

Rapport n°16

Accunsentu per una cunvenzione di partenariatu Azzione Core di Cità (ACV) cù a càmera di i nutari è a Banca di i Territorii

Approbation de la convention de partenariat Action Cœur de Ville (ACV) avec la chambre des notaires et la Banque des Territoires

La Ville de Bastia mène depuis de nombreuses années une politique volontariste et dynamique de requalification de l'habitat en Centre Ancien au travers d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) et du Programme de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PRQAD).

Cette politique s'est intensifiée et élargie avec la mise en œuvre, depuis 2019, d'un Programme Opérationnel de Prévention et Accompagnement des Copropriétés (POPAC) sur le cœur de Ville, dont le but est d'intervenir en amont auprès des copropriétés fragiles pour résoudre les premières difficultés et éviter ainsi d'avoir recours aux solutions curatives plus lourdes pour les copropriétaires.

La mise en œuvre du POPAC a permis de qualifier le parc des copropriétés en Cœur de Ville et amorcer des actions ciblées. Le POPAC a en outre révélé le caractère alarmant de la situation juridique et organisationnelle de la plupart des copropriétés avec des états descriptifs de division (EDD) et des règlements de copropriété qui ne sont pas publiés, voire désuets ou inexistants. Cette problématique est également un frein important pour la réhabilitation d'immeubles dans le cadre des OPAH.

Aussi, afin d'optimiser les dispositifs en cours (POPAC et OPAH), 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 règlements de copropriété et des états descriptifs de division, un appui renforcé pour l'identification des propriétaires, des expertises juridiques pour les contentieux, la recherche de lots ou de propriétaires indivisaires, etc...

Pour poursuivre ces actions, la Ville de Bastia s'est appuyée sur un partenariat avec la Chambre Départementale des Notaires et la Caisse des Dépôts et Consignations, partenariat formalisé par la signature de deux conventions successives :

- Une première convention partenariale « test » d'une durée de six mois, signée le 12 octobre 2023 avec la Chambre Départementale des Notaires de Haute-Corse et la Caisse des Dépôts et Consignations.
- Une seconde d'une durée d'un an, signée le 22 septembre 2024 regroupant les mêmes partenaires. Celle-ci prévoyait un budget de 25 000 €

Le bilan établi au terme de ces deux conventions, atteste qu'un nombre important de copropriétés, initialement en situation de blocage, ont pu aplanir leurs problématiques grâce notamment aux transmissions rapides d'éléments essentiels de base (fiches immeubles, information sur successions ou actes notariés).

Par ailleurs, l'expertise de situations complexes, en termes d'imbrication de bâtiments et d'incohérence d'assises cadastrales, a permis de mettre en œuvre avec les copropriétés, des démarches visant à assainir leur situation juridiques et foncière, notamment au travers du travail engagé pour la réalisation de Règlements de Copropriétés et d'Etats Descriptifs de Divisions.

Sur ces derniers points, le POPAC III 2025-2028 en cours depuis le 27 juillet 2025, prévoit le renforcement du 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).

Ainsi, il apparaît nécessaire de continuer et d'amplifier le travail sur ces problématiques, et de proposer en ce sens, un renouvellement des engagements entre les parties, pour une durée de 3 ans, tel qu'exposé dans le projet de convention joint en annexe, convention qui peut ainsi être synthétisée :

- Périmètre concerné : action cœur de Ville – Bastia
- Actions relevant du partenariat : information sur une succession ou acte de notoriété ; obtention de copie d'actes, de fiches immeubles ou relevés de propriété ; renseignement sur la procédure à mettre en œuvre concernant la problématique liée au désordre foncier ; demande de consultation du fichier des dernières volontés ; correction d'erreur d'inscription d'un lot sur une parcelle, dans le cadre d'une DIA et suite au signalement de la Ville ; assistance sur les points de blocage pour les biens vacants sans maître ; création ou mise à jour d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété ; participation aux rencontres de la copropriété ; conseil et assistance pour la création de fiches processus sur des problématiques complexes liées aux désordres fonciers, aux remembrements ou démembrements de petites copropriétés imbriquées ...
- Estimation financière pour les 3 ans : 75 000 € HT
- Participation de la Banque des Territoires à hauteur de 50% du montant des dépenses
- Mise en place d'un comité partenarial de suivi
- Mobilisation financière de la Caisse des Dépôts, dans le cadre de la Banque des Territoires.

En conséquence, il est proposé :

- D'approuver le principe du renouvellement du partenariat avec la Chambre Départementale des Notaires de Haute-Corse, la Banque des Territoires, et la Ville de Bastia pour une durée de 3 ans.
- D'approuver le contenu et les termes de la convention entre la Chambre Départementale des Notaires de Haute-Corse, la Ville et la Caisse des Dépôt et Consignation.
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer cette convention ainsi que tout autre document ou demande de financement se rapportant à cette affaire.

SYNTHESE
A Città rinnova per trè anni u so partenariatu cù a Càmera di i Nutari è a Banca di i Territorii. Issu dispositivu faciliteghja a regularizazione ghjuridica di e coproprietà è sustene u riacconciu di l'abitatu vechju in centru cità.