le cadre de la Dotation Politique de la Ville sur la première année.

Le rôle de la MOUS n'est cependant pas cantonné à la question du relogement des familles occupant des logements voués à la démolition ; en effet, la MOUS a également pour rôle de considérer le relogement pour l'ensemble des habitants du quartier (décohabitation, sur ou sous-occupation, mutation, …), mais aussi d'identifier les besoins et problèmes liés au cadre de vie, et proposer des solutions individuelles ou collectives pour améliorer ces conditions au quotidien, afin de les mettre en œuvre et les évaluer dans un cadre partenarial.

- sur le plan individuel, la MOUS a pour mission, d'aider les ménages à améliorer leur situation, à anticiper les transformations à venir et à faire face aux conséquences que le projet peut avoir sur eux, à les préparer, suivre et accompagner dans leur changement de logement, le cas échéant,
- sur le plan collectif, vis-à-vis des habitants et de l'ensemble des acteurs locaux, il s'agit de rendre plus lisibles, et de mieux coordonner les actions publiques, ainsi que de faciliter la relation entre les publics et les organisations.

Les enjeux de cette mission de MOUS sont promouvoir le maintien ou l'accès au logement des familles en situation de précarité ou fragilité, de lutter contre l'isolement, de favoriser le vivre ensemble et toutes les formes de solidarité, et de redynamiser les quartiers.

En ce sens, les principales missions de la MOUS consistent à :

- approfondir le diagnostic et l'écoute individualisée, actualiser et compléter la connaissance des occupants des logements du secteur NPRU, leurs besoins, leurs difficultés par le biais d'enquêtes, de visites à domicile ou de permanences,
- constituer et faire vivre un observatoire de la vie sociale à l'échelle du secteur,
- rechercher des solutions adaptées à la problématique de chacun en lien avec le(s) bailleur(s) et le projet urbain en cours d'élaboration :
  - ✓ plan de relogement : mutations, logement adapté, (dé)cohabitation…
  - ✓ éducation budgétaire,
  - ✓ prise en compte des problématiques de santé, des difficultés matérielles, de mobilité...
- constituer et mobiliser le partenariat
- activer et prendre part aux processus participatifs (concertation publique, réunions de quartier, ateliers participatifs, conseils de quartiers…)
- informer les habitants sur leurs droits et devoirs, engager un dialogue avec les habitants sur :
  - ✓ les besoins spécifiques des personnes âgées ou en situation de handicap et la définition de solutions et services adaptés aux situations individuelles et collectives,

projet V4

  - ✓ le repérage des personnes ou ménages en situation de précarité sociale et la recherche de mise en place - avec les services sociaux - des dispositifs de droit commun pour lutter contre cette précarité,
  - ✓ l'exploration de moyens pour faire face aux situations de précarité énergétique, souvent corollaires d'une fragilité sociale plus générale.
- engager ainsi une démarche « proactive », fondée sur une relation de proximité, débouchant sur la confortation d'un lien fort entre les individus et les services,
- alimenter la réflexion sur les équilibres de peuplement et préparer le travail devant accompagner la mise en place de principes de résidentialisation,
- participer et s'appuyer sur les structures ou dispositifs existants et notamment, la maison des Quartiers Sud et le dispositif de Gestion urbaine et Sociale de proximité ;
- mettre en place un accompagnement social individuel, en lien avec les acteurs institutionnels ou de terrains concernés ; identifier et mobiliser les aides existantes ; suivre et évaluer cet accompagnement,
- restaurer le lien social, les actions de cohésion sociale et projets collectifs au sein du quartier ; impulser des actions innovantes, collectives ou fédératrices favorisant le vivre ensemble,
- rendre les familles actrices de leur changement de situation,
- mettre en œuvre le programme d'interventions du court terme ou « plan d'urgence » : faire vivre le tableau de bord de suivi, en préparant les interventions par des actions d'information et de communication ciblées, et en faisant remonter les informations sur le déroulement et l'impact des actions mises en œuvre.
- participer à la formalisation du programme, la mise en œuvre, au suivi et à l'évaluation du NPRU.

La MOUS est installée à la Maison des Quartiers Sud, avec l'équipe de cohésion sociale, mais dispose également depuis avril 2019 d'un local de permanence dans un T2 mis à disposition par l'OPH2C en rez-de-chaussée du bâtiment 33A.
Ce local est mutualisé avec d'autres partenaires et acteurs (associations, institutionnels, ..) ; l'OPH2C y assure également une présence régulière afin de répondre aux sollicitations qui le concernent directement (petits travaux, dégradations, …), et plus largement de renouer un lien de confiance et de proximité avec ses locataires.
Pour mener à bien ses missions, la MOUS s'appuie

- sur un partenariat solide : OPH2C, autres bailleurs (ERILIA, LOGIREM), CAB, CAF, Collectivité de Corse, Action Logement, CCAS, …
- sur un cadre défini et des outils : la présente charte constitue un des outils majeurs de la MOUS.

Le travail de la MOUS est bien évidemment mené en cohérence avec les documents cadres et conventions définies à l'échelle de l'agglomération (CIL, le PPGDID et la CIA notamment).

ARTICLE 3 - ETAPES DU PROCESSUS DE RELOGEMENT

La réussite du processus relogement est considérée comme un facteur clé du NPRU. Elle repose sur la connaissance fine et qualitative des familles à reloger et sur l'identification le plus tôt possible des possibilités de relogement existantes, sur les programmes à venir et dans le parc existant.

Le croisement de l'offre et des besoins permettra d'établir un plan de relogement qui devra sans cesse être actualisé et suivi.
Il ne s'agit pas seulement d'identifier des possibilités spatiales de relogement, mais surtout de trouver des solutions « sur mesures » qui devront intégrer les blocages ou difficultés éventuelles préalablement et soigneusement identifiées.

Ces solutions doivent constituer un « **mieux-vivre » pour les habitants**, **être humainement acceptables, et financièrement soutenables :** le maintien des liens sociaux, l'histoire et la mémoire des familles,

projet V4

devront être respectés, les questions de restes à charge ou de pertes de surfaces devront être maîtrisées, les adaptations de logements ou mises en place de services spécifiques devront être anticipées …

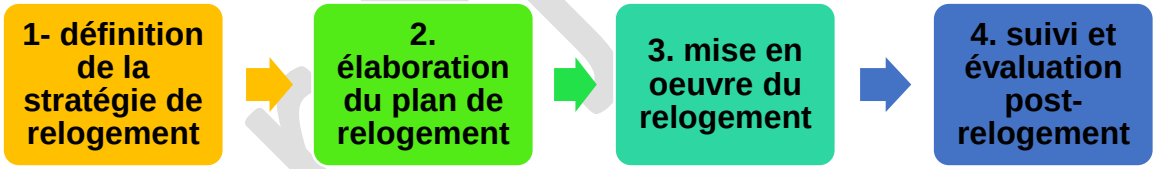
S'il est évident que le plan de relogement sera recentré sur les locataires des bâtiments voués à la démolition, le travail devra être mené plus largement à l'échelle de l'ensemble du quartier NPRU.
Les premiers contacts de terrain pris avec ces locataires démontrent que bon nombre de familles souhaitent rester sur le quartier, car elles y sont attachées, y ont leurs repères et des liens familiaux ou amicaux très forts sur le site.

Aussi, si des relogements pourront être effectués de manière directe, notamment dans les logements vacants, ou, à moyen terme, sur les programmes de reconstitution de l'offre, certains relogements indirects sont également à prévoir.

Ainsi, des familles occupant actuellement des logements des bâtiments du NPRU qui ne seront pas démolis, pourraient être relogées sur d'autres sites et auprès d'autres bailleurs, et libérer ainsi des logements plus adaptés aux souhaits des familles des bâtiments 32-33 et 36A.
Le processus de relogement repose sur des principes clairs, concrets et partagés, à savoir :

- des éléments d'enquête précis, complets identifiant en outre les souhaits, les besoins et points de blocages éventuels
- des informations précises, en temps réel, sur l'offre de logements disponible,
- des éléments quantitatifs, mais aussi qualitatifs
- des moyens, une méthode et des outils dédiés
- un partenariat solide, mobilisé, réactif, qui a une parfaite connaissance des priorités et se doit de respecter des engagements qui auront été définis dès l'établissement du plan de relogement.

La stratégie de relogement et les étapes suivantes



La définition précise de la stratégie pourra se faire à l'issue des étapes qui suivent :

- pré-identification des spécificités des ménages : déterminer les premiers éléments clés (volume des relogements, types de logements, capacités financières, attachement, …) et les ressources mobilisables en matière d'accompagnement
- identification de l'offre mobilisable et la qualifier : où, quand, et à quelles conditions (niveaux de loyers, contingences, …) ?
- définition des cibles des objectifs de relogements : notamment en matière de parcours résidentiel positifs, de maîtrise de l'impact financier du relogement, et de participation des relogements à la mixité sociale
- formalisation de la stratégie en lien avec la politique locale d'attribution des logements sociaux (mise en cohérence avec la CIL, le PPGDID et la CIA, en cours de formalisation sur l'agglomération bastiaise)
- définition des objectifs, et modalités de relogement et d'accompagnement, moyens mobilisés

projet V4

Le plan de relogement sera établi sur la base de la stratégie et nécessitera :

- la réalisation d'enquêtes sociales fines pour cerner les souhaits et en déduire les besoins des ménages
- d'identifier les solutions de relogement envisageables (offre mobilisable)
- de définir les mesures d'accompagnement

Concernant l'offre mobilisable, 3 solutions peuvent être d'ores et déjà avancées :

- l'offre existante : logements vacants et mutations en cours
- l'offre liée à la programmation logements
- l'offre de reconstitution prévue au NPRU

L'identification de l'offre portera sur différents critères : typologie, localisation, superficie, niveau de loyers et de charges, accessibilité ….

La mise en œuvre du relogement consistera à faire des propositions détaillées et formalisées aux ménages, à suivre les attributions, à mettre en place les accompagnements nécessaires, à suivre les déménagements et à mobiliser les aides nécessaires.
Parallèlement, il conviendra de lever certaines difficultés:

- réfléchir, de manière très pragmatique, à la question de la gestion des appartements libérés sur le plan de la sécurité (éviter les squatts), mais surtout sous l'angle de la qualité de vie pour les locataires toujours présents.
- trouver des solutions d'attente pour les locataires toujours présents dans les immeubles dont les appartements nécessitent des travaux d'entretien courant.

Le suivi et l'évaluation post-relogement : réalisation de visites, enquêtes de satisfaction, établissement de bilans et d'une évaluation objective du processus.

ARTICLE 4 - PRINCIPES DE RELOGEMENTS : BENEFICIAIRES, OFFRE ET DEMANDE

1. Les ménages concernés par le relogement

RAPPEL : les personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, sont prioritaires en Commission d'Attribution Logement, conformément à l'article L441-1 du CCH. Pour le contingent préfectoral, l'exception à cette priorité restera toutefois les personnes reconnues DALO qui sont dans une situation d'extrême urgence (personnes sans domicile, en cours d'expulsion,…).

Les ménages à reloger dans le cadre de la présente charte sont les ménages occupant les logements concernés par des opérations de démolition au titre du NPRU au 25 juin 2019, date du passage en Comité d'Engagement du dossier à l'ANRU, à savoir :

- les locataires du bâtiment 32, qui compte 30 logements dont 4 vacants

- les locataires du bâtiment 33, qui compte 64 logements dont 8 vacants

- les locataires du bâtiment 36 A, qui compte 10 logements dont 1 vacant

Les ménages concernés par le droit au relogement dans le cadre de la présente charte et du dispositif mis en place sont :

projet V4

- les ménages titulaires de baux dont le logement est concerné par une démolition,
- les ascendants ou descendants des titulaires des baux s'inscrivant dans une démarche de décohabitation,
- les ascendants ou descendants majeurs non co-titulaires du bail mais vivant dans le logement depuis au moins un an, au plus tard au 1er janvier 2020. Les personnes devront apporter la preuve de cette domiciliation (feuille d'imposition, domiciliation, bulletin de salaire, …)

S'ils souhaitent décohabiter, les ascendants ou descendants directs pourront se voir proposer un logement sous réserve de disposer des ressources nécessaires, d'avoir été recensés lors de l'enquête sociale initiale et de pouvoir justifier de leur présence depuis cette enquête.

Les occupants sans droits ni titre ne sont pas assimilés à des locataires et ne bénéficient pas du droit de relogement.

Il est également précisé que la démarche de relogement menée dans le cadre de la présente charte n'arrête pas les procédures contentieuses en cours.

Cas particulier : le relogement concernera également l'association du « Secours Populaire » qui dispose d'un local au pied du bâtiment 33 (pignon Est).

2. Le périmètre des relogements, l'offre mobilisable

2.1 A l'échelle intercommunale

Conformément à l'article 8 de la Loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale et au Règlement Général de l'ANRU, chaque commune de la CAB, et chaque bailleur s'engagent à reloger des ménages issus du NPRU et à mobiliser à cet effet pour partie l'offre nouvelle, afin de contribuer à l'objectif final de mixité sociale renforcée.

A noter que l'offre mobilisée sera fonction des souhaits exprimés par les ménages concernés, suite au travail de la MOUS et de la Cellule de Relogement et en coordination avec la CIA afin de définir et stabiliser annuellement les objectifs de relogements par commune. Les contingents réservataires (bailleurs, CAB, Ville et Action Logement) seront mobilisés dans ce cadre afin de favoriser les relogements intercommunaux selon les besoins identifiés.

2.2 La dimension inter bailleurs

Chaque bailleur s'engage à reloger des ménages issus du NPRU et à mobiliser l'offre nouvelle pour une partie. Le bailleur initial concerné par l'opération – à savoir l'OPH 2C - demeure le référent et assume la responsabilité du relogement. La mobilisation des autres bailleurs peut être formalisée selon les souhaits exprimés par les ménages. Des objectifs seront ainsi fixés en tenant compte du patrimoine existant et à venir.

2.3 Le relogement dans du neuf

L'objectif visé de mixité sociale nécessite la mobilisation de l'offre nouvelle sur l'ensemble du territoire de la CAB et engage ainsi tous les bailleurs signataires de la présente Charte.

Dans ce cadre, la CAB, en lien avec la DDTM2B, consolidera les données relatives aux futures livraisons à l'échelle du territoire et les communiquera lors des réunions de la cellule de relogement et des comités techniques de relogement. Pourront ainsi être positionnés d'éventuels candidats en fonction des souhaits exprimés par les ménages.

projet V4

Compte tenu des caractéristiques des ménages à reloger, des souhaits de relogements connus à ce stade, de la nécessaire maîtrise des restes à charge et du parc social neuf existant ou qui sera livré d'ici aux opérations de démolition, il est proposé de fixer comme cible locale 5% de relogement des ménages dans du neuf (parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans).

2.4 Le relogement hors Quartier Prioritaire Politique de la Ville et hors quartier en renouvellement urbain

Le programme de renouvellement urbain entrepris sur le secteur des Cités des monts, des arbres et des lacs doit aussi contribuer au rééquilibrage territorial.

De ce fait, et conformément aux objectifs généraux de la CIL, il convient d'encourager au travers du processus de relogement la déconcentration des ménages des secteurs fragiles, de rompre avec les phénomènes de ségrégation socio-spatiale et de permettre aux ménages d'accéder, à d'autres secteurs résidentiels à l'échelle – à minima – de l'agglomération. Le relogement doit aussi être l'occasion d'une mobilité pour les ménages qui le souhaitent.

Aussi et au regard des caractéristiques des ménages à reloger (ancienneté, composition, trajet domicile, travail, …), des souhaits de relogements connus à ce stade, il est proposé de fixer comme cible locale :
- 10% de relogement des ménages en dehors des QPV
- 25% de relogement des ménages en dehors du quartier concerné par le NPRU

2.5 La mobilisation des contingents

Le contingent du bailleur initial sera mobilisé pour favoriser les relogements intercommunaux au sein de son parc.

Au-delà, tous les contingents réservataires (Etat, CAB, bailleurs, Action Logement Services…) seront mobilisés pour le relogement des ménages issus des sites en NPNRU.

Action Logement Services met à disposition l'ensemble de son parc régional PACA et CORSE au service du NPNRU de Bastia sans % de répartition ni de volume de logements, et ce afin de fluidifier les parcours de vie et les mobilités résidentielles au profit des publics salariés des entreprises du secteur assujetti.

2.6 L'accession sociale

Au regard des souhaits exprimés par les ménages et suite à leur analyse par la MOUS et dans le cadre de la cellule de relogement, il est probable que certains ménages puissent demander à être relogés dans des opérations en accession sociale à la propriété.

Les ménages issus du NPRU seront prioritaires sur les programmes en accession sociale, sous réserve de leur éligibilité au dispositif.

2.7 Le tableau de l'offre mobilisable

Un tableau de l'Offre Mobilisable sur le parc existant ou en cours de réalisation (neuf) sera créé, géré et mis à jour par la MOUS, avec la collaboration des bailleurs.

Il s'agira d'identifier les logements vacants, prochainement vacants (demandes de mutation actives) ou prochainement livrés.

projet V4

Il conviendra de qualifier les logements en termes d'adresse, typologie, loyer, surface, étage, équipements spécifiques, …, et pour le parc existant, de préciser leur état ainsi que la nécessité ou non d'y réaliser des travaux de propreté, d'adaptation, de remise en état, … et d'indiquer la date prévisionnelle de remise en location du bien.

Les bailleurs informent les réservataires des déclarations de vacance et en adressent copie à la MOUS.

La MOUS analyse les vacances et l'adéquation avec les besoins identifiés des ménages à reloger et signale aux bailleurs et aux réservataires les logements qui pourraient correspondre.

Les réservataires informent la MOUS de leurs décisions de mettre ou de ne pas mettre le logement à sa disposition.

3. Cadre et principes des relogements liés au NPRU

Un suivi des relogements effectués au titre du NPRU sera réalisé dans le cadre de la mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attributions. Les relogements réalisés au titre du NPRU seront en effet comptabilisés dans le cadre des objectifs d'attributions aux ménages du premier quartile hors QPV. Un bilan des relogements, a minima annuel, sera ainsi présenté en Commission de coordination et à la Conférence Intercommunale du Logement.

Un dispositif spécifique de relogement a été mis en place dans le cadre du NPRU : il s'agit de la mission de Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS).
La MOUS a, de ce fait, en charge l'accompagnement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire dans le cadre du NPRU Bastia Quartiers Sud.
Sur le principe, le déménagement ne doit rien coûter au ménage relogé et la MOUS doit coordonner les différents intervenants afin de faciliter les démarches pour le ménage

Les propositions de relogements devront tenir compte des souhaits et besoins des ménages. Elles devront notamment être en adéquation avec :

- leur composition familiale,
- leur capacité financière notamment au regard de leur loyer et charges actuels et du taux d'effort et reste à charge du ménage
- la localisation géographique, le type de logement, ….exprimés

Le ménage relogé doit retrouver un niveau de confort et d'équipement à minima équivalent, étant entendu que ce qui est recherché est l'amélioration notable de sa situation. Le déménagement ne doit rien coûter au ménager relogé.
Le relogement ne doit pas augmenter la fragilité financière des ménages concernés.

En cas d'acceptation d'un relogement provisoire, il conviendra de garantir une priorité au retour sur le quartier dans du neuf ou dans de l'existant.

4. Souhaits et besoins des ménages concernés

Etape 1

projet V4

Réalisation de l'enquête sociale par la MOUS : entretien mené sur la base du document joint en annexe élaboré et validé par la cellule de relogement. L'enquête sociale est réalisée à domicile afin de cerner le profil des occupants, leurs souhaits, leurs problématiques spécifiques (y compris état du logement, aménagements particuliers, …).
Seront notamment examinés :

- le type et localisation du logement souhaité
- les contraintes particulières : relations familiales ou de voisinage, handicap, scolarité des enfants, lieu de travail, mobilité, …
- la situation de sous-occupation ou sur-occupation actuelles
- les éventuelles dettes de loyers
- l'éventuel accompagnement social ou économique à mettre en place
- saisie de la demande de relogement NUD
- identification du type de logement (PLUS, PLAI…)

La MOUS consignera l'ensemble de ces éléments dans des fiches et tableau récapitulatif qui sera actualisé au fur et à mesure de l'avancement du processus, étant entendu que l'historique du dossier sera systématiquement conservé.
L'outil RIME sera utilisé de manière privilégiée. En effet, en conformité avec le nouveau règlement général de l'ANRU, cet outil de suivi de relogement permettra de réaliser des extractions anonymisées qui pourront être transmises à l'ANRU et aux partenaires. Cela permettra de vérifier l'atteinte des objectifs et des engagements pris dans la convention de renouvellement urbain et dans la charte de relogement.

Etape 2

Exposé de la situation du ménage à reloger en cellule de relogement

- présentation du ménage, de ses souhaits
- analyse de la demande et des souhaits afin de définir des besoins et priorité du ménage (y compris éventuelles décohabitations)
- identification à partir du TOM, des logements pouvant être proposés au ménage
- identification des besoins en accompagnement spécifique
- information sur les aménagements spécifiques réalisés par le ménage et à prendre en compte pour le relogement

Etape 3

Nouveau contact de la MOUS avec le ménage pour effectuer la ou les propositions de relogements : exposé des propositions, solutions envisageables, …
La proposition devra être écrite et envoyée en RAR, ou remise en main propre avec un accusé de réception.

En cas de réponse positive

- recueil de l'ensemble des documents nécessaires à la constitution du dossier pour passage en CAL
- estimation du taux d'effort, du reste à charge, du reste à vivre et appréciation de la situation financière pour le ménage
- estimation du volume à déménager et éventuellement à évacuer
- visite du logement proposé avec la MOUS, le ménage et de le bailleur (ou le promoteur en cas de relogement en accession sociale ou accord de principe sur les plans ou après visite du logement témoin…)
  Lors de la visite du logement, création d'une fiche navette précisant l'état futur du logement ou les aménagements à réaliser dans le logement qui est proposé au ménage.

En cas de réponse négative :

projet V4

- consignation des motifs de refus
- envoi d'un courrier par la MOUS au ménage consignant son refus
- reprise à l'étape 2

Etape 4
- suivi du passage en CAL et communication de l'avis de la CAL au ménage
- programmation et préparation du déménagement

5. Conditions pratiques du relogement

Propositions de relogement :
Trois propositions de relogement pourront être faites par la MOUS au ménage, par courrier simple remis en main propre ou lettre RAR. Le courrier devra indiquer la date butoir de réponse.
Dans le cas où les locataires refusent les trois propositions de logement, bien que celles-ci respectent les conditions prévues par l'article 13 bis de la loi du 1er septembre 1948, le bailleur n'est alors plus légalement obligé de les reloger et peut, après avoir signifié le congé au locataire, engager une procédure d'expulsion accélérée pour ne pas retarder l'opération associée au relogement.
A noter enfin que, l'absence de réponse dans le délai fixé est considérée comme un refus.

Visite des logements proposés
Une fois qu'un logement correspond aux besoins du ménage aura été identifié et si possible avant passage en CAL, la MOUS en lien avec le bailleur organisera une visite du logement (sauf cas de force majeure : urgence, relogement hors périmètre CAB, …).

Dépôt de garantie
- en cas de relogement par l'OPH2C : le relogement donne lieu à rupture du bail initial. Le dépôt de garantie de l'ancien logement sera transféré vers le nouveau sans réévaluation.
- en cas de relogement par un autre bailleur : l'OPH2C transfèrera le dépôt de garantie au bailleur d'accueil. Si le transfert opéré ne couvre pas le dépôt de garantie du bailleur d'accueil, l'OPH 2C prendra en charge la différence. Si le dépôt de garantie du bailleur d'accueil est inférieur au dépôt de garantie déposé auprès de l'OPH 2C, le différentiel sera reversé par l'OPH 2C au ménage.
- En cas de relogement dans le parc privé : l'OPH2C s'engage à restituer dès la remise des clefs le dépôt de garantie d'origine au locataire. Le dépôt de garantie du nouveau logement est à la charge du locataire.
- Si le locataire peut y prétendre, il est constitué un dossier pour une avance Locapass (Action Logement Services). A ce titre et en application de la règlementation d'Action Logement, les locataires ayant bénéficié d'une avance Loca-pass au moment de l'entrée dans le logement, devront obligatoirement solder l'avance Loca-pass. Une nouvelle garantie d'avance Loca-pass pourra être mise en place pour le futur logement dans le respect des conditions d'octroi en vigueur au moment de l'attribution locative. D'autres solutions individualisées pourront être apportées afin de faciliter le processus de relogement

Déménagement et aides au relogement
Le déménagement sera pris en charge en totalité par l'OPH 2C qui désignera un déménageur professionnel.

projet V4

La prestation comprend la fourniture des cartons, la mise en carton pour les situations les plus fragiles, le démontage et remontage des meubles, le transport et la manutention du chargement et déchargement des meubles et cartons.
En cas d'un relogement temporaire, les deux déménagements seront pris en charge par l'OPH2C.
Les frais de transfert des abonnements eau, électricité, gaz, téléphone fixe, les frais liés au changement d'adresse seront également pris en charges par l'OPH2C.
Les travaux d'aménagement liés à la réinstallation d'une cuisine équipée, équipements spécifiques ou prestations supplémentaires réalisés par le locataire dans son logement initial devront être appréciés au cas par cas et pris en compte.
Ils seront pris en charge par l'OPH 2C s'ils peuvent être inclus dans le forfait octroyé par l'ANRU ; en cas de dépassement des moyens de financement complémentaires devront être recherchés et certains sont déjà existants (Dossier DPV 2019).

Dettes :
Pour les ménages ayant une dette de loyer, un plan d'apurement sera établi avant le déménagement.
Les ménages en situation d'impayés locatifs ne sont pas prioritaires dans le cadre du plan de relogement. Toutefois, dans l'hypothèse où la dette est constituée, son aménagement par un plan de recouvrement amiable est possible ou par une procédure contentieuse accordant des délais de paiement.
Si une procédure est en cours, les ménages au stade d'ordonnance de résiliation de bail ne seront pas relogés.
Autres dettes : au moment de l'enquête ou en phase préparatoire au relogement, la MOUS vérifiera auprès du ménage qu'il n'a pas contracté de dettes auprès d'Acqua Publica ou d'EDF/ENGIE. En cas de dettes un accompagnement devra être mis en place auprès du ménage.

Refus :
Tout refus de la part du ménage devra être fait dans les 10 jours à compter de la notification de la proposition et doit être motivé.

Loyer :
Pour un logement proposé « équivalent », la mensualité résiduelle (loyer et charges, déduction faite des APL) devra être compatible avec les niveaux de ressources du ménage et être le plus proche possible du résiduel actuel.
L'analyse du différentiel sera basée sur les notions de reste à charge, de taux d'effort et de reste à vivre ; il conviendra également dans l'analyse de tenir compte d'éléments qualitatifs permettant d'améliorer le confort et le quotidien du ménage (augmentation surface, balcon, terrasse, ascenseur, jardin, ...)

Reste à Charge (RAC)
Il est impératif d'encadrer l'impact financier du relogement pour les ménages et d'exiger de ce fait un effort de maîtrise du reste à charge des ménages, tenant compte de l'évolution de la typologie du logement, de sa surface et de son niveau de service.
Le reste à charge (RAC) représente le coût effectif d'un logement pour un ménage.
Le calcul tel que défini par le règlement général de l'ANRU est le suivant :
RAC = LOYER + CHARGES - Aide personnalisée au Logement (APL)

Il convient de mettre en place un barème pour les charges non quittancées.
Le calcul retenu devra s'appuyer sur le barème utilisé par le Département dans le cadre du FSL.
Il sera actualisé (indice INSEE) pendant toute la période de relogement.

En résumé, le calcul du reste à charge retenu est le suivant :

projet V4

Loyer + charges générales quittancées + charges quittancées d'eau, de réchauffement de l'eau et de chauffage,

Loyer + forfait de charges d'eau, de réchauffement de l'eau et de chauffage selon le barème FUL (quand les charges ne sont pas quittancées).

Les mensualités de remboursement d'un prêt immobilier (résidence principale) doivent être prises en compte dans le calcul du reste à charge pour les ménages relogés en accession.

Taux d'Effort

Il s'agit de l'effort financier consenti par le ménage pour se loger qui correspond au rapport entre le reste à charge et les ressources mensuelles du ménage.
Les ressources prises en compte dans le calcul du taux d'effort sont la moyenne des ressources mensuelles calculée suivant les ressources des trois derniers mois précédant la CAL, déduction faite des ressources exceptionnelles perçues (primes par exemple).
Une attention particulière devra être portée s'agissant des ménages les plus en difficulté.

taux d'effort = (loyer + charges courante – APL) / ressources mensuelles * 100

Lorsque les consommations d'eau et de chauffage sont individualisées, le bailleur intègre dans le calcul du taux d'effort au titre des charges, un forfait qui tient compte de la taille du logement et du nombre des personnes qui vivront au foyer au sens du code de la construction et de l'habitation.
Lorsque le taux d'effort des ménages est supérieur à 25%, la situation sera appréciée en articulation avec le niveau de reste à vivre et au cas par cas. Dans tous les cas, il ne devra pas connaître une progression supérieure à 10%.

Reste à Vivre (RAV)

Il s'agit de la somme disponible par jour pour chaque membre d'un ménage, une fois payées les dépenses incompressibles.

RAV = Ressources mensuelles de l'ensemble des personnes occupant le logement - (reste à charge + dépenses courantes obligatoires incompressibles) / Somme des unités de consommation des ménages * 30

Sont à prendre en compte dans les dépenses courantes obligatoires incompressibles : la pension alimentaire, la mutuelle santé, les factures en électricité, eau, gaz et téléphone (barème FSL), les impôts et taxes, l'assurance habitation (barème FSL), les frais liés au transport pour se rendre au travail, le remboursement d'un prêt CAF, les mensualités de remboursement d'un plan d'apurement Banque de France.
Les parts ou unités de consommation sont celles indiquées dans le règlement du FUL en vigueur.
Les montants de 5,50 € par jour et par personne pour une famille et de 8 € pour une personne seule sont retenus comme seuils d'alerte par les partenaires. Cela signifie que lorsqu'un ménage est avant relogement au-dessus de ce seuil, il ne doit pas descendre en-dessous après relogement. Et lorsque qu'un ménage est avant relogement au-dessous de ce seuil, sa situation ne doit être dégradée par le relogement.

ARTICLE 5 - SUIVI POST RELOGEMENT

Après le déménagement la MOUS prendra contact avec le ménage :

projet V4

- dans les 2 mois suivant le relogement pour s'assurer de la réalisation des conditions de relogement telles que définies dans la charte (déménagement, mobilisation des aides, réalisation des aménagements spécifiques, mise en place des accompagnements, ….)
- réalisera une enquête de satisfaction post-relogement dans les 6 mois suivants l'installation, de préférence, et si possible, à domicile.
- continuera à s'assurer auprès des partenaires mobilisés à cet effet (travailleurs sociaux, associations, …) de la mise en place et de la réalisation des accompagnements sociaux ou spécifiques.

Ce suivi personnalisé post-relogement a pour but de s'assurer de la bonne adaptation du ménage à son nouveau logement et à son nouvel environnement. En fonction des problématiques éventuellement détectées, des accompagnements qui n'auraient pas été mobilisés dès le relogement pourront être mis en place (suivi budgétaire, conseils en matière d'économie d'énergie, dispositifs d'aides à domicile ou de lutte contre l'isolement, ….)

Chaque année et avant le 1er mars de l'année n+1, la MOUS établira un bilan qualitatif et quantitatif de son activité sur l'année n, bilan faisant état du relogement et de son suivi.

ARTICLE 6 - ENGAGEMENT DES PARTENAIRES

Tous les partenaires s'engagent à :

- respecter les principes de relogement définis dans la présente charte
- participer aux instances du processus de relogement
- communiquer les informations en leur possession nécessaires au bon déroulement du processus de relogement
- mobiliser leur contingent, le cas échéant
- respecter les principes de confidentialité concernant les informations personnalisées des ménages concernés.

L'Etat s'engage à :

- Veiller à la cohérence globale du projet au regard des préconisations du règlement général de l'agence nationale pour la rénovation urbaine et dans le respect de la cohésion sociale.
- Favoriser le relogement des ménages dont le logement fait l'objet d'une démolition.
- Mettre à disposition de la cellule de relogement son contingent.

La CAB s'engage à :

- garantir la cohérence et la bonne articulation entre le dispositif de relogement mis en place pour le NPRU et les instances / dispositif qu'elle coordonne (CIL – CIA – PPGDID)
- soutenir le partage des efforts en matière de relogement et la recherche des équilibres quant à l'accueil des populations concernées par un relogement adapté à leurs besoins et à leurs souhaits, dans le cadre du Programme Local de l'Habitat et de la Convention Intercommunale d'Attributions ; ce travail sera effectué en CAB, en lien avec les bailleurs sociaux.

La Ville d'engage à

projet V4

- accompagner les ménages concernés tout au long de leur relogement : avant – pendant et après. Pour cela elle a recruté une chargée de mission MOUS dont la mission principale et de préparer, suivre, accompagner et évaluer les relogements effectués.
- mobiliser les instances partenariales du relogement et les co-anmier avec l'OPH2C
- mobiliser et rechercher des solutions et des moyens pour réussir au mieux le relogement de chaque famille conformément aux principes définis dans le cadre de la présente charte.

Action Logement Services s'engage à :

La volonté d'Action Logement Services est d'accompagner ses partenaires sur les programmes de relogement préalables aux opérations de démolition menées. A ce titre, Action Logement Services s'engage à être partenaire du dispositif en mobilisant l'offre locative dont il dispose située sur le territoire de BASTIA, afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par les projets de démolition.

Une part importante des logements financés par Action Logement Services ayant pu être réservée en droit de suite pour le compte des entreprises adhérentes, l'engagement contractuel pris avec ces entreprises reste toujours d'actualité et ne pourra être occulté.

Une mobilisation au titre d'un public non éligible au contingent d'Action Logement Services pourra également être envisagée au cas par cas, en contrepartie d'une compensation sur le territoire de la même commune, sur un logement équivalent à celui remis à disposition pour un tour, ou toute autre contrepartie définie d'un commun accord. La mobilisation des réservations Action logement inclut les logements neufs qui seront cependant réservés en priorité aux salariés des entreprises du secteur assujetti.

Action Logement Services en tant que partenaire se propose de récupérer auprès des responsables de données personnelles les informations obtenues par la MOUS relogement sur les ménages relevant du public éligible afin de pouvoir proposer directement à ce public des solutions de relogement adaptées grâce à son parc de droits de réservation en logements familiaux et logements-foyers détenus auprès de tous les bailleurs des zones concernées. Il s'agira notamment de recueillir les informations relatives à l'identification de ces ménages (n° Siret ou employeur).

Action Logement Services peut également proposer aux salariés qui rencontrent des difficultés conjoncturelles son service d'accompagnement social. Son objet est de favoriser l'accès ou le maintien dans le logement grâce à une prise en charge personnalisée. Les salariés qui seraient en difficulté dans le cadre d'un relogement pourront bénéficier de ce service. Ce réseau dénommé CIL PASS Assistance est déployé au niveau national. Il s'adresse aux ménages dont les difficultés font souvent suite à un accident de la vie qui déstabilise leur budget et fragilise leur situation locative.

Action Logement services pourra également mobiliser, en tant que de besoin, des moyens et des aides au titre de la solvabilisation et de la sécurisation (Avance loca-pass, Visale) des salariés relogés.

l'OPH 2C s'engage à

- désigner un déménageur professionnel qui réalisera l'ensemble des déménagements nécessaires (y compris décohabitation et y compris second relogement en cas d'un premier relogement temporaire)
- prendre en charge les frais liés à l'installation du ménage dans le nouveau logement

- transférer le dépôt de garantie de l'ancien logement vers le nouveau comme indiqué dans l'article 4 §5)
- assurer l'entretien courant des immeubles à démolir et de leurs abords jusqu'au relogement du dernier occupant
- assurer le vidage complet des appartements libérés et leur condamnation et leur fermeture sécurisée

Le bailleur « relogeur » s'engage à : (OPH 2C ou autres bailleurs sociaux)

- assurer une remise en bon état d'usage du logement proposé ainsi qu'un nettoyage complet avant l'entrée du ménage relogé
- prendre en charge les travaux de modifications / adaptations des sanitaires ou équipements spécifiques pour les personnes handicapées ou invalides
- transmettre à la cellule de relogement la liste des logements vacants ou des logements qui vont faire l'objet de mutation

Le locataire s'engage à :

- répondre à l'enquête sociale et fournir les documents nécessaires à la constitution du dossier de demande de relogement auprès de la MOUS
- formuler des souhaits de relogements précis
- informer la MOUS de tout changement de situation
- examiner les propositions de relogement qui lui sont faites et apporter une réponse sous 10 jours
- préparer son déménagement afin de permettre une intervention efficace des déménageurs
- laisser le logement et la cave vides, et remettre l'ensemble des jeux de clés à l'OPH2C

projet V4

Annexe B1 – DESCRIPTION DES CONTREPARTIES FONCIÈRES POUR LE GROUPE ACTION LOGEMENT (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties foncières mises à disposition de Foncière Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes. Foncière Logement se réserve la possibilité de transférer ses droits à un autre opérateur du groupe Action Logement.

I. Attributaires des contreparties foncières

Foncière Logement ou le ou les Maitres d'Ouvrage auxquels Foncière Logement aura transféré ses droits.

II. Volume des contreparties foncières (terrains ou droits à construire)

Au total, les contreparties foncières cédées représentent : environ 1500 m² de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains localisés dans le périmètre du projet de renouvellement urbain, pouvant aller jusqu'à 300 mètres autour du quartier sur avis du comité d'engagement, cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à l'attributaire.

Les porteurs de projet et les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties s'engagent à respecter le volume, les conditions et délais de mise à disposition des contreparties. Ils s'engagent solidairement à mettre à disposition les contreparties dans les conditions ci-après précisées.

Le porteur de projet s'engage à faire respecter la mise en œuvre des conditions de la présente convention par tout propriétaire de terrain et tout opérateur désigné pour l'aménagement des fonciers concernés et à faire rédiger un cahier des charges de cession de terrain qui soit conforme aux prescriptions de la présente.

Toutefois, compte-tenu de l'imbrication du programme de construction et de la difficulté technique d'isoler un terrain à bâtir pour réaliser 1 500m² de SDP logement, l'aménageur en charge du projet cèdera le terrain à un promoteur qui aura la charge de réaliser en VEFA le programme de Foncière Logement. L'aménageur s'oblige à annexer à l'acte de vente le programme et le cahier des charges de Foncière Logement que le promoteur immobilier devra mettre en œuvre. Les conditions de cession du programme immobilier de Foncière Logement sont décrites au titre IV de la présente annexe.

Par ailleurs, et compte tenu des projets déjà engagés en préalable à la signature du protocole de préfiguration et de la présente convention, aucun foncier mobilisable n'a pu être trouvé afin de répondre aux impératifs de contreparties foncières exigées dans le cadre du Règlement Général d'Attribution.

En conséquence, il est convenu que l'opérateur désigné pour réaliser les 56 logements sur site procédera à une VEFA des 1500 m² SDP à Foncière Logement, ou toute structure à laquelle elle aura transféré ses droits, soit prévisionnellement 19 logements et les places de parking exigées au titre de son cahier des charges. L'ensemble immobilier devra constituer une cage d'escalier ou un ensemble fonctionnel indépendant du reste de l'ensemble immobilier à construire.

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'ANRU. Pour cela les propriétaires des assiettes des fonciers contreparties et les maîtres d'ouvrage retenus par l'attributaire pour réaliser les ouvrages sur les fonciers assiette des contreparties, s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'ANRU au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet et/ou les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties, l'article 7.2 du titre III du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur général d'Action Logement Services, le directeur général de Foncière Logement ou tout autre attributaire du groupe Action Logement signataire de la convention.

III. Détail des contreparties foncières mises à disposition du Groupe Action Logement

Les contreparties foncières destinées à Foncière Logement sont constituées de 1500 m² au sein d'un programme d'ensemble commercialisé dont les caractéristiques respectent le cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères et le cahier des charges de Foncière Logement.
L'ensemble des prescriptions en matière environnementales seront intégrées dans le cahier de prescriptions environnementales réalisées par type de programmes.
Le Maitre d'ouvrage en charge de la conception et la construction de l'ouvrage pour Foncière Logement devra respecter les prescriptions techniques de l'opération immobilière formulées dans le Cahier des Charges de Cessions de Terrains lesquelles devront tenir compte des dispositions de la présente convention.

	Site 1
Adresse	Cité des Monts / 20600 BASTIA
Nom du QPV (préciser national / régional)	Quartiers Sud 2 (régional)
Propriétaire(s) du terrain avant cession	Acquisition auprès de l'OPH2C par la Ville de Bastia via le NPNRU, cédé par la Ville à un opérateur (encore inconnu), VEFA de l'opérateur à Action Logement
Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'ANRU avant cession)	94 logements sociaux à démolir, bâtiments 32 et 33, opération NPNRU
Etat de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation)	à faire après démolition, en 2025
Surface du terrain (m²)	4 900 m²
Surface de plancher développable programmée dans la présente convention (m²)	4 480 m² de sdp logements, dont 1 500 m² pour Foncière Logement, et 530 m² d'activités
Nombre de logements prévus selon ces m² de surface de plancher	56 logements, dont environ 19 réservés à Foncière Logement
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois / année)	2025
Références cadastrales (voir plan au 1/1000)	BC 119 partielle, BC 1 partielle (bât 32), BC 2 partielle (bât 33) emprise précise reste à définir selon projet architectural
Eléments prévisionnels relatifs au type d'habitat* :	
- logements locatifs à loyer libre	à définir
- logements en accession à la propriété "libre"	à définir
- logements en accession sociale à la propriété	à définir
L'attributaire engagera une étude afin de déterminer la programmation précise et la nature de l'opération développée	oui
Nombre de logements individuels / collectifs *	environ 19
Viabilisation du terrain *Préciser le nom du maître d'ouvrage en charge des travaux de viabilisation*	Ville de Bastia
Autres informations et contraintes spécifiques *ex : modification à apporter au PLU, transformateur à déplacer, immeuble à démolir, PPRI…*	immeuble à démolir après relogement des habitants, subdivision foncière à effectuer

* Ces éléments sont donnés à titre indicatif. Des études plus précises permettront de définir le nombre de logements à réaliser et leur typologie. Sur ces fonciers aménagés, tous types et gamme de produit pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux

** Ces éléments sont donnés ici à titre indicatif. Des études plus précises permettront de définir le nombre de logements à réaliser et leur typologie. Sur ces fonciers aménagés, tous types et gamme de produit pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux.*

En cas de demande d'intégration par le porteur de projet d'un rez-de-chaussée à un usage autre que du logement (commerce, activités économiques, bureaux, …) en pied de l'immeuble à construire, l'attributaire fera réaliser une étude de marché. Si celle-ci apparaît favorable et compatible avec son modèle économique, l'attributaire pourra alors réaliser l'investissement correspondant. A défaut, le porteur de projet ou l'opérateur qu'il aura désigné se portera acquéreur du local correspondant au prix de revient de l'attributaire.

IV. Modalités de mise à disposition à l'attributaire des contreparties foncières

L'aménageur pourra désigner l'opérateur en gré à gré ou procéder à une consultation afin de désigner l'opérateur en charge de la réalisation de l'ensemble immobilier comprenant le programme de Foncière Logement.
L'aménageur dans le cadre de cette désignation en gré à gré ou par consultation s'oblige à communiquer aux candidats acquéreurs du terrain le cahier des charges de prestations et de programmation des logements et places de stationnement de Foncière Logement afin que les réponses faites en tiennent compte. L'aménageur inscrira dans le cadre de sa désignation puis dans l'acte de cession du terrain les engagements suivants :

- Le promoteur s'engage à concevoir un projet correspondant aux attentes de Foncière Logement ou celles de la structure auquel elle aura transféré ses droits en matière de programmation et de prestations.

- Le prix de vente en l'état futur d'achèvement sera déterminé en fonction du coût technique de réalisation de l'ouvrage à l'exclusion de toute charge foncière (**), frais de dépollution (**), frais de purge du sous-sol d'ouvrages enterrés et/ou dévoiement de réseaux (**), frais de viabilisation du terrain (**), frais financiers, frais de publicité, frais de commercialisation, rémunération du risque commercial. ** Ces éléments étant à la charge de la Ville, ou par délégation à la charge de son aménageur.

- Le calcul du prix de VEFA est donc déterminé par l'évaluation du seul coût de construction, des 1500 m² soit prévisionnellement 19 logements et places de parking exigibles au titre du cahier des charges de conception et du programme de Foncière Logement , à l'exclusion des frais précités (dépollution, frais de purge du sous-sol, viabilisation) majoré exclusivement de la quote-part du coût de la maitrise d'œuvre, de la maitrise d'ouvrage, des assurances, de contrôle technique, de coordination SPS, de garantie financière d'achèvement, des taxes d'urbanisme tenant compte des abattements et exonérations prévus spécifiquement pour Foncière Logement ou substitué.

En tout état de cause, le prix de la VEFA ne devra pas excéder le coût de construction prévisionnel net de tous frais liés à la purge du sous-sol, dévoiement de réseaux, viabilisation, majoré de 20% et sera plafonné à 2 300 € HT/m² habitable compris parkings en sous-sol, valeur 4ème trimestre 2020.

Le calcul du prix de VEFA tiendra compte des hypothèses ci-après. Ces éléments seront inscrits dans l'acte de vente du terrain qui sera cédé au promoteur désigné par la Ville de Bastia, donc relevant du rôle de l'aménageur cédant. Aucune charge liée à une situation différente de ces hypothèses ne sera prise en compte dans le calcul du prix de VEFA:

1) Que le terrain soit cédé démoli en infrastructure et superstructure, dépollué et compatible avec le projet de construction.

   Il est ici précisé qu'un terrain « dépollué » au sens de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain est un terrain dont l'état environnemental est compatible, sans restriction d'usage, avec le projet tel qu'il sera défini par l'attributaire ou ses ayants droits (en ce compris la possibilité de planter des arbres

fruitiers, arbres à haute tige et des potagers), et n'engendre aucun coût ni surcoût dans le cadre de la réalisation dudit projet.

De même, si postérieurement à la cession du terrain il subsistait des ouvrages ou réseaux en superstructure et/ou infrastructure et/ou des terres à excaver non admissibles en installation de stockage de déchets inertes (ISDI) et/ou terres polluées (terres sulfatées ou chargées en fluorure…), le coût induit par la réalisation des travaux de retrait des ouvrages et des terres impactées et de leur traitement éventuel ainsi que le coût induit par la réalisation des travaux de mise en compatibilité avec l'usage futur ne seront pas pris en compte dans le calcul du prix de la VEFA

2) Que le terrain soit cédé viabilisé, c'est-à-dire desservi par une ou plusieurs voies publiques existantes ou à créer par la collectivité ou son aménageur.

Ces voies devront être équipées par la collectivité ou son aménageur des réseaux desservant le secteur (eau, assainissement EU/EP, électricité, téléphone et le cas échéant gaz, réseau de chaleur, réseau câblé, …) suffisamment dimensionnées pour assurer le bon fonctionnement du programme projeté.

La cote des espaces publics et ou / futurs espaces publics, devra avoir été conçue pour être compatible avec celle de l'opération projetée. Les voies seront configurées de telle manière qu'elles permettent des accès (entrées et sorties) en quantité suffisante pour l'opération projetée et que les attentes réseaux soient réalisées jusqu'à la limite de propriété pour chaque immeuble projeté. Seuls les travaux de branchement privatifs par immeuble seront pris en compte dans le calcul du prix de VEFA.

Le terrain est supposé grevé d'aucune servitude de nature à gêner la réalisation du programme immobilier de diversification de l'habitat projeté.

Le terrain est supposé ne comporter aucune charge liée à des fouilles archéologiques

Si le terrain est situé dans un périmètre de recherche d'archéologie préventive, l'attributaire se réserve le droit, pour le cas où l'économie du projet serait remise en cause, de demander une substitution du terrain. En cas de préconisation d'un éventuel diagnostic archéologique par l'autorité compétente, tous les frais liés aux surcoûts éventuels de ce diagnostic seront à la charge de la collectivité ou son aménageur

3) Le projet est supposé ne pas générer le paiement de participation financière liée à la réalisation d'équipements publics (redevance de ZAC, PAE, PUP, PFAC…)

4) Le projet d'ensemble comportera la construction d'espaces de parking en sous-sol. Les fondations de la nappe de parking seront communes avec celle de l'immeuble projeté.

Sous réserve de l'intégration du programme et des prestations de Foncière Logement, l'opérateur immobilier s'engage à signer le contrat de réservation avec Foncière Logement ou toute structure à laquelle elle aura transféré ses droits dès le dépôt de la demande de permis de construire (dont l'obtention et la purge constituera une des réserves) et maintenir le prix de VEFA jusqu'à la livraison de l'immeuble et la signature de l'acte de VEFA.

Dans le cas où l'acte de VEFA ne pourrait être signé en raison du non-respect du programme et du cahier des charges de Foncière Logement ou de la non obtention du permis de construire purgé de tous recours, les cédants et l'attributaire, en lien avec le porteur de projet, pourront convenir de substituer ou de modifier les contreparties initialement prévues. Ces modifications seront portées à connaissance du directeur général de l'ANRU

V. <u>Modalités d'évolution des contreparties foncières pour le Groupe Action Logement</u>

Concernant les modalités d'évolution des contreparties, dans la logique de construction et de mise en œuvre partenariale du projet, le porteur de projet se doit de solliciter officiellement l'attributaire sur les modifications qu'il souhaite apporter aux terrains de contreparties tels que décrits dans l'article 5.2 de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Parallèlement, l'attributaire, lorsqu'il est à l'origine de cette demande d'évolution (ou de son constat), se manifestera par écrit auprès du porteur de projet. Dans tous les cas, le délégué territorial de l'ANRU sera tenu informé de ces démarches.

Toute évolution notable des conditions de cessions de contrepartie devra faire l'objet d'une régularisation par le biais d'un avenant à la convention conformément aux modalités prévues à l'article 8.2 du titre III du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU. Dans ce cadre, il conviendra de s'interroger de la nature des évolutions apportées aux contreparties :

- Les évolutions, non significatives, ne remettent pas en cause la localisation des contreparties ou les conditions de la diversification de l'offre de logement (exemple : modification d'une erreur matérielle -type cadastrale-, modification du schéma de cession, ajustement marginal de la surface ou de la surface de plancher développable du terrain, etc.).
  Dans cette hypothèse, la régularisation de l'article 5.2 de la présente convention pluriannuelle pourra s'opérer via la formalisation d'une actualisation technique conformément à l'article 8.2 du titre III du RGA NPNRU, dont les signataires seront le délégué territorial de l'ANRU, le ou les vendeurs du terrain, le porteur de projet et l'attributaire.
- Des évolutions significatives sont apportées aux terrains d'assiette des contreparties et donc à l'économie du projet en termes de diversification de l'offre de logement (modification de la localisation du terrain de contrepartie, modification sensible de la surface de plancher développable et/ou du volume total de logements potentiellement constructibles, modification sensible de la surface de terrain cédé, etc.).
  Dans ce cas de figure, les modifications apportées devront faire l'objet d'une instruction par le délégué territorial de l'ANRU. S'il le juge nécessaire, celui-ci pourra solliciter l'avis du comité d'engagement de l'ANRU.

Les modifications apportées aux contreparties du groupe Action Logement seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet, au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'ANRU au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet et/ou les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties, l'article 7.2 du titre III du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur général d'Action Logement Services, le directeur général de Foncière Logement ou tout autre attributaire du groupe Action Logement signataire de la convention.

Annexe B2 – DESCRIPTION DES CONTREPARTIES EN DROITS DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX POUR ACTION LOGEMENT SERVICES (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties mises à disposition d'Action Logement Services au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes.

Au total, les contreparties cédées représentent 9 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 12.67 % du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et est financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration).
Ces droits se répartissent en :
- 8 droits de réservation correspondant à 12.5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV,
- 1 droit de réservation correspondant à 17.5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits en QPV.

Dans le cas où les opérations de reconstitution et de requalification de logements locatifs sociaux du projet de renouvellement urbain sont financées par d'autres financeurs que l'ANRU (notamment FEDER et LBU), des contreparties en droits de réservation peuvent s'appliquer selon les mêmes modalités de calcul, après accord entre Action Logement Services, le porteur de projet et le titulaire du droit

Le porteur de projet, en lien avec les organismes HLM du territoire concerné, est responsable de l'identification des contreparties en faveur d'Action Logement Services en matière de droits de réservation de logements locatifs sociaux, en cohérence avec la stratégie d'attribution et de relogement décrite dans le document cadre des orientations de la CIL et la CIA.

Ces contreparties sont définies en tenant compte des orientations de la conférence intercommunale du logement prévue à l'article 97 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014.

Les modalités de mise à disposition de ces droits de réservation sont différentes en fonction de la localisation des logements concernés (dans ou hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville).

A – Pour les droits de réservation hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) :

Au titre des logements locatifs sociaux reconstitués hors-site et financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, 8 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur des logements situés hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.
Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de livraison des logements et mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, après accord entre Action Logement Services et le titulaire du droit, sur d'autres opérations équivalentes situées également hors quartier prioritaire de la politique de la ville.

Pour ces droits de réservation hors QPV, la répartition suivante est envisagée :

Localisation visée**	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation mobilisé sur le contingent non réservé de l'OPH2C	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatifs
Hors QPV - opération "terrains Raffalli" de 30 logements / Lieu dit Paese Novu / 20600 BASTIA	*OPH2C*	*14 PLUS et 16 PLAI*	*1er semestre 2024*	*Logement à réserver Action Logement : 4*	*A définir*	*Fonctionalité, durabilité, performance et simplicité d'usage*
Hors QPV - opération "Erbajolu" de 35 logements / lieu dit Erbajolu20600 BASTIA	*OPH2C*	*14 PLUS et 21 PLAI*	*1er semestre 2026*	*Logement à réserver Action Logement : 4*	*A définir*	*Petits collectifs*

** Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire(s).*

B - Pour les droits de réservation dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville :

1. Concernant les opérations de requalification de logements locatifs sociaux

Sans objet

- Les opérations de requalification ayant nécessité la libération des logements concernés

  Sans objet

2. Concernant les opérations de reconstitution en quartier prioritaire de la politique de la ville

Au total 1 droit de réservation est mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs sociaux reconstitués par dérogation dans un quartier prioritaire de la politique de ville financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de livraison des logements et mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM.

Pour ces droits de réservation sur site, la répartition suivante est envisagée :

Localisation visée*	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation mobilisé sur le contingent non réservé de l'OPH2C	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatifs
Sur site, Bâtiment 24 ou 26 / Allée des Lauriers Roses / 20600 BASTIA	*OPH2C*	*6 PLUS*	*2ème semestre 2023*	*Logement à réserver à Action Logement : 1*	*A définir*	*Reconversion de caves mal usitées en logements adaptés PMR en niveau rez de chaussée*

** Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire(s).*

C - Dispositions communes

Chaque contributaire identifié ci-dessus s'engage, en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence, à formaliser les droits de réservation accordés par le bailleur à Action Logement Services ou rétrocédés à Action Logement Services par le titulaire initial du contingent concerné, dans une convention ad hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire(s).

Les modalités d'exercice des droits de réservations accordés ou rétrocédés sont régies, selon le cas :

- pour les droits accordés, via une convention de réservation conclue dans les conditions prévues à l'article R. 441-5 du CCH ;
- pour les droits rétrocédés, via une convention ad hoc conclue entre Action Logement Services et le bailleur concerné. Cette convention peut renvoyer aux modalités prévues par la convention de réservation existante entre le réservataire et le bailleur. Elle doit prévoir la procédure applicable dans le cas où Action Logement Services n'est pas en mesure d'exercer le droit de réservation dans les délais prévus, sachant que, pour les droits de réservation rétrocédés par l'État, le logement concerné est remis à la disposition de l'État pour un tour.

Dans tous les cas où Action Logement Services n'est pas en mesure d'exercer le droit de réservation dans les délais prévus, les titulaires initiaux de ces droits de réservation désigneront des actifs non demandeurs d'emploi en vue de l'examen en commission d'attribution de l'attribution des logements concernés.

En ce qui concerne la contribution de l'État sur son contingent de logements situé en QPV, les conventions de réservations qui lient l'État à chaque bailleur sont adaptées en tant que de besoin pour tenir compte des modalités particulières de gestion de la partie du contingent correspondant à la contribution aux contreparties accordées à Action Logement Services.

Pour les logements dont la durée de réservation consentie au réservataire initial du logement est inférieure à 30 ans, le réservataire s'engage, dans la convention ad-hoc évoquée ci-dessus le liant à Action Logement Services, à prolonger le droit de réservation au profit d'Action Logement Services jusqu'à 30 ans, le cas échéant, par la mise à disposition du droit de réservation d'un autre logement, à l'expiration du droit de réservation du premier logement rétrocédé
Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'ANRU. Pour cela les contributaires désignés ci-dessus s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'ANRU au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet ou les maîtres d'ouvrage des engagements contractualisés au titre des contreparties en faveur d'Action Logement Services, le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur régional d'Action Logement Services ou tout signataire de la convention.

CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE BASTIA QUARTIERS SUD

COFINANCEE PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU

Il est convenu entre :

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par son Directeur Général, ou par délégation, par son délégué territorial dans le département,

L'État, représenté par le Préfet de département et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département

L'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI), représenté par son Président, ci-après désigné « le porteur de projet[1] »

La Commune de Bastia, comprenant au moins un quartier inscrit à l'article 1 de la présente convention pluriannuelle, représentée par son Maire, ci-après désignée « le porteur associé de projet »

L'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse, représenté par son président en exercice, ou par délégation son Directeur

Action Logement Services, représenté par sa Directrice du Renouvellement Urbain dument habilitée aux fins des présentes

Foncière Logement représentée par sa Présidente

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

La Collectivité de Corse, représentée par le Président du conseil Exécutif

La Banque des Territoires, représentée par son Directeur Régional, ou par délégation son Directeur Régional Adjoint

L'Agence nationale de l'habitat (Anah), représentée par son délégué territorial dans le département, ou par délégation son Directeur territorial Adjoint

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

1 *Exceptionnellement, le projet de renouvellement urbain peut être porté par la commune (départements d'Outre-Mer, communes non inscrites dans un EPCI, communes ayant la compétence politique de la ville)*

SOMMAIRE

PRÉAMBULE *5*

LES DÉFINITIONS *6*

TITRE I - LE QUARTIER *7*

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN *8*

Article 1. Les éléments de contexte 8

Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain 10

Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville 10

Article 2.2 Les objectifs urbains du projet 11

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation 13

Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet 13

Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain 13

Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain 16

Article 4. La description du projet urbain 18

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés) 18

Article 4.2 La description de la composition urbaine 20

Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux 26

Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité 29

Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle 29

Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité 29

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions 31

Outils et dispositifs du relogement du NPRU 33

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet 34

Article 7.1 La gouvernance 34

Article 7.2 La conduite de projet 35

Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet 39

Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage 40

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation 41

Article 8. L'accompagnement du changement 42

Article 8.1 Le projet de gestion 42

Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants 45

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier 49

TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION *50*

Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel . 50
Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle 50
Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'ANRU 58
Article 9.3. Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI 60
Article 10. Le plan de financement des opérations programmées 62
Article 11. Les modalités d'attribution et de versement des financements 63
Article 11.1 Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU 63
Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services 63
Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah 63
Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts 63
Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés 64
TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ...65
Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU 65
Article 12.1 Le reporting annuel 65
Article 12.2 Les revues de projet 65
Article 12.3 Les points d'étape 65
Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF ... 66
Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet 66
Article 13. Les modifications du projet 66
Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle 66
Article 13.2 Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention 66
Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées 67
Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle 67
Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU 67
Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements 67
Article 14.3 Le contrôle et les audits 67
Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage 68
Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention 68
Article 14.6 Le traitement des litiges 68
TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES.....69
Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU 69
Article 16. Les archives et la documentation relative au projet 69
Article 17. La communication et la signalétique des chantiers 69
Article 17.1 Communication 69
Article 17.2 Signalétique 69

Vu le règlement général de l'ANRU (RGA) relatif au NPNRU

Vu le règlement financier (RF) de l'ANRU relatif au NPNRU

PRÉAMBULE

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes :

- La présente convention ;
- Les annexes, répertoriées comme suit :
  - A – présentation du projet ;
  - B – Contreparties en faveur du groupe Action Logement ;
  - C – Synthèse de la programmation opérationnelle et financière ;
  - D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet.

L'absence d'annexe(s) répertoriée(s) en A et D ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain des cités des Monts, des Arbres et des Lacs, Quartiers Sud de Bastia, porté par la Communauté d'Agglomération de Bastia sous le numéro de protocole 413 et cofinancé par l'ANRU, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné :

- par le comité d'engagement du 25 juin 2019

La présente convention pluriannuelle, sur lesquelles s'engagent les Parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques[2].

2 *Le cas échéant la présente convention doit faire mention des autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal.*

LES DÉFINITIONS

- **Le « porteur de projet »** est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.

- **Le « projet de renouvellement urbain », ou « projet »,** représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.

- **Le « programme », ou « programme urbain »,** est constitué de l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle approuvées par le comité d'engagement, le conseil d'administration ou le directeur général de l'ANRU, ou par délégation par le délégué territorial de l'ANRU, qu'elles soient financées ou non par l'ANRU.

- **L' « opération »**, action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique, une nature donnée, un objet précis, et un calendrier réaliste de réalisation qui précise le lancement opérationnel, la durée, et son éventuel phasage.

- **Le « maître d'ouvrage »** est un bénéficiaire des concours financiers de l'ANRU.

- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), **les « concours financiers » de l'ANRU**, programmés au sein d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'ANRU et de prêts bonifiés autorisés par l'ANRU et distribués par Action Logement Services conformément aux modalités prévues dans le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU et dans la convention tripartite État - ANRU - Action Logement portant sur le NPNRU.

TITRE I - LE QUARTIER

La présente convention porte sur le quartier d'intérêt régional suivant :

Cité des Lacs, des Arbres et des Monts, Quartiers Sud de Bastia.

Ce quartier d'intérêt régional est situé dans le Quartier Politique de la Ville portant le numéro QP02B001 / 2B / Quartier Sud V3 / Bastia au sens du décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014.

Un plan de situation de l'ensemble des quartiers d'intérêts national et régional de l'agglomération est présenté en annexe A.

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. Les éléments de contexte

D'une superficie de 68,1 Km², le territoire de la Communauté d'Agglomération de Bastia (CAB) est situé au nord-est de la Haute-Corse, regroupe 5 communes et près de 59 000 habitants. .

Bastia est le premier port corse en termes de passagers (plus de 2 millions passagers par an) et accueille aussi un important trafic marchandises. L'aéroport de Bastia situé à proximité du territoire de la CAB, dessert le bassin de vie sur des destinations nationales et internationales. Au départ de Bastia, le train et le car desservent Ajaccio, Corte, l'intérieur, la Balagne et le sud du territoire communautaire.

Comptant plus des trois quarts de la population de la CAB, Bastia, la Ville-Centre s'est développée à partir de la Citadelle génoise et du Vieux Port. Au milieu du siècle dernier, le centre-ville populaire a été déserté au profit des Quartiers Sud qui abritent la majeure partie du parc social. Sur les 8 293 logements locatifs sociaux de la Haute-Corse, 5 149 sont concentrés sur de Bastia (62%) et 3 700 sur les Quartiers Sud, dont 1 900 logements appartenant à l 'OPH2C.
En termes d'âges la Ville se caractérise par une proportion importante de séniors, lesquels sont très majoritairement des femmes.

Capitale administrative, Bastia joue un rôle attractif important sur le territoire ; son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), a pour but de faire de Bastia :

- une ville attractive et dynamique, capable d'attirer et de retenir population et entreprises.
- une ville solidaire, en faisant profiter de son développement au plus grand nombre en termes d'accès au logement, aux équipements, à l'emploi et plus globalement à tous les services
- une ville respectueuse de son environnement, en relevant le défi de l'aménagement urbain durable : préserver et valoriser le patrimoine, les paysages et les espaces naturels remarquables du territoire, et en adaptant l'urbanisation aux nuisances et aux risques naturels et technologiques. La Ville entend répondre à la demande croissante en matière de logements par le développement d'un nouveau quartier, mais aussi par le renouvellement de la ville sur elle-même.

Inscrite dans les dispositifs de la Politique de la Ville depuis près de 20 ans, Bastia est la seule commune de la CAB qui comporte des quartiers prioritaires ; ses deux QPV comptent plus de 10 400 habitants, soit 23% de la population communale et 18% de la population de la CAB.

D'abord couverts par des dispositifs de développement social, qui ont permis de développer un tissu associatif, et d'implanter des équipes de terrain, le travail sur ces quartiers s'est amplifié au milieu des années 2000 avec la mise en œuvre de programmes intégrés conventionnés avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine : programme de renouvellement urbain (PRU) des Quartiers Sud, programme de requalification des quartiers anciens dégradés (PRQAD) pour le Centre Ancien, Contrat de Ville (2QPV).
Les politiques d'aménagement et de développement actuellement engagées à Bastia visent ainsi le rééquilibrage entre les quartiers et la mixité sociale.

La réalisation d'un Plan Stratégique Local en 2014-2015 a permis d'identifier le quartier objet de la présente convention comme prioritaire pour bénéficier du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine et a ainsi débouché sur la signature d'un protocole de préfiguration en ce sens, en juillet 2016.

Le quartier objet de la présente convention est au cœur du quartier Prioritaire Bastia Quartiers Sud. L'habitat – et en l'occurrence le locatif social - est la vocation première de ce quartier au sein duquel réside une

population plutôt vieillissante et dont les ressources sont limitées. Il est le seul secteur du QPV Quartiers Sud à ne pas avoir bénéficié d'actions structurantes, au travers du premier PRU notamment.

Le site du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU) compte 23 bâtiments (n°21 à 43), soit 746 logements locatifs sociaux construits entre 1965 et 1971 par l'Office HLM de la Collectivité de Corse (OPH2C). Ces immeubles sont érigés sur un tènement foncier appartenant en totalité à l'OPH2C.

- 54 logements construits en 1966, les bâtiments 24 et 26, dénommés cités des Lacs,
- 334 logements construits en 1968 et 1969, les bâtiments 21, 22, 23, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, dénommés cités des Arbres,
- 358 logements construits en 1970 et 1971, les bâtiments 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, dénommés cités des Monts.

Situées à plus de 4 km au Sud du centre-ville de Bastia, ces trois cités ont été bâties le long de la Route Royale, axe historique reliant Bastia à Saint-Florent. Avant l'urbanisation des Quartiers Sud, au début du XXème, ces coteaux, travaillés en planches et irrigués par les ruisseaux du Lupino et d'Agliani, étaient le potager de la ville de Bastia. Le site objet du présent programme était principalement occupé par une grande chênaie, dont on trouve encore un fragment en partie haute.

Le peuplement du quartier du NPRU est conforme à ce que l'on constate pour un site en Quartier Prioritaire Politique de la Ville, notamment au regard de la précarité sociale des ménages. Toutefois, il se singularise par l'importance des ménages âgés, voire très âgés, le poids des ménages d'une seule personne et corrélativement la part relativement faible des ménages avec enfants, ainsi que le nombre important de ménages en sous-occupation. 30 % des ménages sont présents dans leur logement depuis plus de 30 ans : ces « anciens résidents » sont très attachés au quartier et se sont fortement approprié leur logement.

Sur le plan social, le quartier NPRU se caractérise par le sentiment d'abandon, le déficit de présence humaine, et l'absence d'un élément attracteur au sein du quartier. Le travail positif des équipes de médiation sociales ne suffit pas à effacer l'impression de délaissement, le poids de la solitude et de l'isolement. La précarité sociale est très prononcée (loyers les plus bas, accueil des ménages les plus en difficulté. …)

Sur le plan du fonctionnement urbain, le quartier dispose d'atouts certains : la forte pente permet naturellement de fractionner ce grand ensemble en différentes unités, et d'offrir des vues sur le grand paysage. Le site, dispose de surcroit d'un patrimoine végétal riche et diversifié, et est facilement accessible et bien desservi par le bus.
Toutefois le quartier qui s'étend sur 7.5 ha, est intégré à un îlot plus vaste de 15,5 hectares, lequel est très difficilement traversable et desservi par un réseau chaotique de voies privées en impasse. Les déplacements piétons sont peu aisés et peu sécurisés. La topographie génère aussi un grand nombre de délaissés et talus difficiles à gérer et entretenir par le bailleur.
Les interventions successives mais fragmentaires en matière de réhabilitation du bâti ne permettent pas d'avoir un habitat aux normes de confort ; certains bâtiments sont particulièrement dégradés et le manque de diversification en matière d'habitat confère au quartier un caractère disqualifiant.
Les porosités avec l'habitat privé environnant, composé de copropriétés présentant des signes de fragilité tangibles et de qualité architecturale très moyenne, sont quasi-inexistantes, ce qui ne favorise pas le vivre-ensemble et la notion de « quartier ».
Sur le plan économique, le secteur du NPRU comprend, la place du Commerce, qui, dotée d'une dizaine de commerces constitue un pôle commercial attractif et ce malgré l'absence de signalétique, les difficultés de stationnement, l'incivisme, le manque d'animations, le manque de démarches collectives et d'échanges avec les autres pôles économiques des Quartiers Sud. Les autres activités économiques sont très peu développées.

Malgré ses dysfonctionnements, le quartier bénéficie d'une localisation stratégique dans la Ville et dans les Quartiers Sud. Sa structure et sa composition – bien que problématiques – permettent d'envisager des interventions qui pourraient en effet permettre de le modifier en profondeur pour le raccrocher à la dynamique communale urbaine et lui donner de manière endogène une véritable dimension de quartier.

Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain

Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville

Le quartier objet du présent dossier cumule divers dysfonctionnements tendant à le faire basculer vers un processus de déqualification et de précarisation : caractère quasi-monofonctionnel, aucune diversification de l'habitat, enclavement et imperméabilité, vieillissement des habitants, absence d'espaces publics et d'équipements, vétusté des logements…

Toutefois sa taille significative, ses atouts certains (liens sociaux, localisation, couvert végétal, mutabilité et évolutivité possibles, …) et la mise en œuvre d'un programme structurant via le NPRU, permettent d'envisager de le réinscrire de manière réaliste dans une dynamique plus large, et de lui conférer un rôle majeur de « quartier actif » au sein de la Ville et de l'agglomération.

Les objectifs poursuivis par le projet objet de la présente convention sont en parfaite cohérence avec les orientations stratégiques du Contrat de Ville de l'agglomération de Bastia 2015-2022, qui, pour son pilier urbain, prévoit de poursuivre la politique de réhabilitation sur le parc locatif social et sur le parc privé en mobilisant les dispositifs de l'Anah et de l'ANRU.

Si, à l'horizon 10 ans, la dominante de la fonction « habitat » du quartier NPRU semble évidente, car nécessaire au regard des besoins en logements et de la tension immobilière sur la zone, d'une part, et justifiée par des logiques d'urbanisation du Grand Bastia et de gestion économe de la ressource foncière (PADD), d'autre part, le quartier peut – par l'action du NPRU - retrouver une vocation multiple et renouer des liens forts avec son environnement.

Ouverture et diversification dans le respect des liens sociaux et de l'histoire du quartier est l'objectif premier de la stratégie de reconquête de ce quartier qui sera déclinée en outre au travers du NPRU, et qui s'inscrit dans une échelle spatiale et temporelle plus large.
En effet, le site objet du dossier NPRU, est inclus dans un territoire de cohérence plus vaste et la revitalisation de cette « portion de ville » doit se comprendre sur une échelle de temps de l'ordre de 25 à 30 ans. Il s'agit ainsi de resituer les programmes de rénovation urbaine (PRU et NPRU) dans une logique de renouvellement urbain et de restructuration de la Ville avec l'ambition de faire des Quartiers Sud un pôle secondaire urbain connecté avec le centre-ville.

Si la Politique de la Ville contribue largement à la restructuration des Quartiers Sud via les différents dispositifs ou programmes (PRU, NPRU, Contrat de Ville,…), la politique de renouvellement urbain est elle-même imbriquée dans un ensemble plus large, et constitue, en complémentarité avec d'autres opérations ou programmes de droit commun, menés par la Ville, la Communauté d'Agglomération de Bastia ou la Collectivité de Corse, une politique publique urbaine forte et coordonnée, visant la structuration et le confortement de ce second pôle urbain.

Le quartier, objet du NPRU, est en premier lieu un quartier prioritaire politique de la ville, traité en articulation forte avec les autres dispositifs dans le cadre d'une logique de renouvellement urbain.
Le NPRU prend aussi la suite du PRU, en termes de calendrier, mais aussi sur le plan des fonctionnalités : poursuite de la logique de requalification des quartiers, de mixité sociale, de liaisons inter-quartiers, de désenclavement, de complémentarité et prendra appui, pour le volet « soft » sur les actions développées dans le cadre du Contrat de Ville, prolongé jusqu'en 2022.

Si les démarches telles que la GUSP, la réalisation de projets associatifs étaient d'ores et déjà mis en place sur le quartier du NPRU via le Contrat de Ville ou la Dotation Politique de la Ville, leur efficacité et leur nombre étaient cependant limités, et leur impact faible, faute de pouvoir prendre appui sur des projets plus structurants, partagés et reposant sur une intervention collective et coordonnée (mode projet).

Le NPRU sera ainsi l'occasion de redonner du lien et du sens entre les sphères sociales, urbaines et économiques au sein du quartier, mais aussi entre le quartier et son environnement : la rénovation « interne » du quartier NPRU sera fortement articulée à ce qui est fait, ou ce qui est en projet dans le QPV. Il s'agira pour cela de s'appuyer sur les éléments physiques (voies de désenclavement, ouverture du quartier,

transports en commun, …), mais surtout l'humain via les pratiques et usages des habitants, en définissant clairement les enjeux sociaux, culturels et éducatifs et les enjeux liés à la GUSP, pour le quartier, au sein d'un ensemble plus vaste.

Au-delà du quartier et de la logique de renouvellement urbain, le NPRU participera d'une dynamique plus large s'inscrivant dans une logique spatiale et temporelle emboîtée.

L'ambition de faire des Quartiers Sud un pôle urbain secondaire s'explique par la volonté de « rassembler et réconcilier» les deux pôles de la ville, d'atténuer ainsi la rupture physique qu'il existe entre ces deux entités, en jouant la complémentarité Centre-Ville / Quartiers Sud et non la concurrence.

Ainsi, si la Ville souhaite structurer et dynamiser les Quartiers Sud via le PRU, le NPRU et l'ensemble des projets majeurs envisagés sur le Sud, elle a également entrepris pour son Centre-Ville un programme ambitieux au travers d'Action Cœur de Ville afin de renforcer son attractivité, et redonner à la Ville-Centre tout son éclat au sein d'une agglomération harmonieuse et respectueuse. Des liens seront également établis en ce sens entre Action Cœur de Ville et le NPRU.

Article 2.2 Les objectifs urbains du projet

L'ensemble des signataires s'accordent sur les objectifs urbains du projet, traduisant les orientations stratégiques, présentés au regard de chaque objectif incontournable de manière détaillée dans le tableau de bord en annexe A de la convention et consolidés, d'un point de vue spatial, dans un schéma de synthèse (annexe A). Sont ainsi tout particulièrement précisés les objectifs en termes de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération et de diversification de l'habitat sur le quartier. Le porteur de projet est garant du respect de ces objectifs dans la mise en œuvre du projet.

Le scenario retenu pour le quartier est celui de l'ambition « de **l'ouverture et de l'innovation** » et repose sur une démarche et des intentions simples et claires :

- mettre en œuvre une véritable démarche participative et implicative,
- s'inscrire dans une logique intégrée combinant l'urbain, l'humain et l'économique,
- mener une réflexion à « géométrie » variable qui part du quartier, puis intègre la dimension communale, intercommunale et celle du bassin de vie,
- partir des besoins du quartier et les traduire en projet, puis en déclinaisons opérationnelles,
- respecter et faire converger les fondamentaux de l'ANRU, les contraintes de l'OPH2C et de la Ville, les ambitions intercommunales et régionales, et bien entendu les attentes des usagers.

Ainsi, le projet envisagé se veut être une réponse globale, concertée et cohérente avec les dysfonctionnements recensés, les atouts à valoriser, les besoins de la population et du territoire à différentes échelles spatiales et temporelles.

Au-delà des intentions le projet se veut avant tout être ambitieux mais surtout réaliste. Son calibrage et son phasage ont été définis en fonction de multiples critères : capacité à faire de l'OPH2C et de la Ville notamment, mobilisation financière des partenaires, conciliation des ambitions du projet au regard des contraintes opérationnelles et des attentes des usagers, prise en considération des interventions à mener à très court terme, …

Les principaux enjeux et objectifs majeurs du NPRU peuvent se résumer ainsi :

Améliorer le quotidien des usagers du quartier et leurs conditions de vie, renforcer le vivre ensemble, et le bien-être. Il s'agira d'améliorer les conditions de logements (confort, isolation, adaptations, entretien, …), d'accès aux logements et aux résidences, de valoriser les parties communes et espaces résidentiels, de préserver et développer les liens sociaux, de proposer et aménager des espaces de convivialité, d'optimiser les déplacements et stationnements, de structurer l'offre commerciale de proximité, de développer la vie et l'animation de quartier, …

Ouvrir le quartier sur l'extérieur, l'inscrire dans une dynamique, le relier au territoire, pour passer d'un mode de fonctionnement en « cités » vers une volonté de « faire quartier ». Cette ouverture passera par le désenclavement du quartier en le rendant perméable. Il s'agira ainsi de développer les moyens d'accès et transports pratiques et adaptés, de créer des voiries traversantes et de supprimer les impasses, de créer des synergies avec les pôles commerciaux environnants, de favoriser la mixité urbaine et sociale, de créer des passerelles avec le parc privé environnant, d'encourager et de faciliter les accès aux nombreux services et équipements alentours, ...

Valoriser le quartier, ses habitants, ses commerçants, son image. Préserver le patrimoine arboré, avoir une exigence sur les aménagements et constructions réalisés, soigner la qualité des espaces publics ou résidentiels, valoriser les initiatives professionnelles ou les talents, développer des démarches artistiques et en lien avec la mémoire, proposer une signalétique simple et contextuelle…

Promouvoir l'insertion par le logement, économique et sociale. En lien avec les opérations du NPRU ou les programmations du Contrat de Ville, il s'agira de développer des actions qui favoriseront l'insertion sous toutes ses formes, telles que : dispositif lié à la charte d'insertion, développement d'activités en matière de gestion induites par le NPRU, projets associatifs (appartement pédagogique, visites de convivialité, …), actions de médiation et d'apprentissage des outils numériques, projets liés à l'économie sociale et solidaire…

Redonner au paysage toute sa place et tout son sens. Cet objectif fait partie des facteurs d'excellence du projet, et est développé au § 3.2.

Apaiser les relations et rétablir des connections urbaines, sociales, économiques. Cette orientation rejoint la question de l'ouverture du quartier vers l'extérieur développée ci-avant, mais vise également le développement d'une attractivité au sein du quartier, la création de flux réciproques entre le quartier et son environnement. Il pourra s'agir de mettre en place des opérations physiques du programme (ex : ouvertures de voiries, création de locaux d'activité, réalisation de parcours piétons, …) ou d'opérations immatérielles pour faire disparaître les « frontières » et les préjugés (actions de cohésion sociale, de médiation, d'implication citoyenne, …).

Placer l'habitant au cœur du changement. Cette orientation est considérée comme l'une des clés de réussite du programme et est développée au § 3.1 .

Innover et moderniser : si le NPRU se veut ambitieux, il repose avant tout sur des interventions « classiques ». Aussi, et par le biais de la politique de la Ville, il conviendra autant que faire se peut, d'expérimenter et de tester des pratiques innovantes dans ce quartier, qui pourrait modestement mais pragmatiquement, être le « laboratoire » de certaines initiatives ayant par exemple trait au numérique (smart quartier), au tri sélectif (zéro déchets), à de nouvelles formes d'habiter (béguinage, colocation intergénérationnelle, …), à l'expression artistique.

Les objectifs urbains du projet intègrent les fondamentaux de l'ANRU et sont cohérents avec les politiques d'agglomération ou communale (PLH, PLU, PADD) :

Fondamentaux de l'ANRU	Principaux éléments du NPRU de Bastia répondant aux fondamentaux
Augmenter la diversité de l'habitat	Créer une offre de logements différenciée sur le site Résidentialiser l'ensemble du parc Engager les réflexions sur de nouveaux modes d'habiter ou sur les mutations possibles du parc existant
Favoriser la mixité fonctionnelle	Renforcer et structurer l'appareil économique existant Créer une offre de locaux d'activité Introduire au sein du quartier des équipements et des espaces publics
Viser l'efficacité énergétique	Concevoir les aménagements et les constructions dans une logique de développement durable Améliorer la performance énergétique des logements Utiliser le végétal pour créer des îlots de fraicheur Développer des actions de sensibilisation auprès des usagers
Renforcer l'ouverture du Quartier	Désenclaver et rendre perméable le quartier Réaliser des équipements publics complémentaires et en lien avec le reste du quartier Développer des projets en lien avec la dynamique et la valorisation du quartier Innover et mettre en œuvre des projets créatifs

Le NPRU qui participe à la restructuration urbaine des Quartiers Sud, devrait contribuer à renforcer le rôle de pôle secondaire urbain du secteur Sud, mais aussi d'affirmer le rôle de la « Ville Centre » au sein de l'agglomération : ce projet alimente de ce fait le scénario retenu pour le PLH.
Le NPRU répond aux objectifs du PADD, lequel PADD identifie le secteur du NPRU comme un « site stratégique du développement de la Ville » et prévoit en outre :

- de créer une liaison avec le secteur d'en face, au sud de la route Royale, pour estomper les ruptures urbaines et fonctionnelles,
- d'aménager et mettre en valeur des parcs urbains de quartier.

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation

Sans objet.

Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet

Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain

Afin de contribuer aux orientations stratégiques du contrat de ville et de réduire durablement les écarts entre les quartiers concernés et leurs agglomérations, des facteurs clés de succès et des interventions nécessaires à la réussite du projet ont été identifiés. Elles sont réalisées sous la responsabilité des Parties prenantes de la convention désignées ci-après.

Compte tenu des enjeux et objectifs majeurs définis, et de la réalité du contexte opérationnel, il apparaît clairement que la réussite du NPRU repose sur deux éléments essentiels :

- la participation, mais aussi l'implication des habitants, des acteurs de terrain et de l'ensemble des partenaires dans le processus de transformation du quartier sur les trois temps : avant – pendant – après.

- le travail méticuleux et respectueux à mettre en place pour le relogement des habitants des bâtiments voués à la démolition.

La participation, mais surtout l'implication de chacun

Le bilan du PRU et les enseignements tirés des dispositifs liés à la politique de la Ville, attestent que, plus que la participation, il convient de solliciter l'implication de tous dans le projet. Cette implication ne doit pas être concentrée sur la phase de mise en œuvre, mais doit débuter dès la phase conception, et perdurer au-delà de la réalisation du projet.
De manière très pragmatique, la Ville et ses partenaires ont déjà amorcé ce travail depuis la signature du protocole : des démarches de co-constructions ont ainsi été initiées.

Sur le programme NPRU : avec la tenue de deux réunions publiques et l'ouverture d'une concertation préalable art L300-2, mais surtout la réalisation de deux ateliers qui ont contribué à l'élaboration de scénarios de programmation avec les bureaux d'études.

Sur le chemin piéton :
Le diagnostic posé dans le cadre du protocole NPRU a permis de mettre en exergue les éléments suivants :
- un déficit d'aménagements en faveur des modes doux, et singulièrement de la marche ; les cheminements piétons sur le périmètre sont pour la plupart dégradés et discontinus.
- le souhait d'ouvrir le quartier à l'extérieur pour rétablir des traits d'union urbains et sociaux du quartier avec son environnement, en le reliant au secteur du PRU, et en l'inscrivant dans des schémas de déplacements doux à l'échelle de la Ville.
- la demande des habitants lors des ateliers du NPRU d'améliorer rapidement la circulation piétonne.

Ainsi, et sans attendre le montage et la mise en œuvre du NPRU, la Ville, avec l'accord de l'OPH2C et le soutien de l'Etat, via la Dotation politique de la Ville, a anticipé une partie du programme pour créer un chemin piéton et artistique qui préfigurera notamment le parc urbain.
Le projet de chemin piéton et artistique a été mené dans le cadre d'une démarche implicative, associant largement et de manière originale, les habitants et les acteurs.
La conception, pensée et guidée par les pratiques des usagers et en fonction de leurs attentes, a été faite par un groupement possédant des compétences multiples (sociologie, concertation, technique, paysage, et artistique), de mars à septembre 2018, dans le cadre d'ateliers participatifs, par la mise en place de balades urbaines et l'installation de bureaux de rues.
Au-delà des travaux classiques (terrassements, éclairage, maçonnerie, garde-corps, …), le projet a permis l'installation de trois œuvres praticables le long du chemin, œuvres dont la vocation a été définie avec les habitants et construites sur place avec des habitants et des jeunes mobilisés par le club de prévention spécialisée à l'été 2019.
Cette expérience, qui part d'une logique très simple, a démontré la pertinence de travailler à partir du terrain, avec les usagers, en favorisant le dialogue et le bon sens, et en multipliant les formes et moments d'échanges et de convivialité.

Cette pratique, riche d'enseignements, constitue une base solide et concluante sur la manière de poursuivre sur l'implication, sur la co-construction et sur les possibilités de co-décision pour la suite du projet.
Elle pourra, autant que faire se peut, être appliquée et adaptée aux futurs éléments de programme ; il conviendra pour cela de :
- s'appuyer sur la chargée de mission MOUS, l'équipe de cohésion sociale, les acteurs de terrain parmi lesquels les représentants du bailleur,
- désigner une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage spécialisée, mission prévue au NPRU dans la famille « ingénierie »
- identifier, au sein du quartier, des habitants-relais, sentinelles ou passeurs d'informations, pour pouvoir travailler en circuit court, dans la fluidité et la confiance avec les habitants.
- impliquer davantage les associations de quartier ou acteurs associatifs dans la vie du quartier via le Contrat de Ville, et la réalisation d'activités ou de projets sur le site.

Par ailleurs, et comme cela a été rappelé, la question de l'implication doit être pensée en amont et être consolidée tout au long de la phase de réalisation pour perdurer après l'achèvement du programme : la

gestion future du quartier, la durabilité des aménagements ou équipements produits sont autant de questions à intégrer à la réflexion dès le départ pour garantir une appropriation optimale et une pérennité de l'action.

Le relogement, clé de voûte de l'acceptation du programme et de son succès

L'expérience du PRU, mais aussi les pratiques en cours sur les relogements du PRQAD ou des RHI en Centre Ancien, démontrent qu'il convient d'accorder à ce sujet le plus grand soin, tant sur la méthode que sur le plan humain.

La réussite du relogement passe en premier lieu par la connaissance fine et qualitative des familles à reloger : composition des ménages, âges, nature des revenus, ancienneté dans le logement, sur ou sous-occupation, liens dans l'immeuble ou le quartier, souhaits de relogements (lieu, décohabitation), difficultés spécifiques,…

De plus, il convient de pouvoir identifier, dès le démarrage du processus, les possibilités de relogement existantes sur les programmes à venir et dans le parc existant (offre mobilisable).
Le croisement de l'offre et des besoins permettra d'établir un plan de relogement qui devra sans cesse être actualisé et suivi.
Il ne s'agit pas seulement d'identifier des possibilités spatiales de relogement, mais surtout de trouver des solutions « sur mesures » qui devront intégrer les blocages ou difficultés éventuelles préalablement et soigneusement identifiées par la Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale.

Ces solutions doivent constituer un « mieux-vivre » pour les habitants, être humainement acceptables, et financièrement soutenables : le maintien des liens sociaux (familiaux ou amicaux), l'histoire et la mémoire des familles, devront être respectés, les questions de restes à charge ou de pertes de surfaces devront être maîtrisées, les adaptations de logements ou mises en place de services spécifiques devront être anticipées.

Sur les 104 logements à démolir 92 seraient initialement occupés, et plusieurs demandes de mutations sont déjà en cours.
Dans les logements occupés, 45 chefs de familles ont plus de 70 ans et plus de 25 ménages (au minimum) occupent leur logement depuis plus de 40 ans. Ces premières tendances confirment la nécessité d'un travail au cas par cas pour le relogement et d'un accompagnement bienveillant et sur mesure.

Pour garantir la réussite du relogement, il a été décidé de mettre en place dès septembre 2018 une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) en charge du relogement, mission assurée par la Ville de Bastia, et soutenue par l'Etat dans le cadre de la Dotation Politique de la Ville, pour la première année.

Le rôle de la MOUS n'est cependant pas cantonné à la question du relogement des familles occupant des logements voués à la démolition ; en effet la MOUS a également pour rôle de considérer le relogement pour l'ensemble des habitants du quartier (décohabitation, sur ou sous-occupation, mutation, …), mais aussi d'identifier les besoins et problèmes liés au cadre de vie, et proposer des solutions individuelles ou collectives d'amélioration, afin de les mettre en œuvre et les évaluer dans un cadre partenarial.

- sur le plan individuel, la MOUS aura pour mission d'aider les ménages à améliorer leur situation, à anticiper les transformations à venir et à faire face aux conséquences que le projet peut avoir sur eux, à les préparer, suivre et accompagner dans leur changement de logement, le cas échéant,
- sur le plan collectif, vis-à-vis des habitants et de l'ensemble des acteurs locaux, il s'agira de rendre plus lisibles, et de mieux coordonner les actions publiques, ainsi que de faciliter la relation entre les publics et les organisations.

Les enjeux de cette mission de MOUS sont promouvoir le maintien ou l'accès au logement des familles en situation de précarité ou fragilité, de lutter contre l'isolement, de favoriser le vivre ensemble et toutes les formes de solidarité, et de redynamiser les quartiers.
En ce sens, les principales missions de la MOUS consisteront à :

- approfondir le diagnostic et l'écoute individualisée
- constituer et faire vivre un observatoire de la vie sociale à l'échelle du secteur,
- rechercher des solutions adaptées à la problématique de chacun en lien avec le(s) bailleur(s) et le projet:
- constituer et mobiliser le partenariat

- activer et prendre part aux processus participatifs (concertation publique, réunions de quartier, ateliers participatifs, conseils de quartiers…)
- informer les habitants sur leurs droits et devoirs, engager un dialogue avec les habitants sur leurs besoins spécifiques, et repérer les personnes ou ménages en situation de grande précarité sociale
- engager ainsi une démarche « proactive », fondée sur une relation de proximité, débouchant sur la confortation d'un lien fort entre les individus et les services,
- alimenter la réflexion sur les équilibres de peuplement et préparer le travail devant accompagner la mise en place de principes de résidentialisation,
- participer et s'appuyer sur les structures ou dispositifs existants et notamment, la maison des Quartiers Sud et le dispositif de Gestion urbaine et Sociale de proximité ;
- mettre en place un accompagnement social individuel, en lien avec les acteurs institutionnels ou de terrains concernés ; identifier et mobiliser les aides existantes ; suivre et évaluer cet accompagnement,
- restaurer le lien social, les actions de cohésion sociale et projets collectifs au sein du quartier ; impulser des actions innovantes, collectives ou fédératrices favorisant le vivre ensemble,
- rendre les familles actrices de leur changement de situation,
- mettre en œuvre le programme d'interventions du court terme ou « plan d'urgence » : faire vivre le tableau de bord de suivi, en préparant les interventions par des actions d'information et de communication ciblées, et en faisant remonter les informations sur le déroulement et l'impact des actions mises en œuvre.
- participer à la formalisation du programme, la mise en œuvre, au suivi et à l'évaluation du NPRU.

La mise en place d'une chargée de mission MOUS dédiée, est un atout indéniable et un acte fort pour la réussite du relogement notamment.

Pour mener à bien ses missions, la MOUS effectuera des permanences sur site (local mis à disposition par l'OPH2C), des visites à domicile, et s'appuiera sur un partenariat large et solide qui est d'ores et déjà mobilisé et qui travaille dans un cadre clair et avec des outils partagés.
La charte de relogement – annexée à la présente convention - consiste un outil partenarial important pour la démarche. Elle pourra être – si nécessaire – complétée par une charte interbailleurs
En tout état de cause la question de l'association étroite de l'OPH2C mais aussi de l'implication des autres bailleurs (ERILIA, LOGIREM), et la mobilisation de tous les contingents et réservataires dans le processus de relogement est cruciale.

Le travail de la MOUS sera bien évidemment mené en cohérence avec les documents cadres et conventions définis à l'échelle de l'agglomération (la CIL, le PPGDID et la CIA).

Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain

Les objectifs d'excellence, sont en lien avec les fondamentaux de l'ANRU, mais ont avant tout été définis au regard des caractéristiques intrinsèques du site : la richesse de ses habitants et les qualités naturelles du site. Ils doivent être déclinés sur une temporalité « avant-après-pendant » la mise en œuvre du NPRU.

Le travail de mémoire

L'histoire du quartier, des gens qui l'habitent est fondamentale pour le travail qui va être entrepris sur le secteur. Le recueil de la mémoire des habitants contribue à leur reconnaissance sociale et, à travers eux, à celle du quartier.
Ce travail de mémoire peut permettre de jouer un rôle important dans le resserrement du lien social et intergénérationnel, et dans l'image du quartier ; il est une vraie occasion de dépasser les approches purement institutionnelles ou techniques. Il offre aussi concrètement les moyens pour penser, construire, et suivre avec les habitants le projet.

Forts de l'expérience menée sur le premier PRU au travers de la mission de lien social – dont les résultats positifs ont été soulignés dans le Plan Stratégique Local et au cours des différentes revues de projets – mais aussi des projets déjà engagés ou menés sur le site du NPRU (service Culture et Langue Corse, « è tre

Cità » du Centre Méditerranéen de la Photographie, …), il est proposé de mener un travail de mémoire spécifique sur le NPRU.

Ce travail constitue un socle solide pour comprendre, apprendre, proposer, et agir. Il permet aussi de conserver une trace précieuse du passé, d'avoir une approche respectueuse du présent, et d'autoriser à se projeter sereinement et collectivement vers l'avenir.

Il aura pour but de :
- valoriser l'histoire et la vie des habitants,
- connaître et partager des éléments de culture commune, de vécu commun, d'identité,
- profiter de la rénovation urbaine pour impliquer les habitants dans un travail d'histoire et de mémoire des quartiers et de travailler à l'appropriation du projet,
- initier des actions intergénérationnelles, mais aussi des projets en lien avec la tolérance, la lutte contre les discriminations, la solidarité.

Ce travail de mémoire sera étroitement connecté aux éléments clés de réussite, à savoir l'implication de tous et le relogement, et fera l'objet d'une mission spécifique prévue en ingénierie du NPRU, portée par la Ville.
Il pourra bien évidemment être décliné dans le cadre de projets menés au titre du Contrat de Ville.
Ce travail sera l'occasion de travailler en outre sur la toponymie, sur la poétique du lieu, de ses ressources naturelles et paysagères, et sur la mise en place d'une signalétique sensible.

La place du végétal, les points de vue du site

Le diagnostic a révélé des qualités paysagères certaines et des points de vue remarquables depuis le site. Ces éléments qui constituent des « points forts » doivent être soigneusement considérés dans l'approche et devenir des objectifs d'excellence du projet.

Pour ce qui est du végétal, un inventaire et diagnostic visuel et sonore a été mené avec l'ONF pour les 454 arbres du quartier en 2018. Une convention a également été passée entre la Ville et l'OPH2C au sujet de l'élagage des arbres sur le site, qui sera assuré par la Ville, en attendant la mise en œuvre du NPRU.

Cette attention particulière portée à la place de l'arbre sur le NPRU s'inscrit dans une volonté politique plus large à Bastia. En effet, La Ville souhaite lancer un travail d'envergure sur son territoire afin de redonner à ses arbres une place essentielle et respectée, au regard de ce qu'ils apportent et afin de préparer le territoire à l'avenir. Pour ce faire, la ville souhaite se doter d'une « **Charte de l'arbre »** qui aura pour axes :
- Diagnostiquer et inventorier
- Recommander et former
- Protéger
- Communiquer et animer
- Pérenniser et gérer : développer un outil de gestion grâce au SIG.

Le NPRU sera l'occasion de mettre en pratique cette politique : ainsi le projet devra intégrer et traduire de manière opérationnelle ces principes de la charte de l'arbre et souligner et valoriser les « points de vue » remarquables du site.

De manière très pragmatique, il s'agira dans le cadre du NPRU à la fois de maintenir et de mettre en valeur les essences existantes, comme la chênaie, seul patrimoine préexistant avant la réalisation des trois cités, mais aussi de développer un projet paysager ambitieux et volontariste, avec notamment le parc urbain au cœur du site.

Au-delà même du site, un des objectifs d'excellence à atteindre est d'arriver à construire une vaste continuité paysagère et de loisirs urbains entre la rive maritime et les coteaux, depuis la plage de l'Arinella et le Spassimare jusqu'au parcours de santé à proximité de l'hôpital, ou vers le parc Nelson-Mandela au Sud du quartier. Le projet du NPRU doit apporter sa pierre à l'édifice pour parvenir à concrétiser cette ambition.

Article 4. La description du projet urbain

Le porteur de projet s'engage en lien avec les maitres d'ouvrage à décliner le projet urbain à travers un programme urbain et une composition urbaine qui visent à répondre aux objectifs décrits à l'article 2 de la présente convention.

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)

Le projet urbain du NPRU comprend un ensemble d'opérations cohérent et réaliste, s'inscrivant dans le scénario retenu et répondant aux enjeux et objectifs ci-avant exposés. L'essentiel des opérations figure dans le projet conventionné avec l'ANRU, mais d'autres, bien que faisant partie intégrante de la stratégie globale, seront mises en œuvre hors programme ANRU.
Interventions sur l'habitat

Pour répondre aux dysfonctionnements constatés et aux attentes des usagers, il est proposé de mener quatre types d'actions sur l'habitat, lesquelles seront conduites par l'OPH2C :

- la démolition des 94 logements locatifs sociaux des bâtiments 32 et 33 de l'OPH2C afin de permettre la diversification de l'offre de logements sur le site, de créer une entrée de quartier lisible et qualitative. Cela permettra aussi de liaisonner les deux quartiers situés de part et d'autre de la route royale en proposant une convergence urbaine et fonctionnelle à ce niveau.
  10 logements locatifs sociaux du bâtiment 36A seront également démolis dans le cadre de l'opération d'aménagement et conformément à la validation du Comité d'Engagement de l'ANRU du 25 juin 2019, ce qui permettra d'améliorer la fluidité en matière de circulation allée des Tilleuls / rue des Caroubiers.
- la reconstruction d'une centaine de logements locatifs sociaux par l'OPH 2C– dont 6 sur le site et les autres hors site afin de préserver les équilibres de l'OPH2C et de proposer des réponses aux besoins en logements locatifs sociaux. Pour les opérations hors site, 71 logements seront reconstruits dans le cadre du NPRU et 33 logements seront reconstruits en Centre Ancien, dans le cadre du programme Action Cœur de Ville.
- la requalification de 214 logements LLS : une rénovation importante aux bâtiments 41- 42 et 43 (96 logements) et bâtiments 37 et 39 (64 logements), la requalification des façades aux bâtiments 24 et 26 (54 logements). Les autres bâtiments du périmètre – *hors ceux démolis* - feront l'objet de réparations de types reprise d'enduits et de béton, réfection de peinture, remplacement de mains courantes, entretien courant, à minima. A noter que, quels que soient les bâtiments, les requalifications LLS ne relèveront pas d'opérations de type Très Haute Performance Energétique, et ne bénéficieront donc pas de subventions ANRU.
- la résidentialisation de l'ensemble des 21 immeubles conservés. Il est ainsi envisagé de créer des unités résidentielles de 40 à 60 logements en moyenne et il est également prévu de résidentialiser le bâtiment « le Mantinum » du fait des liaisons fonctionnelles qu'il entretient avec la place du Commerce et avec le bâtiment 24.
- Par ailleurs, il est prévu de reconstruire en lieu et place des bâtiments 32 et 33 un programme mixte d'une soixantaine de logements pouvant accueillir en rez-de-chaussée environ 530 m2 de locaux commerciaux ou de services. Ces logements ne seront pas des logements locatifs sociaux, et il conviendra, dès le démarrage du NPRU, de mener une réflexion pour cerner le type de produits à développer (accession, locatif, typologies, …), les formes urbaines et le(s) opérateur(s) à mobiliser.
  Il est ici précisé qu'Action Logement achètera des logements en VEFA, auprès du ou des promoteurs des logements destinés à la location libre, à hauteur de 1 500 m² de surface de plancher maximum (cf article 5 de la présente convention).

Interventions en matière d'aménagement et d'équipement publics

<u>Aménagement</u>

Le NPRU s'intéressera à la redéfinition des domanialités et permettra à terme un « partage » du foncier entre l'OPH2C, la Ville, et des privés. Il s'agira en ce sens de monter une opération d'aménagement sur l'ensemble du site qui sera conduite par la Ville de Bastia et qui consistera à :

- acquérir auprès de l'OPH2C et des privés l'ensemble des parcelles et du foncier bâti (bâtiment 36A) nécessaires à la réalisation du programme,
- missionner des prestataires et réaliser l'ensemble des analyses de site et études nécessaires à la mise en œuvre du programme : AMO maîtrise d'œuvre urbaine et paysagère, études hydrauliques et géologiques, missions nécessaires à la maîtrise foncière, dossiers réglementaires, géomètre, contrôles techniques et coordonnateur sécurité protection de la santé, …
  La mission de maîtrise d'œuvre urbaine et paysagère – outre le volet aménagement – intégrera aussi les réflexions sur les principes de résidentialisations et les préconisations en matière de reconstructions sur site (fiches d'îlots, gabarits, …)
- missionner, suivre et réceptionner les travaux,
- procéder aux cessions ou rétrocessions nécessaires, en fonction des usages et des modalités de gestion des différents espaces.

Ces principales interventions concernent :

- les voiries rue des Caroubiers, rue des Tilleuls, rue des Chênes Lièges (y compris réseaux, trottoirs, démolition du 36 A, mobilier urbain, espaces verts…) et viabilisation de l'espace, en entrée de quartier, libéré suite aux démolitions des bâtiments 32 et 33
- la place publique du Commerce et les interventions sur la Route Royale
- la création d'un parc urbain
- la création d'un équipement de quartier de proximité.

Equipement

Concernant l'équipement public de proximité, sa destination n'est encore arrêtée dans la mesure où celui-ci est certes un élément fort de composition urbaine et participe à la diversification des fonctions du quartier, mais doit également répondre à la demande et aux besoins des habitants et acteurs de terrain.
Pour autant, les usagers ne parviennent pas à ce stade à cerner de manière précise leurs besoins : ont été évoqués au fil des ateliers ou réunions, la question d'un équipement pour les jeunes, mais aussi pour les moins jeunes, un équipement couvert proposant des espaces extérieurs, une vocation de convivialité, de bien-être, sportive, socio-culturelle, ou en lien éventuellement avec le parc urbain…
De ce fait, si cet équipement constitue un élément fort de la restructuration du quartier, et doit donc être intégré au NPRU, il conviendra de mener un travail préalable fin d'implication et de co-constrcution pour définir sa vocation, son contenu et son mode de fonctionnement, lesquels pourront peu ou prou influer sur sa localisation.

Ces nouveaux aménagements ou équipements publics représentent une surface totale de plus de 2,2 ha :

AMENAGEMENTS OU EQUIPEMENTS PUBLICS du NPRU	**SURFACES**
Place du Commerce	1 920 m²
Rue des Tilleuls-Caroubiers	5 310 m²
Rue des Chênes Lièges	4 720 m²
Parc public	6 930 m²
Abords de la Route Royale	1 500 m²
Equipement de proximité	2 100 m²
TOTAL	**22 480 m²**

L'immobilier à vocation économique

L'OPH2C a prévu dans trois de ses bâtiments (23-31 et 42) de réaliser, en rez-de–chaussée, des locaux à vocation d'activité ; environ 500 m² de surfaces disponibles pour des activités associatives, de services, citoyennes, … pourraient ainsi être créées en cœur du quartier.

Par ailleurs, le programme de construction prévu en lieu et place de deux bâtiments démolis (32 et 33) accueillera, en pied d'immeubles, environ 530 m² de surfaces dédiées à des activités.

L'ingénierie de projet

Pour mener à bien le NPRU, et répondre avec facteurs d'excellence et objectifs visés, il est envisagé de mettre en place une ingénierie spécifique qui concernera :

- la mise en place d'une équipe projet dédiée
- le volet implication et participation des usagers
- la structuration, la définition et la mise en œuvre du travail de mémoire du quartier et de ses habitants
- l'élaboration de support de communication et de concertation
- la faisabilité technique et financière de l'évolution des typologies de logements au sein du parc de l'OPH2C sur le site

Les 4 premières missions seront portées par la Ville et la dernière par l'OPH2C.

En synthèse, le NPRU prévoit

La démolition de 104 logements locatifs sociaux sur site (94 par l'OPH 2C et 10 par la Ville)
La reconstruction sur site d'une soixantaine de logements
La résidentialisation de 22 bâtiments
La réhabilitation de 214 logements (non financée par l'ANRU)
La réfection des voiries, trottoirs, réseaux de l'ensemble du site
La requalification de la place du commerce
La création d'un parc urbain au cœur du quartier
La création d'un équipement de proximité
La création d'environ 1030 m² de surfaces d'activité dont 500 m² en pieds d'immeubles de l'OPH2C (réhabilitation) et 530 m² en pieds d'immeuble des programmes neufs
La mise en place d'une ingénierie spécifique et d'une équipe projet dédiée

Article 4.2 La description de la composition urbaine

Un plan guide du projet concerné par la présente convention est présenté en annexe A.

La composition urbaine actuelle du quartier mêle plusieurs dispositifs. Le long de la Route Royale, de la place du Commerce et des voies privées, les bâtiments composent les espaces libres en s'alignant plus ou moins sur ces espaces, ce qui confère à cette cité un caractère urbain. Dans certains secteurs, on retrouve plus traditionnellement des formes modernes de composition, avec des implantations plus libres de type barres et tours. Ces figures bâties sont peu adaptées à la topographie. Cette adaptation n'a pu être possible que par l'aménagement de plateformes successives : la configuration du grand ensemble confronte donc l'idéologie moderne à la pente et règle le problème de niveau par le terrassement. Le pragmatisme moderne se retrouve dans l'économie de moyens en répétant trois types de bâtiment sur les vingt-trois construits (deux types de barres et un type de tour).

Sans remettre en cause la forme urbaine existante le plan guide cherche à valoriser les potentialités du projet initial, comme les voies existantes, et tente de régler les dysfonctionnements identifiés. Des dysfonctionnements assez classiques pour ce type d'opération et pour cette époque, comme la mono-

propriété, l'enclavement, l'indétermination des espaces libres et plus globalement la dégradation liée au manque d'entretien. Les alignements sur rues et les plateaux existants sont des atouts sur lesquels le projet de rénovation urbaine s'appuiera fortement.

Les axes forts de la composition urbaine développés au regard de l'ambition et objectifs fixés pour le NPRU, sont ci-après résumés et ont été déterminés au regard des constats posés en phase diagnostic du protocole de préfiguration.

Désenclaver le quartier par la création de deux rues publiques

Le premier enjeu du NPRU est le désenclavement du quartier, la nécessité de le rendre perméable en proposant un maillage des voiries : deux voies publiques seront ainsi créées.

En partie haute du site, entre la Route Royale et l'avenue du Macchione, la première voie publique, suivra l'allée des Tilleuls et la rue des Caroubiers existantes. Afin de déboucher sur l'avenue Macchione, un aménagement sera réalisé dans le prolongement de la rue des Caroubiers : un carrefour sécurisé, au débouché sur le Macchione sera créé, et le gabarit de la rue existante légèrement élargi pour permettre un double sens et une mise aux normes d'accessibilité des trottoirs.
Le débouché sur la Route Royale sera aussi traité afin d'élargir la voie et permettre de réaliser des trottoirs confortables, dans le prolongement de ceux de la Route Royale, et des places de stationnement supplémentaires.
Ponctuellement, au droit du bâtiment 36, le tracé de la voie sera simplifié pour rendre lisible et confortable son aménagement. Cela nécessite l'acquisition et la démolition d'une partie de bâtiment 36 (les 10 logements du 36A) qui aujourd'hui fait obstacle et donne l'impression de fermer la rue.
Cette intervention sur la rue des Tilleuls / rue des Caroubiers permettra non seulement de fluidifier le trafic à l'intérieur du quartier, mais aussi de connecter le quartier à un nouvel axe, l'avenue du Macchione, autorisant ainsi une cohérence et une articulation forte avec son environnement proche ou en devenir.

La deuxième rue qui sera rendue publique, sur la partie médiane du site, sera l'allée des Chênes Lièges.
De plus, et -hors NPRU- il est prévu de prolonger cette rue en empruntant la rue des Ibis (actuellement en grande partie privée) laquelle débouche sur la rue François Vittori, ce qui permettra un réel désenclavement du quartier. Un Emplacement Réservé est inscrit au PLU sur la rue des Ibis dans ce but.
L'aménagement de cette voie publique facilitera l'accès au Centre Médico-Psycho-Pédagogique (CMPP) aujourd'hui enclavé, mais permettra aussi, à terme, de déboucher rapidement sur la rue François Vittori, axe majeur de circulation à Lupino, et traitée en tant que telle dans le PRU.
A terme cette voie sera donc traversante et fera ainsi le lien entre l'habitat social et l'habitat privé ; son statut public facilitera également les nombreux problèmes d'usage aujourd'hui constatés.
Pour créer ou réaménager ces rues publiques, il faudra :

- recomposer le tracé de la voirie,
- aménager une chaussée à double sens de largeur constante,
- réaliser de véritables trottoirs accessibles aux personnes à mobilité réduite,
- réorganiser les stationnements sur le domaine public,
- agrémenter le tracé par la plantation ponctuelle d'arbres et mettre à niveau le mobilier urbain sur les espaces et cheminements piétons,
- supprimer la circulation des véhicules directement en pied de façade.

La création de ces deux voies publiques impliquera également la reprise de l'ensemble des réseaux (EU, EP, éclairage public, télécom, …).

Recomposer la façade urbaine et l'activité économique le long de la Route Royale

Le deuxième enjeu est de requalifier le quartier, le long de la Route Royale, en intervenant sur deux entrées/façades du quartier : la place du Commerce et l'emprise des bâtiments 32 et 33.

Pour la place du Commerce, il s'agit de réhabiliter les espaces libres afin d'améliorer l'organisation du stationnement, d'optimiser et ménager des espaces piétons sécurisés et de développer des actions en matière de redynamisation économique.
En incluant dans la domanialité communale cette place, la Ville pourra mieux gérer et entretenir l'espace, les plantations, réglementer et optimiser le stationnement pour favoriser la rotation. Cette place doit jouer un rôle de centralité à l'échelle plus large des quartiers environnants.

Pour requalifier la façade urbaine du quartier NPRU sur la Route Royale il faut aussi reconstituer un front bâti en lieu et place des immeubles 33 et 32. Cela nécessite la démolition de ces deux bâtiments, soit 94 logements. Les nouvelles constructions doivent permettre d'accueillir en rez-de-chaussée des services, des activités ou des commerces de proximité pour renforcer l'attractivité dans le prolongement du pôle commercial de la place du Commerce, et en vis à vis du supermarché « Carrefour ». Ils pourront être en lien avec le service à la personne et profiter de la proximité de l'hôpital. Ce programme représente une surface de l'ordre de 530 m2 de locaux.

Par ailleurs - hors NPRU - un travail sur les copropriétés sera également entrepris : il pourra être l'occasion de requalifier et moderniser le linéaire commercial, comme par exemple au pied de l'immeuble le Saint Joseph, construit en prolongement du bâtiment 34, le long de la route Royale.

Offrir un parc urbain pour requalifier le cœur du quartier

Le troisième enjeu est de recomposer le cœur du quartier en créant un parc public d'environ 0,7 ha. Ce parc doit aussi être un équipement structurant à l'échelle des Quartiers Sud.

Ce parc sera conçu comme un équipement de loisirs et de convivialité, qui tire parti d'éléments déjà présents à proximité, comme le parcours de santé de l'hôpital, le square de jeux pour enfants devant l'école F. Amadei et square Nelson Mandela à Montesoro. Pour arriver à créer une continuité entre les équipements existants au-dessus des cités, il sera important de parvenir à créer une continuité d'aménagement sur le foncier acquis par la Collectivité de Corse pour réaliser l'aménagement de l'avenue du Macchione, avec un franchissement sécurisé pour les piétons (hors NPRU)

Au cœur du quartier, ce parc public offrira une centralité pour les activités de loisirs urbains et un lieu de rencontre intergénérationnel pour les habitants. Ce parc peut être le support d'activités sportives ou de jardinage, de rencontres ou d'apprentissage. Il sera travaillé en planches pour permettre de réduire la vitesse d'écoulement de l'eau et assurer une infiltration naturelle. Ce parc doit aussi valoriser le patrimoine paysager existant. D'une manière plus globale le projet d'aménagement devra renforcer la présence végétale pour adoucir l'ambiance et diversifier la végétation.

Pour mémoire, la Ville de Bastia a engagé une première intervention, via la création du « chemin piéton artistique », pour requalifier et sécuriser les cheminements piétons dans la pente ; ce chemin piéton préfigure la création du parc. Avec la réalisation des deux rues et du parc, les cheminements piétons seront maillés sur l'ensemble du site. Ces éléments de programme portent de grandes ambitions en termes d'aménagement, de confort mais aussi en matière de changement d'image, en proposant une esthétique contemporaine et une démarche de coproduction avec les habitants, dès la conception. C'est le premier levier pour engager concrètement la transformation du quartier.

La création du parc urbain, irrigué par les chemins piétons du site, fera partie intégrante du projet plus vaste actuellement au stade d'étude (schéma directeur communal des liaisons douces) pour développer la pratique de la marche, redécouvrir la Ville autrement et proposer une vraie alternative à la circulation automobile.

Favoriser les mobilités actives et alternatives

Le quatrième enjeu est de favoriser au sein du quartier les mobilités actives et l'accès aux mobilités alternatives. La réalisation des deux voies publiques avec de véritables trottoirs sécurisés doit permettre d'accéder aux arrêts de la ligne 1, eux même requalifiés, de manière confortable et ainsi favoriser l'utilisation des transports publics. Les principes de développement de mobilités actives visent à atténuer l'impression de pente forte que l'on ressent lorsque l'on parcourt le quartier par la requalification des escaliers dans le parc urbain (éclairage, création de haltes à intervalles réguliers, mise en place de rampes destinées à faciliter la montée et sécuriser la descente), et à redonner une certaine attractivité de nature, à inciter les habitants à se rendre à pied à la place du Commerce et aux équipements situés à l'Est du quartier (Maison des Quartiers Sud, Maison des Services Publics, La Poste, boulodrome,). Cet aménagement peut aussi être le support de parcours Pédibus (« Marchons Vers l'Ecole ») pour permettre aux enfants du quartier de se rendre en toute sécurité, accompagnés de quelques parents, au groupe scolaire Charles-Andrei ou aux autres écoles du quartier de Montesoro. Les stations Pédibus pourront être opportunément placées au niveau des haltes prévues dans le cadre de l'aménagement des escaliers et équipées de totems qui serviront de support d'information et de jalonnement. Enfin, ces cheminements piétons ont également pour fonction de constituer un maillon du parcours pédestre remontant du bord de mer jusqu'au parcours santé à proximité de l'hôpital ou au parc Nelson Mandela au sud du quartier, avec une fonction cette fois-ci davantage tournée vers le loisir et le sport.

En ce qui concerne le réseau de voirie, outre ce qui a été précédemment évoqué (différents tracés viaires créés), le projet urbain propose un désenclavement opportun du quartier par l'ouest, grâce au débouché de la rue des Caroubiers sur l'avenue du Macchione, avec à terme le raccordement à la nouvelle pénétrante reliant Furiani au centre-ville de Bastia. Ce nouvel accès offrira aux habitants motorisés du quartier, un accès beaucoup plus aisé et rapide aux zones économiques et commerciales du sud de l'agglomération, et donc un élargissement de leur bassin d'emploi.

Par ailleurs en lien avec le NPRU, mais au-delà du programme :

- le Plan Global des Déplacements (en cours de finalisation) préconise d'améliorer la ligne 1 qui dessert le site depuis le centre-ville (suppression de certains arrêts pour accroitre la rapidité de parcours), de mettre en place une navette intra-quartier reliant la route impériale à la gare de Lupino et de développer des applications smartphones facilitant l'utilisation du bus et l'accès à l'information des usagers.
- en matière d'aménagements cyclables, il est proposé de créer une bande cyclable le long de la Route Royale dans le sens de la montée, raccordée aux infrastructures cyclables prévues dans le cadre du schéma directeur. Les premiers tronçons vont être réalisés à proximité immédiate du site (projet Dotation Politique de la Ville 2019).

Programmer un équipement de proximité pour le quartier

Le cinquième enjeu est de programmer un équipement de proximité au cœur du quartier pour favoriser les liens sociaux entre les habitants et entre les générations. Avec le projet du parc urbain au cœur du quartier NPRU, et plus globalement la démarche d'enchainement d'équipements de loisirs et sportifs depuis le Parcours de santé de l'hôpital jusqu'à la mer, la concertation avec les habitants a fait ressortir la nécessité de programmer un équipement de proximité dans le quartier.

D'une superficie d'environ 530 m², il pourrait accueillir une salle de pratique sportive ou ludique, de danse, gym douce ou un dojo. Il pourrait être destiné aux personnes âgées, très présentes dans le quartier mais aussi être ouvert aux jeunes. Le stationnement en relation avec l'équipement sera, si possible, intégré au bâtiment.

Si l'implantation de cet équipement de proximité fait consensus (à proximité du parc), sa destination n'est pour autant pas figée : l'équipement doit être un espace modulable et poly-usage, et proposer une offre complémentaire à celle des équipements existants alentours.

La programmation de cet équipement devra faire l'objet d'une concertation avec les habitants et les associations pour préciser ses usages, son contenu mais aussi sa localisation précise et son mode de gestion. Le NPRU sera aussi l'occasion de proposer un mode de fonctionnement innovant, s'inscrivant dans une démarche partagée, mutualisée et collective.

Redéfinir les domanialités publiques et privées, et optimiser le stationnement

Le sixième enjeu est la redéfinition du foncier afin que les collectivités et l'OPH2C puissent assurer leurs responsabilités sur la gestion et l'entretien du site. En créant les deux rues publiques, le parc public, l'équipement public de proximité, et en intégrant dans le domaine public la place du Commerce, la commune prend à sa charge plus de 2 ha soit 28% de la superficie du site.

Il est indispensable par ailleurs de trouver un mode de traitement clair des limites publiques/privées pour définir précisément les domanialités.

Les 5 ha restant à l'OPH2C seront redécoupés en 6 entités (à priori) à l'issue des opérations de résidentialisations prévues au NPRU. Ces entités, étant pour certaines sur plusieurs plateaux, peuvent fonctionner de manière indépendante et ainsi créer près d'une douzaine d'unités de gestion plus petites, de l'ordre de 40 à 60 logements. Pour certaines entités, il ne sera pas possible d'affecter un stationnement par logement au sein de l'unité. Il faudra utiliser le stationnement en surface le long des voies pour combler ce déficit. Le projet de résidentialisation devra s'appuyer sur cette situation particulière et sur les retours d'expériences du projet de la Cité Aurore, pour trouver la juste manière d'intervenir, sans dogmatisme. Il devra se faire en concertation avec les habitants pour trouver la meilleure configuration, celle qui sera respectée, appropriée et qui permettra une maintenance relativement simple et économique pour le bailleur.

La définition des grands principes de résidentialisation et celle des limites publiques/privées seront travaillées par l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage qui assurera une partie de la conduite de projet et sera plus spécifiquement en charge de la maîtrise d'œuvre urbaine et paysagère.
L'enjeu fondamental est de réussir la perception par chacun de ce qui est public ou privé. Ce travail devra aussi permettre de penser globalement la question des stationnements (publics ou privés), d'optimiser les places et de répondre aux besoins résidents/visiteurs de manière adaptée.

Requalifier les seuils des bâtiments, les pieds d'immeubles, les entresols

Le septième enjeu est de reconfigurer le contact au sol des bâtiments en permettant, autant que faire se peut, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les aménagements à réaliser sur les abords des bâtiments doivent tendre à rendre visuellement confortable les talus, les soutènements pour les logements donnant sur des cours anglaises.

Comme cela a été fait pour le bâtiment 42, qui accueille le Secours Populaire, il est envisageable, pour les bâtiments 23 et 31, de transformer les caves en des locaux d'activités pour y installer des associations ou des services de proximité ou de gestion, ce qui permettra une réelle requalification des pieds d'immeubles, une diversification des fonctions au cœur du quartier, et une plus grande animation du quartier.

Enfin, pour les immeubles 24 et 26, donnant au premier étage de la place du Commerce, on peut profiter de l'accès de plein pied sur la desserte arrière pour transformer les entresols actuellement vacants, et créer ainsi 6 logements accessibles au PMR, permettant de répondre à une partie des besoins en relogements pré-identifiés.

Dédensification, diversification, transformation, et réhabilitation de l'habitat

Le huitième enjeu est de dé-densifier ce grand ensemble, de diversifier l'habitat en apportant des programmes collectifs intermédiaires ou libres, de réfléchir aux possibilités de transformer les appartements existants pour apporter plus de confort ou proposer des distributions plus adaptées, de réhabiliter les logements et de créer des unités résidentielles, à taille humaine, correspondant à une capacité réelle du bailleur en termes de gestion et d'entretien.

Avec la démolition de ces 94 logements, celle des 10 logements du bâtiment 36 A, et la réalisation, à la place des bâtiments 32 et 33, d'un programme neuf d'environ 56 logements, on peut engager une légère dédensification de ce grand ensemble, mais surtout introduire une mixité sociale, une diversification de l'habitat, et proposer une entrée de quartier qui amène une véritable rupture avec l'image monolithique et peu esthétique actuelle.

Le NPRU sera l'occasion de recomposer un alignement sur la Route Royale pour requalifier cette voie principale d'échelle territoriale et changer l'image du quartier.

Le NPRU offrira aussi l'opportunité de diversifier les types de produits, les formes et typologies d'habitat en proposant des petits collectifs neufs en R+4 ou R+5.

La réalisation des constructions neuves permettra aussi :
- de concevoir en rez-de-chaussée des locaux à vocation de service ou de commerce, pour renforcer l'attractivité économique du quartier,
- d'intégrer les stationnements en sous-sols des constructions,
- de proposer une interface efficace et fluide entre l'immeuble et l'espace public,
- de dés-imperméabiliser le site et ainsi libérer le sol pour réaliser des jardins privatifs, qui pourraient apporter un certain confort visuel pour les immeubles limitrophes.

Il faut également rappeler que le projet urbain (redéfinition des domanialités, désenclavement du quartier, création de voiries publiques et d'un équipement), modifiera aussi la perception des choses et favorisera la mixité : la plus grande perméabilité du quartier incitera à revoir les relations urbaines et sociales entre l'habitat social et les copropriétés qui l'entourent. Cités HLM et copropriétés privées, qui aujourd'hui se tournent le dos, seront demain incluses dans une même entité urbaine.

A ce titre, et pour éviter de nouveaux écarts entre privé et public, une action forte – hors NPRU - sera entreprise sur l'habitat privé des Quartiers Sud
A la lumière des études sur les copropriétés fragiles déjà menées, et à l'appui d'une étude réalisée par le CEREMA, il est envisagé par la Ville, en accord avec l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, de mettre en place un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) qui viendra compléter l'intervention sur le parc social, et évitera ainsi des actions plus lourdes à moyen terme sur le parc privé tout en permettant de nouer des contacts, et donc de tisser des liens, entre habitants qu'ils soient locataires, propriétaires, dans le privé ou le public.

Par ailleurs, et concernant le parc de l'OPH2C non démoli dans le cadre du NPRU, les opérations de résidentialisations et requalifications joueront un rôle important en matière d'usage, de gestion, et d'image du quartier.

Les opérations des résidentialisations, qui concerneront les 22 immeubles de l'OPH2C (21 bâtiments conservés et le Mantinum), permettront d'apporter du confort et de la sécurité aux habitants, mais aussi de modifier positivement la perception de ces ensembles immobiliers ainsi que de rendre lisibles et cohérentes les interfaces immeubles/espaces privatifs et espaces privatifs/espaces publics. Au-delà de cela, les résidentialisations auront un rôle très positif sur les questions de gestion future des différents espaces et leur appropriation par chacun.

Pour ce qui est des requalifications, elles seront menées selon différents niveaux d'intervention au regard de ce qui a déjà été fait et de leur état général.

Les opérations de requalifications consistent en une rénovation importante avec le ravalement de façades et composants (bâtiments 37,39, 41, 42 et 43) ou le ravalement des façades (bâtiments 24-26)
Les autres bâtiments feront l'objet d'une attention particulière de l'OPH2C qui devra y prévoir des réparations importantes (reprise des enduits et des bétons, les peintures, les mains-courantes,..).
Par ailleurs, une mission – figurant dans les opérations d'ingénierie du NPRU - permettant d'étudier la faisabilité technique et financière afin de transformer certains logements (changement de typologie) pour mieux répondre aux normes actuelles et aux attentes des locataires, peut également jouer en faveur d'une meilleure qualité de l'habitat.

D'une manière générale, la qualité des isolations thermiques des bâtiments réalisées dans les années 90 sera à évaluer précisément dans le cadre des opérations de requalification de LLS.

La qualité des réalisations

De manière transversale un enjeu important réside dans la notion de « qualité ».

La conception et la mise en œuvre des opérations devront être guidées par un souci de qualité, d'adaptation aux besoins et attentes des usagers, de compatibilité et de contextualisation avec l'environnement et les contraintes naturelles du site.

Il s'agira aussi – et autant que faire se peut – de développer des approches et les traduire de manière opérationnelle en intégrant fortement la question du développement durable, de l'insertion sociale et économique et la prise en compte de la gestion future des équipements, aménagements ou ensemble résidentialisés produits.

Pour ce faire, l'équipe projet de la Ville sera assistée d'une Maîtrise d'œuvre Urbaine et paysagère sur l'ensemble du projet, garante de la qualité de chaque élément du NPRU (aménagements, équipements ou habitat), de la cohérence d'ensemble, du respect des engagements et des éléments réglementaires. Celle-ci établira en outre les cahiers des charges de cessions de terrain et prescriptions urbaines et architecturales précédemment évoquées, afin de garantir une cohérence d'ensemble tout en conservant l'âme du quartier. Cette maîtrise d'œuvre urbaine et paysagère devra impérativement conduire sa mission dans une démarche participative et implicative.

Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux

Principes généraux pour la reconstitution de l'offre

Le projet urbain décliné dans le cadre du NPRU prévoit la démolition de 104 logements locatifs sociaux de l'OPH2C, pour lesquels il convient de faire la distinction entre :

- 94 logements dans les bâtiments 32 et 33, s'inscrivant dans une logique de démolition / reconstruction (famille « démolition »)

Bâtiment	Nom	Niveaux	Nb logts
32	Les fusains	R+4	30
33	Les peupliers	R+7	64

- 10 logements du bâtiment 36 A qui seront acquis et démolis par la Ville ; l'espace ainsi libéré permettra d'améliorer considérablement la circulation notamment à l'intersection allée des Tilleuls / rue des Caroubiers, voie qui aujourd'hui est en impasse mais sera à terme connectée à la route du Macchione. Cet aménagement constitue un enjeu majeur en matière de perméabilité et de désenclavement du quartier.

Le taux envisagé de reconstitution est de 1 pour 1 soit 104 logements à reconstruire. Cet objectif répond à deux principales préoccupations :

- la tension sur le marché LLS. De manière très synthétique, il apparaît que :
  - ✓ la pression des demandes de logements s'exerce avant tout sur Bastia : en 2018 sur les près de 1700 demandes faites sur la CAB, 1500 concernaient Bastia et 200 Furiani.
  - ✓ l'écart entre les demandes faites et les demandes satisfaites, même s'il tend à diminuer est encore très important ; en 2018 moins de 15% des demandes en cours sont satisfaites.
  - ✓ sur les 7 dernières années, le nombre moyen de demandes satisfaites annuellement est de 271 logements / an sur la CAB, dont 261 logements sur la seule commune de Bastia.

- la nécessité pour l'OPH2C de reconstituer son patrimoine car :

  Depuis le début des années 2000, l'OPH2C a démoli 292 logements, soit presque 10% de son parc. Face à cela, il n'a pu reconstituer que 212 logements pour son propre compte : les dernières démolitions, notamment celles inhérentes au PRU financé par l'ANRU, ont abouti à une perte de patrimoine pour l'organisme (déficit de 80 logements dont 58 liés au PRU).

  La région qui s'étend de la commune de Brando au nord à Moriani au sud, est une zone tendue et très carencée qui concentre 75% de la demande de logements social sur le département (elle est classée B1). L'OPH2C doit poursuivre le développement de son parc pour répondre à la forte de demande sur cette zone. De plus, la petite taille de l'OPH2C, qui concentre à peine plus de 3 000 logements, n'est pas sans poser de questionnements en matière de gestion ; d'autant que l'OPH2C ne bénéficiera pas des rapprochements d'organisme inhérents à la loi ELAN (la Corse est en régime dérogatoire), et qu'il se trouve déjà en fragilité financière. Toute perte supplémentaire sur le total de logements en gestion serait donc préjudiciable à son fonctionnement.

Pour ces raisons, il a été convenu et acté en comité de pilotage au sujet des démolitions et des principes de reconstructions que :
- les reconstructions devront être achevées, ou en bonne voie d'achèvement, avant d'engager les opérations de démolitions des bâtiments du site NPRU
- la règle du 1 pour 1 sera respectée, qu'elle que soit la nature des démolitions opérées : soient 104 logements locatifs sociaux à reconstituer par l'OPH2C.

Orientations retenues pour la localisation des reconstructions.

Sur les 104 logements locatifs à reconstruire par l'OPH2C :
- 33 logements locatifs sociaux seront reconstruits au titre du programme Action cœur de Ville, en Centre Ancien, et seront donc hors maquette NPRU.
- 71 logements locatifs sociaux seront produits au titre du NPRU.

Pour ce qui est de la reconstitution réalisée au titre du NPRU (71 logements), 3 sites sont actuellement envisagés :

1 site **sur le secteur NPRU**
Dérogation validée au comité d'engagement de l'ANRU du 25 juin 2019 : **6 logements PLUS** seront reconstitués sur place, au 1er étage des bâtiments 24 et 26. Les bâtiments 24 et 26, sensiblement identiques, disposent actuellement de 3 logements en R+1 chacun (un par cage d'escalier), soit 6 logements au total (4 T3 et 2 T4). Les espaces « restants » en R+1 correspondent à trois volumes d'environ 74 m² occupés aujourd'hui des locaux de service, comportant 6 fenêtres anciennes sans volets visibles depuis la place. Ces

volumes sont distribués chacun par les cages d'escaliers (respectivement sur le même palier que chacun des 3 logements existants).
3 logements pourraient donc ainsi être créés par bâtiment ; leur accès pourra se faire par les cages d'escaliers existantes.

2 sites sur des secteurs hors QPV Quartiers Sud et hors périmètre NPRU :

- une opération d'environ **30 logements** pourrait être réalisée sur le site dit **« terrain Raffalli ».**
  L'OPH2C a d'ores et déjà engagé les discussions et obtenu un accord de principe de la part du propriétaire. La Ville a lancé une enquête publique pour la mise en place d'une voie de desserte et la réalisation d'un Projet Urbain Partenarial ; le gabarit de la voie et son emprise conditionnent en outre la surface du terrain de l'OPH. La vente pourrait être effective pour la fin 2020.
  L'OPH2C pourrait désigner une maîtrise d'œuvre au 2nd semestre 2020 et engager les travaux fin 2021 pour une livraison fin 2023 / début 2024.
  Cette opération bien que hors QPV est relativement proche du site des démolitions, et pourrait ainsi accueillir une partie des relogements à réaliser dans le cadre du NPRU.

- une opération d'environ **35 logements** pourrait être réalisée sur un terrain de 2.6 ha (parcelle BM 13) actuellement maîtrisé par l'agglomération **en frange de la ZAE d'Erbajolo** et en limite de la commune de Furiani.
  La Communauté d'Agglomération de Bastia, au titre de sa compétence en matière économique avait en effet acquis des terrains nus (parcelles BM 4-12-13-14-256-258) dans le cadre de l'extension du périmètre de la Zone d'Activités d'Erbajolo sur la commune de Bastia.
  Le projet d'extension ayant été abandonné, la CAB n'a plus vocation à conserver ces parcelles et souhaite procéder à leur cession. Ces parcelles représentent une superficie de 60 550 m², et sont situées en zone urbaine Uia (zone destinée aux activités et services).
  Ces parcelles, et plus particulièrement la parcelle BM13, pourraient accueillir un programme de logements, sous réserve d'une modification du PLU et de la réalisation au préalable d'une étude urbaine d'ensemble en vue d'un aménagement cohérent avec son environnement.
  Pour cette opération, le calendrier envisagé est le suivant :
  - 2020-2021 : maîtrise foncière, réalisation d'une étude urbaine globale sur le site (programmation), levée des contraintes réglementaires permettant en outre la réalisation du programme de logements, …
  - 2022 : engagement des études de maîtrise d'œuvre
  - 2023-2024 : réalisation des travaux

D'autres pistes sont également à l'étude mais ne sont pour autant pas aussi avancées et réalistes que les hypothèses présentées ci-avant. Toutefois le porteur de projet et l'OPH2C continuent à rechercher des possibilités de reconstructions sur les autres communes de l'agglomération ou du grand Bastia.

Pour ce qui est de la typologie et de la répartition PLAI / PLUS les éléments suivants sont prévus :

Opération	PLUS	PLAI
6 logements bâtiments 24 et 26	6	0
35 logements Erbajolu	14	21
30 logements « terrain Raffalli »	14	16
33 logements Centre Ancien	7	26

Opération	T1 / T1b	T2	T3	T4
6 logements bâtiments 24 et 26	/	6	0	0
35 logements Erbajolu	/	6	14	15
30 logements « terrain Raffalli »	/	10	15	5
33 logements Centre Ancien	7	15	11	/

Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité

Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle

Le choix du parti d'aménagement a été notamment guidé par la question de la diversification de l'habitat et des fonctions du quartier. L'action du NPRU, en matière résidentielle, peut être considérée à deux échelles :
- à l'échelle du périmètre strict des études opérationnelles,
- à une échelle plus large.

Considérant le périmètre strict du quartier, il n'existe actuellement aucune diversification résidentielle dans la mesure où le périmètre abrite 746 logements locatifs sociaux appartenant au même bailleur ; hormis les 2 bâtiments de la place du commerce (24-26) qui comportent des commerces en rez-de-chaussée, et les bâtiments 33 et 42 qui accueillent en pied d'immeubles le Secours Populaire, aucune activité n'est mixée à la fonction logement.

La mise en œuvre du NPRU permettra de rompre avec cette caractéristique monolithique qui empêche actuellement toute mixité urbaine ou sociale.

Sur le plan quantitatif :
- sur les 746 logements LLS existants sur site, 104 vont être démolis et 6 vont être créés ; à l'issue du programme le quartier comportera donc 648 LLS
- une soixantaine de logements d'une autre nature (intermédiaires, accession sociale ou privée, …) seront construits en lieu et place des bâtiments 32 et 33

Sur le plan qualitatif :
- les logements conservés seront réhabilités et résidentialisés, ce qui permettra de modifier l'aspect général du quartier, de rompre avec le sentiment d'uniformité, en proposant un traitement différencié de qualité,
- certains pieds d'immeubles seront aménagés en locaux d'activité ou requalifiés (place du commerce) ce qui permettra d'affirmer la notion de mixité sur le quartier
- de nouvelles formes urbaines seront proposées pour les constructions neuves afin d'apporter également une mixité architecturale.

Plus généralement et comme cela a déjà été souligné, le désenclavement du quartier voulu par le NPRU favorisera son ouverture à son environnement et gommera ainsi certaines frontières physiques ou sociales existant entre le parc social locatif et les copropriétés privées.
Ainsi, l'échelle du quartier sera amenée à être reconsidérée (dézoomage) et pourra, de ce fait, inclure d'autres types d'habitat privé existant (copropriétés alentours) ou à venir (aménagement du terrain Collectivité de Corse). Sur le plan quantitatif, et à cette échelle large, la mixité urbaine et la diversification fonctionnelle seront donc bien plus importantes.

Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité

Les contreparties pour le groupe Action Logement visent à favoriser la mixité et la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés et ainsi réduire les inégalités dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville visés par le NPNRU.

Les contreparties mises à disposition du groupe Action Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain correspondent à :

Contreparties foncières (terrains ou droits à construire)

Les contreparties mises à disposition du groupe Action Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain correspondent à :

> 1500 m² de droits à construire (surface de plancher développée) à acquérir au sein de la programmation, sous maîtrise d'ouvrage du porteur de projet ou d'un opérateur privé en charge de la réalisation de 56 logements et 530 m² de locaux d'activité. La charge foncière de ces droits à construire sera cédée à l'euro symbolique et transférée en pleine propriété à Foncière Logement ou à un ou plusieurs opérateur(s) auxquels Foncière Logement aura transféré ses droits. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux.

Pour rappel, la Ville va acquérir auprès de l'OPH2C l'ensemble des terrains d'assiette des bâtiments 32 et 33 voués à démolition (4 900 m² de foncier), ainsi que l'emprise foncière nécessaire à la réalisation de l'équipement de proximité.

La surface de plancher reconstruite ou créée dans le cadre du NPRU (programmes neufs) se décompose ainsi :

Programme neuf de construction en lieu et place des bâtiments 32 et 33 en entrée de quartier :

- 4 480 m² de SDP correspondant aux 56 logements développées sur site
- 530 m² de SDP correspondant aux locaux d'activités en rez-de-chaussée du programme
- 530 m² de SDP correspondant au futur équipement public de proximité

Soit un total de 5540 m² au total de surfaces de plancher développées dans le cadre du projet NPNRU.

Le projet immobilier de reconstruction – en lieu et place des bâtiments 32 et 33, n'est, à ce stade, pas encore défini en terme de conception urbaine et architecturale. Il sera travaillé par la maîtrise d'œuvre urbaine au démarrage du programme NPRU dans le cadre d'un projet global

Toutefois, compte-tenu de l'imbrication du programme de construction et de la difficulté technique d'isoler un terrain à bâtir pour réaliser 1 500m² de SDP logement, l'aménageur en charge du projet cèdera le terrain à un promoteur qui aura la charge de réaliser en VEFA le programme de Foncière Logement. L'aménageur s'oblige à annexer à l'acte de vente le programme et le cahier des charges de Foncière Logement que le promoteur immobilier devra mettre en œuvre. Les conditions de cession du programme immobilier de Foncière Logement sont décrites à l'annexe B1 de la présente convention.

Au vu de ce qui précède, le promoteur devra intégrer dans son montage financier, qu'une partie des logements (1 500 m² de surface plancher) sera cédée à Foncière Logement ou un ou plusieurs opérateur(s) auxquels Foncière Logement aura transféré ses droits, avec une charge foncière vendue à l'euro symbolique ; cette obligation sera clairement indiquée dans le cahier des charges de cession de terrain entre la Ville de Bastia et le promoteur.
Il est ici entendu que le travail de conception urbaine du programme neuf, construit en entrée de quartier, sera travaillé de manière collégiale entre la Ville, sa maîtrise d'œuvre urbaine, le promoteur et Foncière Logement ou un ou plusieurs opérateur(s) auxquels Foncière Logement aura transféré ses droits.

Contreparties en droits de réservation de logements locatifs sociaux

9 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 12.67 % du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction est financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration).

Ces droits se répartissent en :

- 8 droits de réservation correspondant à 12.5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV

- 1 droit de réservation correspondant à 17.5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits en QPV

En amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux visés, ces droits de réservation accordés à Action Logement Services sont formalisés dans une convention ad hoc entre Action Logement Services et le ou les réservataires et organismes HLM concernés.
Ces droits de réservation doivent être cohérents avec la stratégie de relogement et d'attribution mentionnée à l'article 6 de la présente convention

Ces contreparties et leurs modalités de mise en œuvre sont détaillées respectivement en annexe B1 et B2 à la présente convention pluriannuelle.

Les modalités techniques de suivi et de pilotage des contreparties en faveur du groupe Action Logement prévues par la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement du 11 juillet 2018 pourront être précisées dans une instruction commune Action Logement – ANRU.

Les modalités de mise en œuvre en matière de contreparties sous forme de droits de réservation de logements locatifs sociaux seront précisées par la circulaire du ministère chargé du logement, conformément à la convention tripartite et tiennent compte de la stratégie d'attribution définie à l'article 6 de la présente convention.

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions

Le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH, contient des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions et des objectifs de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain. Ce document[3] est annexé à la présente convention (annexe D1)).
Dans ce cadre, le porteur de projet et les maitres d'ouvrage concernés par la présente convention pluriannuelle s'engagent à :

- En matière de relogement :
  - élaborer et participer à la mise en œuvre de la stratégie intercommunale de relogement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération de démolition de logement social, de requalification de logement social ou de recyclage du parc privé liée au projet de renouvellement urbain,
  - assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, notamment en direction du parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge,
  - conduire le plan de relogement de chaque opération le rendant nécessaire,

- En matière d'attributions, à prendre en compte et suivre les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires pour les attributions de logements sociaux définis dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, en particulier sur les sites en renouvellement urbain.

3 *Dans le cas particulier où une « convention d'équilibre territorial » ou « CET » est déjà signée sur le territoire concerné par la présente convention pluriannuelle, ou que le projet de CET est suffisamment abouti sur le fond (c'est-à-dire que la politique des attributions et sa déclinaison sur les quartiers en renouvellement urbain y apparaissent clairement), alors la CET peut être annexée à la présente convention en lieu et place du document cadre fixant les attributions en matière d'attribution.*

La convention intercommunale d'attributions, telle que son contenu est défini par l'article L. 441-1-6 du CCH, décline le document cadre d'orientations en matière d'attribution. Elle porte les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain de la présente convention et précise les engagements de chaque signataire pour mettre en œuvre les objectifs territorialisés d'attribution. L'objectif est de finaliser une convention intercommunale d'attribution (CIA) ainsi que le plan partenarial de gestion de la demande en logement social et d'information du demandeur (PPGDLSID) avant le 2nde trimestre 2021 afin de préciser notamment les engagements de chaque signataire dans la mise en œuvre des objectifs décris ci-dessus et de définir les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain . Les projets de CIL, CIA et PPGDLSID sont joint en annexes D1.

Principes généraux du relogement NPRU

En cohérence avec les principes définis dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement, un mode opératoire spécifique est mis en place pour traiter la question du relogement dans le cadre du NPRU, relogement, qui constitue un élément clé de réussite du programme.

Les relogements NPRU vont concerner deux types de familles sur le quartier :
- principalement, les familles occupant les 104 logements dans les immeubles voués à la démolition,
- les familles occupant les autres bâtiments, mais ayant des souhaits de mutations, de décohabitations.

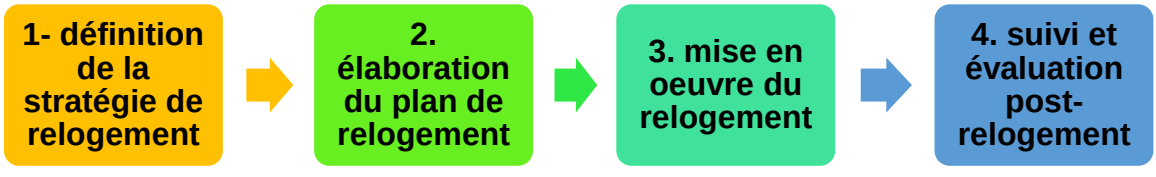
Le plan de relogement du NPRU sera recentré de manière prioritaire sur les familles occupant les 104 logements voués à la démolition.
Les premiers contacts de terrain laissent à penser que bon nombre de ces familles souhaitent rester sur le quartier, car elles y sont attachées, y ont leurs repères et des liens familiaux ou amicaux très forts.

Aussi, si des relogements pourront être effectués de manière directe, notamment dans les logements vacants, ou, à moyen terme, sur les programmes de reconstitution de l'offre, certains relogements indirects sont également à prévoir.
Ainsi, des familles occupant actuellement des logements des bâtiments du NPRU qui ne seront pas démolis, pourraient être relogées sur d'autres sites et auprès d'autres bailleurs, et libérer ainsi des logements plus adaptés aux souhaits des familles des bâtiments 32-33 et 36A.

Le relogement du NPRU repose sur des principes clairs, concrets et partagés, à savoir :
- des éléments d'enquête précis, complets identifiant en outre les souhaits, les besoins et points de blocages éventuels
- des informations précises, en temps réel, sur l'offre de logements disponible,
- des éléments quantitatifs, mais aussi qualitatifs
- des moyens, une méthode et des outils dédiés
- un partenariat solide, mobilisé, réactif, qui a une parfaite connaissance des priorités et se doit de respecter des engagements qui auront été définis dès l'établissement du plan de relogement.

L'association du Secours Populaire, qui dispose d'un local au pied du bâtiment 33 (pignon Est) devra également faire l'objet d'un relogement.

Stratégie de relogement du NPRU et les étapes suivantes



La définition précise de la stratégie pourra se faire à l'issue des étapes qui suivent :

- pré-identification les spécificités des ménages : déterminer les premiers éléments clés (volume des relogements, types de logements, capacités financières, attachement, …) et les ressources mobilisables en matière d'accompagnement
- identification de l'offre mobilisable et la qualifier : où, quand, et à quelles conditions (niveaux de loyers, contingences, …) ?
- définition des cibles des objectifs de relogements : notamment en matière de parcours résidentiel positifs, de maîtrise de l'impact financier du relogement, et de participation des relogements à la mixité sociale
- formalisation de la stratégie en lien avec la politique locale d'attribution des logements sociaux (mise en cohérence avec la CIL, le PPGDID et la CIA, en cours de formalisation sur l'agglomération bastiaise)
- définition des objectifs, et modalités de relogement et d'accompagnement, moyens mobilisés

Le plan de relogement, établi sur la base de la stratégie nécessitera de :
- réaliser les enquêtes sociales fines pour cerner les souhaits et en déduire les besoins des ménages
- identifier les solutions de relogement envisageables (offre mobilisable)
- définir les mesures d'accompagnement

Concernant l'offre mobilisable, 3 solutions sont identifiées :
- l'offre existante : logements vacants et mutations en cours
- l'offre liée à la programmation des logements neufs sur le bassin de vie
- l'offre de logements liée à la reconstitution du NPRU

L'identification de l'offre portera sur différents critères : typologie, localisation, superficie, niveau de loyers et de charges, accessibilité ….

La mise en œuvre du relogement consistera à faire des propositions détaillées et formalisées aux ménages, à suivre les attributions, à mettre en place les accompagnements nécessaires, à suivre les déménagements et mobiliser les aides nécessaires.

Le suivi et l'évaluation post-relogement : réalisation de visites, enquêtes de satisfaction, établissement de bilans et d'une évaluation objective du processus.

Ces 4 étapes seront conduites par la MOUS qui associera à ce travail l'ensemble des partenaires concernés.

Outils et dispositifs du relogement du NPRU

La chargée de mission MOUS a pour rôle de donner un sens et une incarnation à la stratégie sociale du projet de renouvellement urbain et de travailler plus spécifiquement sur la question du relogement.
La cellule relogement est l'outil partenarial opérationnel de définition, de mise en œuvre et d'évaluation du processus auprès du comité technique de relogement.

En parfaite cohérence avec les dispositifs définis au niveau de la CAB, une charte de relogement spécifique au NPRU est établie et annexée à la présente convention. Une convention inter-bailleurs pourra également être établie si nécessaire.

La MOUS disposera également d'outils de communication et de concertation spécifiques au relogement, mais articulés à ceux mis en place pour l'ensemble du NPRU. Le relogement ne doit pas être conçu comme une opération « à part » mais bien comme faisant partie d'un tout et participant à une logique d'ensemble cohérente et structurante. En ce sens, un des messages à transmettre mais surtout à concrétiser, est de faire du relogement une opportunité et non une contrainte imposée.

Par ailleurs, des outils ou dispositifs spécifiques devront être développés pour suivre le processus de relogement avant, pendant et après (tableaux de bords, fiches d'enquêtes, entretiens, bilans, ..) et veiller à la mise en place de mesures d'accompagnement efficaces.

L'outil RIME sera utilisé de manière privilégiée. En effet, en conformité avec le nouveau règlement général de l'ANRU, cet outil de suivi des relogements permettra de réaliser des extractions anonymisées qui pourront

être transmises à l'ANRU et aux partenaires. Cela permettra de vérifier l'atteinte des objectifs et des engagements pris dans la convention de renouvellement urbain et dans la charte de relogement.

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

Article 7.1 La gouvernance

Le partage des responsabilités entre l'EPCI et la (les) commune(s) concernée(s) est organisé de la façon suivante :

La gouvernance et la conduite de projet seront assurées comme prévues dans le cadre du protocole de préfiguration, en s'inspirant de celles mises en place pour le Contrat de Ville, qui seront toutefois adaptées au projet. Deux niveaux sont distingués : le niveau stratégique (gouvernance) et le niveau opérationnel (conduite de projet).

Le NPRU de Bastia Quartiers Sud s'inscrit pleinement dans la logique du Contrat de Ville de l'agglomération, et reconduira de ce fait le principe de **co-portage « Ville-Agglomération »**.

La gouvernance du NPNRU sera assurée par un comité de pilotage, co-piloté Ville – Agglomération, composé de l'ensemble des signataires du NPRU, institutionnels et représentants des habitants ; ce comité de pilotage a pour objectifs de :
- s'assurer du respect des engagements pris à l'égard de la population et des partenaires au regard des éléments contractualisés
- veiller au bon déroulement administratif, juridique, technique et financier du programme et à la bonne exécution de la convention pluriannuelle
- garantir l'articulation et la mise en cohérence du NPRU avec les politiques de droit commun (PLH, PGD, PLU, CIA….) et des dispositifs spécifiques (Contrat de Ville, Action coeur.de Ville, ITI, …)

Ses missions consistent en :
- l'examen de la présentation et la validation de l'avancement du programme sur l'ensemble de ses dimensions (opérations du programme, pilotage, mesures d'accompagnement, …)
- l'examen et la validation des propositions du comité technique : conventions, avenants, recadrages ou modifications, abandon d'opérations, ajustements des échéanciers et plans de financement, …
- la levée des points de blocage, de divergences, l'identification des articulations nécessaires, ou des moyens complémentaires à mobiliser

Un comité de pilotage restreint, qui prépare les décisions pour le comité de pilotage élargi et associant la Ville, l'agglomération, l'OPH2C et les représentants locaux de l'Etat, de l'ANRU,de l'ANAH et d'Action Logement Services , pourra également être mis en place.

La gouvernance du projet est partenariale et est organisée comme suit :

En cohérence avec l'organisation de la politique de la Ville, et au regard des composantes du NPRU, il est proposé que la conduite de projet soit assurée comme suit :

Un comité technique, copiloté par la Ville et l'Agglomération, est composé des représentants de l'ANRU, de l'ANAh et des services de l'Etat (Déléguée du Préfet dans les QPV, DDTM, DDCSPP notamment), de la Ville, de la CAB, de l'OPH2C, et des représentants d'Action Logement Services, de la Banque des Territoires, et aura pour mission :
- de préparer les propositions à soumettre aux instances décisionnelles
- d'assurer le suivi administratif, technique, social du programme
- d'animer, coordonner et assurer une synthèse des groupes de travail,

- de lancer, suivre et évaluer les opérations menées et actions d'accompagnement prévues au NPRU : aspects financiers, techniques, humains, ingénierie, …
- le cas échéant de proposer au comité restreint les ordres du jour et supports pour les comités de pilotage.
- Le comité technique se réunit à minima semestriellement.

A noter qu'un **comité technique de relogement**, instance spécifique au NPRU a été mis en place pour travailler exclusivement sur cette question, facteur clé de réussite du programme.

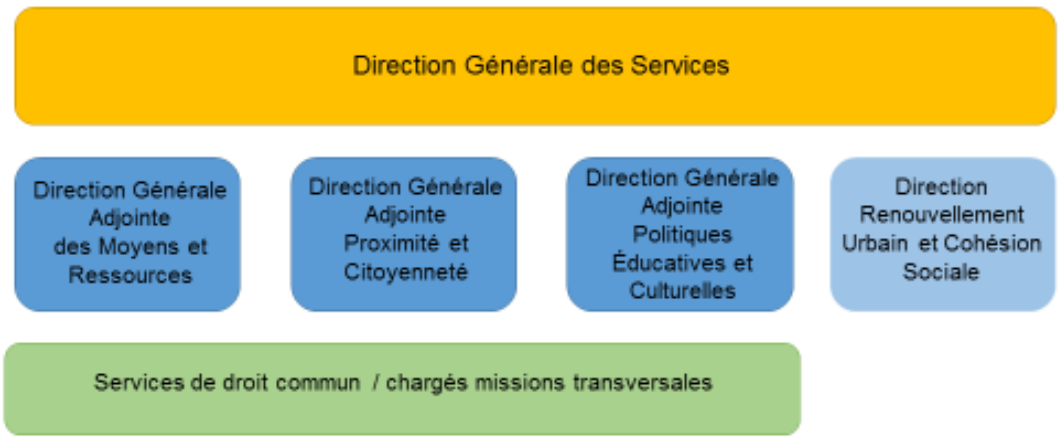
Une **cellule de relogement** composée principalement de la chargée de mission MOUS, des référents relogements de l'OPH2C, du service de la CAB en charge du logement, des représentants bailleurs (ERILIA – LOGIREM – SEM) et des services de l'Etat (DDCSPP) a été constituée : elle est l'outil opérationnel du comité technique de relogement.
Cette cellule de relogement, se réunit autant que de besoin, en fonction du rythme et de l'avancement des relogements. Son travail sera basé sur les besoins en relogements identifiés par la chargée de mission MOUS et l'offre de logements mobilisable et sera tant qualitatif que quantitatif.
La cellule alimente et actualise le plan de relogement, s'assure du suivi et de la mise en œuvre du plan de relogement, ainsi que son évaluation.
Elle détecte les besoins en accompagnements (sociaux, financiers, logistiques, …) et cerne les solutions, partenaires ou dispositifs mobilisables.
Un reporting sur l'avancement du travail de la cellule de relogement sera spécifiquement fait lors des comités techniques.

Article 7.2 La conduite de projet

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, la Ville de Bastia conduit le pilotage opérationnel du projet. Il mobilise pour cela :

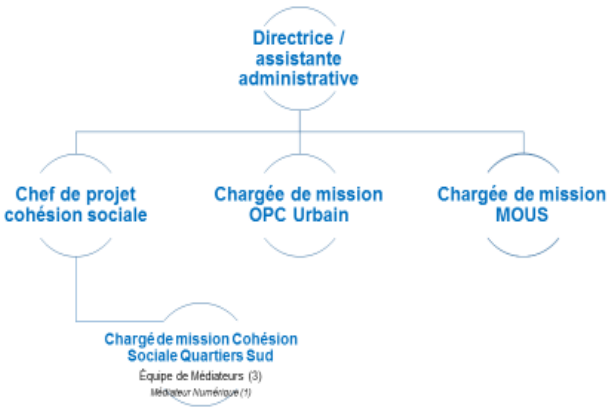
Une équipe de projet Ville dédiée au NPRU

La conduite opérationnelle du NPRU sera assurée par la Direction du Renouvellement Urbain et de la Cohésion Sociale de la Ville (DRUCS). La DRUCS, directement rattachée au DGS, est en mesure de mobiliser les services de droit commun Ville, soit directement, soit via les DGA auxquels ils sont rattachés.



L'équipe de projet de la DRUCS mobilisée pour le NPRU sera composée de 9 personnes :

fonctionnement en mode projet



rattachement hiérarchique

Principales missions :

- la directrice assurera, avec l'appui de l'assistante administrative, le pilotage global du dispositif, les interfaces avec les partenaires et élus, le suivi général du NPRU et de la comitologie mise en place, la cohérence avec les autres dispositifs politique de la Ville ou programmes communaux, l'encadrement et le pilotage de l'équipe projet …
- la chargée de mission OPC urbain assurera la mise en œuvre et le suivi technique et financier de la convention. Elle aura des liens privilégiés avec les maîtres d'ouvrages des opérations du programme, les concessionnaires, les AMO et maîtres d'œuvres et s'appuiera aussi sur les services techniques (DAPT notamment) et financiers de la Ville.
- la chargée de mission MOUS sera plus particulièrement mobilisée sur le relogement et le développement des liens sociaux sur le quartier. Elle travaillera de manière privilégiée avec les membres de la cellule de relogement et l'équipe de cohésion sociale de la Ville.
- le chef de projet cohésion sociale, assurera l'articulation entre le contrat de Ville et le NPRU, le suivi de la GUSP, la mise en place de la communication et l'implication des habitants sur le projet, et encadrera l'équipe de cohésion sociale (1 chargé de mission et 3 médiateurs). Elle fera également le lien avec le médiateur numérique de la cyberbase pour les projets à développer en ce sens pour le NPRU.
  Elle travaillera plus particulièrement avec l'ensemble des acteurs et partenaires du contrat de ville.
  Elle sera aussi en charge du développement des actions ayant trait au développement économique, à l'emploi et à l'insertion sur le NPRU.
- le chargé de mission cohésion sociale sera plus particulièrement mobilisé sur la mise en œuvre de la démarche GUSP et le développement d'actions favorisant le mieux vivre ensemble et la mixité sociale sur le NPRU. Il encadrera et mobilisera son équipe de médiateurs sur le projet et jouera un rôle important sur la mobilisation et l'implication des usagers.

  A noter que sur les problématiques des copropriétés, l'équipe DRUCS sera complétée par le chargé de mission POPAC qui sera recruté ultérieurement (financement hors maquette ANRU). Une synergie entre le POPAC NPRU et le POPAC Cœur de Ville sera à cet effet recherchée.

Les opérations d'aménagement prévues au programme seront conduites et mises en œuvre en régie par la Ville de Bastia (maîtrise d'ouvrage directe de la DRUCS). A noter que la DRUCS conduite depuis 2008 la mise en œuvre des opérations de requalifications d'ilots et d'aménagement du PRQAD. La conduite d'opération sera assurée par la chargée de mission OPC Urbain en lien avec la Directrice.

L'opération d'équipement sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage Ville de Bastia mais sera conduite par la Direction de l'Architecture de la Planification et des Travaux (DAPT)

Temps passé de l'équipe projet

L'équipe projet sera mobilisée sur 7 années. 9 agents de la DRUCS seront mobilisés sur le projet à raison d'un temps passé décomposé comme suit :

La répartition du temps passé de chaque agent est fonction

- de ses missions au sein de la DRUCS

- du rythme d'avancement envisagé du programme (phasage)

Temps passé en %	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7
Directrice	60	80	80	80	80	80	80
Assistante	50	50	50	50	50	50	50
OPC	50	70	100	100	100	100	100
MOUS	100	100	100	100	100	100	100
Chef Projet Coh° Sociale	50	50	50	50	50	50	50
Chargé mission Coh° Soc	100	100	100	100	100	100	100
Médiateurs (3 agents)	100	100	100	100	100	100	100

Sur les 9 personnes mobilisées, 5 postes feront l'objet d'une demande de financement dans le cadre du NPRU auprès de l'ANRU sur les temps passés suivants :

temps passé en %	année 1	année 2	année 3	année 4	année 5	année 6	année 7
Responsable du projet urbain	60	80	80	80	80	80	80
Coordinatrice projet de gestion	50	50	50	50	50	50	50
chargée de mission OPC	50	70	100	100	100	100	100
Chargé de mission Cohésion Sociale	100	100	100	100	100	100	100
Chargée de relogement	100	100	100	100	100	100	100
temps passé en %	**année 1**	**année 2**	**année 3**	**année 4**	**année 5**	**année 6**	**année 7**
Responsable du projet urbain	60	80	80	80	80	80	80
Chargée de mission Cohésion Sociale	50	50	50	50	50	50	50
chargée de mission OPC	50	70	100	100	100	100	100
Coordinateur projet de gestion	100	100	100	100	100	100	100
Chargée de relogement	100	100	100	100	100	100	100

La Maison des Quartiers Sud, qui se déploie sur plus de 300 m², sera la « maison de projet » du NPRU. Avec ses diverses fonctions de médiation, cohésion sociale, apprentissage numérique, espace de rencontres et d'expositions, lieux de réunions et permanences d'accueil, …elle pourra être le lieu ressource du programme et jouera un rôle clé en matière d'accueil, d'orientation, d'information de tous les publics.
De plus, sur site, l'OPH2C a mis à disposition de la Ville un local d'environ 50 m² en pied du bâtiment 33A, qui permettra en outre d'accueillir les permanences de la MOUS, mais aussi d'assurer une présence régulière des services de l'OPH2C. D'autres partenaires pourront aussi intervenir dans ce local, au plus près des habitants.

En matière de conduite du projet, la réussite du NPRU passe aussi par des liens étroits, et une communication fluide et en circuit court entre l'OPH2C et la Ville de Bastia.
A chaque niveau d'intervention et pour chacune des composantes du projet la Ville aura des référents OPH2C.

A titre d'illustration, on peut d'ores et déjà esquisser les niveaux suivants de partenariat et de dialogue entre les deux entités :

Niveau / composante du programme	Référent équipe projet Ville (DRUCS)	Référent OPH2C
Conduite globale - projet d'ensemble	Directrice RUCS	DG OPH2C
volet technique	Chargée de mission OPC urbain	Directeur du Développement Directeur du Patrimoine
Volet financier	Chargée de mission OPC urbain	Directeur du développement Directeur financier
Relogement	Chargée de mission MOUS	Chargé de mission tranquillité résidentielle Sous directrice de la Relation Locataires CESF

GUSP	Chef de projet cohésion sociale Chargé de mission cohésion sociale Médiateurs	Chargé de mission tranquillité résidentielle Agent service tranquillité résidentielles Responsable service proximité
Communication – information - implication	Directrice RUCS Chef de projet cohésion sociale Chargés de mission MOUS et cohésion sociale	DG OPH2C Chargé de mission tranquillité résidentielle

Des ressources externes :

Comme annoncé, afin de réussir le projet, la DRUCS s'appuiera :

- sur des ressources internes à la Ville : services de droit commun (techniques, finances, urbanisme, CCAS, culture, juridiques…..), mais aussi sur des services transversaux plus particulièrement mobilisés sur les facteurs clés ou d'excellence du projet (chargée de mission développement durable, service Bastia Demucrazia, service culture et langue corses…).
- sur des ressources de l'agglomération : services habitat, développement économique, insertion, transports, …
- sur des ressources externes (AMO) qui seront missionnées pour accompagner et conseiller la Ville en matière de qualité urbaine, architecturale et paysagère du NPRU, de participation, de communication et d'implication citoyenne, et de recueil de la mémoire du quartier.

Outils ou méthodes proposés pour garantir l'ambition et la qualité urbaine, architecturale et paysagère du projet tout au long de sa mise en œuvre

Pour garantir l'ambition et la qualité urbaine, architecturale et paysagère du projet, tout au long de sa mise en œuvre, il est proposé de désigner au plus tôt une AMO qui se déclinera sous forme de maîtrise d'œuvre urbaine, architecturale et paysagère. Cette AMO – intégrée à la conduite de projet du programme réalisé par la Ville - définira les grands principes en matière :

- d'aménagement : circulations, mobilier urbain, espaces publics, parc urbain, plantations…,
- de constructions : équipements, logements, gabarit, formes urbaines, colorimétrie…
- de résidentialisation : limites public/privés, tailles des îlots, modalités de stationnement, niveaux de perméabilité, modalités de gestion…

Elle devra baser son travail sur les éléments d'état des lieux, les qualités naturelles du site en adoptant une démarche participative, itérative, incluant l'ensemble des usagers et gestionnaires du site.

Elle établira et actualisera le « plan directeur » du projet en proposant des supports variés, ludiques et pédagogiques, facilitant l'appropriation du projet et sa compréhension par tous et l'actualisera au fil du temps et de la réalisation du programme
Ce plan sera décliné en cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères, et de fiches de lots ou d'îlots pour les opérations du programme, lesquels guideront le travail des maîtrises d'œuvre techniques du programme d'aménagement ou des constructions (BET, architectes, …)
Pour la consultation et la désignation des équipes de maîtrise d'œuvre, l'AMO pourra jouer un rôle de conseil sur les CCTP des maîtres d'ouvrages et participer aux jurys ou commissions de sélection.
La mission de l'AMO pourra également comprendre aussi, le conseil en amont puis le visa sur les permis de construire, la validation du choix des matériaux sur le chantier, et devra impérativement intégrer les dimensions relatives à la concertation et à la co-production avec les habitants.
A noter que la première expérimentation menée sur la conception et la réalisation du cheminement piéton (2018-2019) pourra servir de test en matière de méthodes de concertation et de co-production.
Compte tenu de la durée, souvent longue et fragmentée de ce type de mission, il est possible d'avoir un marché cadre avec des bordereaux de prix pour s'adapter à la mise en œuvre du projet et à ces évolutions.

Bien évidemment l'AMO « qualité urbaine, architecturale et paysagère » travaillera en lien avec les architectes et paysagistes conseils de la DDTM2B, l'architecte des bâtiments de France, l'Office National des Forêts, …

Partenaires et maîtres d'ouvrages des co-pilotes du NPRU

Pour mener à bien le NPRU, les copilotes, Agglomération et Ville, s'appuieront sur et travailleront avec :

Les maîtres d'ouvrage du programme :
- l'OPH 2C pour les opérations de démolitions, reconstructions de l'offre locative, requalifications de LLS, de résidentialisations, d'immobilier à vocation économique, et pour l'étude liée au changement de typologie des LLS du site
- la Ville de Bastia pour les opérations d'aménagements de proximité (DRUCS), d'équipements (DAPT) et l'ensemble des opérations d'ingénierie à l'exception de celle portée par l'OPH
- des opérateurs - à définir - qui réaliseront les programmes de diversification sur site.

Les principaux partenaires du projet :
- les habitants et usagers du quartier
- les représentants de l'ANRU et de l'Anah
- le Préfet, la Déléguée du préfet dans les quartiers prioritaires, la DDTM2B, la DDCSPP
- la Collectivité de Corse
- la Banque des Territoires
- Action Logement
- les consulaires
- les associations

Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet

Le porteur de projet, en lien avec les maitres d'ouvrage, s'engage à mener une démarche de co-construction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain.

La participation et l'implication des habitants est un des éléments clé de réussite du programme ; ce principe doit donc guider le porteur de projet et maîtres d'ouvrage pour la mise en œuvre du NPRU.

Comme cela a été développé à l'article 3.1 de la présente convention, des actions de concertation, de participation et d'implication ont déjà été développées en phase de protocole du NPRU.

Il convient que ces actions perdurent et s'amplifient, et soient mises en œuvre sur les trois temps du projet : avant – pendant et après, afin de rendre acteurs les habitants sur la conception du projet, sa mise en œuvre et sur la gestion future du quartier ainsi que pour l'appropriation des aménagements, équipements et logements et résidences qui auront été produits ou réhabilités dans le cadre du NPRU.

La Ville a prévu de s'adjoindre les compétences d'un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage pour définir les principes mais surtout les méthodes favorisant la participation et l'implication des habitants sur ce projet.

Elle entend aussi s'appuyer sur la maison des Quartiers Sud – maison de projet du PRU et désormais du NPRU – mais aussi sur l'ensemble des lieux et des acteurs œuvrant au quotidien sur les quartiers Sud : associations de quartiers, personnes ressources, adultes-relais, services de droit commun des collectivités, conseil de quartier de Bastia Demucrazia…

Les appels à projets annuels du Contrat de Ville de l'agglomération de Bastia 2015-2022 inscriront ainsi comme priorité cette question.

Le travail de terrain qui consiste à « aller vers » sera privilégié car les pratiques et expériences déjà menées montrent qu'il est indispensables à la mobilisation d'habitants et usagers du quartier

Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage

Pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et pour tenir compte de la volonté de le réaliser rapidement, les maîtres d'ouvrage – à savoir la Ville et l'OPH2C - ont décidé chacun en ce qui les concerne d'organiser leurs équipes de la façon suivante :

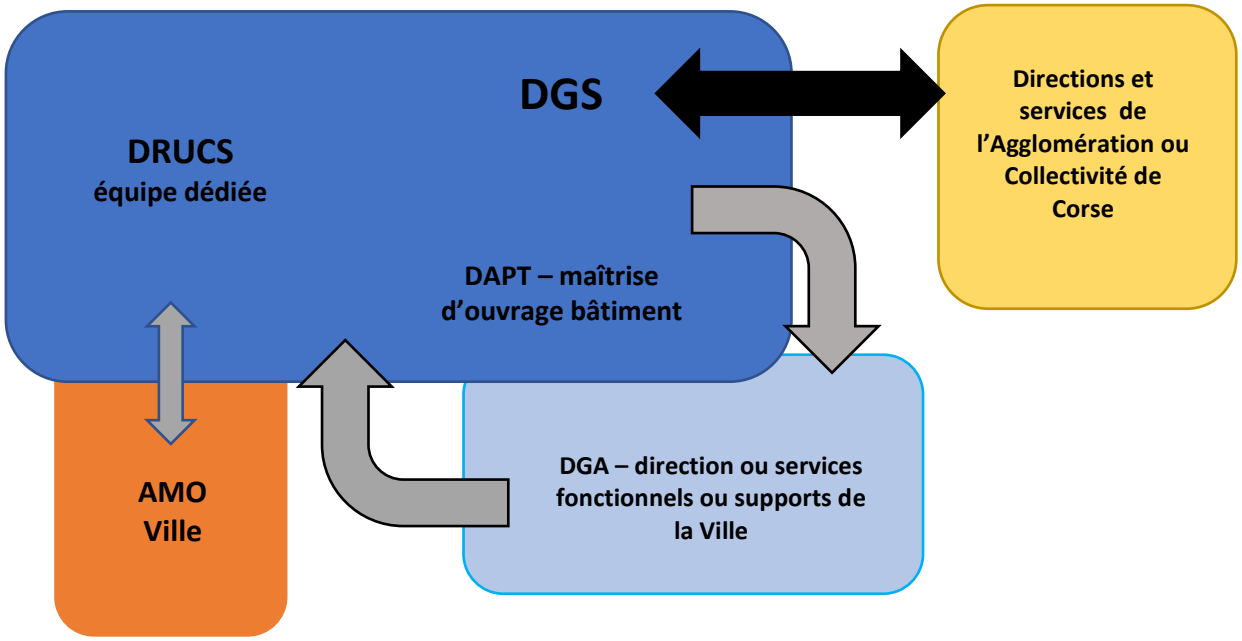
Pour la Ville de Bastia, deux directions seront plus particulièrement sollicitées :

La Direction du Renouvellement Urbain et de la Cohésion Sociale, calibrée et expérimentée pour répondre aux engagements et qui assurera :

- la conduite de projet, et a mis en place une équipe dédiée décrite dans l'article 7.2, renforcée par des Assistances à Maîtrise d'Ouvrage dans les domaines de la qualité urbaine, la communication et l'implication des habitants, et la mémoire du quartier.
- la conduite et le suivi des opérations d'ingénierie et d'aménagement du NPRU,
- le pilotage et le suivi, dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, de la reconstruction de 71 logements en Centre Ancien, dont 33 logements locatifs sociaux qui seront cédés à l'OPH2C et viendront ainsi reconstituer une partie du patrimoine du bailleur.

La Direction de l'Architecture de la Planification et des Travaux qui assurera la maîtrise d'ouvrage de l'opération d'équipement du programme. La DAPT est actuellement suffisamment structurée, organisée et expérimentée pour porter, dans les délais impartis, un équipement de ce type.

Ces deux directions sont rattachées au Directeur Général des Services de la Ville, pourront de ce fait, mobiliser en « circuit court » tous les directions générales adjointes, directions ou services de la Ville nécessaires à la réflexion, à la conception et à la mise en œuvre des actions du programme, mais aussi les directions et services de la CAB ou de la Collectivité de Corse. Il pourra s'agir des services supports (foncier, financier, juridique, marchés, …) ou des services opérationnels de droit commun.



Pour l'OPH2C :

L'OPH2C prévoit pour le NPRU, de mettre à contribution les ressources humaines et logistiques nécessaires afin de pouvoir répondre efficacement aux nombreux objectifs qui seront définis. Au regard de l'échelle de ce projet, il est évident qu'une grande partie de l'activité des services de l'Office sera impactée, ce pourquoi l'Office estime indispensable de mettre en place une organisation interne dédiée aux différentes thématiques qui seront abordées, à savoir :

Sur le volet GUSP : afin de permettre aux habitants d'appréhender au mieux leur quotidien aussi bien en amont que pendant et après le début effectif des interventions sur sites, seront associés :
- le Chargé de Tranquillité Résidentielle, qui sera le principal interlocuteur du chargé de mission cohésion sociale et de la MOUS pour toutes les questions liées aux démarches de concertation et d'information, de relogement, de mieux vivre ensemble (traitement des diverses nuisances), et assurera le lien avec les autres services ressources de l'Office,
- un agent du service Tranquillité Résidentielle, qui secondera le chargé de Tranquillité résidentielle et qui de plus tiendra des permanences sur site auprès des habitants dans le local affecté à la MOUS pour recueillir les doléances des locataires
- le responsable du service proximité, qui sera le référent pour les questions de nettoyage des parties communes par les entreprises agissant pour le compte de l'Office, ainsi qu'en transversalité avec le Chargé de Tranquillité Résidentielle pour les interventions relatives aux gardiens d'immeubles et agents de proximité placés sous son autorité

Sur le volet relogement : le projet prévoyant notamment la démolition de plusieurs bâtiments et donc le relogement de leurs habitants respectifs, il est prévu la mobilisation sur l'ensemble des aspects de:
- le Chargé de Tranquillité Résidentielle, qui interviendra en lien avec la MOUS sur la partie définition des besoins et l'élaboration du plan de relogement (voir ci-dessus)
- la CESF, qui sera chargée de travailler plus spécifiquement sur les possibilités de mutation au sein du parc de l'Office, en assurant également des permanences dans le local de la MOUS, ainsi que sur les recherches de financement de droit commun en direction des locataires (sollicitation d'aides pour les déménagements…)
- La Sous-Directrice de la Relation Locataires, qui sera la référente en lien avec les agents du service Secrétariat de la CAL pour toutes les questions relatives à l'attribution des logements (positionnement et présentation des dossiers) ou à la rédaction le cas échéant de chartes ou conventions inter-bailleurs.

Sur le volet technique : le projet prévoyant des opérations de rénovation sur le patrimoine bâti de l'Office ainsi que l'entretien d'espaces fonciers à redéfinir avec la Ville de Bastia, auxquels seront principalement associés:
- Le Directeur du Développement pour le montage et le suivi des opérations de maitrise d'ouvrage, à savoir la requalification et/ou la réhabilitation des bâtiments à traiter, des démolitions, des opérations de reconstitution de l'offre locative (gestion des chantiers)
- Le Directeur du Patrimoine, qui sera le référent pour toutes les questions relatives au suivi de la convention entre l'Office et la Mairie de Bastia pour l'éclairage et l'élagage du secteur NPRU, ainsi que les interventions avec les prestataires extérieurs notamment dans le cadre des démolitions (ENGIE, EDF, Acqua Publica…)

Sur le volet Financier : le suivi du projet NPRU sur le plan financier s'articulant autour de plusieurs axes, il sera ainsi effectué par :
- Le Directeur du Développement pour la partie liée au montage financier des différentes opérations programmées en lien notamment avec les crédits alloués dans le cadre du NPRU (voir ci-dessus)
- Le Directeur Financier pour le suivi courant des dépenses et recettes liées au projet.

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

En lien avec les dispositions du contrat de ville, le porteur de projet s'engage à mettre en place un dispositif local d'évaluation comme outil de pilotage du projet de renouvellement urbain. Ce dispositif intègre le suivi physique et financier du projet (reporting), le suivi des objectifs urbains du projet (cf. article 2.2) et la mesure

des impacts du projet à moyen/long terme. Il contribue ainsi au suivi du projet tel que prévu à l'article 12 de la présente convention.
Ce dispositif local d'évaluation peut contribuer à nourrir également l'évaluation nationale du NPNRU. À cet effet, les signataires s'engagent à faciliter le travail du CGET portant sur l'évaluation du programme.

Il est prévu d'évaluer le dispositif – de manière pragmatique et concrète - en prenant en compte, à minima :
- les différentes dimensions du projet,
- la période de mise en œuvre du NPRU et la période post-NPRU, en s'intéressant tant à la production, qu'à la gestion du quartier,
- la question de l'articulation du projet avec son environnement, et avec d'autres dispositifs.

Une attention particulière sera apportée à l'évaluation des facteurs clés de réussite du NPRU : l'implication des usagers et le relogement.

L'évaluation s'appuiera sur les instances de pilotage, mais également sur les usagers et acteurs du terrain. Il conviendra de définir les supports et ressources à mobiliser pour la conduire.
A titre d'exemple les critères suivants pourront être utilisés : un travail spécifique de définition des critères sera mené en comité technique et proposé pour validation en comité de pilotage du NPRU.

domaine	**critères**
Projet global / généralités	Réalisation des opérations contractualisées – respect des délais – qualité de production – mobilisation des partenaires – respect des engagements financiers - …
Constructions	Qualité architecturale des logements ou équipements produits ou réhabilités – gains en performance énergétique – facilité d'entretien et appropriation par les habitants des espaces privatifs - …
Végétalisation du site	Bilan arbres abattus / replantés – entretien et niveau de fréquentation des espaces verts - …
Développement économique	Commerces créés et maintenus – Fédération des commerçants – signalétique mise en place – fréquentation des commerces – activités créées – évolution du niveau de diversification - …
Cohésion sociale	Nombre et assiduité des usagers dans les ateliers – développement et fréquentation de permanences associatives – actions et projets citoyens développés – signalements effectués et réglés - …

Article 8. L'accompagnement du changement

Article 8.1 Le projet de gestion

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, et en lien avec les orientations du contrat de ville, le porteur de projet en lien avec les acteurs concernés s'engage à mettre en place un projet de gestion partenarial, pluriannuel et territorialisé, articulé au contenu et au phasage du projet de renouvellement urbain et co-construit avec les habitants et usagers du ou des quartier(s) concerné(s). L'objectif est d'améliorer la gestion urbaine du ou des quartier(s) concerné par le projet de renouvellement urbain dans l'attente de sa mise en œuvre, d'intégrer les enjeux de gestion, d'usage et de sûreté dans la conception des opérations d'aménagement et immobilières, d'accompagner le déploiement des chantiers et d'anticiper les impacts du projet urbain sur les usages, les responsabilités, les modalités et les coûts de gestion des gestionnaires. Ainsi, le projet de gestion interroge la soutenabilité financière des modes de gestion et l'adaptation des organisations des gestionnaires compte tenu des transformations urbaines et des

opérations portées par le projet de renouvellement urbain, et vise à en favoriser l'appropriation et la pérennisation.

La ville de Bastia est engagée depuis 2003 dans des démarches de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) puis de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) qui ont notamment abouti à une meilleure territorialisation de l'action publique autour de la Maison des Quartiers Sud, à une structuration du travail partenarial avec l'organisation de réunions périodiques des acteurs (bailleurs, services de l'État Police et Justice, services de la ville et équipes de prévention) et à renforcer le dialogue avec les habitants sur les espaces extérieurs.

Des diagnostics en marchant avec les femmes, avec les bailleurs et partenaires (dans le cadre de la mise en place de l'abattement TFPB), ou avec les habitants et acteurs (balades urbaines lors des ateliers), ont été réalisés sur différents temps et divers formats.

Le dispositif de GUSP a été confirmé et reconduit dans une convention dont la dernière date de 2014 et arrivera à échéance le 27 octobre 2020.

Cette démarche se décline autour des principaux enjeux généraux suivants :
- La pérennisation des investissements,
- Le maintien de conditions de vie satisfaisantes pour les habitants pendant les chantiers,
- L'amélioration du cadre de vie et du fonctionnement et de la gestion du quartier au quotidien,
- La prise en compte des habitants et des acteurs sociaux.

Depuis, 2014 l'accent est mis de façon privilégiée sur cinq priorités :
- L'amélioration de la gestion du cadre de vie avec une attention particulière à la gestion de la collecte des déchets, à l'éclairage public et à la signalétique urbaine,
- Le service aux habitants à travers des lieux d'accueil dédiés en proximité,
- La participation des habitants avec une attention notamment portée aux nouveaux arrivants,
- La sécurité et la tranquillité publique par le développement des fonctions de médiation sociale et le renforcement de la présence de la police,
- Le développement d'une démarche qualité notamment en ce qui concerne l'intervention et la communication relative aux chantiers.

Le travail d'analyse, mené à partir de l'expérience acquise et des signalements faits dans le cadre de la GUSP, a fait ressortir sur le secteur du NPRU :
- les principales problématiques suivantes : présence de véhicules dégradés et à l'état d'épave, défaut d'entretien général (espaces privatifs, espaces verts), difficultés récurrentes en matière de dépôts et collecte de déchets (encombrants notamment)
- la nécessité de renforcer le travail et d'imaginer des modes d'intervention innovants pour remédier aux difficultés rencontrées et améliorer le cadre de vie sur les questions des véhicules (agir en amont pour éviter l'abandon des véhicules par les locataires), sur la gestion des déchets et la propreté (information sur le tri, sur le dépôt des OM, …), sur la GUSP chantier (organisation de cafés chantier, circulation de l'information en circuit court, …)
- le fait qu'il ne semble pas nécessaire d'élaborer une GUSP spécifique pour NPRU : l'organisation et la gouvernance de la GUSP actuelle sont satisfaisantes et permettent de répondre aux exigences du NPRU, périmètre d'ailleurs déjà intégré dans celui de la GUSP. Par ailleurs, et au regard des ambitions du NPRU, il est pertinent de maintenir une GUSP sur un périmètre plus large pour une meilleure coordination et articulation des actions, mais aussi par souci d'intégration de ce secteur à l'ensemble du pôle urbain et de l'entité sociale que forment les Quartiers Sud ; une adaptation et un renforcement de la GUSP à l'échelle du périmètre restreint NPRU seront néanmoins à travailler et intégrer à la prochaine convention (2020).

Sans attendre la contractualisation, la chargée de mission MOUS a d'ores et déjà été intégrée à l'instance partenariale et participe à la démarche.
Pour le NPRU, il est envisagé de mettre en place une instance opérationnelle d'animation et de suivi sur le secteur NPRU pilotée par la chargée de mission MOUS et le chargé de mission cohésion sociale des Quartiers Sud.

Il s'agit d'une instance resserrée autour des acteurs de terrain spécifiquement mobilisés sur le NPRU qui aborderait et articulerait les questions liées à la GUSP, sur ses trois temps avant – chantier – après et au contrat de ville. Les principaux membres de cette instance seraient :

- la Ville de Bastia : DRUCS (équipe QS + MOUS + CPCS), DIT
- l'OPH2C : responsable tranquillité résidentielle, régie technique, CESF
- la Déléguée du préfet dans les QPV
- les services techniques de la CAB

Si des problématiques particulières apparaissaient, l'organisation de réunions spécifiques avec d'autres acteurs pourrait être envisagée. Il n'est en revanche pas prévu que les habitants intègrent cette instance resserrée, afin de privilégier les échanges entre professionnels qui nécessitent parfois une certaine confidentialité et reposent sur des principes de déontologie.
La GUSP se devra d'être active dans sa phase chantier et dans la gestion future, avec notamment les implications du processus de résidentialisation dans leur transformation du fonctionnement urbain et social du quartier. La définition du projet de gestion future implique notamment :

- Une présence technique renforcée tant des services du bailleur que de ceux de la ville ou la CAB : le lien avec les différents services techniques est devenu un impératif pour la prévention, la veille et le suivi des interventions, avec un retour efficace vers les habitants.
  Il s'agit en outre d'optimiser la présence et l'action de la régie technique de l'OPH2C autour et en accompagnement du projet, d'intégrer rapidement les services de la Ville (DAPT/DIT) et concessionnaires afin de préparer au mieux et faciliter la gestion future des voiries, des espaces rendus publics par l'action du NPRU.
- Le besoin d'un redéploiement des priorités des interventions, soulevé sur le volet technique de l'intervention du bailleur, dans la dimension sociale, notamment à travers le rôle assigné à la CESF qui aurait vocation à être plus investie aux côtés de la chargée de mission MOUS, dans la démarche de gestion future.
- le renforcement de l'implication des habitants via l'idée de désignation de référents par îlots (ou futures unités résidentielles) notamment.
  En effet, il sera nécessaire de travailler en amont à l'identification d'habitants référents par immeuble ou groupe d'immeubles, qui seraient les interlocuteurs privilégiés de la GUSP, des « facilitateurs « dans la relation avec les autres locataires, et permettraient de concrétiser les démarches d'implication du plus grand nombre.

Des liens seront tissés ou renforcés avec les gardiens, les référents pour assurer une circulation descendante et ascendante de l'information, de manière efficace et rapide.

Concernant les gardiens d'immeuble, qui doivent avoir un rôle central dans la question de la gestion du quartier, il semble à ce stade nécessaire de réfléchir à :

- la redéfinition de leurs missions en y ajoutant un volet « relations avec les locataires »
- leur (re)déploiement sur l'ensemble du périmètre NPRU

Concernant la GUSP, une attention particulière sera également apportée pour tenter de trouver des solutions aux situations de fragilités psychologiques décelées dans le QPV : il s'agira ici de mobiliser le droit commun pour prise en charge des personnes comportant des risques psychosociaux (via le Contrat Local de Santé Mentale).
Par ailleurs, il conviendra d'organiser la présence associative sur site en incitant fortement les principales associations de quartier (Alpha, OPRA, LEIA) à intervenir sur le périmètre, et en créant des partenariats pour « faire venir » les associations, et les acteurs vers ce quartier.

Au-delà des instances et des ressources humaines, la GUSP devra s'appuyer sur des supports et outils pour favoriser l'initiative habitante, la consultation des usagers (local MOUS, boîte à idée, vote numérique, vote par bulletin dans une urne, …) ; ces consultations pourront par exemple porter sur la dénomination des rues, des immeubles, l'organisation de fêtes de quartier, des actions d'embellissement, des échanges de services, de savoir-faire, des circuits randonnées pour créer des liaisons avec l'extérieur, …

Dans la phase pré-opérationnelle, et en lien étroit avec les réflexions menées dans le cadre du Contrat de Ville, il est également envisagé de créer – sous réserve de faisabilité et d'adhésion des usagers - une structure de type « régie de quartier » qui permettrait à la fois de répondre aux exigences de gestion optimale du quartier, d'implication des habitants.

Cette structure, conformément au plan d'actions développé en matière économique, pourrait être une réponse adaptée en matière de services à la personne, de présence sur le site et d'insertion au sens large du terme. Un lien avec la volonté d'intégrer la démarche « Territoire Zéro Chômeurs de longue Durée » par la Ville de Bastia sera également fait.

Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants

Les maitres d'ouvrage financés par l'ANRU s'engagent à appliquer les dispositions de la charte nationale d'insertion relative au NPNRU qui vise à mettre la clause d'insertion au service de réels parcours vers l'emploi des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville, en l'inscrivant dans la politique locale d'accès à l'emploi et à la formation et dans le volet développement économique et emploi du contrat de ville. Pour ce faire, le porteur de projet et les maitres d'ouvrage financés par l'ANRU fixent à travers la présente convention des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière d'insertion, s'accordent sur les marchés et les publics cibles de la clause et en définissent les modalités de pilotage, suivi et évaluation, en étant particulièrement vigilant aux modalités de détection, d'accompagnement et de formation des bénéficiaires en amont et tout au long de leurs parcours, au partenariat avec les entreprises et à la mobilisation de l'ensemble des acteurs locaux de l'insertion par l'activité économique.

- Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements

Dans le cadre des opérations d'investissements liées au projet de renouvellement urbain, les objectifs d'heures d'insertion à atteindre sont les suivants :

	Montant d'investissement	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
À l'échelle du projet :	26.536 K€	442.267 heures	mini 5%	22.113 heures
OPH2C	20.232 K€	337.200 heures	mini 5%	16.860 heures
Ville de Bastia	6.304 K€	105.067 heures	mini 5%	5.253 heures

Modalités de mise en œuvre de la clause d'insertion lors des travaux

A l'occasion de l'exécution du marché, l'entreprise retenue s'engage à réserver à la mise en œuvre de l'action d'insertion au minimum 5 % du temps total du travail nécessaire à la réalisation des prestations objet de son marché.
Ce calcul sera effectué de la façon suivante :
Le nombre d'heures (R) réservées à l'insertion résultera de la formule [(M x O) / H] x 5% = R
M = montant du marché HT
O = 50% du montant du marché en main d'œuvre
H = coût horaire charges incluses de la main d'œuvre (estimé à 30,00 €)
R = nombre d'heures réservées à l'insertion sur l'ensemble du marché

L'entreprise titulaire disposera d'une totale liberté de choix, tout au long de l'exécution du marché, entre trois possibilités pour atteindre l'objectif fixé ci-dessus :

- 1ère possibilité : recours à la sous-traitance d'une partie des travaux à une entreprise d'insertion
- 2ème possibilité, mutualisation des heures d'insertion : l'entreprise est en relation avec un organisme extérieur qui met à sa disposition des salariés en insertion durant la durée du marché. Il peut s'agir d'une entreprise de travail temporaire d'insertion (ETTI), d'un groupement d'employeurs pour l'insertion et la qualification (GEIQ) ou d'une association intermédiaire (AI) ;
- 3ème possibilité : embauche directe dans l'entreprise par le recrutement direct de demandeurs d'emplois ou le recrutement de jeunes dans le cadre de contrats en alternance.

La structure mise en place pour accompagner les entreprises apportera aide et assistance technique dans les modalités de mise en œuvre et de réalisation de l'engagement d'insertion :

- Information des entreprises des dispositifs d'insertion ;
- Accompagnement des entreprises titulaires pour la mise en œuvre de la condition d'exécution en fonction des spécificités du chantier et en relation avec le maître d'œuvre ;
- Proposition, avec le concours des organismes spécialisés, des publics prioritaires susceptibles de bénéficier des mesures d'insertion ;
- Participation au suivi de l'application de la clause d'exécution et de ses effets.

Une fois les marchés attribués, la structure mise en place contactera l'entreprise retenue afin de l'aider à arrêter son choix sur une des modalités offertes pour satisfaire la clause d'insertion.

L'exécution des actions d'insertion fera l'objet d'un contrôle mensuel de la part cette structure. Pour cela, un décompte des heures effectuées et de leurs modalités dans le cadre de la mise en œuvre de la clause sera fourni. En cas de non-respect des obligations relatives à la clause d'insertion, les entreprises pourront subir des pénalités, notées dans le CCAP. Ces pénalités seront notifiées dès le manquement constaté ou suite à l'établissement du bilan des opérations d'insertion lors des opérations préalables à la réception des travaux.

- Objectifs quantitatifs d'insertion sur la gestion urbaine de proximité, et modalités de mise en œuvre

Plusieurs possibilités pour remplir ces obligations seront envisagées. On peut toutefois considérer que des heures d'insertion pourront être mise en œuvre au travers du projet de gestion, d'actions qui seront conduites en accompagnement du projet dans des démarches d'économie sociale et solidaire, la création de postes de gardiens supplémentaires dans le périmètre du projet, l'emploi spécifique au fonctionnement de l'équipement de proximité prévu par la Ville, … Il n'est pas à ce stade possible de les quantifier.

- Objectif sur l'ingénierie liée au projet de renouvellement urbain

	Montant des études	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
À l'échelle du projet :	3.130 K€	52.175 heures	mini 5%	2.609 heures
OPH2C	2.504 K€	41.742 heures	mini 5%	2.087 heures
Ville de Bastia	626 K€	10.433 heures	mini 5%	522 heures

De même que pour les marchés de travaux, on imagine imposer aux bureaux d'études, maîtres d'œuvre et prestataires divers de devoir également remplir une clause d'obligation d'insertion, à hauteur de 5% des heures travaillées et selon le même mode de calcul et de suivi.

- Objectifs qualitatifs en matière d'insertion

Objectif	Indicateur	Cible
Remplir les obligations	Nombre d'heures dues	Minimum à remplir
Dépasser les obligations	Nombres d'heures réalisées	+ 20%
	Nombre de contrats	+ 10%
Emploi de transition	Nombre d'embauches	Nombre d'embauches égal au nombre de contrats
Emploi durable	Nombre de CDI	30% des embauches
Emploi des jeunes	Nombre de jeunes -26 ans	
Formation des jeunes	Nombre de contrats de formation	50% des jeunes
	Provenance des bénéficiaires	QPV QS ou QPV CA

Emploi masculin	Nombre d'hommes	80% des embauches
	Nombre d'hommes en formation	15% des hommes embauchés
	Nombre d'hommes en CDI	30% des hommes embauchés
Emploi féminin	Nombre de femmes	20% des embauches
	Nombre de femmes en formation	15% des femmes embauchées
	Nombre de femmes en CDI	30% des femmes embauchées
Emploi des seniors	Nombre de seniors +50 ans	10 % des embauches
Réorientation professionnelle	Nombre de seniors en formation	15% des seniors embauchés
	Nombre de seniors en CDI	30% des seniors embauchés

Indépendamment de l'obligation d'insertion par l'économique pour les entreprises ou prestataires, le fait d'envisager un recours systématique à un public éloigné de l'emploi en cas de recrutement reste l'objectif principal.

Ce public est très souvent confronté à plusieurs problématiques qui ne lui permettent pas d'être embauché de façon pérenne ou d'opérer un retour vers l'emploi. Une prise en charge globale personnalisée est alors nécessaire pour améliorer les conditions de réussite d'insertion.
Aussi, pour favoriser l'insertion professionnelle et sécuriser les parcours vers l'emploi, des actions seront mises en œuvre dans le cadre du pilier Développement économique-Emploi du Contrat de ville.
Elles concourront à lever les freins à l'emploi en matière de mobilité, de barrières linguistiques, de développement psychosocial, d'apprentissage des savoirs de base, d'accès au logement, de formation qualifiante, …
Elles sont destinées au public éloigné de l'emploi et plus particulièrement les jeunes, les femmes et les séniors.

Par ailleurs, des actions d'information et de sensibilisation sur la mixité des métiers et la mixité professionnelle seront menées. L'objectif est de réduire les stéréotypes et de permettre au public féminin d'accéder plus facilement aux métiers dits « masculins », présents notamment dans le secteur du bâtiment et travaux publics.

- Pilotage, suivi et évaluation des objectifs d'insertion par l'activité économique

Le pilotage du dispositif de suivi de la clause d'insertion sera effectué par la Direction du Renouvellement Urbaine et de la Cohésion Sociale, par le biais de réunions trimestrielles. Seront fournis, par la structure mise en place, lors de ces points trimestriels et de façon régulière des bilans par opérations et par maître d'ouvrage, ainsi qu'un bilan des éventuels points bloquants. Un bilan qualitatif sera par ailleurs fourni annuellement.

Le dispositif de suivi étant par ailleurs financé dans le contrat de ville, son pilotage en est effectué également au regard du pilier développement économique et emploi.

La Charte d'insertion

Forts de l'expérience menés sur le PRU et sur le PRQAD, une démarche d'insertion par l'activité économique sera mise en place sur le NPRU.
Un plan local d'application de la charte nationale d'insertion sera élaboré et signé dès la contractualisation du programme.
Au préalable, la Ville organisera une rencontre avec les partenaires locaux de l'emploi pour cibler les publics et présenter les perspectives d'embauches en insertion liées à la rénovation urbaine. Les embauches se feront :

- sur les travaux d'investissement liés aux opérations du NPRU (réservation au minimum de 5% des heures générées par les travaux d'investissement)

- sur des actions de gestion quotidienne du quartier et d'utilisation des équipements ou espaces publics créés (réservation au minimum de 10% des embauches créées dans le cadre de la GUSP ou gestion des espaces et équipements)

Compte tenu de l'importance accordée à l'implication des usagers et des habitants et des éléments développés dans le paragraphe 8.1 au sujet des démarches de gestion future, une attention particulière sera portée sur le NPRU au développement des heures d'insertions liées à la gestion quotidienne.

En termes opérationnels, il est à ce stade toujours envisagé de s'appuyer sur une structure, à priori, la Mission Locale (dans la continuité de ce qui a été fait sur le PRU et ce qui est en cours sur le PRQAD), pour assurer la mise en œuvre et le suivi du processus d'insertion.

En effet, depuis l'entrée en phase opérationnelle des programmes de rénovation urbaine, la Ville de Bastia en lien avec l'Etat (CGET), et plus récemment avec la CAB, finance dans le cadre du contrat de Ville une mission dite « Dispositif Opérationnel de la Mission d'Insertion – DOMI », portée par la Mission Locale et dont les objectifs sont :

- respecter les engagements en matière d'insertion exigés par l'ANRU,
- permettre aux personnes en recherche d'emplois d'avoir une activité professionnelle dans le cadre de la rénovation urbaine,
- accompagner les personnes en insertion embauchées,
- accompagner les donneurs d'ordre et les entreprises dans la mise en œuvre de la clause d'insertion dans les marchés publics,
- coordonner, animer et suivre le dispositif de mise en œuvre du plan local d'insertion.

Concrètement l'action menée dans le cadre du DOMI et assurée par une chargée de relations entreprises clairement identifiée au sein de la Mission locale, consiste à :

- assister les maîtres d'ouvrage avant la passation des marchés,
- identifier les publics prioritaires et candidats potentiels,
- assister les entreprises une fois les marchés conclus : nombre et profils des postes en insertion, vérification de l'aptitude des candidats, formation…
- suivre et évaluer les personnes embauchées,
- accompagner les personnes aidées dans leur parcours d'insertion et de formation en mobilisant l'offre de services.

En l'absence de Plan Local d'Insertion par l'Economique, et de pratiques en matière d'insertion sur les chantiers autres que ceux de la Rénovation Urbaine, le DOMI demeure un dispositif fiable, qui a fait ses preuves et qui de ce fait sera reconduit pour le NPRU.
Cette solution, qui permet également d'articuler NPRU / Contrat de Ville, pourrait être revue au cours du programme si le contexte local évoluait différemment.

Au-delà de la charte d'insertion :

Par ailleurs, et au-delà du DOMI, le travail mené sur le volet « économie et emploi » des études pré-opérationnelles a conduit à proposer un scenario dit de reconquête, décliné en plan d'actions.
Ce plan comporte 3 actions en matière d'insertion professionnelle qui pourraient être mises en œuvre dans le cadre du Contrat de Ville, actions que l'on peut ainsi résumer :

- Faciliter l'appropriation du numérique : il s'agit de fédérer les acteurs en présence afin de placer l'effort sur l'appropriation des outils numériques, au profit de l'insertion professionnelle des jeunes, par la mise à disposition d'un accompagnement « humain »
- Créer une application dédiée à l'emploi et à l'insertion professionnelle : il s'agit de mettre les nouvelles technologies au service de l'insertion des jeunes. En effet, les jeunes gens utilisent de plus en plus leur smartphone pour réaliser un certain nombre de démarches. Cette application permettrait de faciliter la rencontre entre offre et demande en temps réel
- Faire connaître et renforcer l'action publique et associative en matière d'insertion et d'emploi : il s'agit d'accroître la lisibilité des acteurs et de leur rôle en matière d'insertion, pour tendre vers la mutualisation des moyens. Ainsi, en disposant d'une base de données commune, et par le partage d'informations communes, l'insertion professionnelle devrait s'en trouver facilitée par une meilleure anticipation et prise en charge des besoins.

Enfin, depuis fin 2018, la Ville de Bastia s'est engagée dans une démarche « Territoire Zéro Chômeur » et a recruté un chargé de mission dédié : une candidature sera déposée en ce sens en 2020 ; un accent particulier sera mis sur les QPV et notamment les Quartiers Sud. Un lien sera établi avec ce dispositif pour favoriser la reprise d'activité pour les chômeurs de longue durée du quartier NPRU.

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier

Les Parties prenantes de la présente convention s'engagent à valoriser la mémoire du(es) quartier(s) concerné(s) par le projet de renouvellement urbain. Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages s'attacheront tout particulièrement à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisations filmographiques ou photographiques relatives au(x) quartier(s) et à son/leur évolution dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront transmis à l'ANRU et pourront être utilisés comme support de compte rendu public d'activités de l'Agence et de tout projet de mise en valeur du NPNRU.

Comme évoqué précédemment et notamment en paragraphe 3 du présent dossier, la question de la mémoire est un des points importants de la réussite du programme, mais surtout du respect et de la confiance accordée aux habitants et usagers du site.
Au-delà du NPRU et comme déjà expérimentée et éprouvée dans les précédents programmes urbains, ou dans les programmations du Contrat de Ville, la question de la mémoire, de son recueil et de sa valorisation est une préoccupation constante des partenaires et de l'équipe opérationnelle.

A ce sujet deux types d'actions complémentaires et coordonnées par l'équipe opérationnelle pourront être envisagées:

- des actions proposées dans le cadre du Contrat de Ville au fil des programmations annuelles, à l'instar de l'Action Femlab réalisée en 2017, ou de « e tre Cita » menée en 2018-2019
- une opération spécifique menée et portée dans le cadre du NPRU, qui accompagnera ensemble du programme sur sa durée d'exécution, mais devra intégrer différentes temporalités : avant – pendant – après. Il ne s'agira pas de réaliser un inventaire mais bien de proposer un fil conducteur, empreint des dimensions sociales et urbaines, où un choix artistique et un parti pris d'investigation clairement définis guideront la démarche.

Il va de soi que cette approche sera avant tout menée en liens étroits avec les usagers du quartier.
Plusieurs supports pourront être proposés : photographies, films, récits, …Ces supports pourront – en fonction des sujets – être déclinés de manière très pragmatique et concrète dans la mise en œuvre du programme : signalétique, toponymie, …

TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION

Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel

La présente convention pluriannuelle et ses annexes détaillent l'ensemble des opérations programmées au titre du projet de renouvellement urbain, y compris celles qui ne bénéficient pas des aides de l'ANRU. Un échéancier prévisionnel de réalisation physique de ces opérations (calendrier opérationnel) est indiqué dans l'annexe C1. Il est établi sur les années d'application de la convention pluriannuelle suivant la date de signature de celle-ci. Il engage le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage.

Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle

Article 9.1.1 La présentation des opérations cofinancées par l'ANRU dans la présente convention au titre du NPNRU

Les articles suivants précisent les conditions et les éventuelles modalités spécifiques de financement validées par l'ANRU.

Le cas échéant, les cofinancements du PIA au titre de l'axe 2 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI (par conséquent hors concours financiers du NPNRU) seront identifiés à titre d'information et listées dans l'article 9.3 de la présente convention.

Les financements de l'Agence, programmés pour chaque opération, sont calibrés à partir des données physiques et financières renseignées par les maîtres d'ouvrage dans les fiches descriptives des opérations figurant en annexe C3.

Le tableau financier des opérations programmées pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité figure en annexe C4. Il indique pour ces opérations le montant prévisionnel du concours financier de l'ANRU, qui s'entend comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.

ANRU La date de prise compte des dépenses des opérations, lorsqu'elle fait l'objet d'une validation spécifique de l'ANRU, est précisée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous. Par défaut, si elle n'est pas renseignée pour chaque opération listée ci-après, c'est la date de signature de la convention qui s'applique.

Article 9.1.1.1 Les opérations d'ingénierie cofinancées par l'ANRU

- **Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet**

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel de subvention ANRU	Date de prise en compte des dépenses
Etudes, expertises et moyens d'accompagnement du projet	718-6020001-14-0002-001	20033 Bastia 6020001 Quartier Sud	COMMUNE DE BASTIA	425 000,00 €	45,88 %	195 000,00 €	25/06/19

- **L'accompagnement des ménages**

  - Les actions et les missions d'accompagnement des ménages

Celui-ci est effectué par la chargée de mission MOUS qui fait partie de l'équipe de projet constituée par la Ville de Bastia. Les éléments sont inclus dans les moyens internes mis en place à la Ville au sein de la conduite du projet.

  - Le relogement des ménages avec minoration de loyer

Sans objet

- **La conduite du projet de renouvellement urbain**
  - Les moyens internes à la conduite du projet de renouvellement urbain

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel de subvention ANRU	Date de prise en compte des dépenses
Conduite du projet	718-6020001-14-0002-002	20033 Bastia 6020001 Quartier Sud	COMMUNE DE BASTIA	1 774 400,00 €	22,65%	401 816,00 €	25/06/19

  - Les moyens d'appui au pilotage opérationnel du projet de renouvellement urbain

Sans objet
Le poste d'OPC est géré en interne à la Ville et fait partie du dispositif de conduite du projet

  - La coordination interne des organismes HLM

Sans objet

Article 9.1.1.2 Les opérations d'aménagement cofinancées par l'ANRU

- **La démolition de logements locatifs sociaux**

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Démolition 94LLS - Bât 32 et 33 Lupino	718-6020001-21-0001-001	20033 Bastia 6020001 Quartier Sud	OPH COLLECTIVITE CORSE-UFFIZIU	3 484 105,78 €	100,00 %	3 484 105,78 €	25/06/19

- **Le recyclage de copropriétés dégradées**

Sans objet

- **Le recyclage de l'habitat ancien dégradé**

Sans objet

- **L'aménagement d'ensemble**

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Aménagements d'ensemble de la Cité des Arbres, des Lacs et des Monts dans les quartiers sud de Bastia	718-6020001-24-0001-001	20033 Bastia 6020001 Quartier Sud	COMMUNE DE BASTIA	8 241 727,51 €	32,40%	2 670 319,71 €	25/06/2019

Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU

- **La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS)**

La répartition de la programmation de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux s'établit de la façon suivante :

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancé par l'ANRU	Dont hors-QPV et dans la commune	Dont hors-QPV et hors commune	Dont en QPV Cas dérogatoire	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)
PLUS neuf	34	28	0	6	
PLUS AA	-	-	-	-	
Total PLUS	34	28	0	6	
% PLUS sur le total programmation	48% *****	39%		8%	
PLAI neuf	37	37	0	-	
PLAI AA	-	-	-	-	
Total PLAI	37	37	0	-	
% PLAI sur le total programmation	52% *****	52%		-	
Total programmation	71	65	0	6	

***** S'ajoute, hors financement ANRU conformément à l'avis du Comité d'Engagement ANRU du 25 juin 2019, la reconstitution de 33 LLS dont 26 PLAI et 7 PLUS en QPV en centre ancien, dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, portant le taux de reconstitution global des LLS démolis à 100% dont 60% en PLAI et 40% en PLUS ».

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier	
Reconstitution hors QPV 30 LLS (16 PLAI - 14 PLUS), Terrain Raffalli à Paese-Novu	718-6020001-31-0001-001	20033 Bastia 6020001 Quartier Sud	OPH COLLECTIVITE CORSE-UFFIZIU	PLUS	14	187 600,00 €	-	187 600,00 €	25/06/2019
				PLAI	16	180 800,00 €	144 000,00 €	324 800,00 €	
				total	30	368 400,00 €	144 000,00 €	512 400,00 €	

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier	
Reconstitution sur site (QPV) de 6 LLS (PLUS) adaptés PMR	718-6020001-31-0001-002	20033 Bastia 6020001 Quartier Sud	OPH COLLECTIVITE CORSE-UFFIZIU	PLUS	6	40 200,00 €		40 200,00 €	25/06/2019
				PLAI					
				total	6	40 200,00 €		40 200,00 €	

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier	
Reconstitution ERBAJOLU 35 LLS (21 PLAI – 14 PLUS)	718-6020001-31-0001-003	20033 Bastia 6020001 Quartier Sud	OPH COLLECTIVITE CORSE-UFFIZIU	PLUS	14	187 600,00 €		187 600,00 €	25/06/2019
				PLAI	21	237 300,00 €	189 000,00 €	426 300,00 €	
				total	35	424 900,00 €	189 000,00 €	613 900,00 €	

- **La production d'une offre de relogement temporaire**

Sans objet

- **La requalification de logements locatifs sociaux**

Sans objet

- **La résidentialisation de logements**
  - La résidentialisation de logements locatifs sociaux

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Résidentialisation de 693 logements locatifs sociaux des Cités des Lacs, Arbres et des Monts – 20600 BASTIA	718-6020001-34-0001-001	20033 Bastia 6020001 Quartier Sud	OPH COLLECTIVITE CORSE-UFFIZIU	7 830 000,00 €	40,00 %	3 132 000,00 €	*25/06/19*

  - **La résidentialisation de copropriétés dégradées**

Sans objet

- **Les actions de portage massif en copropriété dégradée**

Sans objet

- **La diversification de l'habitat dans le quartier par l'accession à la propriété**

Sans objet

- **La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics de proximité**

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Construction d'un équipement culturel ou socio-culturel	718-6020001-37-0001-001	20033 Bastia 6020001 Quartier Sud	COMMUNE DE BASTIA	2 087 200,00 €	32,00%	667 904,00 €	25/06/2019

- **La diversification fonctionnelle dans le quartier : l'immobilier à vocation économique**

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Reconversions de pieds d'immeubles en locaux d'activité	718-6020001-38-0001-001	20033 Bastia 6020001 Quartier Sud	OPH COLLECTIVITE CORSE-UFFIZIU	705 000,00 €	26,50%	186 825,00 €	25/06/2019

Article 9.1.2 Les conditions de modulation des aides accordées au projet de renouvellement urbain au regard des objectifs d'excellence au titre du NPNRU

Sans objet

Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'ANRU

En complément des opérations co-financées à la fois par l'ANRU et le cas échéant par les Partenaires associés décrites dans l'article 9.1, certaines opérations du programme urbain sont financées uniquement par les Partenaires associés. Ces opérations sont listées ci-après.

Article 9.2.1 Les opérations bénéficiant des financements de la région (ou du département) notamment dans le cadre d'une convention de partenariat territorial signée entre l'ANRU et la région (ou le département)

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette prévisionnelle	Montant prévisionnel des concours financiers
Réhabilitation et requalification de 7 bâtiments (214 logements) de la cité des Lacs, des Arbres et des Monts, opération décroisée.	20033 Bastia 6020001 Quartier Sud	OPH COLLECTIVITE CORSE-UFFIZIU	3 691 500,00 €	2 851 507,20 €

Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah

Sans objet

Article 9.2.3 Les opérations bénéficiant de financements de la Caisse des dépôts et consignations

Sans objet

Article 9.2.4 Les opérations bénéficiant des financements d'autres Partenaires associés

Libellé précis	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette prévisionnelle	Montant prévisionnel des concours financiers
Etude sur l'évolution des typologies de logement	20033 Bastia 6020001 Quartier Sud	OPH COLLECTIVITE CORSE-UFFIZIU	35 000,00 €	0,00 €

Libellé précis	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette prévisionnelle	Montant prévisionnel du concours financier Action Logement	Montant prévisionnel des autres concours financiers
Action Cœur de Ville 6 logements / 2 rue des Mulets	20033 Bastia QPV Centre Ancien	OPH COLLECTIVITE CORSE-UFFIZIU	848 968,23 €	394 065,00 €	410 139,76 €

Libellé précis	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette prévisionnelle	Montant prévisionnel du concours financier Action Logement	Montant prévisionnel des autres concours financiers
Action Cœur de Ville 10 logements / Colle	20033 Bastia QPV Centre Ancien	OPH COLLECTIVITE CORSE-UFFIZIU	1 672 144,52 €	748 774,00 €	835 195,19 €

Libellé précis	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette prévisionnelle	Montant prévisionnel du concours financier Action Logement	Montant prévisionnel des autres concours financiers
Action Cœur de Ville 9 logements / Letteron 1	20033 Bastia QPV Centre Ancien	OPH COLLECTIVITE CORSE-UFFIZIU	1 401 285,26 €	594 638,00 €	732 756,74 €

Libellé précis	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette prévisionnelle	Montant prévisionnel du concours financier Action Logement	Montant prévisionnel des autres concours financiers
Action Cœur de Ville 8 logements / Letteron 2	20033 Bastia QPV Centre Ancien	OPH COLLECTIVITE CORSE-UFFIZIU	1 242 692,11 €	548 275,00 €	628 889,82 €

Article 9.3. Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI

Sans objet

Article 10. Le plan de financement des opérations programmées

Les participations financières prévisionnelles au titre de la présente convention pluriannuelle sont précisées dans les tableaux figurant en annexes C2 et C4 :

- Un plan de financement prévisionnel global faisant apparaître les co-financements envisagés pour chaque opération du projet, y compris celles non financées par l'ANRU ou, à titre informatif, celles du projet d'innovation financées par les PIA. Les financements ANRU au titre du PIA, validés par le premier ministre, figurent dans la convention-cadre de mise en œuvre du projet ou la convention de financement du projet spécifique annexée, le cas échéant, à la présente convention.
- Le tableau financier par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprenant, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement prévisionnels des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU, au titre du NPNRU, est sollicité dans la présente convention pluriannuelle. Il fait ainsi apparaitre les concours financiers ANRU prévisionnels, déclinés entre montant de subventions ANRU prévisionnels et les volumes de prêts bonifiés prévisionnels. L'ensemble des co-financements prévisionnels sont précisés : commune, EPCI, conseil départemental, conseil régional, organisme HLM, Caisse des Dépôts, Europe, …

  Ce tableau financier est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du nouveau programme national de renouvellement urbain. Les participations financières prévisionnelles y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières prévisionnelles de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- la participation financière de l'ANRU au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de 11 904 470,49 €, comprenant 11 070 970,49 € de subventions et 833 500,00 € de volume de prêts distribués par Action Logement Services.
- La participation financière de l'Etat s'entend pour un montant global de 803 780,00 € prévisionnels, dont 369 080,00 € au titre de la DPV.
- la participation financière de l'Anah s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 0 €.
- la participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 0,00 €. La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts pour un montant prévisionnel de 5 000 545,00 €. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.
- la participation financière de la Collectivité de Corse s'entend pour un montant de 13 223 152,41 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec la région.
- la participation financière de l'ANRU au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA s'entend pour un montant global maximal de 0 €.
- la participation financière de la CDC au titre du volet « quartiers » de l'action TI du PIA s'entend pour un montant global maximal de 0 €.
- la participation financière d'Action Logement au titre de la convention tripartite liée au programme Action Cœur de Ville pour un montant global de 2 285 752,00 € concernant les opérations de reconstitution de logements non financées par l'ANRU, comprenant 1 216 575,50 € de subventions et 1 069 176,50 € de volume de prêts.

Pour rappel :

- le tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle figure en annexe C8.

Le tableau ci-dessous indique les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention[4] :

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)	Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
Quartiers Sud QP6020001	11 150 970,49 €	833 500,00 €	11 984 470,49 €

Article 11. Les modalités d'attribution et de versement des financements

Article 11.1 Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU

Les aides de l'ANRU au titre du NPNRU sont engagées et versées conformément aux modalités définies par le règlement général et par le règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU dans le respect des engagements contractuels inscrits dans la présente convention pluriannuelle.

Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services

L'Agence accorde une décision d'autorisation de prêts (DAP) dans les conditions prévues par le règlement financier de l'ANRU, permettant la mobilisation des volumes de prêts bonifiés et leur distribution par Action Logement Services.
Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services sont précisées dans l'instruction commune Action Logement – ANRU, conformément à la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement.

Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah

L'attribution et le versement des subventions de l'Anah s'effectuent conformément aux modalités prévues par son règlement général et les délibérations de son Conseil d'administration, et dans le respect de la convention de programme signée avec la collectivité concernée.

Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts

Les modalités de financement de la Caisse des Dépôts seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maitres d'ouvrage concernés, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

4 *Le cas échéant la présente convention fait mention des concours financiers NPNRU programmés dans les autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal, et les tableaux financiers concernés sont joints pour information en annexe C9.*

Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés

Les modalités de financement de l'ANRU au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA sont précisées dans les RGF en vigueur au titre de l'appel à manifestations d'intérêt (AMI) du 16 avril 2015 et au titre de celui du 14 mars 2017 « ANRU+ » (pour son volet « Innover dans les quartiers ») et la ou les convention(s) attributives de subvention à signer entre l'ANRU et les différents maîtres d'ouvrage concernés ou la convention de financement à signer entre l'ANRU, la CDC et le porteur de projet dans le cadre de la phase de mise en œuvre des projets d'innovation lauréats de l'Ami ANRU+, ce, sous réserve de la validation par le premier ministre. En outre, lorsqu'elle a été établie, la Convention-cadre relative au programme d'investissements d'avenir « ville durable et solidaire » pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou la Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017, figure en annexe C7.

TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU

Article 12.1 Le reporting annuel

Le porteur de projet et les maitres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'ANRU les éléments demandés par l'Agence en matière de suivi opérationnel et financier, selon les modalités définies par l'ANRU, et plus particulièrement :

- avancement opérationnel et financier des opérations programmées,
- réalisation des objectifs indiqués à l'article 2.2 (cf. annexe A relative aux objectifs),
- suivi du relogement (notamment synthèse du tableau « RIME » à l'échelle du ménage, anonymisé),
- suivi des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7,
- suivi de la gouvernance telle que définie à l'article 8.

Article 12.2 Les revues de projet

Le porteur de projet et les maitres d'ouvrage, ainsi que les autres « parties prenantes » signataire de la convention pluriannuelle, s'engagent à préparer et à participer aux revues de projet pilotées par le délégué territorial de l'ANRU dans le département. Des représentants des conseils citoyens peuvent y être associés.

La revue de projet, dont la méthodologie est précisée par l'ANRU, doit notamment permettre d'examiner les éléments suivants, tels que prévus dans la présente convention :

- respect de l'échéancier de réalisation du projet (ensemble des opérations du projet, y compris celles non financées par l'ANRU),
- respect du programme financier du projet,
- mise en œuvre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- niveau d'atteinte des objectifs incontournables,
- réalisation des conditions de réussite du projet,
- mise en œuvre effective des contreparties dues au groupe Action Logement,
- état d'avancement et qualité du relogement,
- état d'avancement et qualité du projet de gestion,
- application de la charte nationale d'insertion,
- organisation de la gouvernance.

La revue de projet contribue à renseigner le reporting annuel et à identifier les éléments pouvant conduire à présenter un avenant à la présente convention.
Un compte-rendu est réalisé et transmis à l'ANRU.

Article 12.3 Les points d'étape

Des points d'étapes, réalisés à mi-parcours du projet et en prévision de l'achèvement du projet, pourront permettre de re-questionner le projet dans ses dimensions sociale, économique et urbaine, de s'assurer de
son articulation avec le contrat de ville et les politiques d'agglomération, d'apprécier l'efficacité de la conduite de projet, d'observer les effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet de renouvellement urbain.
Le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre les points d'étape selon les modalités définies par l'ANRU.

Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF

Les signataires de la présente convention pluriannuelle fourniront à la demande de l'ANRU, d'une part les informations nécessaires à l'alimentation de l'observatoire de la politique de la ville, afin de mieux mesurer l'évolution des territoires rénovés et d'évaluer les effets des moyens mis en œuvre, et d'autre part, les indicateurs de performance requis dans le cadre de la loi organique relative aux lois de finances (LOLF).

Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages signataires de la présente convention pluriannuelle renseigneront à la demande de l'ANRU une enquête relative à la réalisation du projet dès l'achèvement de la dernière opération physique.

L'ANRU pourra demander des éléments complémentaires en cas notamment d'imprécision ou d'incohérence des informations transmises ou en fonction des spécificités du projet.

Article 13. Les modifications du projet

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, la gestion de l'évolution du projet de renouvellement urbain peut nécessiter des modifications de la présente convention pluriannuelle. Les modalités de modification des conventions pluriannuelles ayant déjà été examinées ou signées peuvent être définies par délibération du conseil d'administration de l'ANRU. Ces modifications s'effectuent dans le cadre d'un avenant à la convention pluriannuelle ou de décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention.

Lorsque le modèle type de convention pluriannuelle de renouvellement urbain est modifié par l'ANRU, les signataires de la présente convention prennent l'engagement d'appliquer le régime de tout ou partie du nouveau modèle type postérieurement à la prise d'effet de la présente convention.

Les signataires de la présente convention consentent par avance à ce que tout ou partie de la convention soit ainsi mise en conformité par simple décision du délégué territorial de l'ANRU avec ce nouveau modèle type dans les conditions prévues dans une note d'instruction du Directeur général de l'ANRU.

Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle

Des évolutions relatives aux dispositions de la présente convention peuvent nécessiter la réalisation d'un avenant dont les modalités d'instruction sont définies par l'ANRU.

L'avenant à la convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ANRU.

Article 13.2 Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention

Dans le cadre fixé par l'ANRU, les évolutions mineures n'impactant pas l'économie générale du projet et les modifications techniques, ne nécessitent pas la réalisation d'un avenant.
Des ajustements de la programmation financière peuvent être apportés dans ce cadre, conformément aux règlements général et financier relatif au NPNRU.

Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention pluriannuelle sont réalisées sous la responsabilité du délégué territorial de l'Agence. Elles sont notifiées par tout moyen aux Parties prenantes et au directeur général de l'ANRU.

Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées

Afin de faciliter la traçabilité des modifications apportées à la convention, l'ANRU pourra solliciter auprès du porteur de projet une version consolidée de la convention intégrant toutes les modifications apportées.

Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle

Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU

La présente convention est exécutée conformément au règlement général et au règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU en vigueur lors de l'exécution de celle-ci.

Les signataires de la présente convention reconnaissent et acceptent que les dispositions du règlement général et du règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU, modifiés ou édictées postérieurement à la date de prise d'effet de la présente convention s'appliqueront à celle-ci dans les conditions prévues dans une note d'instruction du directeur général de l'ANRU.

Le conseil d'administration de l'ANRU peut en effet déterminer les cas où il souhaite que ces modifications s'appliquent de manière unilatérale et leurs modalités de prise en compte au projet contractualisé ainsi qu'aux opérations programmées non engagées.

Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention pluriannuelle et les modifications du programme non autorisées par un avenant ou une décision signée par le délégué territorial de l'Agence déclenchent la procédure de non-respect des engagements décrite dans le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.

Du fait des enjeux qu'ils sous-tendent, les engagements suivants feront l'objet d'une vigilance particulière :

- Respect du programme urbain tel que défini à l'article 4.1 ;
- Respect du calendrier opérationnel prévisionnel de l'annexe C1, repris à l'annexe C4 ;
- Respect des contreparties pour le groupe Action Logement et de leur mise à disposition dans les conditions définies dans l'article 5.2 à la présente convention pluriannuelle et décrites dans les annexes B1 et B2 ;
- Respect des conditions de relogement des ménages définies à l'article 6 ;
- Respect des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7 ;
- Respect des engagements spécifiques conditionnant la réalisation du projet décrits à l'article 3.1.

Ces éléments font l'objet d'un suivi tout au long du projet, selon les modalités détaillées à l'article 12 de la présente convention pluriannuelle.

Article 14.3 Le contrôle et les audits

Conformément au RGA et au RF relatifs au NPNRU, l'ANRU peut procéder à des contrôles et audits auprès des bénéficiaires des concours financiers.

Le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers de l'Agence s'engagent à communiquer à l'ANRU les documents et informations dont elle estime la production nécessaire dans ce cadre.

Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage

En conformité avec le règlement financier de l'ANRU en vigueur, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage signataires de la convention s'engagent à informer l'ANRU par courrier en recommandé avec accusé de réception de tout changement intervenu dans leur situation juridique (liquidation, fusion, transfert de maîtrise d'ouvrage, …) intervenant à compter de la signature de la présente convention.

Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention

14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique

Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du calendrier individuel des opérations prévu au programme physique tel que détaillé à l'article 9.1.1. de la présente convention.

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 1er janvier 2020, et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 31 décembre 2027.

14.5.2 La durée de la convention

La présente convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ANRU.

Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde[5] de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

Article 14.6 Le traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application de la présente convention pluriannuelle seront portés devant le tribunal administratif de Paris.

5 *Il s'agit du dernier paiement ou recouvrement de subvention par l'ANRU.*

TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU

La mise en œuvre des programmes et des projets conduise l'ANRU à initier des actions d'étude, d'édition, de communication, d'animation, d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, de capitalisation, … Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à participer à ces actions pouvant concerner leur territoire, notamment en transmettant à l'ANRU toutes les informations nécessaires au bon déroulement de ces travaux.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à permettre à leurs agents en charge de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de participer aux réunions auxquelles ils sont conviés par l'ANRU (journées d'animation, de formation, de réseaux, groupes de travail etc.).
Les frais de déplacements (transport, restauration, hébergement) que ces rendez-vous occasionnent et les coûts pédagogiques liés à la formation, notamment à l'Ecole du Renouvellement Urbain, entrent dans les frais de gestion attachés aux postes qui peuvent être subventionnés par l'ANRU conformément au RGA relatif au NPNRU.
Par ailleurs, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage faciliteront l'organisation de temps d'échange dans le cadre des réseaux d'acteurs animés par l'ANRU (mise à disposition de salles de réunion, organisation de visites, ...).

En cas de mobilisation par l'ANRU de missions d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à y participer et à s'assurer de l'application des résultats de ces missions.

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet

Le porteur de projet s'engage à fournir à l'Agence une version numérisée du dossier projet, une fiche descriptive de présentation des enjeux, des objectifs et du programme du projet de renouvellement urbain ainsi **que des témoignages, des images et des documents libres de droit p**our une mise en ligne sur le site internet **www.anru.fr**.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'ANRU les études et les travaux de mémoire cofinancés par l'Agence.

Article 17. La communication et la signalétique des chantiers

Article 17.1 Communication

L'ANRU et Action Logement seront associés en amont à tout évènement presse et relations publiques afin que les actions de communication puissent être coordonnées.

En outre, tout acte de communication du porteur de projet devra systématiquement informer de l'origine des fonds de la PEEC. Le Comité Régional d'Action Logement et le Directeur Régional d'Action Logement Services devront être associés à tout acte de communication local de l'Agence ou du porteur de projet.

Article 17.2 Signalétique

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner la participation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et du groupe Action Logement sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre de la présente convention pluriannuelle, en y faisant notamment figurer leurs logotypes.