



CONVENTION DE PARTENARIAT « NOTAIRES ET CŒUR DE VILLE »

Les Soussignés,

La **Chambre Départementale des Notaires de Haute-Corse**, ayant son siège au bâtiment A de l'immeuble « le 108 Capanelle », 8 rue Chanoine Colombani représenté par Maître Nicolas FANTAUZZI en sa qualité de président, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après désigné la « **Chambre Départementale** »
D'une première part,

La **Caisse des dépôts et consignations**, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816 codifiée aux articles L. 518-2 et suivants du Code monétaire et financier, ayant son siège 56, rue de Lille, 75007 Paris, représentée par Matthieu GANZENMULLER dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'un arrêté portant délégation de signature de Monsieur le Directeur Général en date du 8 avril 2022.,

Ci-après désignée la « Caisse des Dépôts » ou « CDC »,
D'une deuxième part,

La **Ville de Bastia** ayant son siège à la Mairie de Bastia, avenue Pierre Guidicelli 20410 Bastia Cedex, représenté par Monsieur Pierre SAVELLI en sa qualité de Maire, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après désigné la « Ville »,
D'une troisième part,

Ci-après désignés collectivement « les Parties » et individuellement une « Partie »,

Article 1 – Objet

La présente convention et ses annexes (la « Convention ») définissent le partenariat entre les Parties pour la période du 1^{er} septembre 2023 au 29 février 2024, le cadre d'organisation de la coopération entre les Parties et leurs engagements.

Article 2 – Domaines du partenariat

Les domaines du partenariat entre les Parties sont relatifs aux problématiques de l'habitat et aux politiques correspondantes menées par la Ville sur son territoire et en priorité le Programme « Action Cœur de Ville » (ACV), incluant notamment :

- L'Opération Programmée de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le Centre Ancien
- L'Opération Programmée de l'Habitat – Copropriétés Dégradées (OPAH-CD)
- Le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)
- Le Plan de Lutte Contre la Vacance des Logements

Le périmètre ACV est représenté en annexe 1 de la présente convention.

Article 3 – Cadre d'intervention

La mise en place de ces dispositifs de prévention et d'amélioration de l'Habitat 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.

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.

Le POPAC est un dispositif complémentaire à toutes les autres actions en faveur des copropriétés ; il permet d'informer largement et de 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.

Dans sa phase opérationnelle, le POPAC 2019-2022 a permis d'amorcer des actions ciblées et essentielles au redressement de la gestion 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 inexistantes. Cette problématique est également un frein important pour la réhabilitation d'immeubles dans le cadre des OPAH.

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, il faut faire face à des logements vacants dont les charges ne sont pas honorées, et/ou à cause d'indivisions conflictuelles ou de difficultés d'identification du propriétaire d'un lot et/ou des indivisaires.

Dans ce cadre, la Ville de Bastia souhaite renforcer le partenariat local autour des enjeux liés à la copropriété. L'un des objectifs poursuivis est l'assainissement et la consolidation de la base juridique et organisationnelle des copropriétés du Cœur de Ville. Cela se traduit par l'accompagnement à la création et la publication de règlement de copropriété et des états descriptifs de division, un appui pour l'identification des propriétaires, des expertises juridiques sur un contentieux, une consultation pour la recherche de lots, de propriétaires indivisaires, etc.

Par ailleurs, la Ville accorde au syndicat des copropriétaires une prime pour la création des états descriptifs de division sur le périmètre des OPAH du centre ancien dans l'objectif de mettre en route l'organisation de la copropriété ; l'objectif étant de réhabiliter ces copropriétés. Cependant ces états descriptifs de division ne sont pas publiés à la publicité foncière par manque de volonté des copropriétaires et/ou en raison des complexités foncières.

Article 5 – Modalités de mise en œuvre du partenariat

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212000335-20231012-2023101201-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/10/2023

Les Parties conviennent d'organiser le partenariat de la manière suivante :

- Transmission des demandes : les demandes vers la Chambre Départementale seront effectuées, pour la Ville, par la Direction du Renouvellement Urbain et de la Cohésion Sociale. Le retour des demandes sera adressé au demandeur. L'ensemble des échanges d'informations se feront, de manière privilégiée, par voie numérique.
- Mise en place d'un « Comité de partenariat » ci-après dénommé le « Comité » :
Ce Comité est composé d'au moins un membre de la Chambre Départementale, d'un membre de la Direction régionale de la CDC et d'un représentant de la Ville.
Le Comité se réunit une fois par semestre pour vérifier, d'une part, le bon déroulement du partenariat et si nécessaire, pour prendre les décisions de compléments, de retraits ou de réorientation des actions.

Article 6 – Engagements des Parties

6.1. La Caisse des Dépôts, dans le cadre de la Banque des Territoires, propose de contribuer à la mise en œuvre effective du Programme Action Cœur de Ville en mobilisant des moyens visant notamment à :

- Soutenir l'accès à l'ingénierie et aux meilleures expertises. Ces moyens pourront contribuer aux diagnostics territoriaux et à l'élaboration du projet et plan d'actions pour la redynamisation du cœur de la ville et de l'agglomération de Bastia ;
- Contribuer à l'expertise opérationnelle portant sur les montages dédiés à la mise en œuvre opérationnelle des investissements ou des solutions de portage d'actifs immobiliers aux côtés des acteurs économiques (la Caisse des dépôts ne subventionne pas les investissements publics) ;
- Accompagner les démarches innovantes et l'amorçage de solutions SMART, les infrastructures numériques et les réseaux d'objets connectés ;
- Financer sous forme du Prêt Rénovation Urbaine Action Cœur de Ville, les opérations incluses dans le périmètre des Opérations de Revitalisation Territoriale (ORT) ;

Pour chaque sollicitation financière (prêt, ingénierie, investissement), l'accompagnement de la Caisse des Dépôts sera subordonné aux critères d'éligibilité de ses axes d'intervention ainsi qu'à l'accord préalable de ses organes décisionnels compétents.

Les porteurs de projets publics comme privés ont, à travers le correspondant qui siège au comité local de projet, un référent unique de la Banque des Territoires avec lequel ils pourront examiner les modalités de travail, d'échange et de saisine de l'offre CDC Cœur de Ville.

6.2. Les Parties s'engagent à échanger les informations qui permettront de suivre le bon déroulement des actions financées dans le cadre de cette Convention.

6.3. Un bilan qualitatif du partenariat faisant apparaître l'efficacité, l'impact de l'ensemble du plan d'actions, ainsi que les pistes d'amélioration, sera réalisé en fin d'exercice, soit courant du premier trimestre 2024.

Article 7– Durée de la convention

S'agissant d'une démarche expérimentale et innovante, la présente convention est conclue pour une durée de 6 mois, à compter de la date de signature. Elle pourra être reconduite par avenant.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212000335-20231012-2023101201-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/10/2023

Fait en trois exemplaires,

A Bastia, le

Pour la Chambre Départementale
des notaires de Haute-Corse

Pour la Ville de BASTIA

Pour la Caisse des Dépôts

Le Président
Maître Nicolas FANTAUZZI

Le Maire
Monsieur Pierre SAVELLI

Le Directeur Régional
Monsieur Fabien DUCASSE

