



Convention pour la mise en œuvre d'un second programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC)

Bastia - Cœur de Ville 2022-2025

La présente convention est établie entre :

La ville de BASTIA, maître d'ouvrage du programme opérationnel, représenté par Monsieur Pierre SAVELLI Maire de BASTIA

Et

L'Agence nationale de l'habitat (« Anah »), établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Monsieur le Préfet de la Haute Corse, Délégué local de l'Anah dans le département

Et

La Collectivité de Corse, représentée par Monsieur Gilles SIMEONI, Président de l'exécutif

Et

La Caisse des Dépôts et Consignations représentée par Monsieur Matthieu GANZENMULLER, Directeur Régional Adjoint

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment ses articles L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Anah,

Vu la délibération du Conseil d'administration de l'Anah n° 2015-43 du 25 novembre 2015 relative à la généralisation du financement des programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC),

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 2 juin 2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis du délégué de l'Agence dans la région rendu le 10 mai 2022

Vu, en application de l'article R. 321-10 3° du CCH, l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) de Haute-Corse, en date du

Table des matières

Table des matières	3
Préambule.....	4
1. Article 1 : Bilan synthétique du POPAC 2019-2022.....	5
2. Article 2 : Dénomination	9
5. Article 5 -Volets d'actions	11
5.1 : Mission de veille du Parc des copropriétés	13
5.1.1- Poursuivre le repérage des copropriétés fragiles :.....	13
5.1.2- Recensement des espaces et locaux communs valorisables	13
5.1.3- Renforcer les partenariats locaux et repérer les ressources du territoire.....	14
5.2- Missions d'accompagnement et d'animation des copropriétés	15
5.2.1 - Accompagnement à la résolution des premières difficultés	15
5.2.2 - Les expertises spécifiques et ponctuelles :.....	16
5.2.3 Les diagnostics multicritères :.....	17
5.3 - Actions de sensibilisation, information générale et / ou ciblée, formation des acteurs de la copropriété:	17
5.3..1 - Les formations :.....	18
5.3..2 – Alimentation et animation de la boîte à outils à destination des syndicats bénévoles.....	18
5.3.3 - La création d'événements : les rencontres de la copropriété.....	18
6. Article 6 -Financement du programme.....	19
Le coût prévisionnel pour le maître d'ouvrage et le financement pour chaque année civile s'établit comme suit :.....	19
7. Article 7 -Engagements spécifiques du maître d'ouvrage : données, exploitations et bilans à transmettre	20
8. Article 8 -Conduite de l'opération.....	20
8.1. L'opération est pilotée par le maître d'ouvrage dans les conditions ci-après	20
8.2. Les missions opérationnelles de prévention sont assurées par une équipe d'ingénierie pluri-disciplinaire (compétences juridique, technique, sociale) en mesure d'agir rapidement dès le signalement d'une situation.....	21
9. Article 9 –Communication	21
10. Article 10 –Durée de la convention	21
11. Article 11 –Révision et/ou résiliation de la convention	21
12. Article 12 -Transmission de la convention	22

Préambule

La commune de Bastia qui compte 49 198 habitants au 1er janvier 2022, est la ville centre d'une communauté d'agglomération regroupant 5 communes et comptant 63 277 habitants (source INSEE : population légale totale au 31/12/2021). Elle peut être également considérée comme le centre urbain d'une zone périurbaine plus large, s'étendant essentiellement au sud de la ville, comprenant 4 autres communes et comptant ainsi globalement 86 513 habitants. Cette zone, communément nommée « le grand Bastia », a la particularité de s'étendre linéairement, contrainte par la frange littorale et les contreforts montagneux.

Historique de l'intervention sur l'habitat

La ville de Bastia, dans le cadre de démarches partenariales, est investie depuis les années 90 dans un processus de requalification du Centre Ancien au travers d'OPAH successives (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat), du PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés), des opérations de Résorption de l'Habitat Insalubres menées sur les îlots dégradés du PNRQAD, et d'interventions menées au titre du Contrat de Ville sur le QPPV (Quartier Prioritaire Politique de la Ville).

Ces démarches ne concernent qu'une fraction de la ville. Cependant, elles s'inscrivent dans la genèse du programme d'Action Cœur de Ville qui s'élabore dans une approche territoriale élargie et dans une perspective qui sache allier attractivité et solidarité. Pour mémoire, la convention cadre Action Cœur de Ville a été homologuée en convention Opération de Revitalisation du Territoire par un arrêté en date du 17 décembre 2019.

Le périmètre du cœur de ville, comprend environ 6 000 logements, et est relativement étendu. Il va, du nord au sud, depuis le secteur de la Mairie de Bastia à la Citadelle et Saint-Joseph. Il forme un quadrilatère beaucoup plus long que large, la ville s'étirant sur le linéaire littoral en raison d'une topographie prononcée. En effet, elle est caractérisée par une différence altimétrique 15/20 mètres entre le port et la gare et de 40/50 mètres entre le vieux port et le boulevard Gaudin.

La structure urbaine du périmètre est constituée par du bâti ancien (XVI-XVIIIème siècles) au sud, autour du cœur historique de la citadelle et du vieux port. Il s'est étendu progressivement vers le nord qui comprend un bâti plus récent datant du XIX-XXème siècles. L'ensemble est composé d'immeubles relativement élevés s'étagant, pour le périmètre le plus ancien, le long des niveaux topographiques.

Ce périmètre ancien a fait l'objet d'OPAH classiques dans les années 90, principalement sur le périmètre citadelle, et depuis 2006 des OPAH-Renouvellement Urbain (OPAH-RU) et des OPAH-Copropriétés Dégradées (OPAH-CD) avec une articulation des procédures de RHI et de requalifications d'îlots dégradés (dans le cadre du PNRQAD).

Malgré les difficultés de différents ordres rencontrées (organisation des copropriétés, titrisation de certains lots, coûts des travaux de réhabilitation dû à la structure du bâti, capacité financière des propriétaires occupants), ces dispositifs ont permis une réelle amélioration de ce patrimoine de logements et de l'image du quartier, contribuant de la sorte à un effet d'entraînement devant permettre de faciliter la réhabilitation d'autres immeubles du périmètre. Cependant, on relève un besoin de sensibilisation et d'accompagnement de certaines copropriétés ayant précédemment fait l'objet de travaux dans le cadre d'OPAH. En effet, il apparaît que certaines délaissent progressivement leurs obligations en matière d'entretien et de gestion de leur immeuble.

Enfin, en 2017 la ville de Bastia en partenariat avec la Direction départementale des territoires et de la mer de Haute-Corse a fait réaliser une étude visant à repérer les copropriétés fragiles sur l'ensemble de la commune. Cette étude conduite par le CEREMA, en se fondant principalement sur l'outil de pré-repérage des copropriétés potentiellement fragiles de l'Anah, a permis de catégoriser les copropriétés en 4 familles (A, B, C, D) selon leur situation (de copropriétés non fragiles à fortes présomptions de difficultés). Le repérage ayant été effectué à la section cadastrale, cette étude a permis de révéler qu'il existe un nombre important de copropriétés classées en C et D sur le Centre-Ville et notamment sur les secteurs non couverts par une OPAH.

Programme Action Cœur de Ville

En septembre 2018, la Ville et ses partenaires ont contractualisé un programme Action Cœur de Ville, comportant 6 axes dont l'axe 1 : « De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ». Cet axe vise à privilégier les actions permettant de :

- Consolider la mixité sociale
- Maintenir la population sur place, ou la faire revenir suite aux relogements issus des démolitions
- Proposer une offre adaptée aux besoins, aux normes, au confort
- Attirer de nouveaux ménages dans le quartier

En ce sens, le programme ACV prévoit de :

- Poursuivre la politique de réhabilitation (OPAH) en centre ancien
- Construire 72 logements mixtes dans les dents creuses en centre ancien
- Lutter contre la vacance et l'insalubrité
- Prévenir les difficultés et la fragilisation des copropriétés
- Proposer de nouveaux produits logements, ou nouveaux modes d'habiter
- Expérimenter de nouveaux montages, opérations pilotes

Pour atteindre ces objectifs, plusieurs actions concernant l'habitat privé ont été mises en place:

OPAH : dans le cadre de l'ORT consécutive au programme ACV, l'OPAH Renouvellement Urbain et l'OPAH Copropriétés Dégradées ont été prorogées jusqu'au 31 décembre 2024 avec réactualisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs.

Logements vacants : Une étude sur la quantification et la qualification de la vacance a été menée avec le CEREMA sur le Cœur de Ville. Par ailleurs, la collectivité a été retenue le 4 mai 2021 au Plan National de Lutte contre la Vacance des Logements. Dans ce cadre, un dispositif de suivi-animation de ce plan va être mis en place au début du 2^{ème} semestre 2022.

POPAC : Au regard du constat de l'étude CEREMA réalisée en 2017 sur la fragilité des copropriétés, la Ville de Bastia a mis en place un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) dont la convention a été signée le 3 juin 2019 pour une durée de 3 ans. Celui-ci est mis en œuvre en régie par une Chargée de Mission spécifiquement recrutée au sein de la Ville.

Ce premier POPAC de Corse mis en œuvre sur le Cœur de Ville de Bastia a permis démontrer la pertinence de ce dispositif, et sa réelle adaptation au contexte local. Le bilan synthétique de ce POPAC est exposé ci-après et atteste de la nécessité de poursuivre les efforts engagés en matière de prévention auprès des copropriétés du Cœur de Ville.

1. Article 1 : Bilan synthétique du POPAC 2019-2022

La mise en place du POPAC s'inscrit dans un projet global d'attractivité du territoire et le besoin d'une continuité de l'intervention publique en faveur de l'habitat par la prévention des difficultés des copropriétés en cœur de Ville. Le POPAC est un dispositif complémentaire à toutes les autres actions en faveur des copropriétés ; il permet d'informer largement et détecter des copropriétés à qui proposer des actions. Il amorce un travail en amont pour enrayer la dégradation, organiser et accompagner les copropriétés selon les difficultés rencontrées.

C'est la conjonction de toutes les actions menées par la Ville qui rend l'intervention publique perceptible et qui encourage les copropriétaires à se mobiliser et à se saisir de cette dynamique. Cela est particulièrement nécessaire dans le cadre d'actions préventives, car les copropriétaires sont au départ, peu identifiés et peu demandeurs, mais cela vient progressivement en faisant connaître les actions.

Repérage

Un repérage actif a été donc réalisé lors de ce premier POPAC ; ce repérage constitue l'un des enjeux inhérents au dispositif tel que conçu par l'Anah et va de paire avec la constitution d'une base de données sur le Système d'Information Géographique (SIG) de la Ville de Bastia.

La convention POPAC prévoyait « la constitution de base de suivi » et, le cas échéant, l'aide à l'alimentation de l'observatoire local. Dans ce sens, la Ville a conçu un module POPAC intégré à son SIG qui permet d'identifier les copropriétés, les cartographier et analyser leurs fragilités.

Ce module est fondé sur le croisement de différentes bases de données actualisables : les fichiers fiscaux et fonciers, le fichier des demandes des valeurs foncières (DVF), le registre des copropriétés. La construction du module et la mise en commun des données ont été confiées à un prestataire qui a organisé les données en se basant sur un dénominateur commun à tous les fichiers (ex. identifiant cadastraux, identifiants fiscaux etc)

Le repérage des copropriétés fragiles via ce module repose sur la sélection, la pondération et le croisement d'un ensemble d'indicateurs. L'évaluation de la fragilité s'appuie sur une méthode de seuils d'alerte. La ville et ses partenaires ont défini donc plusieurs critères et indicateurs quantitatifs et les plafonds statistiques au-delà desquels une copropriété peut présenter un potentiel de fragilité. L'approche est fondée sur :

- les indicateurs de l'Anah qui tiennent compte des fragilités de financières, extraits du registre des copropriétés,
- le positionnement par rapport au marché,
- le coefficient d'entretien de l'immeuble,
- le taux de vacance des logements,
- la présence de commerces.

En conclusion, ce module a une double fonction : il permet de connaître et de suivre le parc des copropriétés à l'instar d'un observatoire et il ouvre également la possibilité d'évaluer la fragilité d'une copropriété sur la base des indicateurs cités.

La mise en place de cette base de données s'est concrétisée par le référencement sur le SIG de la ville de 511 copropriétés inscrites au registre des copropriétés sur les 680 copropriétés du cœur de Ville dont :

- 279 copropriétés dont les données sont connues et se répartissent en 21 copropriétés avec un potentiel de fragilité faible, 252 avec un potentiel de fragilité moyen, et 6 copropriétés présentant un potentiel de fragilité élevé et suivies dans le cadre du POPAC.
- 232 copropriétés dont les données sont incomplètes et ne permettent pas d'évaluer de façon fiable leur taux de fragilité. Cependant, 20 copropriétés qui présentent un potentiel de fragilité élevé ont d'ores et déjà été détectées et sont suivies dans le cadre du POPAC.

Concernant la gestion des copropriétés, on distingue que sur l'ensemble du cœur de ville, 427 copropriétés sont gérées par un syndic professionnel, 22 copropriétés par un syndic bénévole (on peut rajouter 16 autres copropriétés identifiées gérées par un syndic bénévole mais qui ne sont pas immatriculées sur le registre des copropriétés). Cependant, 62 copropriétés apparaissent sur le registre avec la mention « syndic non connu ».

Le module POPAC est complété par les données issues du terrain, il est donc alimenté au fur et à mesure et actualisé régulièrement.

La mise en œuvre de ce premier POPAC a révélé que la première difficulté pour l'identification des copropriétés fragiles est le manque de fiabilité des données :

- Les copropriétés ne sont majoritairement pas enregistrées au Registre des Copropriétés. En février 2019, seulement 439 copropriétés étaient immatriculées dans le registre pour l'ensemble de la commune. En mai 2022, ce sont à présent 851 copropriétés qui y sont enregistrées, mais qui ne représentent toujours l'ensemble des immeubles existants. Par ailleurs, les données n'y sont pas systématiquement mises à jour et ne reflètent pas le cumul des difficultés identifiées à l'analyse des copropriétés du cœur de Ville.
- Les fichiers fiscaux sont également difficilement exploitables car les services de la publicité foncière rencontrent des difficultés dans la saisie des actes de mutation. Par ailleurs, ils n'ont pas la même définition du lot que celle de la copropriété. Un lot en fiscalité est une unité immobilière, un volume qui ne tient pas compte de l'emprise foncière ni de son éventuelle intégration dans un immeuble. Le lot se définit par la cotisation fiscale. En copropriété, un lot est un espace qui est rattaché à un immeuble bâti sur une parcelle unique et commune à tous les lots. L'ensemble est soumis à la loi du 10 Juillet 1965 et ses modificatifs.

Le repérage des copropriétés fragiles a permis de mettre en lumière d'autres difficultés qui relèvent de la complexité du foncier :

- L'adressage est parfois incorrect et le découpage cadastral ne correspond pas à la réalité physique des immeubles. Il faut également noter que certains appartements sont imbriqués sur plusieurs immeubles, parfois la cage d'escalier peut se situer dans un autre immeuble.

Cette configuration de bâtiment, est contraire à la logique de « fonctionnement d'une copropriété » basée sur une assise parcellaire par copropriété et une organisation des lots qui est délimitée et rattachée à la parcelle cadastrale.

Etat juridique et organisationnel des copropriétés

Le constat le plus alarmant reste la situation juridique et organisationnelle des copropriétés avec des états descriptifs de division et des règlements de copropriété qui ne sont pas publiés, voire désuets ou inexistants. En absence de document juridique, les représentants légaux gèrent les immeubles en se basant le plus souvent sur une feuille de présence transmise par le syndic précédent, avec une incertitude sur la nature des lots et leur numérotation, sur l'identification des propriétaires, sur la répartition des charges et des modalités de jouissance des parties communes et privatives.

L'absence de cadre légal se traduit par une gestion des immeubles problématique notamment lorsque des litiges apparaissent. Cette gestion se complexifie d'autant plus lorsque, de façon récurrente, elle doit faire face à des logements vacants dont les charges ne sont pas honorées, ou/et à cause des indivisions conflictuelles ou des difficultés d'identification du propriétaire d'un lot et/ou des indivisaires.

Ces documents réglementaires constituent la base d'une gestion saine, cependant on observe que les copropriétaires, ainsi que les syndicats de copropriété, n'ont pas pris la mesure de leur importance, alors que la problématique est récurrente et commune à la majorité des immeubles du cœur de Ville.

De surcroît, on constate des changements de gestionnaires de copropriétés dans de nombreux immeubles, avec des pertes des historiques des copropriétés. Des cabinets ont également cessé leur activité. Cela engendre un déficit de connaissance des immeubles pour appréhender les difficultés, et conduit parfois à la désorganisation de la copropriété.

Etat des finances des copropriétés

En se basant sur le registre des copropriétés et l'analyse des copropriétés objet de la première convention, on constate que le taux des impayés des charges des copropriétés en cœur de ville est largement supérieur au seuil de 25 % des sommes exigibles à la clôture des comptes. En effet, le taux moyen des impayés sur l'ensemble des copropriétés enregistrées est de 150 %. Cet indicateur de fragilité (même une fois affiné), est un signe des risques sérieux de déqualification.

Cette première expérimentation du POPAC a permis de définir un certain nombre de caractéristiques des copropriétés du cœur de Ville qui traduisent une fragilité structurelle : les impayés se concentrent sur un nombre très faible de copropriétaires mais compte tenu de la taille et donc du budget de la copropriété, la défaillance d'un ou deux copropriétaires est immédiatement ressentie sur les comptes. L'engagement d'actions de recouvrement devient primordial mais cependant coûteux au regard des faibles trésoreries. Les syndicats utilisent donc le système d'avance pour générer de la trésorerie et remobiliser les impayés sur les copropriétaires solvables et rentrent dans des relations conflictuelles à cause de l'essoufflement de ces copropriétaires qui refusent tout type de provisions en assemblée générale, empêchant toute prise de décisions et entraînant un blocage dans la gestion de la copropriété. Ces copropriétés deviennent insolvables sur le plan comptable et ne peuvent faire face aux dettes fournisseurs avec l'actif disponible et mobilisable à court terme.

La dégradation du bâti est une conséquence de ce type de fonctionnement dont la situation s'aggrave lorsque des travaux deviennent nécessaires. On constate que les copropriétaires peinent à financer les appels de fonds pour des travaux de conservation, qui n'ont pas été nécessairement programmés en amont, avec la constitution d'un fond travaux permettant d'étaler les appels de provision avant le vote effectif.

Accompagnement des copropriétés

Dans sa phase opérationnelle, le POPAC 2019-2022 a permis d'amorcer des actions ciblées et essentielles au redressement de la gestion des copropriétés :

- 1 Par des actions de sensibilisation sur une gestion présentant des dysfonctionnements, notamment la présence de débiteurs pour lesquels les procédures ne sont pas toujours engagées.
- 2 Par le repérage et l'accompagnement des syndics bénévoles, la mise en place de formations et d'une boîte à outils d'aide à la gestion disponible sur le site de la Ville.
- 3 Par la mise en place de formations des copropriétaires sur leur rôle dans la copropriété et aux devoirs et obligations de chacun. Ces formations attachent une attention particulière, à l'importance des états descriptifs de division et des règlements de copropriété avec les difficultés que cela peut engendrer, lorsqu'ils sont désuets voire inexistantes.
- 4 Par la réalisation de diagnostics multicritères (DMC) sur les copropriétés les plus fragiles, sur les aspects techniques, de fonctionnement, de gestion ainsi qu'une enquête sociale par questionnaire auprès des habitants) qui permet d'identifier les atouts et faiblesses des copropriétés et de proposer des pistes d'action. Il permet également au syndic et au conseil syndical de disposer d'un état des lieux complet. Les diagnostics multicritères font état de préconisations qui permettent de disposer d'une feuille de route pour accompagner et redresser la copropriété.

Certains diagnostics multicritères aboutissent à une aide au redressement de la gestion mise en place par l'ANAH. Au regard des dysfonctionnements identifiés, l'aide au redressement de la gestion est un outil mobilisable et tout à fait en phase avec les objectifs opérationnels du POPAC. L'aide permet d'assainir les bases de gestion des copropriétés fragiles ; parmi les dépenses éligibles on distingue la refonte des EDD et des règlements de copropriété et leur publication, le remboursement des frais de procédure et de recouvrement etc.

Enseignements sur la mise en œuvre de ce premier POPAC et suite à donner

En conclusion, le premier POPAC a permis, d'une part, de disposer d'outils et de moyens de connaissance du parc afin d'être en capacité d'intervenir de manière préventive et d'enrayer la fragilisation. Il a été nécessaire de concevoir les outils, tisser des partenariats avec les acteurs locaux, et de lancer des actions de communication auprès des copropriétaires du centre-ville dans le but d'être progressivement identifiés et de donner envie de participer aux différentes actions proposées. Les actions de sensibilisation étaient ouvertes à toute copropriété et copropriétaire volontaire du cœur de Ville. Le but étant de mobiliser et faire connaître les actions.

D'autre part, le repérage des immeubles fragiles a permis d'analyser 84 copropriétés qui présentaient des fragilités sur les 55 prévues dans la convention et de réaliser 13 diagnostics multicritères sur un total de 15 diagnostics prévus par la convention 2019-2022. Elles se répartissent en 56 copropriétés dans le périmètre OPAH et 28 copropriétés hors périmètre OPAH dont :

- 27 copropriétés à surveiller
- 13 copropriétés accompagnées afin de résoudre les premières difficultés
- 44 sont en difficultés dont 13 bénéficient d'une feuille de route pour le redressement de la copropriété.

2 copropriétés qui ont fait l'objet d'un DMC lors du premier POPAC ont été orientées vers le dispositif OPAH CD. En effet, la convention OPAH prévoit l'intégration de 5 immeubles qui seraient identifiés dans le cadre du POPAC.

Le POPAC amorce également une dynamique qui vise à améliorer l'environnement des copropriétés par la requalification des cœurs d'ilots et des pieds des immeubles afin de les adapter aux besoins des habitants. Dans ce cadre 3 ilots ont été identifiés et analysés afin de définir les pistes de traitement et éventuellement la nature de l'intervention publique.

Les actions mises en œuvre dans ce premier POPAC sont détaillées dans le tableau joint en annexes n°1.

L'enjeu pour la suite est de mener à bien les actions planifiées pour le redressement des copropriétés bénéficiant d'un diagnostic multicritères, d'intensifier l'accompagnement aux premières difficultés et la réalisation de diagnostic en cas de difficultés tout en gardant une veille sur les fragilités des copropriétés afin de mettre en place, si nécessaire, de nouveaux dispositifs pour stopper les spirales de dégradation.

Le dispositif vise également à poursuivre le repérage des copropriétés fragiles, à fiabiliser les données et améliorer la lecture du parc des copropriétés. Il sera également question dans cette nouvelle convention de faire converger ce dispositif avec les OPAH, la lutte contre les logements vacants et continuer à sensibiliser les copropriétaires et accompagner les syndicats bénévoles par la mise en place d'actions de formation et d'événement en lien avec ces objectifs.

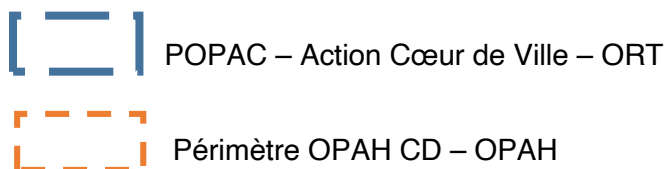
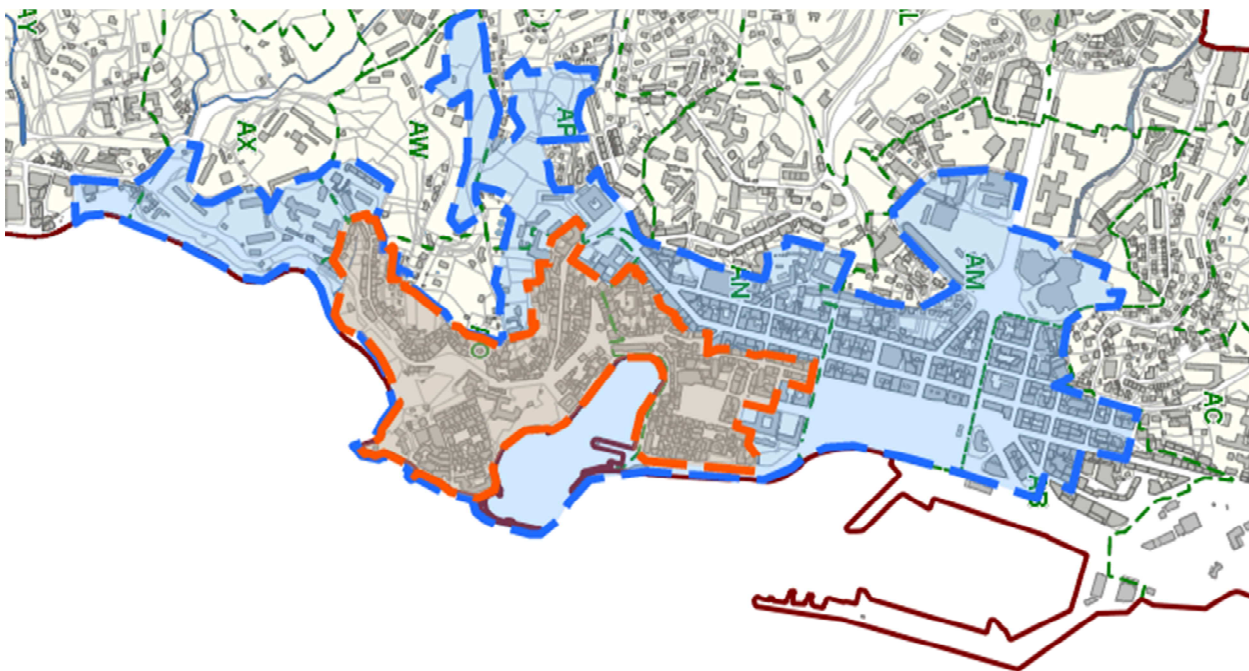
2. Article 2 : Dénomination

Au regard des résultats du POPAC mis en œuvre sur la période juin 2019 – juin 2022, la commune de Bastia décide de reconduire, avec le soutien de l'Anah, ce dispositif.

Il est donc ainsi proposé de mettre en place un second programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés du «Cœur de Ville» (2nd POPAC Cœur de Ville de Bastia)

3. Article 3 -Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention du programme opérationnel sera donc le nouveau périmètre défini par le programme «Action Cœur de Ville» avec un sous-secteur représenté par le périmètre des OPAH-RU et OPAH-CD (section AO et partie section de AN du cadastre).



4. Article 4 – Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel

Données contextuelles récentes

Le cœur de ville bastiais rayonne sur un territoire très important comme indiqué en préambule. La commune connaît depuis plusieurs années une croissance démographique assez forte, +2,3% annuelle entre 2013 et 2019, alors que le potentiel de développement urbain de la cité est très limité en raison notamment de la configuration géographique contrainte et de la superficie communale. La population du cœur de ville est d'environ 15 000 habitants soit 30% de la population globale de la ville.

Le nombre de logements y est d'environ 6000 soit environ 30% du parc total de la ville et il est caractérisé par le bâti le plus ancien, les ¾ des constructions datant d'avant 1949. Avec une différence sensible concernant le secteur IRIS «mairie» (section AB), où seulement la moitié date d'avant 1949. Les copropriétés sont composées à 80% de moins de 12 logements.

En se basant sur les données INSEE à l'IRIS, on constate que la structure globale du parc en cœur de Ville est marquée par la présence de grandes typologies de logements. En effet, si les petits logements (<T3) représentent moins de 20% du parc, la proportion de grands logements (T4 et plus) est de 40%. Toujours suivant les données à l'IRIS de l'INSEE, on relève les éléments qui suivent.

Une part faible des résidences secondaires (moins de 3%) et des statuts d'occupations relativement équilibrés (45% de propriétaires occupants et 55 % en locatifs dont 3% en social) même si il existe des disparités notables suivant les secteurs (61 % de propriétaires occupants pour l'IRIS «Théâtre» par exemple).

Enfin, le taux de vacance de logements est une réelle problématique : l'étude réalisée et livrée par le CEREMA en 2021 a relevé un taux de 12,5% de vacance sur le Cœur de Ville (7,3% si on prend en compte la totalité de la commune). Ce qui représente 793 logements dont 493 sont vacants depuis plus de 2 ans et qui peuvent être qualifiés de vacance « structurelle ».

Problématique et enjeux

La dynamique démographique de la cité, consécutive au regain d'attractivité que connaît depuis peu le Cœur de Ville, se heurte aux problématiques de déqualifications et de redressements de nombreuses copropriétés et à la prégnance de la vacance structurelle des logements. Les effets induits de cette situation sont, d'une part, l'augmentation des prix de cession des logements au regard de la friction entre l'offre et la demande, et d'autre part, le retournement possible de la dynamique vers les communes périurbaines si la déqualification des copropriétés et l'inadaptation de l'offre à la demande en logements persistent.

Ainsi, face à ces problématiques, le programme d'action «Cœur de ville» s'appuie pour son volet habitat, dont le POPAC fait partie, sur 4 thématiques:

1 Mieux valoriser le «vivre en ville», ouvrir le cœur de ville à de nouveaux produits et publics

Il s'agit de valoriser «l'habiter en ville», au regard de la proximité des équipements et services facilement accessibles à pied. Egalement d'améliorer la qualité de l'environnement immédiat de l'habitat en requalifiant les espaces communs des copropriétés, notamment les cœurs d'îlots, tout en y promouvant de nouveaux usages de ces espaces communs aux habitants (espaces d'agrément, locaux à usage collectif, ...), dans l'objectif de redonner une souplesse de l'habitat que l'on peut retrouver dans l'individuel. Enfin, de proposer de nouveaux produits alternatifs à ceux proposés dans le périurbain.

2 Rendre l'habitat accessible en cœur de ville

Favoriser la primo-accession des jeunes ménages en cœur de ville et maintenir les populations résidentes. Egalement, permettre la production de logements locatifs abordables pour toutes les catégories de ménages avec notamment la production de logements locatifs sociaux.

3 Requalifier l'habitat ancien et pérennisation des améliorations réalisées

Dans le périmètre des OPAH, poursuivre la dynamique de réhabilitation du bâti ancien et, pour les requalifications réalisées, prévenir tout nouveau basculement dans la difficulté des copropriétés requalifiées par des actions de sensibilisation.

Au-delà du périmètre OPAH, renforcer la connaissance de l'état des copropriétés, poursuivre le repérage des copropriétés en difficulté afin de les accompagner dans leur redressement et d'enrayer le cycle de déqualification.

4 Lutter contre la vacance des logements

Au regard du constat issue de l'étude sur la vacance, il s'agira de permettre une remise sur le marché de ces logements pour proposer une offre nouvelle aux ménages souhaitant s'installer dans le Cœur de Ville. Par ailleurs, et de manière transversale, la résorption de la vacance s'inscrira également dans l'objectif de redressement des copropriétés. En effet, comme indiqué dans le bilan synthétique du POPAC, il a été constaté que la vacance pouvait être une source de fragilité des copropriétés.

Dans la mise en œuvre de cet objectif, la ville a été retenue au Plan National de Lutte contre la Vacance des Logements. A ce titre, une mission de suivi-animation de ce plan va être mise en place, et sera étroitement articulée à la mission de pilotage et de suivi du présent POPAC.

Objectifs généraux du POPAC

Dans ce cadre, les objectifs du second POPAC Cœur de Ville, sont les suivants:

- Renforcer la connaissance du parc de logements et continuer à repérer les copropriétés en difficultés et en cours de basculement.
- Poursuivre l'identification 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.
- Apporter une aide à la mission de suivi-animation dédiée pour repérer les logements vacants.
- Sensibiliser et accompagner les copropriétés dans la résorption des problématiques identifiées, en vue d'enrayer la spirale de la déqualification.
- Continuer à établir une stratégie d'intervention pour les problématiques les plus lourdes, et proposer une feuille de route, sous forme de plan d'action opérationnel pour les accompagner et les suivre.

5. Article 5 -Volets d'actions

Le POPAC est un dispositif de prévention à destination des copropriétés présentant les premiers signes de fragilité, telles que des difficultés techniques, sociales, juridiques, financières, et de gouvernance. Le cumul de ces difficultés peut faire basculer la copropriété vers une dégradation pérenne.

L'objectif du dispositif est de remédier aux difficultés de façon précoce, de telle sorte que les dysfonctionnements puissent être résorbés le plus en amont possible afin de stopper le processus de déqualification.

Ces problématiques peuvent porter sur :

- une désorganisation ou une absence de mobilisation des instances de gestion : absence de conseil syndical ou de syndic et/ou faible représentation lors des assemblées générales ;
- le règlement de copropriété : absence totale de règlement de copropriété ou d'état descriptif de division erroné rendant les répartitions de charges invalides ;
- des conflits entre propriétaires ne permettant plus les prises de décisions ;
- des impayés élevés et donc l'impossibilité pour la copropriété d'assurer ses obligations vis à vis de ses fournisseurs ;
- une paupérisation des occupants, avec notamment la présence de propriétaires occupants fragiles ayant des difficultés à assumer le paiement régulier des charges courantes et/ou travaux.

- une complexité foncière qui affecte l'organisation juridique de la copropriété notamment en absence d'un état descriptif de division publié au service de la publicité foncière et d'un règlement de copropriété mis à jour.
- des indivisions conflictuelles ou non ouvertes.
- la présence de logements vacants qui contribuent à la fragilité de la copropriété.
- l'absence d'entretien de l'immeuble. La dégradation du bâti est souvent la conséquence d'un cumul des facteurs de fragilités cités qui font basculer la copropriété vers des dispositifs relevant du curatif.

Afin de mener à bien le plan d'actions du POPAC, la Ville de Bastia s'appuie sur une chargée de mission dont les missions se déclinent de la façon suivante :

- Repérage et analyse des copropriétés fragiles et en difficulté
- Repérage des logements vacants dans le cadre du PLV en lien avec le prestataire dédié à ce plan
- Repérage des locaux commerciaux en lien avec le développeur économique dans le cadre d'action cœur de ville
- Repérage, analyse, et qualification des cœurs d'îlots,
- Mise en œuvre de bases de suivi du parc et d'évaluation de la situation d'une copropriété
- Animation vers les acteurs de copropriétés
 - Mise en place de partenariats avec les milieux professionnels
 - Sensibilisation / formation ciblée à destination des copropriétaires et des syndics
- Accompagnement individualisé pour résoudre les premières difficultés
 - Appui pour le fonctionnement des organes de gestion,
 - Conseils pour maîtriser les charges et mobiliser les copropriétaires,
 - Soutien pour engager les diagnostics, et 1ères démarches de recouvrement.
- Pilotage des diagnostics multicritères, appui à la mise en œuvre des actions préconisées pour le redressement la copropriété.
- Suivi des expertises spécifiques réalisées dans le cadre du POPAC
- Relais entre les copropriétaires, les syndics et les acteurs de l'habitat

Le volet d'actions portera sur trois registres :

- Veille : poursuivre le repérage des copropriétés fragiles, et maintenir une veille sur celles déjà repérées ainsi que sur les locaux et cours d'immeubles attenants. Avoir une attention particulière sur les logements vacants identifiés dans ces copropriétés en lien avec le plan de lutte contre les logements vacants. Cette veille permettra de mesurer l'évolution du parc des copropriétés et évaluer l'impact des actions sur le périmètre.
- Accompagnement : Appui et suivi de copropriétés pour l'aide à l'organisation et au bon fonctionnement de la copropriété, au titre de la prévention de fragilisation ou de l'accompagnement à la résolution de difficultés. Ce volet traite les copropriétés ayant fait l'objet du POPAC et qui se trouvent toujours en situation de fragilité ainsi que les nouvelles copropriétés issues du repérage du second POPAC. En ce qui concerne, les logements vacants repérés dans ces copropriétés fragiles, la chargée de mission POPAC fera le lien avec le prestataire désigné pour le Plan de lutte contre les logements vacants, lequel assurera dans la mesure du possible l'accompagnement des propriétaires concernés.
- Formation, sensibilisation et mobilisation : Actions destinées à l'ensemble des copropriétés du périmètre et le cas échéant aux partenaires. Il s'agit d'informer les copropriétaires sur leurs droits et devoirs, les orienter vers les bons professionnels. Ces actions permettront de créer des liens entre les copropriétaires, faire de la médiation avec les personnes réfractaires, donner aux conseils syndicaux et aux syndics bénévoles les moyens de gérer leur copropriété en toute sérénité.

5.1 : Mission de veille du parc des copropriétés

5.1.1- Poursuivre le repérage des copropriétés fragiles :

Il n'existe pas, à ce jour sur le territoire communautaire, d'observatoire des copropriétés. Pour enrichir la connaissance des copropriétés et alimenter la base de données, les outils et les sources d'informations suivants seront utilisés :

1. Le registre national d'immatriculation des copropriétés qui oblige les copropriétés à s'enregistrer. Il nous permettra d'accéder à des indicateurs de risques de fragilités dans les copropriétés du cœur de ville. Le premier POPAC a joué un rôle essentiel dans l'incitation des syndicats (professionnels ou bénévoles) à collaborer et à s'immatriculer au registre. Cependant, ce dernier reste incomplet, les données publiées ne sont pas systématiquement mises à jour par les syndicats.
2. Le SIG : lors de la première convention une base de suivi des copropriétés a été conçue par la ville. Le module POPAC du SIG tient compte des données obligatoires imposées par l'ANAH. Il comprend, donc, l'ensemble des indicateurs précisés dans l'annexe 1 de l'instruction de juin 2012. Cet outil a pour vocation de contribuer à une meilleure connaissance du parc des copropriétés et à l'observation de son évolution.

Cet outil répond aux objectifs fixés par la première convention POPAC et de plus il permet d'estimer la fragilité d'une copropriété via des indicateurs de risques de fragilités. Ces indicateurs conduisent à un classement et une hiérarchisation des copropriétés selon 3 niveaux : copropriété autonome, fragile ou/à surveiller ou en difficulté. En se basant sur cette première analyse, la chargée de mission, à l'instar du premier POPAC, analyse chaque copropriété afin de déterminer son niveau de dégradation.

3. Les syndicats de copropriétés : Le travail d'identification et le recueil des données sera assuré par des contacts directs de terrain ; par les remontées des informations de la part des gestionnaires suite à des points de blocage sur les copropriétés.
4. L'orientation des copropriétaires par les partenaires et acteurs de l'habitat, dès lors qu'une situation de fragilité potentielle d'une copropriété est détectée.

Cette veille active sera menée de concert avec les autres dispositifs en place : OPAH, redynamisation économique du cœur de Ville.

Le pré repérage sera complété par une visite de terrain qui permettra de confirmer les fragilités et également d'appréhender les copropriétés sans représentant légal.

Après le recueil des données quantitatives et qualitatives une fiche sera établie pour chaque copropriété présumée fragile.

L'objectif de cette nouvelle convention est de repérer et accompagner 25 copropriétés supplémentaires. Dans le cadre ce repérage, il sera question également de poursuivre l'identification et la connaissance des copropriétés du cœur de ville notamment les 62 copropriétés qui figurent sur le registre comme copropriété avec un syndic inconnu.

5.1.2- Recensement des espaces et locaux communs valorisables

Dans l'objectif d'améliorer la qualité d'habiter et de vivre en cœur de ville, une prise en compte des espaces communs existants ou potentiellement mobilisables pourrait être réalisée. Elle aura également pour vocation d'identifier des locaux pouvant satisfaire des besoins identifiés dans le cadre du programme Action Cœur de Ville.

Pour ce faire un travail étroit sera mené avec l'équipe d'OPAH : pour les locaux en pied d'immeubles pouvant être utilisés à des fins de locaux communs résidentiels ; ou avec le développeur économique et commercial du programme ACV pour les locaux pouvant accueillir des activités ou services autres.

Repérer et qualifier les cœurs d'îlots –cours d'immeuble

Les cœurs d'îlots – cours d'immeubles sont souvent des espaces délaissés qui se transforment en friche urbaine dévalorisant la qualité du cadre de vie. La caractérisation de la situation de l'îlot est un préalable à toute action car elle permet d'avoir une première analyse et orienter la nature de l'intervention qui, le cas échéant, pourra s'effectuer dans le cadre du programme d'action ACV.

Parallèlement, le POPAC a pour objectif de sensibiliser les copropriétaires et les habitants sur l'importance de la mise en valeur des cœurs d'îlots. Il permet, par ailleurs d'aider les copropriétaires à s'organiser et à formaliser une structure juridique pour la gestion de ces espaces qui sont souvent partagés entre plusieurs propriétaires.

Dans ce cadre, 3 cœurs d'îlots sont ciblés. Les données à recueillir seront formalisées sous forme de fiches d'analyse comprenant :

- Situation (adresse postale, référence cadastrale)
- Analyse du foncier : Organisation juridique (partage ou non avec d'autres copropriétés, noms des syndics si existants)
- Description générale avec des données qualitatives : taille, usage, vocation affectée, aspect général, entretien, travaux réalisés ou prévus...
- Problématiques éventuellement relevées (usages non conformes ou occupations non juridiquement établies)
- Pistes d'actions, illustrations photos.

Identification de locaux communs ou locaux privatifs vacants en collaboration avec le développeur économique du cœur de ville et l'OPAH

La qualité patrimoniale du centre ancien de Bastia est certaine. Cependant son parc bâti est un héritage ancien avec une typologie particulière qui rend les bâtiments difficilement compatibles avec les usages modernes. C'est dans ce cadre que s'inscrit le repérage de ces espaces en pied d'immeuble afin de les adapter à un usage contemporain.

Par ailleurs, l'étude de redynamisation économique et commerciale du cœur de ville livrée en 2020 a mis en évidence un nombre important de locaux commerciaux vacants, de manière diffuse (non linéaire). Ces locaux peuvent être source également de difficultés pour les copropriétaires (financières, organisationnelles). Actuellement, le Développeur économique et commercial en poste à la Ville, poursuit et actualise le repérage de ces locaux commerciaux vacants. Avec à son intermédiation l'objectif est de procéder à une remise en activité de ces locaux.

Dans ce cadre, 5 locaux sont ciblés. Les données à recueillir seront formalisées sous forme de fiches d'analyse / tableur comprenant :

- Situation (adresse postale, référence cadastrale)
- Organisation juridique (nom des syndics si existant, identification des propriétaires de locaux le cas échéant)
- Usage potentiel.

5.1.3- Renforcer les partenariats locaux et repérer les ressources du territoire

Un partenariat local renforcé permet d'identifier certaines copropriétés comme relativement fragiles. Le dispositif POPAC permettra de mobiliser les instances suivantes :

- De la ville de Bastia ou de la CAB : Le Pôle Réhabilitation et l'opérateur en charge du suivi animation de l'OPAH (Urbanis) ; le Pôle des Affaires Juridiques et le Service Communal d'Hygiène et Santé afin de connaître les copropriétés concernées par les arrêtes de péril et d'insalubrité ; le Pôle Fiscalité et le Pôle Politique Foncière et Immobilière dans le but d'identifier certains lots ; la Direction de l'Urbanisme et de la Planification ; la Direction du Développement et de la Cohésion Sociale de la CAB (en charge de la politique de l'habitat) .
- Les fournisseurs locaux d'eau et d'électricité : alerter la ville ou/et fournir une liste des copropriétés dont les factures sont impayées, signe de difficulté potentielles de trésorerie ou de gestion.

- Des associations locales : les associations locales sont en contact avec les copropriétaires et peuvent faire remonter celles qui sont en pré-difficultés. Seront sollicités : l'ADIL, SOLIHA2b, ALIS, Espace info énergie.
- Les administrateurs provisoires.
- Les syndicats professionnels et bénévoles.

Il semble primordial de mettre en place un partenariat relatif à l'habitat entre les services de la ville, de l'état, les professionnels de l'immobilier, les services sociaux de la collectivité de Corse, les associations agissant sur l'habitat pour :

- le recueil des données et le repérage des copropriétés fragiles et insalubres,
- les actions à engager suite au repérage des premiers signes de fragilité.

L'objectif est de mettre en place des actions de soutien, de facilitation d'échanges entre pairs, l'animation d'un réseau pour pérenniser les bonnes pratiques par le biais d'acteurs du territoire.

5.2- Missions d'accompagnement et d'animation des copropriétés

Le recueil d'informations réalisé lors du repérage des copropriétés fragiles permet d'avoir une première analyse de la situation sous les différents aspects de la copropriété. Les copropriétés qui présentent des signes de fragilité nécessitant une intervention publique seront présentées en COTECH afin de statuer sur les actions à mener.

Elles seront classées selon différents niveaux d'accompagnements adaptés à chaque situation : le premier POPAC a permis de proposer la classification suivante qui pourra être reconduite sur le second POPAC ou adaptée si nécessaire :

Autonome : Copropriété organisée et bien gérée

A surveiller : Emergence de premiers signes de fragilités (impayés, conseil syndical non organisé, procédure en cours etc.)

Accompagnement aux premières difficultés : copropriétés avec des impayés, retard et défaut d'entretien, défaillance des organes de gouvernance, EDD obsolète ou inexistant, absence de règlement de copropriété)

En difficulté : impayés très importants, travaux de grande ampleur, ou/et copropriétés suivies dans le cadre des OPAH

5.2.1 - Accompagnement à la résolution des premières difficultés

Des actions pour la résolution des difficultés identifiées seront mises en place. Au-delà des syndicats, cela nécessitera la participation et l'implication des conseils syndicaux et copropriétaires.

Celles-ci seront adaptées au regard des situations et analyses issues des repérages effectués et des diagnostics réalisés. Cependant, certains indicateurs conduisent à considérer que certaines actions, notamment au niveau organisationnel et juridique pourront être complexes et chronophages.

En effet, les OPAH successives sur le centre ancien ont mis en évidence des problématiques juridiques potentiellement bloquantes, comme l'absence de titrisation de certains lots.

Les actions d'accompagnement qui seront menées par la chargée de mission POPAC concerneront les thématiques suivantes :

Médiation prévention

Le travail sur les premières difficultés prendra des formes variées :

- Rencontres préparatoires et réunions de médiation entre copropriétaires,
- Rencontres en vue de la préparation de sessions de formations, mise en place des bases de fonctionnement des organes de gouvernances etc

Organisation fonctionnelle et juridique

- Assistance à la constitution d'un conseil syndical ou d'un syndic si absent,
- Assistance si nécessaire aux syndics bénévoles dans leur gestion (mise en place d'assurance, d'un compte bancaire, le budget prévisionnel, mise en place de support de travail, de modèles de courriers, de convocation, de procès-verbaux d'assemblée générale etc.)
- Assistance à l'établissement ou modification d'un état descriptif de division (EDD) si nécessaire,
- Assistance à la création et à la tenue d'un carnet d'entretien,
- Assistance à la modification ou la réalisation d'un règlement de copropriété,
- Appui à la titrisation des lots en l'absence de propriété formellement définie,
- Assistance à l'identification des copropriétaires des lots.

Gestion financière :

- Aide à l'assainissement des comptes et à l'apurement des dettes
- Assistance à la maîtrise des dépenses courantes et à la programmation financière de travaux
- Aide à la prévention des impayés

Aspect technique et programmatique

- Assistance à la programmation des diagnostics obligatoires (structure, amiante, plomb,...)
- Information et orientation vers les organismes pour le financement des travaux (selon leurs natures)

Environ 10 copropriétés supplémentaires feront l'objet d'un accompagnement à la résolution des premières difficultés pour total de 23 copropriétés.

5.2.2 - Les expertises spécifiques et ponctuelles :

Des expertises spécifiques seront réalisées lorsque des désordres juridiques, techniques ou fonctionnels auront été relevés.

Il sera parfois indispensable d'accompagner la copropriété dans la réalisation de diagnostics juridiques et/ou techniques complémentaires et spécifiques qui doivent faire appel à des professionnels. L'établissement d'un diagnostic partagé constitue l'étape préalable pour recréer une dynamique de copropriété et un échange entre les copropriétaires. Il permettra de débiter les premières actions de résolution des difficultés.

Les expertises spécifiques ponctuelles pourront être :

- des expertises juridiques sur règlement de copropriété, sur un contentieux, consultation pour la recherche de lots, de propriétaires indivisaires ...
- des expertises foncières
- des expertises techniques, des audits énergétiques

Des expertises spécifiques «cœur d'îlots-cours d'immeubles» seront réalisées lorsque des désordres juridiques, techniques ou fonctionnels y auront été relevés :

- Analyse foncière et sur l'organisation juridique des cours d'immeubles
- Diagnostics techniques sur les éléments présents
- Analyse sur les désordres fonctionnels relevés

Ces expertises s'accompagneront de préconisations qui permettront de préciser les conditions de la mise en place d'un fonctionnement normal de ces espaces ainsi que la mise en œuvre d'un projet de requalification. Il est envisagé d'effectuer environ 5 expertises sur la durée de la présente convention.

5.2.3 Les diagnostics multicritères :

Suite au repérage, à l'identification et à la définition des priorités d'intervention, des diagnostics multicritères seront réalisés sur les copropriétés repérées comme en difficulté ou qui manifestent un intérêt pour s'engager dans une démarche de réhabilitation globale.

Le choix des copropriétés qui feront l'objet d'un diagnostic multicritère sera réalisé collégalement en comité technique au cours ou à la suite du repérage. Dans ce cadre 20 copropriétés sont ciblées dans le cadre de la présente convention. Par ailleurs, les copropriétés fragiles issues de la première convention pourraient également bénéficier d'un diagnostic multicritères, si leur situation évolue défavorablement.

L'objectif des diagnostics est d'accompagner la copropriété dans la mise en place des préalables juridiques et administratifs afin de prendre conscience ou évaluer la situation de leur copropriété. Ils permettront de tracer une feuille de route pour chaque copropriété pour l'aider à sortir de ces difficultés. Ils comprendront les éléments suivants :

- Diagnostics techniques des parties communes et privatives, la prise en compte des enjeux énergétiques ainsi qu'une synthèse avec la définition du programme de travaux et/ou d'aménagement.
- Diagnostics financiers sur la gestion ; l'analyse du fonctionnement de la copropriété et de l'organisation juridique
- L'analyse de l'interface urbaine et foncière, aborde l'état des lieux de l'immeuble, des logements et des abords immédiats,
- Analyse de l'occupation et des logiques patrimoniales.

Le diagnostic multicritère devra aboutir à des préconisations d'interventions calibrées et phasées, faisant appel notamment aux dispositifs et aides existants.

Ces diagnostics devront permettre d'établir le type des problèmes rencontrés et le niveau d'intervention sur ces copropriétés.

Un scénario d'intervention sera proposé avec une proposition de classement issue de la mise en corrélation des résultats du diagnostic avec les outils d'accompagnement existants comme :

- les aides au redressement de la gestion de l'Anah,
- les aides pour la réalisation des travaux de rénovation énergétique (les primes agir plus, Maprimrenov copropriété),
- Mise en place d'un dispositif de redressement type OPAH CD. Les copropriétés qui présentent une dégradation importante pourraient être basculées en OPAH copropriétés dégradées. En effet, la convention OPAH 2021-2024 prévoit l'intégration de cinq immeubles repérés dans le cadre du POPAC à la liste des copropriétés dégradées (2 copropriétés du premier POPAC ont déjà été intégrées à l'OPAH CD).

Selon les problématiques rencontrées, le prestataire devra identifier les organismes et les aides que les propriétaires ou/et la copropriété pourraient solliciter pour des travaux d'adaptation, d'amélioration du logement, d'économie d'énergie, loc avantages, dispositif de Normandie, louer pour l'emploi, etc.

5.3 - Actions de sensibilisation, information générale et / ou ciblée, formation des acteurs de la copropriété:

Ce volet s'adresse à toutes les copropriétés constituées, organisées ou non du périmètre, qui souhaiteraient approfondir certains sujets ou mieux comprendre le fonctionnement de la copropriété. Ces actions ont pour objectif de renforcer les connaissances des copropriétaires ou gestionnaires sur leurs droits et devoirs.

Ce volet se décline en plusieurs types d'actions :

5.3.1 - Les formations :

- Des formations générales sur le fonctionnement de la copropriété à destination des syndicats bénévoles et des copropriétaires du périmètre. Deux sessions de formations seront organisées annuellement pour les syndicats bénévoles et à destination des copropriétaires.
- Des formations thématiques selon les besoins identifiés.

Parallèlement des formations des professionnels de l'immobilier, sur les dispositifs POPAC, OPAH, ainsi que l'accompagnement et les aides sera mise en place.

L'ensemble de ces sessions pourra se dérouler, si la configuration le permet, dans les salles de réunions disponibles de la commune.

Une attention particulière sera portée aux nouveaux accédants du cœur de ville, que ce soit dans le cadre d'une VEFA ou d'une acquisition dans l'existant. Ceux-ci pourront notamment être identifiés au travers d'opérations portées par la Ville (reconstructions de logements en Centre Ancien, restructuration du Cézanne, OPAH...) ou par le biais de dispositifs nécessitant l'aval de la Ville (prime de la CDC pour les primo accédants en Cœur de Ville,...).

Ces formations seront animées par un prestataire. Cependant il pourrait y être associé des professionnels de l'immobilier et notaires ou être accompagnés par des professionnels et/ou organismes spécialisés et partenaires au regard du sujet traité.

5.3.2 – Alimentation et animation de la boîte à outils à destination des syndicats bénévoles

La première convention POPAC a permis la mise en place d'une boîte à outils à titre d'aide à la gestion pour les syndicats bénévoles du cœur de Ville.

Cet outil se présente sous forme d'un ensemble de modèles de documents, d'outils pratiques et de mémos utilisables par les syndicats bénévoles par téléchargement depuis le site de la Ville.

Pour avoir accès à l'outil l'utilisateur doit renseigner un formulaire, cette identification permet également de recenser et rentrer en contact avec les syndicats bénévoles non connus du périmètre ACV.

5.3.3 - La création d'événements : les rencontres de la copropriété

L'organisation d'un événement concernant l'habitat sur périmètre opérationnel permet des synergies entre de nombreuses actions en matière d'accompagnement et d'aides aux copropriétés dans le Centre Ancien, et le Cœur de Ville.

Ces démarches concourent à l'amélioration notable des conditions de logement, à la lutte contre la vacance, à la diversification de l'offre de logements et à la redynamisation des quartiers concernés, tout en maintenant sur place la population et en accueillant de nouvelles familles.

L'objectif de cet événement est de mettre en valeur le travail réalisé, mais aussi d'informer sur les dispositifs en cours auprès de plus grand nombre, et d'accroître ainsi leur impact dans les années à venir.

Plus spécifiquement, en lien avec les enjeux du POPAC du plan de lutte contre les logements vacants et des OPAH, cet événement poursuit les objectifs suivants :

- au-delà des copropriétés qui seront identifiées comme potentiellement fragiles, l'évènement permettra d'identifier les copropriétés volontaires du cœur de ville et recenser leurs premières difficultés via des animations participatives et des questionnaires,
- créer un espace d'informations et de formation pour les copropriétés par la mise en place de stands des acteurs du territoire,
- renforcer le partenariat local autour de la copropriété, en intégrant les acteurs du territoire à la préparation de l'évènement pour favoriser leur identification par les copropriétaires,

- faire connaître le dispositif : objectifs et enjeux des OPAH (renouvellement urbain et copropriétés dégradées), du POPAC, des logements vacants, et invitation à y adhérer (sous condition de fragilité des copropriétés),
- Favoriser les échanges entre copropriétaires, échanges qui permettront de tisser des liens entre copropriétés rencontrant des problématiques similaires et pouvant mutuellement s'entraider, opportunité de favoriser les échanges entre les acteurs de l'habitat...

Une première rencontre est envisagée dès 2022, la fréquence de l'évènement sera définie en fonction du bilan de cette première rencontre.

6. Article 6 -Financement du programme

Le coût prévisionnel pour le maître d'ouvrage et le financement pour chaque année civile s'établit comme suit :

	Année 2022 (juin à décembre)	Année 2023	Année 2024	Année 2025 (Janvier à Mai)	Total sur 3 ans
Coût des prestations (HT)	55 000 €	100 000 €	100 000 €	45 000 €	300 000 €
Coût total de des prestations (TTC)	59 950 €	109 000 €	109 000 €	49 050 €	327 000 €

Financement Anah Prévisionnel	27 500 €	50 000 €	50 000 €	22 500 €	150 000 €
Financement banque des territoires	11 000 €	20 000 €	20 000 €	9 000 €	60 000 €
Financement Collectivité de Corse	5 500 €	10 000 €	10 000 €	4 500 €	21 000 €
Total financement	44 000 €	80 000 €	80 000 €	36 000 €	240 000 €
Reste à charge du maître d'ouvrage	15 950 €	29 000 €	29 000 €	13 050 €	87 000 €

L'Anah s'engage à financer le programme au titre de chaque tranche annuelle, au taux de 50%, dans la limite d'un plafond annuel des dépenses subventionnables de 100 000 € HT. Ces conditions sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

Pour rappel, l'Anah est également susceptible d'octroyer, ponctuellement, certaines aides à l'ingénierie au syndicat des copropriétaires : aide au redressement de la gestion ; aide à la réalisation d'études et d'expertises complémentaires, à caractère technique, juridique ou financier, lorsqu'elles sont nécessaires à la définition d'une stratégie de redressement. Seules les copropriétés situées dans le périmètre du programme peuvent en bénéficier, au cas par cas et en fonction des constatations opérées.

La Banque de Territoires s'engage à verser une subvention d'un montant maximum total de 60 000 €. Ce montant est ferme et représente 20 % du coût total financé par la Ville de Bastia dont le budget total prévisionnel avec mention de tous les partenaires et de leur pourcentage de financement figure dans le présent article de la convention.

La Collectivité de Corse s'engage à financer les prestations réalisées sur les copropriétés situées dans le périmètre d'un POPAC ayant fait l'objet d'une convention avec l'Anah et la Banque des Territoires. Le taux d'intervention de la Collectivité de Corse est fixé à 10 % du plafond des dépenses subventionnables, soit une subvention plafonnée à 30 000 € sur 3 ans (soit 10 000 €/an).

7. Article 7 -Engagements spécifiques du maître d'ouvrage : données, exploitations et bilans à transmettre

Le maître d'ouvrage s'engage, pour toute la durée du programme opérationnel :

- A transmettre un bilan annuel comprenant un récapitulatif des actions menées sur chaque copropriété, une analyse des résultats atteints par rapport aux objectifs fixés (avec quelques indicateurs chiffrés permettant de mesurer l'évolution de la situation suite aux actions préventives menées) et l'identification des éventuels points de blocage. Ce bilan doit être accompagné des données fixées à l'annexe n°4 de l'instruction du 7 mars 2016 (socle minimal pour toutes les copropriétés, complété par les données complémentaires pour les copropriétés ayant fait l'objet d'un diagnostic multicritères, celles bénéficiant des actions d'aide à la résolution des premières difficultés et pour les copropriétés bénéficiant d'un accompagnement au titre de la sortie d'un dispositif curatif) ;

- A communiquer les exploitations et publications réalisées (en adressant copie au pôle national d'expertise sur les copropriétés de l'Anah: pole-coproprietes@anah.gouv.fr), et à faire état de son soutien financier à l'occasion de toute diffusion ou valorisation externe des données ou des actions conduites.

8. Article 8 -Conduite de l'opération

8.1. L'opération est pilotée par le maître d'ouvrage dans les conditions ci-après

Les instances de suivi et de pilotage du programme seront constituées de la façon suivante :

- **Un comité de pilotage** composé de la Ville de Bastia, la Communauté d'agglomération de Bastia, la Collectivité de Corse, la Direction régionale de l'environnement de l'aménagement et de l'habitat, la délégation locale de l'Anah, le représentant de la FNAIM, l'ADIL de Corse.

Ce comité de pilotage, qui se réunira une fois par an, sera l'occasion de faire partager l'état d'avancement du programme et du bilan des actions engagées, et de valider les orientations du programme annuel.

- **Un comité technique** réunissant les services communaux concernés : SCHS, Pôle des politiques patrimoniales, Chargée de réhabilitation du centre ancien, Direction du renouvellement urbain et de la cohésion sociale, le Service habitat de la CAB, la délégation locale de l'Anah, la FNAIM, l'Espace Info Energie, le prestataire des OPAH (URBANIS).

Ce comité technique, qui se réunira 2 fois par an, aura pour vocation de faire un point sur l'avancement du programme, de préparer les décisions du comité de pilotage et d'aborder et de proposer des solutions pour résoudre les situations difficiles ou bloquantes rencontrées.

- Des **groupes de travail** pourront être mobilisés en réunissant les acteurs concernés, en complément et en appui du comité technique. ces groupes auront pour vocation d'aborder les problématiques spécifiques rencontrées d'ordre social, liées au foncier et à l'organisation juridique des espaces et des copropriétés, aux problématiques d'indivisions et de lutte contre les logements vacants, d'assainissement de cœurs d'îlots.

8.2. Les missions opérationnelles de prévention sont assurées par une équipe d'ingénierie pluri-disciplinaire (compétences juridique, technique, sociale) en mesure d'agir rapidement dès le signalement d'une situation.

Le programme sera piloté en régie par la DRUCS, et une chargée de mission spécifiquement dédiée. Son profil correspondant aux missions exécutées avec des compétences techniques générales en matière de bâtiments, sociales (capacité à orienter des ménages fragiles vers les services compétents) et surtout des compétences affirmées dans les domaines règlementaire, juridique et financier concernant les copropriétés. Néanmoins, les expertises spécifiques et les diagnostics multicritères seront externalisés.

9. Article 9 –Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les autres signataires éventuels et l'équipe d'ingénierie s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous.

Il est impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Cette disposition concerne les types de supports d'information suivants: dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur le programme.

Le logo de l'Anah en quadrichromie et la mention du site anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie.

Les réunions et les documents de communication devront avoir été préparés en collaboration avec le service instructeur des aides de l'Anah et le cas échéant les services du délégataire des aides à la pierre.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'équipe d'ingénierie apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence (via le service instructeur des aides).

10. Article 10 –Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de trois ans, à compter de la date de la date de signature apposée par le dernier signataire.

11. Article 11 –Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être réalisés annuellement, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

12. Article 12 -Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région.

Fait en 4 exemplaires à BASTIA, le

Pour le Maître d'Ouvrage,

Pour l'Anah,

Pour la Banque des Territoires

Pour Collectivité de Corse

Annexes :

1. Bilan synthétique de la convention POPAC 2019-2022

BILAN SYNTHETIQUE DU PREMIER POPAC CŒUR DE VILLE BASTIA

Volets d'actions		Objectif convention POPAC 2019-2022	Réalisé	Observations
Repérage				
Copropropriétés en difficulté* hors OPAH		40	28	La Convention initiale ne prévoyait pas l'intervention du POPAC sur les copropriétés du périmètre OPAH, seules les copropriétés en décrochage devaient être traitées. Cependant, lors des différentes phases du repérage via le signalement des syndics , en se basant sur le taux d'impayés et le calcul du taux de fragilités il s'est avéré que un certain nombre de copropriété sur le périmètre OPAH et notamment en OPAH RU avaient besoin d'assainir leurs bases de gestion pour réussir à entamer leur réhabilitation
Copropropriété dans le périmètre OPAH		Non prévu		
	Copropropriétés en décrochage ayant bénéficié d'un dispositif (attention particulière au secteur citadelle)	15	56	
Repérage des cœurs d'ilot		10	3	
Identification locaux vacants en lien avec développeur économique ACV		30		
Repérage des copropriété gérées par syndic bénévole		Prévu mais non chiffré	35	
reportage photos / fiches ilots et copropriété / formalisation sous forme de tableur		Prévu mais non chiffré		
Définir plusieurs méthodes de repérage		Non prévu		Le manque de fiabilité des donnés du registre des copropriétés a conduit la chargée de mission à exploiter d'autres méthodes de repérage des copropriétés fragiles (relevé de terrain, signalement par les services de la Ville , entretien individuelle avec les syndics etc)
Mise en place de partenariats				
Organisation de réunion de lancement		le 27/01/2020		Bonne participation au lancement, le nombre de participants était de 15 gestionnaires sur les 23 conviés. Cependant, la quasi-totalité des syndics étaient représentés.
Partenariat avec le GIRTEC				
Partenariat avec le syndic				Il est important de rappeler que certains syndics peinent à collaborer malgré de multiples relance
Un comité technique par trimestre		6	7	
Constitution d'une base de suivi sur le SIG de la Ville				
Elaboration d'une cartographie dynamique				
Mise à jour des données				
Compléter le registre des copropriétés et inciter toutes les copropriétés à s'enregistrer et indiquer des données correctes				
Recherche et étude des bases de données exploitables et disponibles afin de qualifier une copropriété		Non prévu		
Définir des indicateurs de fragilités adaptés aux copropriétés du coeur de Ville		Non prévu		
Définir les differents stades de fragilité d'une copropriété (à surveiller, accompagnement aux première difficultés, en difficulté)		Non prévu		
Collaborer avec la responsable du registre des copropriétés afin d'améliorer l'outil		Non prévu		Le registre des copropriétés présentent des anomalies au niveau de la géolocalisation des copropriétés, l'adressage, l'emprise parcellaire. Il est également fréquent que les copropriétés soit immatriculées plusieurs fois. Le moteur de recherche du registre ne fonctionne pas toujours si l'on recherche la copropriété sur la base de son adresse
Réunions individuelles avec les syndics afin de faire le point sur le porte feuille de chacun , faire un état des lieux des difficultés de gestion		Non prévu		Face à la réticence de certains gestionnaires ou/ et le manque de compréhension de l'intérêt d'un tel dispositif, il a été nécessaire de les solliciter individuellement, les relancer, les sensibiliser
Accompagnement				
Réalisation des diagnostics multicritères ou expertises		15	13	
Expertises spécifiques cœur d'ilots / cours d'immeubles		5	3	Le repérage des cœurs d'ilots a révélé des problématiques lourdes et complexes qui font appel à plusieurs intervenants. Il est difficile d'assainir les cœurs d'ilots sans avoir recours à un soutien financier des pouvoirs publics inexistants ce jour
Aide à la résolution des premières difficultés		entre 20 et 30	40	
	Copropropriété à surveiller		27	
	Copropropriété fragiles - premières difficultés		13	
Accompagnement pour résoudre des problématiques de cœur d'ilots		Prévu mais non chiffré		
Incitation à la mobilisation des dispositifs de sortie de vacances		Prévu mais non chiffré		
Signalement des situations difficiles notamment sociales		Prévu mais non chiffré		
Accompagnement des copropriétés sorties d'un dispositif programmé ou d'une procédure d'administration provisoire		Prévu mais non chiffré		Accompagnement des copropriétés sous administration provisoire
Aide aux gestionnaires de copropriété pour l'identification des copropriétaires des lots		Non prévu		

Volets d'actions	Objectif convention POPAC 2019-2022	Réalisé	Observations
Orientation des demandes au sein de la ville de Bastia ou aux acteurs concernés	Non prévu		
Organiser les copropriétés dépourvues de représentant légal	Non prévu		
Faire le lien entre des acteurs, rétablir le dialogue, les sensibiliser pour les différentes situations de sortie d'une situation de blocage	Non prévu		ex. 18 paoli, Armagnac , 6 rue castagnu
Construire une étroite collaboration avec le service réhabilitation du centre ancien	Non prévu		
Analyser les points de blocage des copropriétés en OPAH RU afin de les faire bénéficier d'un DMC et définir une stratégie de redressement de la copropriété avant la réalisation des travaux			Certaines copropriétés en OPAH RU sont en situation de blocage et ne peuvent prétendre à entamer des travaux à cause de problèmes d'impayés, de succession non réglées , de copropriétaires de lot non identfiés etc. Les inscrire dans le POPAC comme copropriété en difficulté permet au syndicat des copropriétaires de bénéficier d'un diagnostic multicritères et demander (sous réserve d'éligibilité) l'aide au redressement de l'ANAH
Actions de sensibilisation			
Journée d'information à destination des gestionnaires de copropriétés			
Organisation de modules de formations pour Conseil syndicaux et copropriétaires	Prévu mais non chiffré	12 modules sous forme de 4 sessions	
Formation pour syndics bénévoles	Prévu mais non chiffré	12 modules sous forme de 4 sessions	
sessions thématiques			Aucun besoin identifié ce jour
Création de la boite à outils comme outils d'aide à la gestion à destination des syndics bénévoles	Non prévu		
Réalisation d'une enquête de satisfaction suite à la tenue des formations afin d'identifier les besoins	Non prévu		
Créer un réseau d'entraide entre les syndics bénévoles	Non prévu		

Réalisée

en cours

Non réalisée

Actions réalisées ou en cours et non prévues par la convention initiale