

Rapport n°16

Accunsentu di a cunvenzione di u terzu Prugramma Uperaziunale di Prevenimentu è di Accumpagnamentu di e Cumprupriità (POPAC) in Core di Cità di Bastia

Approbation de la convention du troisième Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) 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 (ACV) 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.

Cette convention Action cœur de Ville a ensuite été modifiée ainsi :

- Avenant n°1 du 29 décembre 2020 portant notamment sur l'extension du périmètre d'intervention, et signature de l'arrêté n°264 portant sur la modification du périmètre de l'ORT en juillet 2021.
- Avenant n°2 du 3 janvier 2024 : prolongation du dispositif et intégration des périmètres d'entrées de Ville (Sud et Nord) et du périmètre « Gare-Fangu ».

Le programme ACV comporte 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.

Ainsi, un premier Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) a été contractualisé sur la période 2019-2020 afin de mener une action préventive sur les copropriétés en difficultés, en complément des actions menées dans le cadre des OPAH notamment. Ce POPAC portait sur le périmètre du Cœur de Ville (soit environ 680 copropriétés) et répondait :

- Aux besoins de sensibilisation et d'accompagnement de certaines copropriétés ayant précédemment déjà fait l'objet de travaux dans le cadre d'OPAH.
- À la nécessité de mener une action préventive sur les copropriétés de l'ensemble du Centre-Ville.

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.

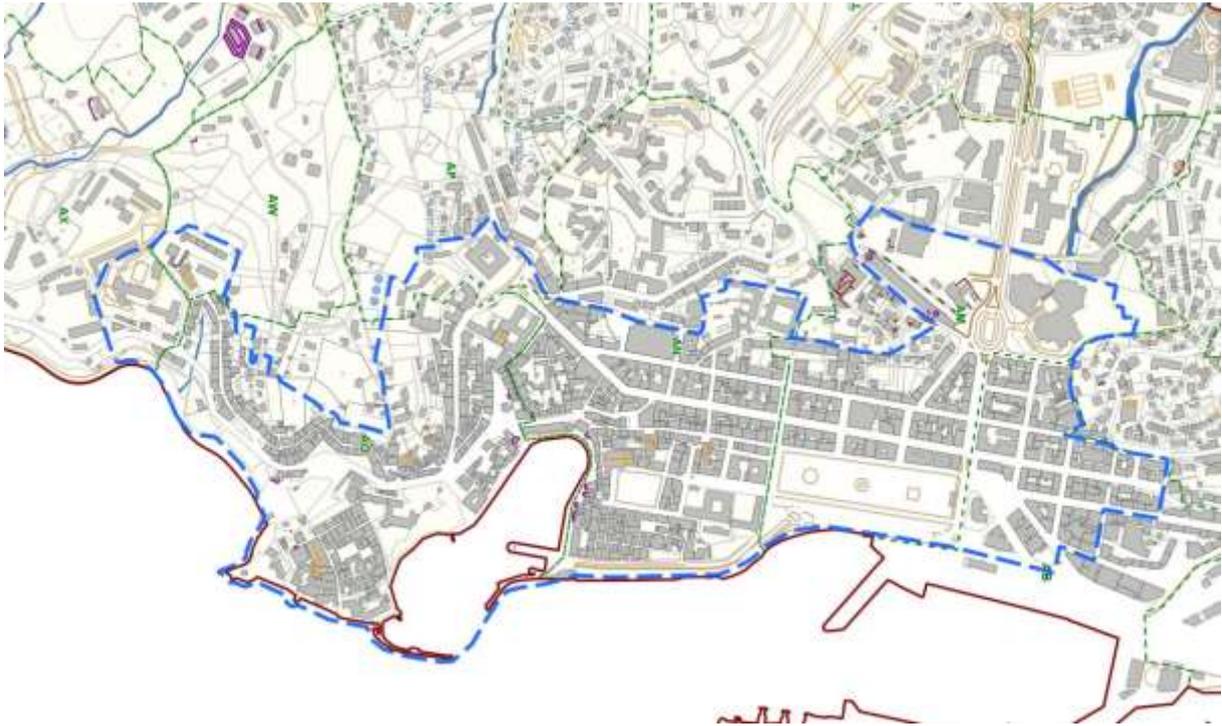
De ce fait, à l'issue de ce premier POPAC et au regard des résultats obtenus, il a été décidé de poursuivre les efforts et de contractualiser un second POPAC sur la période 2022-2025.

Le second POPAC arrive à échéance fin juillet 2025 ; les objectifs qualitatifs et quantitatifs présentés en comité de pilotage le 14 avril 2025 ont été en grande partie atteints. Le travail accompli a démontré la persistance de difficultés relatives à la gestion ou l'organisation des copropriétés, et de lourds désordres fonciers, notamment et ce, malgré les efforts fournis.

Aussi, il a été convenu de confirmer la dynamique impulsée par les POPAC précédents, en proposant de reconduire le programme et de mettre en œuvre un troisième POPAC.

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

Le troisième POPAC Bastia Cœur de Ville portera sur le périmètre de l'ORT, périmètre identique à ceux des précédents POPAC.



Il sera mené sur une durée de trois ans, sur la base des trois axes suivants :

- La veille et le repérage des copropriétés fragiles
- L'accompagnement des copropriétaires et des copropriétés en renforçant le travail sur la régularisation du désordre foncier et l'établissement des actes fondamentaux de la copropriété (assiette cadastrale, règlements de copropriétés et états descriptifs de division) ; il s'agira également de poursuivre les expertises ponctuelles et les diagnostics multicritères.
- La sensibilisation et la formation des copropriétaires via l'organisation de formation, d'événements (rencontres, ateliers).

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

Le coût et le plan de financement prévisionnels du troisième POPAC Bastia Cœur de Ville sont estimés comme suit :

€ HT	2025	2026	2027	2028	Total
	août à décembre			janvier à juillet	sur 3 ans
coût des prestations	50 000	120 000	120 000	70 000	360 000
Anah	20 833	50 000	50 000	29 167	150 000
Banque des Territoires	8 333	20 000	20 000	11 667	60 000
Collectivité de Corse	4 167	10 000	10 000	5 833	30 000
total cofinancement	33 333	80 000	80 000	46 667	240 000
Participation Ville de Bastia	16 667	40 000	40 000	23 333	120 000

- Le coût prévisionnel intègre le poste de chargé de mission POPAC Cœur de Ville, la réalisation d'expertises ou diagnostics sur les copropriétés, les honoraires de tiers (géomètres, notaires, conseils juridiques, ...) l'organisation de sessions de formations et d'un événement annuel, et des frais annexes (communication).
- Le financement prévisionnel de l'Anah se fait au taux de 50% dans la limite d'un plafond annuel de dépenses subventionnables de 100 000 € HT.
- Les dépenses ont été estimées sur 5 mois (d'août à décembre) pour l'année 2025, et sur 7 mois (de janvier à juillet) et pour l'année 2028.

En conséquence, il est proposé :

- D'approuver le principe de mise en place d'un troisième POPAC pour 3 ans, sur le Cœur de Ville.
- D'approuver en ce sens les termes de la convention du troisième 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 correspondants, 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.

SYNTHESE

Il est proposé d'approuver la mise en œuvre d'un troisième Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) sur trois ans. Il concernera le périmètre du Cœur de Ville et visera à identifier, accompagner et former les copropriétaires. Le coût global est estimé à 360 000 €, financé à 67 % par des partenaires (Anah, CdC, Banque des Territoires).