



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

Bastia - Cœur de Ville 2025-2028

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 territorial de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R.321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, et dénommée après « Anah »,

Et

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

Et

La Caisse des Dépôts et Consignations représentée par Monsieur Antoine ANDRIEUX , 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 l'instruction de l'Anah du 7 mars 2016 relative aux dispositifs de veille et d'observation des copropriétés (VOC) et aux programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC),

Vu la délibération de l'Assemblée de Corse n°21/081, en date du 30 avril 2021, approuvant la modification du règlement des aides en faveur du logement et de l'habitat « Una casa per tutti, Una casa per ognunu »

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 12 juin 2025 autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis du Préfet de Région, délégué de l'Anah, rendu le

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- Dénomination	8
2. Article 2 : Périmètre et champs d'intervention	8
3. Article 3 : Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel.....	9
4. Article 4 : Volets d'actions	10
4.1 : Mission de veille et de repérage du Parc des copropriétés fragiles.....	11
Enrichissement du socle de connaissance des copropriétés fragiles du cœur de Ville: .	11
4.2 : Missions d'accompagnement et d'animation des copropriétés	12
4.2.1 Accompagnement à la résolution des premières difficultés.....	12
4.2.2 L'accompagnement renforcé :	14
4.2.2.1 Les expertises spécifiques :	14
4.2.2.2 Les diagnostics multicritères :	15
4.3 : Actions de sensibilisation, information générale et/ou ciblée, formation des acteurs de la copropriété:.....	16
4.3.1 - Les formations :	16
4.3.2 - La mise en œuvre d'événements ou/et ateliers :	16
5. Article 5 : Financement du programme.....	17
6. Article 6 : Engagements spécifiques du maître d'ouvrage - données, exploitations et bilans à transmettre	18
7. Article 7 : Conduite de l'opération	18
7.1. L'opération est pilotée par le maître d'ouvrage dans les conditions ci-après	18
7.2. 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.	19
8. Article 8 : Communication	19
9. Article 9 : Durée de la convention.....	19
10. Article 10 : Révision et/ou résiliation de la convention	19
11. Article 11 : Transmission de la convention	20

Préambule

Historique de l'intervention publique sur les copropriétés

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.

Le parc des copropriétés se caractérise par une augmentation constante très largement associé au phénomène de développement urbain.

Une copropriété est un système complexe dont l'équilibre repose sur 5 grands « piliers » internes (état du bâti, fonctionnement des instances décisionnelles, gestion financière, solvabilité des copropriétaires et de la copropriété, modes d'occupation) et sur lequel influe son environnement géographique, urbain et socio-économique. La dégradation d'un ou plusieurs de ces facteurs peut fragiliser cet équilibre et précipiter la copropriété dans des difficultés sérieuses. Par ailleurs, le mode de gouvernance particulier à la copropriété agit souvent comme un amplificateur des difficultés du fait de divergences d'intérêt entre propriétaires occupants et bailleurs.

L'intervention publique a été motivée pendant longtemps par des difficultés aiguës de fonctionnement des copropriétés, type copropriétés dégradées mais les actions résultantes étaient souvent jugées trop tardives et trop complexes.

Si la copropriété n'était pas identifiée dans les dispositifs prioritaires d'accompagnement des pouvoirs publics, tous les textes de loi relatifs à l'habitat et à l'urbanisme disposent aujourd'hui d'un volet copropriété. En 2012, les conclusions du rapport Braye « prévenir et guérir les copropriétés en difficultés » invite à une approche plus préventive pour ainsi anticiper les problèmes naissants.

Progressivement, l'ensemble des acteurs a pris conscience de l'intérêt d'agir en amont des difficultés auxquelles peuvent être confrontées les copropriétés. Depuis 2012, l'agence nationale de l'habitat, propose un nouveau dispositif qui permet de soutenir les collectivités dans la mise en place d'actions préventives : le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC). Les facteurs de fragilités endogènes des copropriétés sont désormais au cœur du débat et tous soulignent l'importance de l'intervention sur les copropriétés en difficulté.

Au niveau local, l'intervention publique sur les copropriétés datent des années 90 avec la mise en œuvre d'OPAH classique, sur le périmètre le plus ancien de la Ville de Bastia autour du cœur historique, de la citadelle et du vieux port (XVI-XVIIIème siècles). Ce périmètre a fait l'objet d'OPAH-successives 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'ilots 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 dus 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.

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.

Sur la base de cette étude la Ville de Bastia avait mis en place en 2019 sur le périmètre Action Cœur de Ville, un premier POPAC d'une durée de 3 ans puis un second qui arrive à échéance en Juillet 2025.

Retour d'expériences des POPAC 2019- 2022 et 2022-2025 :

La structure des copropriétés et leurs fragilités :

D'après des données récentes du Registre National des Copropriétés (RNC), 972 copropriétés sur un total de 1211 sont enregistrées sur la commune de Bastia. 40 % de ces copropriétés ont été construites avant 1949, plus de la moitié sont composées de moins de 50 lots principaux et présentent un taux d'impayés de 180 %.

En ce qui concerne le périmètre du POPAC, le nombre des copropriétés est estimé à 719 dont 136 copropriétés sans numéro d'enregistrement au RNC (source COPROFF). L'ensemble des copropriétés du périmètre sont plus petites que le reste de la commune (moins de 20 lots principaux) et sont structurellement fragile au regard de leurs taille.

En termes d'évolution préoccupantes des impayés de charge, la tendance est sensiblement identique sur toute la commune. Le taux moyen des impayés en Cœur de Ville est supérieur à 150 % ; pour rappel une copropriété est considérée comme étant en difficulté dès lors, qu'à la clôture des comptes, le taux d'impayés atteint 25% pour les copropriétés comprenant jusqu'à 200 lots.

L'âge du bâti est également un facteur de fragilité déterminant pour ces copropriétés, plus le bâti est ancien, plus les fragilités s'accumulent.

Suivant l'époque de construction, on peut distinguer trois grandes familles de copropriétés sur le centre-ville, d'une part celles construites avant le XIX siècle et situées en centre ancien, d'autre part celles édifiées vers le XIX siècle (en hyper centre) et les copropriétés au Nord du périmètre construites après le XIX siècle.

Les copropriétés du cœur de ville objet de cette convention POPAC, ont donc été construites essentiellement avant 1949 et elles sont concentrées dans un tissu urbain dense qui résulte généralement de la mise en copropriétés d'anciennes mono propriétés.

Ces ensembles immobiliers de petite taille ont des contraintes morphologiques considérables : parcelles males définies, forte imbrication des immeubles, évolution volumétrique non maîtrisée des bâtiments, courettes annexées, implantations anarchiques de réseaux et d'équipements de petite taille, inadaptation des bâtiments aux modes d'occupation.

Ces éléments génèrent à termes des difficultés et donc une fragilisation du bâti ; les dégradations peuvent aboutir à des coûts de réhabilitation particulièrement élevés, notamment quand les structures sont atteintes. En revanche, ces copropriétés ont pour atout, du moins

pour le marché porteur de notre périmètre d'action, une bonne localisation en cœur de ville laissant espérer un potentiel de revalorisation.

Localement l'accession à la propriété est une volonté politique forte, la collectivité de Corse a mis en œuvre en 2021, un règlement des aides en faveur du logement et de l'habitat « una Casa per Tutti, una casa per ognunu » ; en zone urbaine faute d'espace ça sera le plus souvent en copropriété, cependant les futurs accédants méconnaissent généralement le fonctionnement de la copropriété, ils ignorent quels sont leurs devoirs et leurs obligations. Il en va de même pour les occupants ou/et bailleurs d'appartements ou de locaux en pied d'immeuble qui sont déjà propriétaires.

Si l'accession peut s'avérer difficile, après l'achat, la gestion de la copropriété devient le plus souvent un parcours complexe. Elle est généralement jugée opaque, couteuse et propice aux abus et cela s'explique par des multiples facteurs.

L'expérience des deux POPAC mis en place sur le périmètre Action cœur de Ville nous permet d'affirmer que cela est dû à un ou plusieurs facteurs relatifs à :

- une connaissance très superficielle de l'immeuble, au manque d'audits et diagnostics sérieux,
- des pathologies souvent graves dont peuvent souffrir les immeubles anciens ou qui peuvent surgir du fait de travaux inappropriés, d'une gestion au jour le jour, une absence de provisionnement des dépenses futures prévisibles,
- la fuite des copropriétaires devant leurs responsabilités quant au financement de la gestion et des imprévus, à des travaux mais aussi des impayés,
- des litiges et autre accident de la vie d'une collectivité.

De surcroît et en ce qui concerne le cœur de Ville, cette gestion des immeubles s'inscrit dans un cadre juridique hors normes, à cause principalement de l'absence des documents juridiques fondamentaux de la copropriété. L'absence de cadre légal se traduit par une gestion des immeubles problématiques notamment lorsque des litiges apparaissent ou des travaux deviennent nécessaires.

La situation juridique et organisationnelle des copropriétés avait déjà été identifiée dans les POPAC précédents comme étant une situation alarmante au regard d'absence des états descriptif et des règlements de copropriétés pour la quasi-totalité des copropriétés du périmètre.

Depuis lors, La Ville a confié dans le cadre du deuxième POPAC en 2024, la réalisation d'une étude au Cabinet d'avocats Alteva afin de disposer d'une analyse de fond sur les obstacles rencontrés dans le redressement des copropriétés en difficultés.

Les conclusions de l'étude partagent les défaillances relevées par la Ville soit :

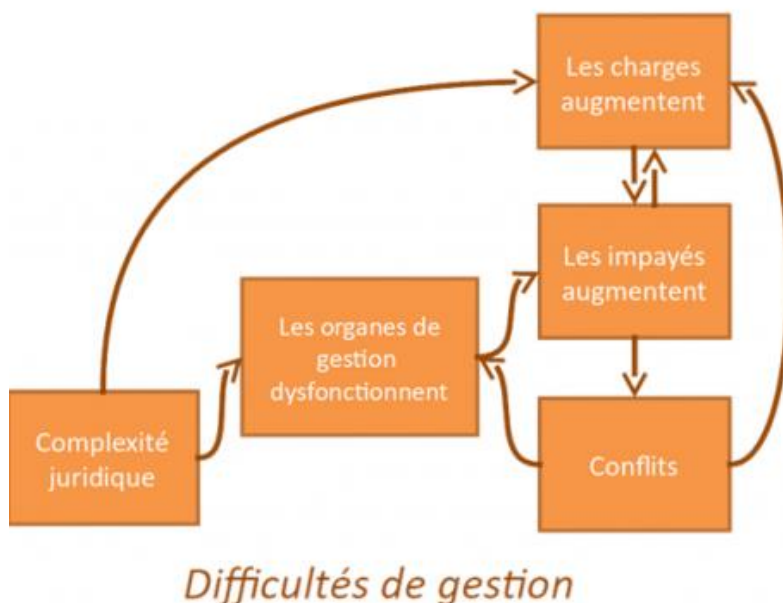
- une absence totale de règlement de copropriété ou des états descriptifs de division non conformes rendant les répartitions de charges invalides et qui impacte la prise des décisions en assemblée générale.
- une complexité foncière, dues notamment à la divergence entre l'occupation réelle et l'assiette cadastrale, 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.
- des indivisions conflictuelles ou non ouvertes.
- la présence de logements vacants qui contribuent à la fragilité de la copropriété.

L'étude aborde également la notion de lot de surplus* d'immeuble et préconise des actions à mettre en œuvre pour chaque problématique identifiée car des solutions juridiques existent.

Les conclusions du cabinet viennent conforter le bilan des différents dispositifs POPAC : une copropriété fonctionne d'abord par les prises des décisions des copropriétaires, le point de basculement se situe précisément lorsque des décisions ne sont plus prises. Le processus décisionnel est donc capital et implique que la copropriété soit administrée sur une base réglementaire solide.

Le rapport affirme que l'absence de règlement de copropriété et d'états descriptifs de division régulier entrave le fonctionnement de la copropriété et constitue l'une des causes majeures du dysfonctionnement des copropriétés. Cela empêche le vote régulier des budgets, le vote des travaux et l'efficacité de procédures en recouvrement de charges impayées le cas échéant ; l'issue est le délabrement des copropriétés puisque le processus décisionnel est affecté.

Ces propos sont illustrés par le schéma réalisé par Eva Simon, chargée des programmes de recherches au PUCA dans son ouvrage « L'action publique locale sur les copropriétés dégradées, 2017 » :



*Le lot de surplus est une fraction de l'immeuble qui n'est pas défini, ni localisé ; elle groupe plusieurs locaux dont les parties communes et n'est pas pourvus de tantièmes.

L'étude se penche sur d'autres aspects ; l'absence d'actes, en particulier des états descriptifs de division, l'existante de lots de surplus et de succession vacantes constituent un obstacle à la saisine de France domaines et complexifient le recouvrement des taxes et impôts fonciers.

Les erreurs cadastrales peuvent contrarier une procédure de péril lorsque les parcelles sont mal délimitées ou qu'une seule copropriété existe juridiquement alors que les bâtiments sont administrés, en fait, comme des copropriétés distinctes : il est alors difficile de lancer en urgence la procédure, son dentinaire étant incertain.

Ces mêmes erreurs cadastrales peuvent également conduire à enregistrer des actes translatifs de propriété (ventes, partages) sur de mauvaises parcelles, ce qui fausse la demande de renseignements auprès de la publicité foncière.

De plus, il serait d'intérêt général d'agir ; les conséquences d'une telle situation sont relativement contenues ce jour sur un plan contentieux et concernant la passation puis la publication des actes notariés, il est à craindre que cela ne perdure.

La Ville confortée par les acteurs du POPAC soit l'Anah, les syndics, la DDFIP, le SPF, DNID, URBANIS a admis les difficultés, leur importance, et la nécessité de mettre en œuvre désormais des solutions.

Au regard des résultats des POPAC précédant et des problématiques persistantes, il s'avère nécessaire de poursuivre les efforts sur le repérage et l'accompagnement des copropriétés fragiles, en ciblant les difficultés mises en exergue.

1. Article 1- Dénomination

Au regard des constats, analyses et conclusions exposées précédemment, la Ville de Bastia et ses partenaires ont décidé de contractualiser un nouveau Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés « POPAC III » sur la période juillet 2025-juillet 2028, avec le soutien de l'Anah.

2. Article 2 : Périmètre et champs d'intervention

Au regard des éléments du contexte exposés dans le préambule, le périmètre d'intervention du POPAC III sera identique aux deux dispositifs précédents :



3. Article 3 : Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel

Problématique et enjeux

Grace au regain d'attractivité que connaît le Cœur de Ville, la cité connaît une dynamique démographique certaine. Cependant, ce regain d'attractivité est contrarié par diverses problématiques persistantes : problématiques de déqualifications de nombreuses copropriétés, prégnance de la vacance structurelle des logements, mais également captation de nombreux logements pour la location saisonnière qui offre une rentabilité très importante aux détenteurs. Les effets induits de cette situation sont, d'une part, l'augmentation des prix des logements (location ou vente) au regard du décalage entre l'offre et la demande, et d'autre part, le retournement possible de la dynamique vers les communes périurbaines.

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 *Rendre l'habitat accessible en cœur de ville*

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

2 *Requalifier l'habitat ancien et pérennisation des améliorations réalisées*

Dans le périmètre des OPAH actuelles et futures, 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.

Sur le périmètre plus large du Cœur de Ville, 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.

3 Exploiter le foncier disponible pour augmenter l'offre en logement

Favoriser la remise sur le marché des logements vacants et particulièrement ceux captés dans le cadre des procédures de « biens vacants sans maître », et ceux étant de propriété publique, pour enclencher une dynamique vertueuse. Par ailleurs, analyser et résorber les friches existantes en Cœur de Ville dans l'objectif d'y produire du logement.

4 Réguler le développement de l'offre en location saisonnière

Afin de maintenir une offre en logement résidentiel, la Ville a mis en place sur la commune une réglementation restrictive concernant les meublés de tourisme, avec un périmètre renforcé sur une partie du Cœur de Ville. Il s'agit d'instruire les procédures déclaratives et de contrôler les offres proposées sur les sites dédiés.

Objectifs généraux du POPAC

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

- Renforcer la connaissance du parc soit :
 - continuer à repérer les copropriétés en difficultés et en cours de basculement.
 - analyser et qualifier les copropriétés fragiles ainsi que les copropriétés dites « fantômes » (immeubles non identifiés dans les OPAH mises en œuvre jusqu'à présent. Cf annexe 2)
- Accompagner les copropriétés fragiles dans la résorption des problématiques identifiées, en vue d'enrayer la spirale de la déqualification. Une attention particulière sera portée aux copropriétés sans représentant légal pour faire désigner un syndic de copropriété. La résorption du désordre foncier afin de contribuer à l'assainissement de la situation juridique des copropriétés est un point important qui sera traité lors de cette convention.
- Sensibiliser, former et informer les copropriétaires ainsi que les acteurs de l'écosystème de la copropriété.

4. Article 4 : Volets d'actions

Le volet d'actions de la présente convention portera sur trois registres :

- **La Veille et le repérage** : poursuivre l'identification des copropriétés fragiles, et maintenir une veille sur celles déjà repérées (soit les copropriétés à surveiller du POPAC II dont la liste est en annexe 1 de cette convention) et les copropriétés dites fantômes (carte en annexe 2)

- **L'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. Deux niveaux d'accompagnement seront proposés :

Accompagnement aux premières difficultés : copropriétés avec des impayés, retard et défaut d'entretien, défaillance des organes de gouvernance, difficultés d'identification d'un copropriétaire, présence de logements vacants, mésentente / désaccord avec le syndic de copropriété etc

Accompagnement renforcé : impayés très importants, travaux de grande ampleur, ou/et copropriétés suivies dans le cadre des OPAH, désordre foncier, absence d'état descriptif de division conforme, absence de règlement de copropriétés

- **La formation, sensibilisation et mobilisation** : Actions destinées à l'ensemble des copropriétés du périmètre et le cas échéant aux partenaires et l'acteur de l'habitat privé. 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 syndicats bénévoles les moyens de gérer leur copropriété en toute sérénité.

Afin de mener à bien le plan d'actions du POPAC, la Ville de Bastia s'appuie sur une chargée de mission à temps plein.

La chargée de mission interviendra sur la mise en œuvre des trois volets d'actions précités et assurera également l'animation du dispositif (animation des réunions, des COTECH et COPIL ainsi que le pilotage et la coordination des expertises, études et diagnostics réalisés dans le cadre du POPAC)

4.1 : Mission de veille et de repérage du Parc des copropriétés fragiles

Enrichissement du socle de connaissance des copropriétés fragiles du cœur de Ville:

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 (RNC) : Les copropriétés y ont l'obligation de s'enregistrer. Il nous permettra d'accéder à des indicateurs de risques de fragilités dans les copropriétés du cœur de ville.
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 4 de l'instruction VOC et POPAC du 7 mars 2016. Cet outil a pour vocation de contribuer à une meilleure connaissance du parc des copropriétés et à l'observation de son évolution.

3. Les syndics 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. COPRO FF : référentiel national construit par le Cerema et l'Anah à partir du croisement des fichiers fonciers et les données du registre national des Copropriétés. Il se veut aussi exhaustif que possible sur le parc en copropriétés y compris pour celles non encore immatriculées.
5. 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.
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 ; 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)
 - 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.
 - L'ordre des avocats via la commission copropriété dégradée créée lors du POPAC II

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.

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

Par ailleurs, dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle des OPAH sur le centre ancien, 102 copropriétés ont été identifiées comme « fantômes », ce sont des copropriétés méconnues par les équipes d'animation des OPAH successives.

Il est prévu dans le cadre du POPAC, de qualifier et analyser entre 20 et 25 copropriétés par an soit un total qui oscille entre 60 et 75 copropriétés fantômes sur les trois ans.

Pour mémoire, après le recueil des données quantitatives et qualitatives une fiche sera établie pour chaque copropriété présumée fragile ou/et fantôme. La fiche immeuble est présentée en annexe 3.

4.2 : Missions d'accompagnement et d'animation des copropriétés

4.2.1 Accompagnement à la résolution des premières difficultés

Des actions pour la résolution des difficultés identifiées seront mises en place. Au-delà des syndics, 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.

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 l'identification des copropriétaires des lots.
- Appui des syndic et copropriétaires dans la mise en place de procédures spécifiques en lien avec le désordre foncier visant à mieux structurer la copropriété

Assistance aux syndic bénévoles :

- Assistance si nécessaire aux syndic 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...)

Lors des précédents POPAC, une boîte à outils a été créée. Elle continuera à être mise à disposition et enrichie en tant que de besoins sur le POPAC III. Cet outil rassemble de modèles de documents, d'outils pratiques et de mémos utilisables par les syndic bénévoles par téléchargement depuis le site de la Ville

Gestion financière :

- Aide à l'assainissement des comptes et à l'apurement des dettes
- Aide à la prévention des impayés

Accompagnements des copropriétés dépourvues de représentant légal ou/et d'état descriptif de division régulier

Un accompagnement sera proposé aux copropriétés désorganisées ayant la volonté de se structurer. Il sera nécessaire de sensibiliser l'ensemble des copropriétaires sur la nécessité d'avoir un représentant du syndicat des copropriétaires, de réaliser une médiation pour résoudre les blocages, d'accompagner le copropriétaire qui souhaite organiser son immeuble à convoquer une assemblée générale.

Cela peut se décliner pour les copropriétés les plus complexes en plusieurs étapes :

- 1- Le repérage de la copropriété et l'identification d'un copropriétaire volontaire
- 2- La visite de l'immeuble, la réalisation d'un relevé des lieux et d'une enquête d'occupation
- 3- L'identification de l'ensemble des copropriétaires.,
- 4- Consultation du GIRTEC (Groupement d'Intérêt Public pour la Reconstitution des Titres de Propriété en Corse) en cas de doute sur la propriété d'un lot, d'incohérence entre le fichier de la publicité foncière, le cadastre ou/et le relevé effectué lors de la visite de la copropriété.

- 5- Etablir une première liste de copropriétaires et de lots composants l'immeuble
- 6- L'organisation d'une réunion d'information et rapprochement en tenant compte des déclarations des copropriétaires, entre les fichiers, la réalité de l'occupation et des volumes existants
- 7- Définir une liste définitive de propriétaires et de lots
- 8- Etablir des millièmes provisoires sur la base de l'article 5 de la loi du 10 juillet de 1965
- 9- Faire établir des devis et convoquer une assemblée générale pour désigner un syndic
- 10- Rédaction et du procès-verbal de l'assemblée générale.
- 11- Point avec le syndic désigné sur l'immeuble et transmission des documents.

Ce travail sera mené en étroite collaboration avec le service réhabilitation de la Ville en charge des OPAH. L'organisation d'une copropriété peut durer de 3 à 6 mois selon la complexité de cette dernière.

En ce qui concerne les objectifs de ce volet d'accompagnement aux premières difficultés, 27 copropriétés seront accompagnées, soit 10 nouvelles copropriétés auxquelles il faut rajouter les 17 copropriétés intégrées aux précédents POPAC. La liste des copropriétés accompagnées est consultable en annexe 4.

4.2.2 L'accompagnement renforcé :

4.2.2.1 Les expertises spécifiques :

Des expertises spécifiques seront réalisées lorsque des désordres juridiques, fonciers ou fonctionnels auront été relevés. La réalisation de ces expertises sera externalisée et confiée aux professionnels compétents identifiés (géomètre, avocats, notaire, bureau d'étude etc.)

Les expertises spécifiques pourront être :

- Des expertises foncières permettant de régulariser le désordre foncier afin de corriger les discordances entre le parcellaire et l'emprise réelle du bâti de la copropriété. Cela permet d'assainir également les bases fiscales ; améliorer l'identification des copropriétés et des copropriétaires et éviter des erreurs dans les titres de propriétés.
- La régularisation des états descriptifs de division, l'identification de tous les lots ainsi que leurs propriétaires afin de supprimer le lot de surplus, lequel fausse les tantièmes et par conséquent les votes en assemblée générale et la répartition des charges.
- Les règlements de copropriétés : modalités d'établissement, de rédaction de règlement de copropriété pour les immeubles anciens datant d'avant 1949, définition de servitudes entre copropriétés qui se chevauchent, pour des appartements « à cheval » sur deux copropriétés etc

Ces expertises sont nécessaires pour le redressement des copropriétés, il est indispensable d'accompagner les copropriétés autour de problématiques spécifiques et complexes afin de régulariser leur situation juridique, les aider à construire une feuille de route leur permettant de devenir plus autonome et éviter qu'elles ne basculent vers une dégradation plus importante.

L'objectif quantitatif prévisionnel pour cette action est de 10 expertises sur trois ans.

4.2.2.2 Les diagnostics multicritères :

Suite au repérage, à l'identification et à la définition des priorités d'intervention, des diagnostics multicritères seront réalisés par des tiers sur les copropriétés repérées comme en difficulté ou qui manifestent un intérêt pour s'engager dans une démarche de réhabilitation globale. L'approbation de la réalisation du diagnostic sera demandée au syndicat des copropriétaires ou au conseil syndical et son syndic.

Le choix des copropriétés qui feront l'objet d'un diagnostic multicritère sera réalisé collégialement en comité technique au cours ou à la suite du repérage.

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 multicritères 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. Un basculement en OPAH CD pour les plus dégradées sera possible (sous réserve de validation dans les instances du POPAC et de l'OPAH)

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, ou/et recourir au dispositif Loc'Avantages, dispositif de Normandie, Louer pour l'emploi, etc.

Dans ce cadre, un objectif quantitatif prévisionnel de 5 diagnostics multicritères est prévu pour la durée de la présente convention.

4.3 : 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 sur leurs droits et devoirs.

Ce volet se décline en plusieurs types d'actions :

4.3.1 - Les formations :

- Des formations générales sur le fonctionnement de la copropriété à destination des syndics bénévoles et des copropriétaires du périmètre.
- Des formations thématiques selon les besoins identifiés.
- Des formations spécifiques pour les copropriétés qui relèvent de l'OPAH-CD en cours de définition.

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

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.

Dans ce cadre, un prévisionnel quantitatif de 36 sessions de formation est envisagé sur les trois ans du dispositif.

4.3.2 - La mise en œuvre d'événements ou/et ateliers :

L'organisation d'un événement ou/et d'ateliers 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 événements et ateliers mettent en valeur le travail réalisé, informent sur les dispositifs en cours auprès de plus grand nombre, permettent d'accroître ainsi leur impact dans les années à venir et d'initier un travail de réflexion sur les spécificités locales identifiées

Ces événements et ateliers pourront être organisés à destination du grand public, des partenaires et des professionnels de l'habitat privé.

Cette action poursuit les objectifs suivants :

- renforcer le partenariat local autour de la copropriété, en intégrant les acteurs du territoire à la préparation de l'événement pour favoriser leur identification
- faire connaître les dispositifs en lien avec l'habitat au niveau de la Ville ainsi que pour le territoire communautaire : objectifs et enjeux des futurs 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 qui permettront de tisser des liens entre acteurs, des copropriétés rencontrant des problématiques similaires et pouvant mutuellement s'entraider,
- 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, de créer des méthodes de travail sur les problématiques spécifiques.

L'objectif prévisionnel de ce troisième POPAC est d'organiser 3 ateliers ou/et évènements autour de la copropriété pour la durée du dispositif.

5. Article 5 : Financement du programme

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

	Année 2025 (juillet à décembre)	Année 2026	Année 2027	Année 2028 (Janvier à juillet)	Total sur 3 ans
Coût des prestations (HT)	50 000 €	120 000 €	120 000 €	70 000 €	360 000 €
Coût total de des prestations (TTC)	60 000 €	144 000 €	144 000 €	84 000 €	432 000 €

Financement Anah Prévisionnel	20 833 €	50 000 €	50 000 €	29 166 €	150 000 €
Financement banque des territoires	8 333 €	20 000 €	20 000 €	11 667 €	60 000 €
Financement Collectivité de Corse	4 167 €	10 000 €	10 000 €	5 833 €	30 000 €
Total financement	33 333 €	80 000 €	80 000 €	46 667 €	240 000 €
Reste à charge du maître d'ouvrage	16 667 €	40 000 €	40 000 €	23 333 €	120 000 €

de 100 000 € HT. Ces conditions sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

L'Anah est également susceptible de financer des prestations complémentaires, dans l'enveloppe POPAC : 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).

6. Article 6 : 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 et à faire état de son soutien financier à l'occasion de toute diffusion ou valorisation externe des données ou des actions conduites.

7. Article 7 : Conduite de l'opération

7.1. 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, la chambre des notaires.

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 : 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, le prestataire des OPAH, la DDFIP et out autre partie prenante identifiées lors du dispositif.

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.

7.2. 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 réglementaire, juridique et financier concernant les copropriétés. Néanmoins, les expertises spécifiques et les diagnostics multicritères seront externalisés.

8. Article 8 : 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.

L'ensemble des documents de communication devront être soumis en amont au maître d'ouvrage du programme et la Délégation locale en tant que de besoins.

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 (ExtraRénov')

9. Article 9 : Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de trois ans, à compter du 27 Juillet 2025.

10. Article 10 : 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.

11. Article 11 : Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes (en version pdf) sont transmises aux différents signataires,

Fait à Bastia en 4 exemplaires, le

Pour le Maître d'Ouvrage,

Pour l'Anah,

Le Maire.

Le Préfet de la Haute Corse,
Délégué territorial de l'Anah
Dans le Département.

Pour la Banque des Territoires,

Pour la Collectivité de Corse,

Le Directeur Régional Adjoint.

Le Président de l'Exécutif.

ANNEXE 1 : Liste des copropriétés à surveiller issues du POPAC II

ANNEXE 2 : Carte des copropriétés dites fantômes

ANNEXE 3 : fiche immeuble

ANNEXE 4 : liste des copropriétés accompagnées issues du POPAC II