

## **Rapport n°16**

### **Accunsentu per a cunvenzione di u segundu programma operaziunale di prevenimentu è di accumpagnamentu di e coproprietà in Core di Cità di Bastia**

### **Approbation de la convention du second programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés en Cœur de Ville de Bastia**

La ville de Bastia est investie depuis les années 90 dans un processus de requalification du Centre Ancien au travers d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), du Programme de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PRQAD), des opérations de Résorption de l'Habitat Insalubres (RHI), et d'interventions menées au titre du Contrat de Ville.

Ces démarches s'inscrivent dans la genèse du programme d'Action Cœur de Ville qui repose sur une approche territoriale élargie et dont la convention cadre a été signée en septembre 2018 et a été homologuée en convention Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) par un arrêté en date du 17 décembre 2019. Le programme ACV comporte notamment un axe 1 «De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville » qui prévoit en outre de poursuivre la politique de réhabilitation (OPAH) en centre ancien, de prévenir les difficultés et la fragilisation des copropriétés et de lutter contre la vacance.

Si les dispositifs OPAH, RHI et PRQAD ont permis une réelle amélioration du patrimoine du Centre Ancien, d'autres besoins sont pour autant apparus :

- un besoin de sensibilisation et d'accompagnement de certaines copropriétés ayant précédemment déjà fait l'objet de travaux dans le cadre d'OPAH.
- la nécessité de mener une action préventive sur le Centre-Ville : de nombreuses copropriétés dites fragiles ont en effet été repérées, hors secteur OPAH, en cœur de Ville, dans le cadre d'une étude conduite par le CEREMA en 2017.

Ainsi, un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) 2019-2022 a été mis en place sur le Cœur de Ville de Bastia, secteur comprenant environ 6 000 logements. Le bilan de ce premier POPAC a démontré la pertinence de ce dispositif et sa réelle adaptation au contexte local, et a permis de mettre en évidence la nécessité de poursuivre les efforts engagés en matière de prévention auprès des copropriétés du Cœur de Ville.

En effet, le premier POPAC 2019-2022 a permis de concevoir et disposer d'outils et de moyens de connaissance du parc, de tisser des partenariats avec les acteurs locaux, et de lancer des actions de communication et de formation auprès des copropriétaires, syndicats bénévoles ou syndicats de copropriétaires.

Sur le plan quantitatif, 84 copropriétés (sur un objectif de 55) ont été analysées et sont désormais suivies par la POPAC dont : 27 copropriétés à surveiller, 13 copropriétés

accompagnées pour la résolution des premières difficultés et 44 en difficultés avec un suivi soutenu, et pour certaines, l'engagement de démarches de redressement.

Les actions mises en œuvre dans ce premier POPAC sont détaillées dans le tableau joint en annexe n°1 de la convention du second POPAC.

A la lumière de ces résultats, il convient de confirmer la dynamique impulsée par le premier POPAC en proposant de reconduire le programme, afin de :

- poursuivre le repérage des copropriétés fragiles et des cœurs d'îlots pour fiabiliser les données et améliorer ainsi la connaissance du parc de copropriétés,
- mener à bien les actions de redressement et d'accompagnement des copropriétés fragiles,
- continuer les actions de formations et d'informations auprès des acteurs et copropriétaires.

L'enjeu de ce second POPAC sera également de faire converger ce dispositif avec les OPAH, et avec le plan de lutte contre les logements vacants.

Les caractéristiques de ce second POPAC Bastia Cœur de Ville sont exposées dans la convention jointe en annexe et peuvent ainsi se résumer :

Le second POPAC Bastia Cœur de Ville portera sur le périmètre de l'ORT, sur une durée de trois ans et consistera à :

- renforcer la connaissance du parc de logements hors OPAH et repérer les copropriétés en difficultés et en cours de basculement,
- identifier et traiter en lien avec l'équipe OPAH les copropriétés réhabilitées par l'OPAH en cours de décrochage,
- repérer et qualifier les locaux communs et cours d'immeuble valorisables,
- repérer les logements vacants en articulation avec la mission de suivi-animation du plan de lutte contre les logements vacants,
- sensibiliser et accompagner les copropriétés dans la résorption des problématiques identifiées, en vue d'enrayer la spirale de la déqualification,
- établir une stratégie d'intervention pour les problématiques les plus lourdes.

Le volet d'actions de ce second POPAC se déclinera sur 3 axes : Veille / Accompagnement / Formation, sensibilisation et mobilisation.

Ce second POPAC sera mis en œuvre sur le plan opérationnel par la DRUCS et notamment par la chargée de mission dédiée au programme.

Le coût prévisionnel du second POPAC Bastia Cœur de Ville est estimé comme suit :

	2022	2023	2024	2025	Total
	juin à décembre			janvier à mai	sur 3 ans
coût € HT	55 000	100 000	100 000	45 000	300 000
coût € TTC	59 950	109 000	109 000	49 050	327 000

Le coût prévisionnel intègre le poste de chargé de mission POPAC Cœur de Ville, la réalisation d'expertises ou diagnostics sur les copropriétés et des frais annexes (communication).

Le plan de financement prévisionnel du second POPAC Bastia Cœur de Ville s'établit comme suit :

	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>Total</b>
	juin à décembre			janvier à mai	sur 3 ans
Anah	27 500	50 000	50 000	22 500	150 000
Banque des Territoires	11 000	20 000	20 000	9 000	60 000
Collectivité de Corse	5500	10000	10000	4500	30000
<b>total cofinancement</b>	<b>44 000</b>	<b>80 000</b>	<b>80 000</b>	<b>36 000</b>	<b>240 000</b>
Participation Ville de Bastia	11 000	20 000	20 000	9 000	60 000

**En conséquence, il est proposé :**

- D'approuver le principe de mise en place d'un second POPAC pour 3 ans, sur le Cœur de Ville.
- D'approuver en ce sens les termes de la convention du second POPAC cœur de Ville, et notamment les objectifs et le contenu du programme, le coût annuel et plan de financement prévisionnel.
- D'approuver la participation financière de la ville au programme, étant entendu que les crédits correspondant ont été inscrits au budget.
- D'autoriser Monsieur le Maire à solliciter les financements correspondants.
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer cette convention ainsi que tout autre document se rapportant à cette affaire.