Bastia
CITÀ DI CULTURA

CUNSIGLIU MUNICIPALE
DI U 12 DI NUVEMBRE DI U 2026
—
CONSEIL MUNICIPAL
DU 12 NOVEMBRE 2026

Rapport n°3

Regulamentu d'attribuzione di l'aiuti cumunali è di u quaternu di l'aiuti cumunali è di u quaternu di prescrizzione tecniche è architetturale inde u quatru di l'OPAH Rinnovu Urbanu è Coprupietà Sgradate 2026-2030

Règlement d'attribution des aides communales et du cahier des prescriptions techniques et architecturales dans le cadre des OPAH Renouvellement Urbain et Copropriétés Dégradées 2026-2030

Le Conseil Municipal du 18 décembre 2025 a approuvé les nouvelles conventions des OPAH Renouvellement Urbain et Copropriétés Dégradées du centre ancien. Elles ont ensuite été approuvées et signées par l'ensemble des partenaires. Elles sont actives depuis le 1er janvier 2026 et s'achèveront le 31 décembre 2030.

Pour rappel, les objectifs et engagements financiers sont les suivants (hors ingénierie) :

Objectifs quantitatifs de l'OPAH Renouvellement Urbain :

- 35 immeubles pour les parties communes (soit 280 logements)
- 73 logements en parties privatives (55 propriétaires occupants et 18 locatifs loyers maîtrisés)
- 6,4 M € de subventions à attribuer (dont 1,3 M € pour la part Ville)

Objectifs quantitatifs de l'OPAH Copropriétés Dégradées :

- 25 immeubles pour les parties communes (soit 225 logements)
- 42 logements en parties privatives (25 propriétaires occupants et 17 locatifs loyers maîtrisés)
- 14.7 M € de subventions à attribuer (dont 2,2 M € pour la part Ville)

Pour mémoire, l'Anah engage un montant global prévisionnel de subventions à attribuer sur les 2 OPAH de 14,5 M €, la Ville de Bastia de 3,5 M €, la Collectivité de Corse de 2,5 M € et l'AUE de 0,6 M €, soit un total de **21,1 M € de subventions mobilisées pour les travaux de réhabilitation du centre ancien** sur 5 ans (2026-2030).

Le marché pour le suivi-animation des OPAH pour la période 2026-2030 a été attribué lors de la commission d'appel d'offres du 5 juin 2026 à la société Urbanis.

Afin de mettre en œuvre le dispositif défini dans le cadre des conventions, il est nécessaire de valider 2 documents qui vont régir les conditions d'octroi des subventions municipales : le règlement d'attribution des aides communales et le cahier des prescriptions techniques et architecturales.

1. Le règlement d'attribution des aides communales

Ce document définit les conditions d'attribution des aides communales, les taux de subventions selon le type d'intervention (parties communes ou privatives), la nature de l'occupation, les revenus du propriétaire occupant ou le niveau de loyer pratiqué pour les logements en location.

L'idée directrice de ce nouveau règlement est **d'aider plus largement encore qu'auparavant les propriétaires les plus modestes** pour garantir leur maintien dans leur domicile dans de bonnes conditions.

L'étude pré-opérationnelle des OPAH a démontré que les dispositifs précédents ont permis de maintenir la mixité sociale du centre ancien et d'éviter les écueils de la gentrification trop souvent identifiée dans les secteurs d'habitat ancien rénové. Il apparait cependant nécessaire de procéder à certains ajustements de notre règlement pour poursuivre efficacement dans cette voie.

Ainsi, par rapport au règlement précédent, des modifications ont notamment été apportées au niveau des taux de subventions accordées par la Ville pour tenir compte des évolutions des règlements d'attribution des aides des autres financeurs et des difficultés rencontrées par certains propriétaires pour faire face aux travaux.

En effet, l'analyse des situations rencontrées au cours des dernières années d'OPAH ont montré des cas de surfinancement, notamment en matière de travaux d'adaptation des logements à la mobilité réduite et d'économie d'énergie. Il a donc été décidé de réduire les taux accordés aux premiers et de ne plus financer les seconds.

Cela nous permet de dégager des crédits pour aider plus largement les personnes les plus modestes qui engagent des travaux partiels dans leur logement, non financés par les autres partenaires (remplacement d'une fenêtre ou de persiennes, réfection de l'installation électrique, production d'eau chaude…). Il s'agit souvent de personnes âgées aux revenus très modestes, dans l'incapacité de faire face à des dépenses de quelques milliers d'euros. Nous doublons les taux de financement les concernant, et les aiderons à hauteur de 50 ou 70 % selon leurs ressources sur une dépense plafonnée à 15 000 € HT. De même, pour les propriétaires occupants se trouvant dans des copropriétés engageant des travaux de réhabilitation non financés par l'Anah, les taux de financement de la Ville ont été relevés de 25 à 35 % pour les modestes et de 35 à 50 % pour les très modestes.

Pour les autres travaux bénéficiant d'aides des autres financeurs (décence des logements et travaux réalisés sur les parties communes), les taux restent inchangés par rapport au précédent dispositif.

Afin de contenir les coûts de travaux réalisés en parties communes, nous avons mis en place un plafond de travaux subventionnables de 800 € HT par m² de surface habitable dans le cadre des programmes de travaux de réhabilitation de tous les immeubles. En effet, le précédent dispositif ne prévoyait pas de plafond pour les immeubles en copropriétés dégradées.

Toujours dans une optique d'optimisation du financement des programmes de travaux, de meilleure visibilité financière pour les copropriétaires et pour améliorer la qualité des diagnostics initiaux des immeubles, il a été décidé de limiter à un seul dossier les possibilités de solliciter des financements dans le cadre de travaux supplémentaires.

Un cadrage a été apporté pour un certain nombre de procédures particulières récurrentes (report de travaux, arrivée de nouveaux propriétaires en copropriété, non-constitution de dossier dans des délais impartis …).

Enfin, dans le but de vérifier leur adhésion au dispositif et de mieux responsabiliser les copropriétaires et les syndics des immeubles de l'OPAH Copropriétés Dégradées, il a été décidé d'établir une charte d'engagements réciproques. Elle devra obligatoirement être présentée en Assemblée Générale et être signée par le syndic. Elle permettra de mesurer la volonté de s'engager dans le dispositif et permettre, en cas de désintérêt ou d'inaction, de sortir plus rapidement ces copropriétés pour proposer d'autres adresses plus motivées.

2. Le Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales

Ce document est le guide de référence des travaux subventionnables dans le cadre des OPAH. Il définit les techniques et matériaux à mettre en œuvre lors des travaux en centre ancien dans le respect du patrimoine.

Il a été élaboré à destination des maîtres d'œuvre et des entreprises afin de les aider à établir leurs programmes de réhabilitation.

Il rappelle les règles d'une réhabilitation respectueuse et durable, présente les techniques, les éléments remarquables du patrimoine du Centre Ancien, les points d'attention à avoir en tête, ainsi qu'un rappel historique sur cette partie de la Ville et les bâtiments remarquables que l'on y trouve.

C'est aussi un support pratique, un memento, qui rappelle toutes les étapes du montage d'un programme de travaux, depuis la phase de diagnostic et l'élaboration du projet, jusqu'au suivi des travaux et l'obtention des aides.

En conséquence, il est proposé :

- D’approuver le règlement d'attribution des aides communales pour les OPAH 2026-2030.
- D'approuver le Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales.