Bastia
CITÀ DI CULTURA

Urbanis
Agir pour un habitat digne et durable

Règlement d'attribution des aides communales

Suivi animation des OPAH Renouvellement Urbain et
OPAH Copropriétés Dégradées
2026 - 2030





Version octobre 2026

/ SOMMAIRE

/ SOMMAIRE 1
/ Règlement général 3
L'OPAH Renouvellement Urbain 3
L'OPAH Copropriétés Dégradées 3
Examen des dossiers de demande de subvention 3
1. Modalités générales d'attribution des subventions 5
Modalités spécifiques aux travaux en parties communes 7
Montant des aides 7
Plafonnement des coûts de travaux 7
Aide au syndicat des copropriétaires 7
Conditions générales de recevabilité des demandes 7
Modalités applicables aux immeubles relevant de l'aide au syndicat de l'Anah 8
Modalités spécifiques aux travaux en parties privatives 8
Plafonnement des coûts de travaux 8
Conditions générales de recevabilité des demandes 9
2. Les aides aux Propriétaires Occupants (PO) 10
Les taux de subventions 10
Les engagements du propriétaires occupants 10
3. Les aides aux Propriétaires Bailleurs (PB) 12
Les taux de subvention 12
Fixation du loyer maximum 12
Les engagements du propriétaire bailleur 12
4. Les aides aux Propriétaires d'Autres Locaux 14
Les taux de subvention et catégorie de travaux 14
Locaux éligibles 14
Engagements du propriétaire "autres locaux" 14
5. Prime communale pour la suppression d'un édicule 15
Montant de la prime 15
Les conditions 15
6. Prime communale pour état de division de la copropriété 16
Montant de la prime 16
Les conditions 16
7. La constitution d'un dossier de subvention 17
Pour les travaux de parties communes 17
Pièces communes à fournir par le syndic 17
Pièces individuelles à fournir par le copropriétaire 17
Pièces à fournir par le propriétaire occupant 17
Pièces à fournir par le propriétaire bailleur 18

Pièces à fournir par le propriétaire d'autres locaux 18
Pour les travaux de parties privatives 19
Pièces individuelles à fournir par tous les copropriétaires 19
Pièces à fournir par le propriétaire occupant 19
Pièces à fournir par le propriétaire bailleur 19
Pièces à fournir pour la suppression d'un édicule 19
Pièces à fournir pour la création d'un état descriptif de division 20
8. Les procédures de paiement des subventions 21
La demande de paiement 21
Le versement de la subvention 21
9. Les procédures particulières 22
En cas de report de travaux sur les autres phases 22
En cas d'arrivée de nouveaux propriétaires (en copropriété) 22
En cas de non-constitution du dossier dans les délais impartis 22
En cas de demande d'engagement complémentaire pour les travaux en parties communes 22
10. Annexes 23
Plafond de ressources applicables aux propriétaires occupants 23
Niveau des loyers maximum autorisés 23
Conditions de ressources des locataires 25
Liste des travaux subventionnables 27
Tableaux récapitulatifs des aides 30
Liste des immeubles en OPAH Copropriétés Dégradées 31
Carte du périmètre d'OPAH 32
Carte du périmètre ORT – Cœur de Ville 33
Charte d'engagements réciproques – OPAH CD 34

/ Règlement général

Les OPAH Renouvellement Urbain et Copropriétés Dégradées 2026-2030 mises en œuvre par la Ville de Bastia, engagée depuis de nombreuses années dans une politique active de valorisation du bâti ancien, s'inscrivent dans le cadre de la mise en place de l'Opération de Revitalisation du Territoire - Opération Coeur de Ville conformément à la convention signée le 03/01/2024.

L'OPAH Renouvellement Urbain

Cette Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain du Centre Ancien de Bastia est menée sur un périmètre d'intervention qui couvre l'ensemble du centre ancien de la Ville : Saint Joseph, Citadelle, Pontetto, Saint Charles, Vieux Port, Marché et rue Napoléon (cf. carte en page 19). Elle comporte un volet Copropriétés en difficulté pour 10 immeubles dont les adresses seront à définir.

L'OPAH Copropriétés Dégradées

Cette OPAH concerne 25 immeubles (cf. carte en page 31) :

- 8 immeubles réinscrits du dispositif OPAH CD 2020-2025,
- 9 immeubles identifiés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle menée en 2024/2025,
- 8 immeubles sur proposition du POPAC ou de l'OPAH, à définir.

Il est précisé que les immeubles proposés par le POPAC pourront se situer sur la totalité du périmètre ACV.

Examen des dossiers de demandes de subvention

Les dossiers, présentés par l'équipe d'animation des OPAH, sont examinés par deux commissions, l'une, dite pré-commission, est l'instance technique. Elle est composée des services concernés. L'autre, la commission d'attribution proprement dite, est l'instance décisionnelle. Elle est composée d'élus, qui valident les dossiers.

Ces commissions se réunissent 2 à 3 fois par an, davantage au besoin.

La pré-commission d'attribution des aides

Elle réunit l'ensemble des services municipaux concernés par l'OPAH. Elle vérifie l'éligibilité des demandes au regard du règlement d'attribution des aides mais aussi la qualité des réhabilitations proposées sur le plan de la décence des logements, de la valorisation du patrimoine et de la conformité au règlement d'urbanisme.

La composition de la pré-commission est la suivante :

- M. le Directeur Général des Services
- M. le Directeur Général Adjoint des Services à la Population
- M. le Directeur Général des Services Techniques
- M. le Délégué Régional de l'Anah
- Service urbanisme
- Service réhabilitation
- Direction du renouvellement urbain
- Service Communal d'Hygiène et de Santé
- Direction du patrimoine
- Direction affaires sociales
- Direction des finances
- L'opérateur

La commission d'attribution des aides

Elle est composée d'élus ayant une délégation en lien avec les OPAH et valide les dossiers proposés après examen en pré-commission. Suite à la commission, un PV est établi listant les dossiers recevables et les montants d'aides accordés, les décisions d'octroi sont éditées et proposées à la signature de M. le Maire.

Les membres de la commission sont :

- Le Maire
- L'adjoint en charge de la réhabilitation du centre ancien
- L'adjoint en charge des affaires sociales
- L'adjoint en charge des travaux
- L'adjoint en charge du patrimoine

1. Modalités générales d'attribution des subventions

Le règlement d'attribution s'applique sur la totalité du périmètre de l'OPAH-RU et aux immeubles relevant de l'OPAH CD dans la limite des crédits disponibles.

Est exclu de toute subvention, tout logement ou local qui à l'issue du programme de travaux :

- reste vacant,
- ne répond pas aux normes de décence et d'habitabilité,
- n'est pas affecté à l'usage de résidence principale (exception faite pour la prime de suppression d'un édicule).

Les aides de la Ville décrites dans le présent règlement sont cumulables entre elles et avec celles des autres financeurs, dans la limite d'un cumul des aides inférieur ou égal à 80 % de la dépense subventionnable TTC.

Le montant cumulé des aides peut être porté à 90 % pour les propriétaires occupants à revenus modestes, et à 100% dans les cas suivants : pour les propriétaires occupants à revenus très modestes, pour la réalisation de travaux de sortie d'insalubrité, d'accessibilité et/ou d'adaptation pour les personnes en situation de handicap, de lutte contre la précarité énergétique ou pour un engagement de pratiquer un loyer conventionné très social.

Pour les travaux en parties communes un montant minimum de 20 000 € HT devra être prévu pour solliciter une subvention. Une dérogation pourra être accordée par la commission en cas de difficulté particulière.

Pour les travaux en parties privatives, un montant minimum de travaux subventionnables de 1 500 € HT devra être réalisé pour qu'une demande de subvention puisse être déposée, exception faite pour les propriétaires occupants présentant des ressources très modestes et pour la suppression des édicules.

Les primes municipales indiquées dans le présent règlement ne sont pas cumulables avec les autres primes municipales à la pierre définies par des règlements distincts, en particulier concernant les aides au ravalement des façades et à l'installation ou la rénovation d'ascenseurs.

Les montants de subventions sont calculés sur un montant HT de travaux, la TVA restant à la charge du propriétaire.

Les honoraires des missions du maître d'œuvre et des autres prestataires (B.E.T, bureau de contrôle…) sont financés par la Ville.

Les assurances dommage ouvrage pourront être subventionnées par la Ville si elles sont souscrites, comme la loi l'exige, avant le démarrage des travaux.

Les travaux subventionnables sont les travaux listés page 26 du présent règlement : ils concernent notamment les travaux en matière de mise en sécurité, de salubrité, de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, d'équipement des immeubles et des logements, d'accessibilité ou d'adaptation aux personnes en situation de handicap et luttant contre la précarité énergétique. Les travaux de décoration, d'équipement mobilier (meubles de cuisine, aménagement de placard, etc.), sont exclus.

Des règles de plafonnement des montants des travaux subventionnables sont établies et détaillées ci-après. Elles s'appliquent à l'ensemble des travaux réalisés au cours d'une période de 5 ans à compter de la date de la notification de l'arrêté de paiement du premier dossier.

La Commission Municipale d'Attribution des Aides pourra plafonner les coûts des travaux jugés anormalement élevés.

Le coût des travaux s'apprécie en fonction de la nature des ouvrages, de la qualité des matériaux utilisés, des difficultés de tous ordres inhérentes au chantier, des prix dans le secteur géographique considéré. De ce fait, la Commission Municipale d'Attribution des Aides ainsi que la CLAH Anah, peuvent arrêter la dépense subventionnable à un niveau inférieur à celle du devis, dans la mesure où elles estiment que les prix sont anormalement élevés au regard des différents critères indiqués ci-dessus.

Les travaux doivent être exécutés par des entreprises professionnelles du bâtiment inscrites au registre du commerce et des sociétés, au répertoire des métiers ou légalement installées dans un pays membre de l'Union Européenne, ou par des entreprises d'insertion ayant conclu une convention avec l'Etat, ou par des centres d'aide par le travail ayant passé une convention avec le représentant du Département.

Les entrepreneurs ou artisans doivent être soumis aux règles générales de garantie légale. Les entreprises doivent présenter un code APE correspondant aux corps de métiers pour lesquels elles interviennent. Dans le cas contraire, l'entreprise devra fournir une attestation d'assurance en cours de validité précisant qu'elle est bien assurée pour réaliser lesdits travaux, sous peine que ceux-ci ne soient jugés irrecevables.

L'intervention des entreprises doit comprendre la fourniture et la mise en œuvre des matériaux et équipements, l'achat direct des matériaux par le propriétaire n'est pas autorisé.

Dans le cas de travaux réalisés par l'entreprise du demandeur, le taux de subvention sera minoré de 10 points pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs.

Les travaux ne devront pas démarrer avant la validation du dossier par la commission d'attribution des aides de la Ville. En cas de travaux particulièrement urgents, une autorisation de commencement des travaux pourra être délivrée sur demande expresse de l'équipe d'animation.

Les travaux faisant l'objet d'un accord de subvention de la Ville devront être terminés dans un délai de trois ans (3 ans) à compter de la date de la décision d'octroi de subvention pour les travaux réalisés en parties privatives et de quatre ans (4 ans) pour les travaux réalisés en parties communes.

Exceptionnellement, sur demande expresse du bénéficiaire, dûment motivée et adressée à la Ville avant la date de forclusion du dossier, une prorogation de la durée de validité de la décision d'octroi de subvention pourra être accordée pour une durée maximale de deux ans (2 ans). En cas de difficultés particulières, la date de forclusion définitive pourra être adaptée à celle définie par l'Anah si cela s'avère plus favorable pour le demandeur.

Seuls les travaux conformes aux recommandations du cahier des prescriptions techniques et architecturales de l'OPAH pourront être financés. Ils devront en outre, selon la nature de l'intervention et la réglementation en vigueur, faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux. L'absence de conformité à l'un ou l'autre de ces deux points entrainera le refus ou le retrait de la subvention si l'absence de conformité est constatée après travaux.

Modalités spécifiques aux travaux en parties communes

Montant des aides

Le montant des aides est défini en fonction du statut d'occupation. De plus, pour les propriétaires occupants, le taux est adapté selon le niveau de revenu et pour les propriétaires bailleurs selon le type de conventionnement locatif pratiqué. Se reporter aux dispositions ci-après.

Plafonnement des coûts de travaux

Les travaux sur parties communes sont plafonnés à hauteur de 800 € HT / m² de surface habitable pour les logements ou utile pour les locaux, telle que relevée par le technicien de l'équipe du suivi animation. Dans des cas exceptionnels, notamment les travaux sous arrêté de mise en sécurité, une dérogation pourra être accordée par la commission.

Aide au syndicat des copropriétaires

Pour les immeubles relevant du Plan Initiative Copropriétés, une subvention de 5 % du montant total HT de la dépense subventionnable, telle que définie au présent règlement (assurance dommage ouvrage exclue), pourra être accordée au syndicat des copropriétaires de l'immeuble. Il est prévu de financer au maximum 5 immeubles, issus de l'OPAH Copropriétés Dégradées. L'attribution de cette aide sera soumise à l'avis de la commission.
Elle sera cumulable avec les aides individuelles accordées aux copropriétaires dans le cadre commun des travaux sur parties communes.

Conditions générales de recevabilité des demandes

Le projet devra porter sur le traitement global des parties communes à réhabiliter, et intégrer notamment dans le cas des façades, les rez-de-chaussée d'immeubles, les volets, portes extérieures et les fenêtres de la cage d'escalier.

Les logements devront répondre aux normes de décence ou faire l'objet de travaux visant à leur mise aux normes. Ces travaux pourront être financés dans le cadre des aides sur les parties privatives.

La copropriété devra mandater un maître d'œuvre pour qu'il réalise une mission complète, depuis la conception du projet jusqu'au suivi et à la réception des travaux de réhabilitation.

Il devra établir obligatoirement une attestation indiquant le phasage des travaux sur la base des priorités suivantes :

1° Structures,
2° Toitures,
3° Cages d'escalier si mise en sécurité (sinon réalisation en phase 4),
4° Façades.

Tout projet (CCTP, DQE, plans) devra être présenté pour avis à l'architecte de l'OPAH préalablement au dépôt de la DP et à la présentation à l'AG des copropriétaires ainsi qu'à la consultation des entreprises.

Pour les immeubles affectés de problèmes de structures, la copropriété devra mandater un B.E.T. qui établira un diagnostic complet de l'immeuble. Tous les lots devront être visités et, le cas échéant, les lots n'ayant pu être visités devront être mentionnés expressément. Le suivi des travaux préconisés devra être assuré par un BET à l'exception des interventions mineures qui pourront être suivies par le maître d'œuvre. Un diagnostic partiel ne sera pas recevable.

Le projet pourra être réalisé et subventionné par phases fonctionnelles dont la pertinence sera validée à la fois par l'architecte de l'équipe d'animation de l'OPAH et par les techniciens de la pré-commission municipale d'attribution des aides. Néanmoins, un engagement devra être pris et validé par l'assemblée générale sur un programme visant à une réhabilitation complète de l'immeuble et précisant l'échéancier des différentes phases de travaux.

Tout copropriétaire, qui refusera de respecter les préconisations de la déclaration préalable de travaux (notamment : refus de suppression d'un édicule, non remplacement des persiennes, non-conformité de la pose d'un climatiseur, etc.) et interférerait ainsi dans la bonne exécution des travaux, se verra retirer le bénéfice de la subvention Ville.

Modalités applicables aux immeubles relevant de l'aide au syndicat de l'Anah

Chaque copropriété bénéficiant d'une aide au syndicat des propriétaires de l'Anah devra faire l'objet d'un audit social et financier (Diagnostic Multicritères - DMC) réalisé par l'équipe opérationnelle. Ce diagnostic reprendra les éléments techniques des diagnostics du maître d'œuvre de la copropriété et des bureaux techniques. Un document de synthèse proposant un plan de redressement sera présenté pour validation en CLAH.

Les immeubles relevant de ces dispositifs devront présenter obligatoirement un diagnostic exhaustif des structures tel que mentionné ci-dessus.

Pour les immeubles relevant de l'OPAH CD, une charte partenariale (voir modèle joint en annexe), formalisant un protocole d'engagement des partenaires, devra obligatoirement être signée. La charte fixe des obligations d'avancement du programme de redressement de la copropriété dans le cadre d'un calendrier contraint, qui comprend notamment une clause spécifique sur le traitement des impayés et l'obligation de formation des copropriétés auprès du POPAC. En cas de non-respect, la copropriété pourra être déclassée du dispositif sur avis du Comité Technique et du Comité de Pilotage, entraînant de fait la perte d'éligibilité aux aides.

Modalités spécifiques aux travaux en parties privatives

Le montant des aides est défini en fonction du statut d'occupation. De plus, pour les propriétaires occupants, le taux est adapté selon le niveau de revenu et pour les propriétaires bailleurs selon le type de conventionnement locatif pratiqué. Se reporter aux dispositions ci-après.

Plafonnement des coûts de travaux

Propriétaires occupants : 15 000 € H.T par logement

Propriétaires bailleurs : 1 000 € / m² de surface habitable, telle que relevée par le technicien de l'équipe du suivi animation dans la limite de 80 m².

Conditions générales de recevabilité des demandes

Après travaux, le logement devra répondre aux normes de décence et d'habitabilité en vigueur. Le propriétaire devra se conformer aux préconisations du technicien de l'OPAH. En cas de modification en cours de travaux, le propriétaire devra en informer l'équipe d'animation. Une modification majeure pourra entraîner le réexamen du dossier en commission.

La commission se réserve le droit de refuser de financer tout travaux qui pourrait à terme créer des désordres au sein du logement ou de l'immeuble.

2. Les aides aux Propriétaires Occupants (PO)

La Ville de Bastia apporte une aide aux propriétaires occupants, en fonction de leurs revenus, pour tous les travaux subventionnables en parties communes et privatives.

Les taux de subventions

Les taux de subvention varient en fonction des revenus des propriétaires occupants et du programme de travaux.

	PARTIES PRIVATIVES				PARTIES COMMUNES				
			OPAH RU et CD				OPAH RU	OPAH CD	
PROPRIETAIRES OCCUPANTS	Ma Prime Logement décent	PO Modestes	25%	plafond de travaux : 15 000 € HT	Immeubles hors procédures et hors aides au syndicat de l'Anah	PO > plafonds	15%		plafond de travaux : 800 € HT / m² de surface habitable
		PO Très Modestes	35%			PO Modestes	35%		
	Ma Prime Adapt	PO Modestes	10%			PO Très Modestes	50%		
		PO Très Modestes	20%		Immeubles avec aides au syndicat de l'Anah (sous procédures, travaux d'accessibilité, copropriétés en difficulté)	PO > plafonds	15%	15%	
	Ma Prime Rénov	PO Modestes				PO Modestes	25%	25%	
		PO Très Modestes				PO Très Modestes	35%	35%	
	Autres Travaux	PO Modestes	50%						
		PO Très Modestes	70%						

Les engagements du propriétaire occupant

Le propriétaire occupant sollicitant une subvention de la Ville, au titre de la réalisation de travaux tant sur les parties communes que sur les parties privatives, s'engage à respecter les conditions ci-dessous sous peine de remboursement de la subvention :

A l'issue des travaux,

- Le logement subventionné doit être la résidence principale du propriétaire ou de l'usufruitier pendant une durée de six ans (6 ans) à compter de la date de notification de l'arrêté de paiement.
- Le bénéficiaire de la subvention doit pouvoir justifier, à toute réquisition, que le logement ayant fait l'objet de la subvention, est occupé à titre de résidence principale.

A l'issue des travaux, la production des justificatifs d'occupation (notamment avis d'imposition à l'adresse et assurance habitation) conditionnera le paiement de la subvention.

Tout changement d'occupation ou d'utilisation des logements subventionnés, intervenant pendant la période de six ans (6 ans) définie ci-dessus, doit être déclaré dans un délai de deux mois (2 mois) à la Ville de Bastia.

Le remboursement de la subvention concernant les parties privatives sera exigé quand :

- Le logement pour lequel elle a été attribuée est transformé en locaux commerciaux et/ou professionnels, ou en résidence secondaire, ou logement locatif ou meublé de tourisme.
- Le logement change de propriétaire ou d'usufruitier : la subvention sera remboursée au prorata du temps d'occupation restant à couvrir.

Le non-respect des dispositions réglementaires et des engagements entraîne l'annulation de l'aide et son reversement si elle a été payée.

Le montant des sommes à reverser est établi prorata temporis à compter de la date de la notification de l'arrêté de paiement.

3. Les aides aux Propriétaires Bailleurs (PB)

La Ville de Bastia apporte une aide aux propriétaires bailleurs, en fonction du loyer pratiqué et pour tous travaux subventionnables en parties communes et privatives.

Les taux de subvention

Les subventions varient en fonction du niveau des loyers et du programme de travaux.

	PARTIES PRIVATIVES				PARTIES COMMUNES				
			OPAH RU et CD				OPAH RU	OPAH CD	
PROPRIETAIRES BAILLEURS	Travaux lourds, logement indigne ou très dégradé	Loyer Libre		plafond de travaux : 1 000 € HT / m² 80 m² maxi.	Immeubles hors procédures et hors aides au syndicat de l'Anah	Tous les niveaux de loyers, y compris loyers libres	10%		plafond de travaux : 800 € HT / m² de surface habitable
		Loyer intermédiaire "Loc 1"			Immeubles avec aides au syndicat de l'Anah (sous procédures, travaux d'accessibilité, copropriétés en difficulté)	Loyer Libre			
		Loyer Social "Loc 2"	15%			Loyer intermédiaire "Loc 1"	10%	15%	
		Loyer Très Social "Loc 3"	20%			Loyer Social "Loc 2"		25%	
						Loyer Très Social "Loc 3"		35%	

Fixation du loyer maximum

Le loyer plafond figure dans la convention qui est obligatoirement conclue entre le bailleur et l'Anah, suivant le niveau de loyer souhaité : intermédiaire (Loc 1), loyer social (Loc 2) ou très social (Loc 3). Les conditions de révision des loyers sont fixées par la convention.

La surface de référence pour calculer le loyer maximum autorisé par la CLAH est la surface habitable dite "fiscale", c'est-à-dire la surface habitable majorée de la moitié de la superficie des annexes, dans la limite de 8 m². Cette surface de référence est la même que celle utilisée pour le dispositif fiscal de déduction spécifique des revenus fonciers.

Les propriétaires bailleurs de logements en loyer libre ou intermédiaire (Loc 1), ne pourront bénéficier d'aucune subvention de la Ville de Bastia pour le financement de travaux sur parties privatives.

Les engagements du propriétaire bailleur

Le propriétaire bailleur doit proposer à la location un logement à usage de résidence principale et sous conditions de loyer social (Loc 2) ou très social (Loc 3).

L'engagement porte sur un loyer plafond fixé à la date de la demande de subvention et pouvant être ajusté au moment du paiement.

Le demandeur s'engage à proposer le logement à la location à un ménage dont les ressources sont inférieures à un plafond fixé par la convention.

Le respect de ces plafonds de ressources est exigé lors de chaque location ou relocation à l'entrée dans les lieux des locataires.

Les justificatifs de revenus du ménage locataire sont à produire pour l'ensemble des personnes occupant le logement ou des personnes titulaires du bail.

A l'issue des travaux, la production des justificatifs d'occupation (notamment, convention, bail, ressources du locataire et assurance habitation de ce dernier) conditionnera le paiement de la subvention.

Tout changement d'occupation ou d'utilisation des logements subventionnés, intervenant pendant la période de six ans (6 ans) durée de la convention, doit être déclaré dans un délai de deux mois (2 mois) à la Ville de Bastia.

Le remboursement de la subvention concernant les parties privatives sera exigé quand :

- Le logement pour lequel elle a été attribuée est transformé en locaux commerciaux et/ou professionnels, ou en résidence secondaire, ou résidence principale du propriétaire ou meublé de tourisme.
- Le logement change de propriétaire ou d'usufruitier : la subvention sera remboursée au prorata du temps d'occupation restant à couvrir sauf si les repreneurs remplissent les conditions d'octroi du présent règlement.

Le non-respect des dispositions réglementaires et des engagements entraîne l'annulation de l'aide et son reversement si elle a été payée.

Le montant des sommes à reverser est établi prorata temporis à compter de la date de la notification de l'arrêté de paiement.

4. Les aides aux Propriétaires d'Autres Locaux

Cette aide communale est attribuée à certains locaux à usage autre que l'habitation pour tous les travaux subventionnables sur les parties communes de l'immeuble.

Les taux de subvention et catégorie de travaux

	PARTIES PRIVATIVES	PARTIES COMMUNES				
				OPAH RU	OPAH CD	
AUTRES LOCAUX		Travaux hors procédures et hors aides au syndicat de l'Anah	Autres locaux	10%		plafond de travaux : 800 € HT / m^2 de surface habitable

Locaux éligibles

La Ville de Bastia accordera une aide aux locaux énoncés ci-dessous :

> Les commerces ;
> Les ateliers ;
> Les bureaux ;
> Les cabinets de profession libérale ;
> Les caves, greniers et sotto scala ;
> Les garages.

Engagements du propriétaire "autres locaux"

Le propriétaire s'engage à ne pas laisser vacant le local après travaux.

A l'issue des travaux, la production des justificatifs d'occupation (notamment, bail, facture edf ou assurance) conditionnera le paiement de la subvention.

Le non-respect des dispositions réglementaires et des engagements entraîne l'annulation de l'aide et son reversement si elle a été payée.

Le montant des sommes à reverser est établi prorata temporis à compter de la date de la notification de l'arrêté de paiement.

5. Prime communale pour la suppression d'un édicule

Cette aide communale est attribuée aux propriétaires qui supprimeront un ou plusieurs édicules.

Montant de la prime

Le montant de la prime est plafonné à 100% de la dépense réelle dans la limite de 2 000 € maximum par logement.

Les conditions

Cette aide ne concerne que les édicules dont la suppression aura été jugée nécessaire par l'architecte de l'OPAH et soumise pour avis à la Commission Municipale d'attribution des aides.

Cette aide communale sera attribuée aux propriétaires qui supprimeront un ou plusieurs édicules.

Le propriétaire devra effectuer une déclaration préalable pour demande de démolition, auprès du service de l'urbanisme de la Ville.

6. Prime communale pour état de division de la copropriété

Cette prime communale est attribuée à toute copropriété qui fait établir, par un professionnel habilité, un état descriptif de division.

Montant de la prime

Le montant de la prime est de 150 € par lot principal (logement ou local).

Les conditions

L'Etat Descriptif de Division (EDD) doit être inexistant ou être considéré comme obsolète par l'équipe du suivi-animation.

La prime pour état de division de copropriété peut être sollicitée jusqu'à 12 mois après sa validation en assemblée générale des copropriétaires.

7. La constitution d'un dossier de subvention

Pour tout dossier, un formulaire d'engagement devra être signé par le demandeur.

En copropriété, les copropriétaires devront signer une procuration pour le versement des fonds sur le compte travaux de la copropriété et donner mandat au syndic pour effectuer les démarches administratives liées à la constitution du dossier.

En cas d'indivision un mandataire devra être désigné, et un formulaire de procuration à son bénéfice devra être signé par chacun des indivisaires pour effectuer les démarches administratives et percevoir les fonds.

Les copropriétaires bénéficiant d'une aide au syndicat de l'Anah dans le cadre de l'OPAH CD devront signer la charte partenariale (cf. annexes).

Pour les travaux de parties communes

Pièces communes à fournir par le syndic

- Procès-verbal de l'Assemblée Générale validant :
  - Le choix du maître d'œuvre,
  - Le programme de travaux et son phasage,
  - Le choix des entreprises,
  - Les montants de travaux et les dates d'exigibilité des appels de fonds,
  - Un échéancier pour la réhabilitation complète de l'immeuble ;
- Etat descriptif de division (tantièmes) ;
- Immatriculation à jour au Registre National des Copropriétés (RNC) ;
- Contrat de maîtrise d'œuvre pour mission complète et s'il y a lieu du BET (le cas échéant avec suivi de travaux) ;
- Déclaration préalable de travaux acceptée ou permis de construire (en cours de validité) ;
- Devis détaillés, datés, numérotés et signés des entreprises ;
- Contrat d'assurance-dommage ouvrage validé ;
- Rapport Amiante Avant Travaux (RAAT) ;
- Attestation sur l'honneur du syndic indiquant qu'il est en possession de 25% du montant de l'appel de fonds (en OPAH RU) ;
- R.I.B. au nom de la copropriété compte travaux.

Pièces individuelles à fournir par le copropriétaire

- Copie du livret de famille ou, copie de la carte d'identité des propriétaires ;
- Attestation notariée de propriété datée de moins d'un an (1 an).

Pièces complémentaires à fournir par le propriétaire occupant

- Copie l'avis d'imposition de l'année n-2 de chaque personne occupant le logement ou n-1 si le demandeur en dispose au moment de la constitution du dossier, et s'il est plus favorable,
- Documents justifiant de la charge effective des enfants nés ou à naître (livret de famille, jugement, certificat de grossesse) ou tout autre document que la situation familiale pourrait exiger,

- Engagement d'occupation à titre de résidence principale si le propriétaire n'habite pas encore le logement. A l'issue des travaux, le propriétaire devra attester de l'occupation réelle des lieux à titre de résidence principale et fournir : avis d'imposition à l'adresse ou attestation de l'administration fiscale, attestation d'assurance du logement en tant que résidence principale.

Pièces complémentaires à fournir par le propriétaire bailleur

- Copie du bail de location,
- Copie de l'attestation d'assurance du locataire en cours de validité,
- En cas de société : KBIS de moins de 6 mois,
- Engagement de mise en location à titre de résidence principale, si le logement n'est pas encore loué, indiquant le niveau de loyer envisagé et, le cas échéant, le type de conventionnement. A l'issue des travaux, le propriétaire devra attester de l'occupation réelle des lieux à titre de résidence principale par un locataire et fournir : convention signée, bail, avis d'imposition du locataire, attestation d'assurance du logement au nom du locataire en tant que résidence principale.

Pièces complémentaires à fournir par un propriétaire d'autres locaux

- En cas de société : KBIS de moins de 6 mois,
- Copie du bail de location, le cas échéant, sinon copie de la facture EDF de moins de 6 mois
- Engagement d'occupation ou de mise en location, si le local n'est pas encore occupé ou utilisé. A l'issue des travaux, le propriétaire devra attester de l'occupation ou de l'utilisation réelle des lieux et fournir : facture EDF et contrat d'assurance du local, le cas échéant bail.

Pour les travaux de parties privatives

Pièces à fournir par tous les propriétaires

- Copie du livret de famille le cas échéant ; sinon, copie de la carte d'identité des propriétaires ;
- Attestation notariée de propriété datée de moins d'un an (1 an) ;
- Déclaration préalable de travaux acceptée ou permis de construire, pour toute modification de l'aspect extérieur du bâtiment ou création de surfaces (en cours de validité) ;
- Devis détaillés, datés, numérotés et signés des entreprises ;
- R.I.B.

Pièces complémentaires à fournir par le propriétaire occupant

- Copie l'avis d'imposition de l'année n-2 de chaque personne occupant le logement ou n-1 si le demandeur en dispose au moment de la constitution du dossier, et s'il est plus favorable.
- Documents justifiant de la charge effective des enfants nés ou à naître (livret de famille, jugement, certificat de grossesse) ou tout autre document que la situation familiale pourrait exiger...,
- Engagement d'occupation effective à la fin des travaux si le propriétaire n'habite pas encore le logement. A l'issue des travaux, le propriétaire devra attester de l'occupation réelle des lieux à titre de résidence principale et fournir : avis d'imposition à l'adresse ou attestation de l'administration fiscale, attestation d'assurance du logement en tant que résidence principale.

Pièces complémentaires à fournir par le propriétaire bailleur

- Copie du bail de location,
- Copie de l'attestation d'assurance du locataire en cours de validité,
- En cas de société : KBIS de moins de 6 mois,
- Engagement de mise en location à titre de résidence principale si le logement n'est pas encore loué, indiquant le niveau de loyer envisagé et, le cas échéant, le type de conventionnement.

Pour la suppression d'un édicule

- Attestation notariée de propriété datée de moins d'un an (1 an) ;
- Déclaration préalable de travaux acceptée pour la démolition de l'édicule et toute modification de l'aspect extérieur du bâtiment (en cours de validité) ;
- Devis détaillés, datés, numérotés et signés des entreprises ;
- R.I.B.

Pour la création d'un état descriptif de division

Pièces à fournir par le syndic

- Formulaire de demande de subvention,
- Procès-verbal d'assemblée générale validant le choix de l'expert,
- Devis d'honoraires de l'expert,
- Procès-verbal d'assemblée générale validant l'état descriptif de division réalisé par l'expert,
- Facture d'honoraires de l'expert acquittée,
- Etat de division avec tantièmes pour chaque lot et répartition spécifique (tantièmes généraux, par bâtiment le cas échéant et tantièmes spécifiques par cage d'escalier). L'EDD doit présenter des croquis de l'immeuble par niveau avec repérage des différents lots et présenter des numéros de lots conformes aux publications du Service de la Publicité Foncière,
- Fichiers SPF de tous les lots,
- Liste des copropriétaires mentionnant leur adresse,
- RIB original au nom de la copropriété.

8. Les procédures de paiement des subventions

La demande de paiement

Les primes communales sont versées à la fin de l'intervention et après constat de la réalisation effective des travaux ou des diagnostics, y compris les sondages.

L'équipe réceptionne, valide et transmet :

- une attestation de fin de travaux certifiant, après visite, que les travaux prévus pour l'obtention des aides communales ont été effectués et sont conformes au projet initial dans le respect du cahier des prescriptions techniques et architecturales,
- les factures et notes d'honoraires originales acquittées, datées, tamponnées, signées,
- PV de réception du chantier.

Le versement de la subvention

Le montant de la subvention à payer ne peut être supérieur au montant engagé lors des Commissions Municipales d'Attribution des Aides et notifié au demandeur lors de la décision d'octroi. Si le montant des travaux effectués est inférieur à celui engagé, la subvention sera minorée.

Un arrêté de paiement fixant le montant définitif de la subvention accordée est notifié au demandeur par courrier recommandé avec avis de réception après vérification des pièces justificatives jointes à la demande de paiement.

La somme est ensuite versée par mandat sur le compte du bénéficiaire dont il a fourni le RIB.

Dans le cas de travaux sur parties communes, la subvention est versée par mandat sur le compte travaux de la copropriété. L'arrêté de paiement de subvention est notifié au syndic et stipule les modalités de son reversement aux copropriétaires bénéficiaires : soit selon un tableau de répartition par propriétaire, annexé à l'arrêté, soit selon les tantièmes généraux à l'ensemble des copropriétaires.

Aucun acompte sur la subvention municipale, ni de versement au prorata de l'avancement du chantier, n'est possible.

Les dossiers engagés précédemment au dispositif en cours, dont les travaux ne sont pas démarrés ou achevés, seront soldés conformément aux engagements pris au moment de leur constitution. Ils ne pourront, avant l'expiration de leur délai de validité, faire l'objet d'une nouvelle demande dans le cadre du présent dispositif.

9. Les procédures particulières

En cas de report de travaux sur d'autres phases

Si des travaux prévus sur une phase ne peuvent être réalisés et sont reportés sur une autre, la modification devra être validée par la commission. Le report ne pourra se faire qu'aux conditions initiales du dossier et dans les mêmes délais limites de validité.

En cas d'arrivée de nouveaux propriétaires (en copropriété)

En cas d'arrivée de nouveaux propriétaires dans l'immeuble postérieurement à la décision d'octroi des subventions, leur éligibilité au dispositif sera soumise à l'avis souverain de la commission. En tout état de cause, ils devront justifier de la charge effective des quotes-parts afférentes aux travaux et aucune aide ne pourra être attribuée sur les phases de travaux commencés ou achevés.

En cas de non-constitution du dossier dans les délais impartis

Tout copropriétaire ne s'étant pas manifesté lors de la période de constitution des dossiers individuels et n'ayant pas donné suite aux relances qui lui auront été faites, ne pourra prétendre à être réintégré au montage financier postérieurement aux décisions d'octroi de subvention, sauf cas de force majeure dûment justifié devant la commission qui statuera.

En cas de demande d'engagement complémentaire pour travaux en parties communes

Si en cours de chantier, il s'avère nécessaire d'engager des travaux supplémentaires, une demande de subvention complémentaire pourra être étudiée et soumise à l'avis de la commission. Ce nouvel engagement ne pourra être sollicité que durant la période de validité du dossier. Il ne sera accordé qu'un seul engagement complémentaire au cours du chantier. Toutefois, en cas de circonstances tout à fait exceptionnelles, une demande motivée pourra être soumise à l'avis de la commission.

10. Annexes

Plafond de ressources applicables aux propriétaires occupants

Valeur en euros applicables à compter du 1er janvier 2026

Nombre de personnes composant le ménage	Plafond de ressources		
	« très modestes » (prévus à l'article 1er de l'arrêté du 24 mai 2013)	« modestes » (prévus à l'article 2 de l'arrêté du 24 mai 2013)	« intermédiaires » (prévus à l'article 2 de l'arrêté du 24 mai 2013)
1	17 363	22 259	31 185
2	25 393	32 553	45 842
3	30 540	39 148	55 196
4	35 676	45 735	64 550
5	40 835	52 348	73 907
Par personne supplémentaire	5 151	6 598	9 357

Ces plafonds évolueront au cours du dispositif conformément à la réglementation applicable à la date de dépôt des dossiers de demandes de subventions.

Niveau des loyers maximum autorisés

Plafonds de loyer du dispositif Loc'Avantages

Le dispositif Loc'Avantages, créé en 2022, est un dispositif fiscal qui permet aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'une réduction d'impôt à condition de louer leur logement, sous certains plafonds de loyer à des locataires aux ressources modestes, dans le cadre d'une convention passée avec l'Anah.

Le décret n° 2022-465 du 31 mars 2022 codifié à l'article 2 terdecies H de l'annexe III au Code général des impôts définit la méthode de fixation des plafonds de loyer et leur modalité de révision.

Présentation des données

Les plafonds de loyer hors charges par mètre carré sont définis annuellement au 1er janvier de chaque année. Ils sont fixés à l'échelle de la commune ou de l'arrondissement pour chaque commune de France métropolitaine et des départements et régions d'outre-mer à l'exception de Mayotte où ils sont fixés au niveau du département. A Paris, Lyon et Marseille, ils sont fixés à l'échelle de l'arrondissement.

Pour 2022 et les années paires ultérieures, les plafonds de loyer sont calculés à partir d'une estimation du loyer de marché dans le parc locatif privé de la commune ou l'arrondissement, à laquelle est appliquée un taux de décote (-15%, -30%, -45%) selon le segment considéré (Loc1, Loc2, Loc3).

Dans les communes couvertes par un Observatoire Local des Loyers (OLL), les estimations du loyer de marché sont calculées à partir des données publiées par ce réseau. Pour les communes non couvertes, les estimations sont réalisées à partir de la carte des loyers des appartements publiée sur le site du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires et réalisée par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (Anil), à laquelle est retranché un forfait de charges de 1,3 €/m².

Pour 2023 et les années impaires ultérieures, les plafonds de loyer sont définis en révisant les plafonds des loyers en vigueur l'année précédente par la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'Insee du deuxième trimestre de l'année précédente.

Calcul du plafond de loyer en euros mensuels

Le plafond de loyer en euros mensuels que le bailleur se doit de respecter à la location du logement est égal au produit du plafond de loyer en euros par m², du coefficient de structure et de la surface fiscale du logement :

- Le coefficient de structure est appliqué au plafond de loyer pour prendre en compte le fait que les loyers par mètre carré sont significativement plus élevés pour les petits logements que pour les grands. Ainsi, les valeurs de référence par commune sont multipliées par ce coefficient égal à 0,7+19/S, où S est la surface fiscale du logement. Ce coefficient est plafonné à 1,2 et est arrondi à la deuxième décimale.
- La surface fiscale est égale à la surface habitable augmentée de la moitié de la surface des annexes. La majoration ne peut excéder 8 m².

Les plafonds de ressources sont publiés annuellement au bulletin officiel des finances publiques (BOFiP).

En 2026, les plafonds de loyers à Bastia sont les suivants (source OLL) :

LOC 1 - Intermédiaire	LOC 2 - Social	LOC 3 - Très Social
9,93 € / m²	8,18 € / m²	6,42 € / m²

Ces plafonds évolueront au cours du dispositif conformément à la réglementation applicable à la date de dépôt des dossiers de demandes de subventions.

Conditions de ressources des locataires

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2026, les plafonds annuels de ressources sont identiques à ceux fixés (Bastia - zone B1) :

Plafonds de ressources Duflot / Pinel métropole

Zones	A bis	A	B1	B2 et C
Personne seule	44 344 €	44 344 €	36 144 €	32 530 €
Couple	66 276 €	66 276 €	48 268 €	43 439 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	86 878 €	79 666 €	58 043 €	52 239 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	103 727 €	95 427 €	70 073 €	63 066 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	123 415 €	112 968 €	82 432 €	74 189 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	138 874 €	127 122 €	92 900 €	83 611 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	15 471 €	14 164 €	10 364 €	9 325 €

Plafonds de ressources Loc'Avantages (secteur social)

Zones	A bis	A Métropole	A Outre-Mer	B1 Métropole	B1 Outre-Mer	B2 et C
Personne seule	32 463 €	32 463 €	32 807 €	26 460 €	26 739 €	23 814 €
Couple	48 521 €	48 521 €	49 035 €	35 338 €	35 711 €	31 804 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	63 604 €	58 324 €	58 940 €	42 494 €	42 943 €	38 244 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	75 940 €	69 863 €	70 600 €	51 302 €	51 843 €	46 171 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	90 352 €	82 705 €	83 577 €	60 349 €	60 987 €	54 315 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	101 674 €	93 072 €	94 052 €	68 016 €	68 734 €	61 214 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	11 330 €	10 371 €	10 482 €	7 588 €	7 670 €	6 828 €

Plafonds de ressources Loc'Avantages (secteur très social)

Zones	A bis	A Métropole	A Outre-Mer	B1 Métropole	B1 Outre-Mer	B2 et C
Personne seule	17 855 €	17 855 €	18 044 €	14 553 €	14 708 €	13 097 €
Couple	29 114 €	29 114 €	29 422 €	21 204 €	21 429 €	19 082 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	38 164 €	34 995 €	35 365 €	25 497 €	25 768 €	22 946 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	41 995 €	38 635 €	39 043 €	28 369 €	28 670 €	25 533 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	49 695 €	45 490 €	45 971 €	33 195 €	33 546 €	29 875 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	55 921 €	51 190 €	51 731 €	37 408 €	37 804 €	33 668 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	6 230 €	5 703 €	5 766 €	4 172 €	4 220 €	3 754 €

Ces plafonds évolueront au cours du dispositif conformément à la réglementation applicable à la date de dépôt des dossiers de demandes de subventions.

Liste des travaux subventionnables

I. Travaux relevant de la rénovation énergétique

Les travaux relevant de la rénovation énergétique figurent parmi les six postes de la rénovation énergétique performante définis au a) du 1° de l'article 13-2 de l'arrêté du 17 novembre 2020 relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique.

Ces six postes sont les suivants :
- isolation thermique des murs ;
- isolation thermique des planchers bas ;
- isolation thermique de la toiture ;
- remplacement des menuiseries extérieures ;
- ventilation ;
- production de chauffage ou d'eau chaude sanitaire ;

Sont également prises en compte les interfaces associées à ces postes de travaux.

L'annexe 3 de l'arrêté du 17 novembre 2020 précité définit les dépenses induites éligibles pour chaque poste de travaux.

Les dépenses de maîtrise d'œuvre, de coordination SPS (Sécurité et Protection de la Santé) et de bureau de contrôle peuvent être intégrées à la dépense éligible. Il en va de même des diagnostics thermiques dès lorsqu'ils sont suivis des travaux qu'ils préconisent et qu'ils ne sont pas réalisés dans le cadre d'une AMO ou d'un suivi d'animation de programme.

II. Travaux ne relevant pas des travaux de rénovation énergétique

Les travaux qui ne relèvent pas de l'un des postes de travaux de rénovation énergétique ci-dessus, sont éligibles s'ils figurent dans le tableau ci-après.

POSTE DE TRAVAUX/ DEPENSES	TRAVAUX ET DEPENSES ASSOCIEES ELIGIBLES
Diagnostics	▪ Diagnostics techniques du logement (CREP, amiante, radon, mérule, termites, insectes xylophages et champignons lignivores, Produits-Equipements-Matériaux-Déchets (PEMD), diagnostic thermique, diagnostic autonomie, rapport d'ergothérapeute, etc.) dès lorsqu'ils sont suivis des travaux qu'ils préconisent et qu'ils ne sont pas réalisés dans le cadre d'une AMO ou d'un suivi d'animation de programme
Maitrise d'œuvre	▪ Dépenses de maitrise d'œuvre, de coordination SPS (Sécurité et Protection de la Santé), de bureau de contrôle

Dépenses ~~Travaux~~ connexes	Si elles sont nécessaires à la rénovation du logement et sont prises en compte dans les travaux subventionnables qu'elles accompagnent notamment : ▪ Travaux préparatoires aux travaux subventionnables, les travaux éventuels de démolition d'ampleur limitée y compris dans une démarche de déconstruction sélective notamment en cas de sur-élévation ▪ Installation de chantier (affichages préventifs, base de vie des ouvriers, échafaudages) ▪ Désinstallation de chantier (nettoyage et déblaiement)
Extension de logement et création de locaux annexes	▪ Le projet de travaux peut comprendre une extension de la surface habitable du logement (annexion de parties communes, sur-élévation, création de volume, etc.) dans la limite de 14 m^2 par logement. Dans le cadre de travaux d'accessibilité ou d'adaptation, l'autorité décisionnaire peut exceptionnellement adapter à la marge ce plafond de surface dans la limite de 20m^2. ▪ Le projet de travaux peut comprendre la création de locaux annexes aux parties communes (local vélos/poussettes, local de chaufferie collective, local poubelles ou tri sélectif, etc.) dans la limite de 14 m^2 par local.
Gros œuvre	▪ Travaux de renforcement du gros œuvre : fondations (reprises en sous-œuvre, caves, etc.), murs, cheminées, planchers, escaliers ▪ Création ou réaménagement de planchers pour obtenir dans l'enveloppe bâtie existante des hauteurs sous plafonds compatibles avec un usage de logement ▪ Mise en place d'un escalier ou d'une rampe (plan incliné), notamment pour rétablir un accès aux étages ou remplacer/doubler un emmarchement ▪ Travaux de création ou élargissement d'ouvertures pour couloir, baie ou porte y compris menuiseries ▪ Travaux de lutte contre l'humidité (arases étanches, vides sanitaires, drainage des sols, des maçonneries, etc.) ▪ Travaux de remplacement et de renforcement des charpentes y compris traitement des matériaux ▪ Travaux de démolition (suppression de murs, cloisons, portes, marches, seuils, ressauts ou autres obstacle, etc.) ▪ Travaux de rénovation générale ou de grosses reprises de couverture (y compris toit terrasse) rendus nécessaires par des défauts d'étanchéité compromettant l'usage et la pérennité de l'immeuble, inclus les ouvrages annexes (zinguerie, etc.) ▪ Travaux de rénovation des souches, lucarnes ou corniches
Revêtements intérieurs, Etanchéité	▪ Réalisation ou rénovation de l'étanchéité des pièces humides (y compris revêtements) ▪ Revêtements de sols durs (parquets, lames en bois massif, sols stratifiés, carrelage en céramique et en pierre naturelles, etc.) et chapes ▪ Revêtement de sols souples (moquettes, lino, dalles PVC, dalles caoutchouc, etc.)
Réseaux (eau, électricité, gaz, chauffage urbain)	▪ Création ou mise en conformité du raccordement de l'immeuble aux réseaux, au chauffage urbain ▪ Dispositif d'assainissement individuel (quand il est recevable d'un point de vue réglementaire) ▪ Création ou mise en conformité des réseaux (colonnes montantes de gaz, électricité, d'eau et d'eaux usées, colonnes de chutes ou de rejet, gaines techniques) et branchement des logements ▪ Création ou mise en conformité d'une installation eau, électricité et gaz à l'intérieur des logements

	▪ ~~Installation~~ Fourniture et pose de matériels permettant le contrôle et le suivi des consommations d'eau, électricité (compteurs individuels, robinetterie adaptée, etc.)
Equipements sanitaires	~~Dans le cadre de travaux d'adaptation~~ : Création, modification ou remplacement d'équipements sanitaires et robinetterie (évier, lavabo, douche, siège de douche, baignoire, WC, siphon de sol, équipements sanitaires adaptés au vieillissement ou au handicap, etc.)
Travaux préparatoires et études à la réalisation d'un projet de production d'électricité décentralisée en copropriétés	▪ Travaux de toiture ou de rénovation énergétique des bâtiments préparatoires à l'installation d'un projet de production d'électricité décentralisée ▪ Travaux de modification des réseaux électriques du bâtiment ▪ Réalisation d'études de faisabilité
Traitements spécifiques (Saturnisme, amiante, radon, xylophages, mérule)	▪ Travaux d'élimination ou d'isolation des peintures et revêtements contenant des sels de plomb ▪ Travaux d'élimination ou d'isolation des matériaux contenant de l'amiante ▪ Travaux nécessaires pour traiter la présence de radon (ventilation, etc.) ▪ Traitement préventif ou curatif contre les termites et autres parasites xylophages, sous réserve qu'il soit suffisant Traitement curatif de la mérule lorsqu'elle impacte la structure du bâtiment
Ascenseur / monte-personne	▪ Tous travaux exigés par le rapport du contrôle technique des ascenseurs portant sur les dispositifs de sécurité et le bon fonctionnement des appareils au titre des articles R. 134-11 et suivants du CCH ▪ Installation, adaptation ou travaux de mise en conformité d'un ascenseur ou d'autres appareils permettant le transport de personnes à mobilité réduite (monte-personne, plate-forme élévatrice, etc.)
Sécurité incendie	▪ Travaux de mise en sécurité incendie (trappes de désenfumage, portes coupe-feu, détecteurs, signalétique, alarmes, aménagement PC sécurité, compartimentage, etc.)
Aménagements intérieurs	▪ Création, suppression ou modification de cloisons de distribution et cloisons séparatives entre logements ▪ Travaux de remplacement ou installation de menuiseries intérieures (portes, cimaises, plinthes, etc.) ▪ Travaux d'aménagement et d'équipement des immeubles et logements destinés au renforcement de la sécurité des biens et des personnes (alarme, garde-corps, etc.) ▪ Installation de mains-courantes, barres d'appui, poignées de rappel de porte, protection de murs et de portes ▪ Installation de meubles de salle de bain et de cuisine adaptés ▪ Installation ou adaptation des systèmes de commande (installations électriques, d'eau, de gaz et de chauffage, signalisation, alerte, interrupteurs) de fermeture et d'ouverture (portes, fenêtres, volets, interphones) ▪ Alerte à distance
Chemins extérieurs, cours, passages, locaux communs	▪ Rénovation des locaux communs (local poubelle, locaux techniques, loge du gardien, etc.) ▪ Curetage lié à des travaux de rénovation, avec les reprises induites ▪ Travaux de clôture ▪ Aménagement de bateaux pour franchir le trottoir ▪ Rénovation ou adaptation des cheminements extérieurs, de cour ou de passage (suppression de murs, murets, portes ou portails, marches seuils, ressauts ou tout autre obstacle, rénovation des revêtements de sols, éclairages, installation de mains courantes, rampes, désimperméabilisation de surfaces,...) ▪ Elargissement ou aménagement de place de parking ▪ Modification ou installation des boîtes aux lettres
Travaux d'entretien d'ouvrages existants	▪ Seuls les travaux nécessaires à la conservation d'ouvrages existants de qualité, sur prescriptions réglementaires en Secteurs sauvegardés ou ORI sont subventionnables (réparation/remise en état de revêtements de sols, de revêtements muraux, de décors, etc.) dès lors que cette action de préservation est faite tout en apportant les améliorations nécessaires en termes techniques, notamment de sécurité et de salubrité

Cette liste est limitative.

Tableaux récapitulatifs des aides

	PARTIES PRIVATIVES				PARTIES COMMUNES				
			OPAH RU et CD				OPAH RU	OPAH CD	
PROPRIETAIRES OCCUPANTS	Ma Prime Logement décent	PO Modestes	25%	plafond de travaux : 15 000 € HT	Immeubles hors procédures et hors aides au syndicat de l'Anah	PO > plafonds	15%		plafond de travaux : 800 € HT / m² de surface habitable
		PO Très Modestes	35%			PO Modestes	35%		
	Ma Prime Adapt	PO Modestes	10%			PO Très Modestes	50%		
		PO Très Modestes	20%		Immeubles avec aides au syndicat de l'Anah (sous procédures, travaux d'accessibilité, copropriétés en difficulté)	PO > plafonds	15%	15%	
	Ma Prime Rénov	PO Modestes				PO Modestes	25%	25%	
		PO Très Modestes				PO Très Modestes	35%	35%	
	Autres Travaux	PO Modestes	50%						
		PO Très Modestes	70%						
PROPRIETAIRES BAILLEURS	Travaux lourds, logement indigne ou très dégradé	Loyer Libre		plafond de travaux : 1 000 € HT / m² 80 m² maxi.	Immeubles hors procédures et hors aides au syndicat de l'Anah	Tous les niveaux de loyers, y compris loyers libres	10%		plafond de travaux : 800 € HT / m² de surface habitable
		Loyer intermédiaire "Loc 1"			Immeubles avec aides au syndicat de l'Anah (sous procédures, travaux d'accessibilité, copropriétés en difficulté)	Loyer Libre			
		Loyer Social "Loc 2"	15%			Loyer intermédiaire "Loc 1"	10%	15%	
		Loyer Très Social "Loc 3"	20%			Loyer Social "Loc 2"		25%	
						Loyer Très Social "Loc 3"		35%	
AUTRES LOCAUX					Travaux hors procédures et hors aides au syndicat de l'Anah	Autres locaux	10%		plafond de travaux : 800 € HT / m² de surface habitable

Primes spécifiques :

Création d'un **Etat Descriptif de Division** : **150 €** par lot

Prime de **suppression d'édicule** : **2 000 €**
maximum plafonné à la dépense réelle HT

Prime locatif très social "Loc 3" si réservation public prioritaire : **2 000 €**
pour travaux en parties privatives
et uniquement en cas de travaux lourds, logement indigne ou très dégradé

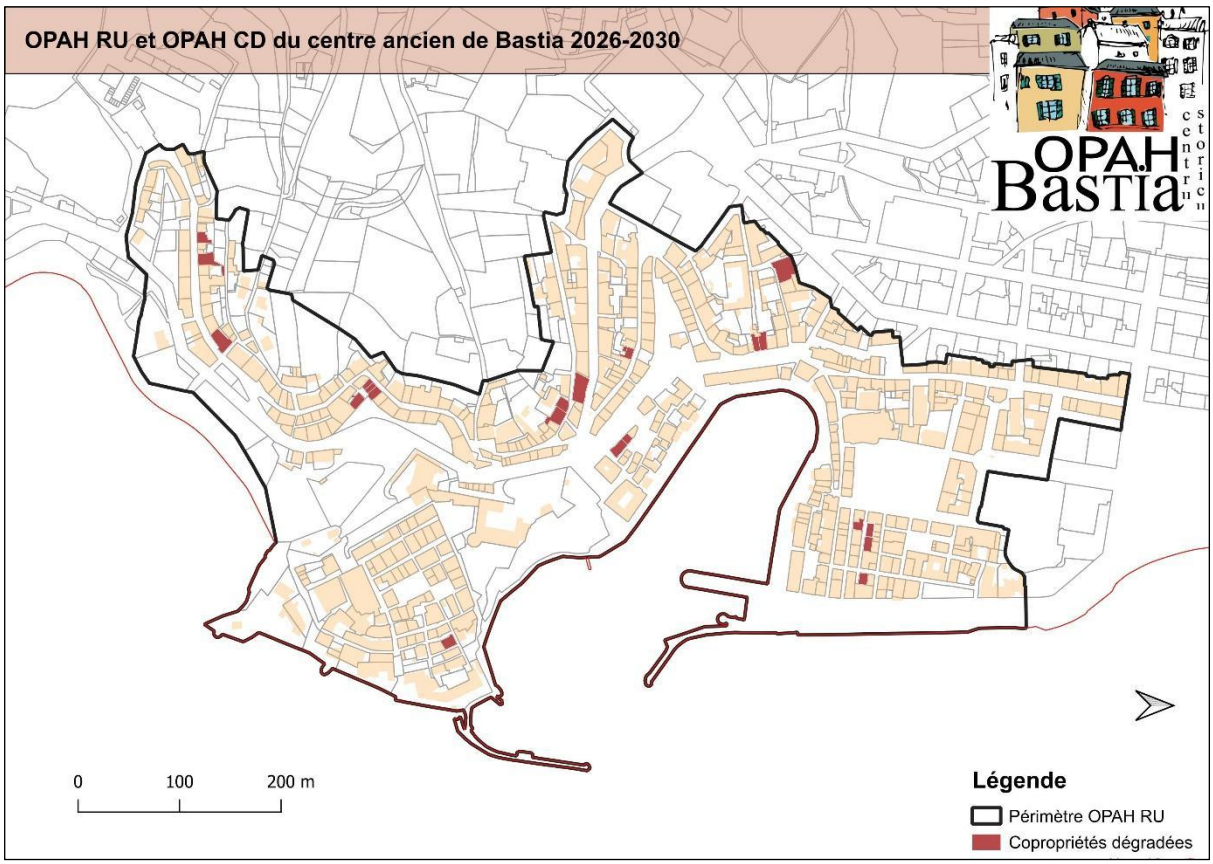
Aide au syndicat des copropriétaires : **5%**
du montant HT des travaux non plafonnés
et uniquement pour 5 immeubles en OPAH CD sur avis de la commission

Liste des immeubles en OPAH Copropriétés Dégradées

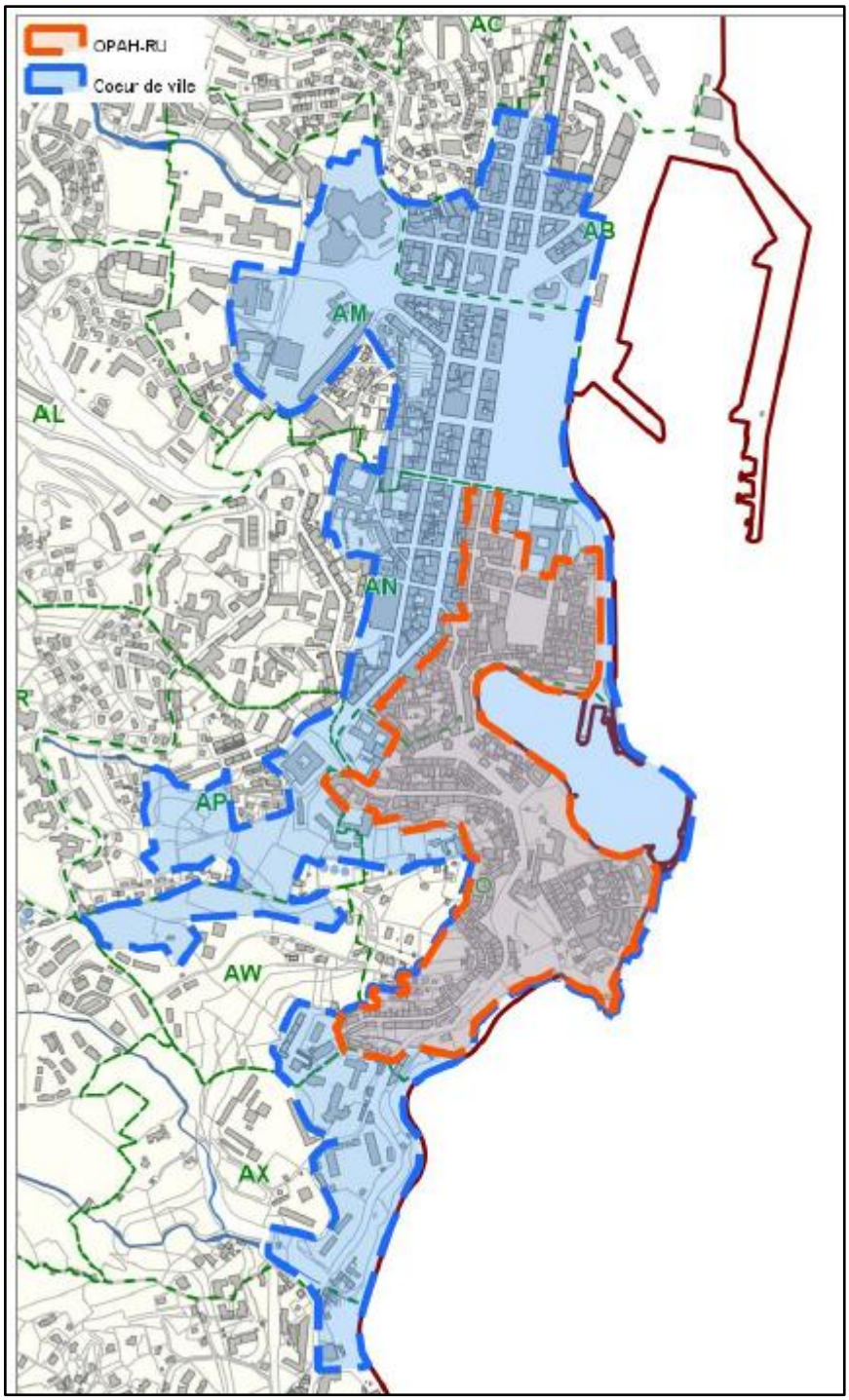
	Parcelle cadastrale	N°	Rue	Immatriculation	Nb de lgts
1	AN175/172	1/3	rue Baïetta	AE8450249	5
2	AN179	2	rue Baïetta – 3 rue Sisco	AI5750682	6
3	AN167	2	rue des Zéphyrs	-	4
4	AN356 / AN357	23	rue Carbuccia	AH1798461	15
5	AN344	1	Impasse de la Gendarmerie -	AI1057421	14
		6	rue du Castagno	AI0272500	
6	AO 601 / 599 (exAO76)	24	Rue Chanoine Letteron	AC1730621	4
7	AO117	5	Bis rue du Bastion	AG8192437	6
8	AO116	5	rue du Bastion	AG9100009	9
9	AO40	5	rue Saint Angelo	AF6913297	11
10	AO19	10	rue Saint Angelo	AG6867097	7
11	AO21	12	rue Sainte Elisabeth	AG6867097	6
12	AO274/273/272	13/15/17	rue Campanari	AH5709787	16
13	AO269	2	Place Vincetti	-	5
14	AO225	3	rue de la Chartreuse	-	8
15	AO350	2	rue Saint Joseph	AD3914660	6
16	AO358	16	rue Saint Joseph	AI3-765-823	8
17	AO360	16 Bis	rue Saint Joseph	AH3774163	5
					135

Les adresses notées sur fond gris correspondent aux copropriétés bénéficiant d'une réinscription dans le cadre de l'OPAH-CD 2026-2030.

Carte du périmètre d'OPAH



Carte du périmètre ORT – Cœur de Ville



Charte d'engagement

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Copropriétés Dégradées du centre ancien de Bastia (2026-2030)

-

CHARTE D'ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES



Copropriété du X rue XXX à Bastia

Septembre 2026

Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable

CHARTE D'ENGAGEMENT

Entre
Le syndicat de copropriétaires de l'immeuble du : **(ADRESSE POSTALE)**

Le cabinet de syndic **(NOM DU CABINET représenté par NOM DU GESTIONNAIRE)** dans le cadre de son mandat de gestion en date du xx/xx/xxxx

Et

LA VILLE DE BASTIA maître d'ouvrage de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Copropriétés Dégradées du centre ancien 2026-2030

URBANIS, en sa qualité d'opérateur missionné par la maîtrise d'ouvrage pour suivre et animer l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Copropriétés Dégradées du centre ancien 2026-2030

LES ENJEUX DE L'OPAH COPROPRIETES DEGRADEES

La Ville de Bastia a mis en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriétés Dégradées (OPAH CD) sur la période 2026-2030, pour **25 immeubles** du centre ancien (sur un total de plus de 500) et souhaité se doter d'une charte, conçue comme un outil de partenariat, afin de garantir la pleine implication des bénéficiaires.

L'OPAH CD permet de mobiliser des moyens financiers et d'appui logistique tout à fait exceptionnels pour répondre aux difficultés rencontrées par ces copropriétés tant au niveau de la complexité de leur situation juridique que de leur occupation sociale et de l'état du bâti.

Elles bénéficient d'un accompagnement renforcé, pris en charge par la Ville de Bastia, durant toute la durée de l'OPAH-CD : accompagnement administratif, juridique et technique, aides financières au redressement de la copropriété, aides financières majorées pour la réalisation de travaux et au redressement de la gestion, accompagnement social des ménages.

Les enjeux de l'intervention sur ces copropriétés sont les suivants :

- Asseoir la situation juridique de la copropriété
- Accompagner et renforcer les instances de gestion
- Consolider le fonctionnement courant
- Assainir la situation foncière (au besoin)
- Assainir la situation financière
- Assurer le maintien des propriétaires occupants modestes
- Lutter contre la vacance, les biens en déshérence
- Inciter à créer une offre locative à loyer modéré
- Aboutir à la réhabilitation des parties communes et des logements

Votre immeuble a été choisi pour en bénéficier.

Vous allez ainsi bénéficier de cet appui expertise renforcé et gratuit afin de vous accompagner de manière efficace et pérenne pour remédier aux dysfonctionnements de votre copropriété.

Si la réussite de ce programme est largement conditionnée par la mobilisation de moyens financiers très importants et un accompagnement renforcé, rien ne pourra se faire sans votre implication réelle.

L'objet de cette charte est de définir la prise d'engagements de la part de chacune des parties afin de garantir au mieux la réussite du dispositif.

LES OBJECTIFS DE LA CHARTE

La présente charte vise ainsi à faciliter la collaboration entre les syndicats de copropriétaires des immeubles inscrits dans le dispositif de l'OPAH CD et leur représentant légal, l'opérateur et la Ville de Bastia. Elle a vocation à poser les bases du partenariat entre ces acteurs en précisant le niveau de participation attendu pour chacun pour s'assurer de leur pleine implication.

ENGAGEMENTS RESPECTIFS DES PARTENAIRES

- **Le syndicat de copropriétaires s'engage à :**

- S'impliquer dans le dispositif de l'OPAH-CD dans tous ses objectifs et dispositions
- Collaborer étroitement avec l'équipe d'animation
- Participer activement aux instances décisionnelles de la copropriété (réunions du conseil syndical, assemblées générales, etc.)
- Participer à une formation dispensée dans le cadre du POPAC. Elle concernera le fonctionnement de la copropriété et plus particulièrement le rôle actif des copropriétaires dans la mise en œuvre du redressement de la copropriété
- Honorer le paiement de ses charges
- Faire part de ses difficultés

- **Le syndic s'engage à :**

- Être actif et réactif dans la gestion de la copropriété :
  - Réagir rapidement aux problématiques
  - Proposer des solutions
  - Interagir avec les partenaires de l'opération
- Transmettre tous les documents nécessaires à l'engagement des mesures d'accompagnement définies dans le plan de redressement
- Convier l'opérateur aux réunions entre les copropriétaires et le syndic (CS, AG, etc.)
- Associer l'opérateur à la définition des ordres du jour de ces réunions
- Alerter de tout retard ou dysfonctionnement constaté
- Veiller à la mise en œuvre rapide des procédures de recouvrement des impayés
- Participer aux réunions liées au dispositif
- Communiquer les coordonnées (courriel, téléphone) des personnes en charge de la comptabilité, du recouvrement et de la médiation au sein du cabinet
- Avertir l'opérateur de tout changement au sein du cabinet (changement de gestionnaire) ou d'arrêt de son mandat

- **La Ville de Bastia s'engage à :**

- Piloter l'opération et assurer la coordination entre les différents partenaires
- Participer au financement de la mission de l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH-CD
- Participer au financement des travaux
- Appuyer l'équipe opérationnelle d'Urbanis dans ses missions

- Assurer l'interface avec les services de la Ville concernés
- Dispenser les formations des syndicats des copropriétaires dans le cadre du POPAC
- Aider à la résolution des problématiques foncières, mise en œuvre des procédures adaptées (bien sans maître, problèmes fonciers, etc.)

- **L'équipe opérationnelle d'Urbanis, en qualité d'opérateur, s'engage à :**

- Animer le dispositif :
  - provoquer les réunions
  - accompagner le suivi des projets et plannings
  - participer aux réunions organisées par le syndicat des copropriétaires et/ou le syndic
- Être le guichet unique pour l'obtention des subventions (centralisation des aides)
- Etablir le plan de redressement de la copropriété et veiller à la mise en œuvre des actions nécessaires à sa réalisation
- Mobiliser et accompagner les copropriétaires ainsi que le syndic

MODALITÉS D'ADHÉSION À LA CHARTE

Adhésion du syndicat des copropriétaires :

La charte doit être portée à la connaissance de tous les copropriétaires et faire l'objet d'une approbation en assemblée générale selon la résolution suivante :

"Le syndicat des copropriétaires reconnaît être informé de l'inscription de son immeuble dans le dispositif de l'OPAH Copropriétés Dégradées. Il reconnaît avoir pris connaissance de la charte d'engagements réciproques et l'accepte. Il mandate le syndic de la copropriété pour sa signature".

Le PV d'AG actant l'approbation du syndicat des copropriétaires sera transmis à l'opérateur accompagné de la charte signée par le syndic pour signature des autres partenaires.

Un exemplaire du document signé par l'ensemble des partenaires sera transmis aux signataires.

CONSÉQUENCES EN CAS DE NON-RESPECT DE LA CHARTE

Le non-respect des engagements pris dans la présente charte, entrainera, après avertissement, le déclassement de la copropriété du dispositif de l'OPAH CD. Celui-ci devra être acté en Comité de Pilotage de l'OPAH CD et sera signifié par courrier RAR au syndic.

SIGNATURES DES PARTENAIRES

(Date et signature)

Le syndic	
L'opérateur	
La Ville de Bastia	

Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable



Urbanis Agence de Corse

7 rue du Bastion

20200 Bastia

04 95 34 01 41

06 29 70 54 75

www.urbanis.fr/