

COMMISSION PERMANENTE

REUNION DU 24 FÉVRIER 2021

RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

**APPROVU DI E CUNVENZIONE : PICCULE CITA DI
DUMANE - OPERAZIONE DI RIVITULITA TERRITURIALE
- OPAH-RU CU UNA SEZZIONE CUPRUPIETA FRUSTE E
MESSA IN OPERA DI UN POPAC DI A CUMUNA DI CORTI
APPROBATION DES CONVENTIONS : PETITES VILLES DE
DEMAIN - OPERATION DE REVITALISATION DU
TERRITOIRE, OPAH-RU AVEC VOLET COPROPRIETES
DEGRADEES ET MISE EN ŒUVRE D'UN POPAC DE LA
COMMUNE DE CORTI**

COMMISSION(S) COMPETENTE(S) : Commission du Développement Economique, du Numérique, de
l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement

Commission des Finances et de la Fiscalité

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

Le présent rapport concerne l'adoption de trois conventions de la commune de Corti dans le cadre des programmes suivants :

- Convention cadre Petites Villes de Demain - Opération de Revitalisation du Territoire ;
- Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain avec Volet Copropriétés dégradées ;
- Convention pour la mise en œuvre d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC).

Ces trois conventions ont pour objet d'acter l'engagement des collectivités bénéficiaires, de l'Etat et de la Collectivité de Corse dans le cadre des programmes concernés et des opérations qui en découlent.

Il est à noter que la commune de Corti a associé régulièrement, de manière étroite les services de la Collectivité de Corse à l'ensemble des travaux des comités techniques et comités de pilotage qui ont précédé la rédaction de ces conventions.

Cette démarche collaborative, poursuivie par des réunions bilatérales, est d'autant plus notable, que d'autres ORT promus par l'Etat n'associent pas de la même manière la CdC à la définition d'objectifs partagés.

Dans le cadre de la « convention-cadre Petites Villes de Demain - Opération de Revitalisation du Territoire », une étude portant sur la définition urbaine a déjà fait l'objet d'une demande d'aide dans le cadre du règlement d'aides aux communes, intercommunalités et territoires. Cette étude, qui pourrait bénéficier de crédits au titre du Fonds de Territorialisation, permettra d'affiner un certain nombre d'opérations inscrites au titre de la convention, de finaliser les plans de financements et in fine, de préciser l'engagement de la Collectivité de Corse.

Les opérations inscrites aux conventions « Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain avec Volet Copropriétés dégradées » et « Convention pour la mise en œuvre d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC) » feront l'objet d'un examen ultérieur dans le cadre du règlement des aides habitat logement « Una casa per tutti, una casa per ognunu », lequel pourrait être très prochainement modifié pour intégrer un dispositif spécifique à cette problématique.

Par ailleurs, le projet de la commune de Corti s'inscrit également en complémentarité de celui porté par la Collectivité de Corse, en particulier par la Direction du patrimoine intitulé « Citadella XXI ». En effet, les différents aménagements prévus

sur la circulation et la signalétique, et plus généralement sur la requalification urbaine de la vieille ville, auront un impact direct sur l'accessibilité et le rayonnement de la Citadelle de Corti.

La présence de nombreuses directions de la Collectivité de Corse aux différentes instances de gouvernance de ces programmes, notamment en amont de la signature de ces conventions, est de nature à assurer une articulation des opérations prévues, avec les politiques publiques menées par notre collectivité sur les territoires.

I - Convention cadre Petites Villes de Demain - Opération de Revitalisation du Territoire

Le programme Petites Villes de Demain (PVD) permet de donner aux communes de moins de 20 000 habitants, et leur intercommunalité, qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, où il fait bon vivre et respectueuses de l'environnement.

Ce programme ambitionne de répondre à l'émergence des nouvelles problématiques sociales et économiques, et de participer à l'atteinte des objectifs de transition écologique, démographique, numérique et de développement. Le programme doit ainsi permettre d'accélérer la transformation des petites villes pour répondre aux enjeux actuels et futurs.

Pour ce faire, le programme Petites Villes de Demain appelle à une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués. Pour répondre à ces ambitions, ce programme constitue un cadre d'action conçu pour accueillir toutes formes de contributions, au-delà de celles de l'Etat et des partenaires financiers du programme. La présente convention vaut également convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) créées par l'article 157 de la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, du 23 novembre 2018.

Il s'agit d'un outil à disposition des collectivités locales pour porter un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, qui vise prioritairement à lutter contre la dévitalisation des centres-villes.

Ce programme intègre des actions relevant de différentes dimensions (habitat, urbanisme, commerces, économie, politiques sociales) dont la mise en œuvre doit être coordonnée et formalisée dans une approche intercommunale.

Il est destiné à prendre en compte l'ensemble des enjeux de revitalisation de centre-ville : modernisation du parc de logements et de locaux commerciaux, lutte contre la vacance et l'habitat indigne, etc...le tout dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable. L'ORT permet donc d'intervenir de manière concertée et transversale sur l'habitat, l'urbanisme, le commerce, l'économie, les politiques sociales, etc.

La commune de Corti signataire de la présente convention d'Opération de Revitalisation du Territoire souhaite donc utiliser les outils et dispositifs accompagnant la mise en place du programme PVD et de l'ORT :

- **Pour appuyer sa politique en faveur de la rénovation de l'habitat en**

centre-ville : outre les aides de l'ANAH, le dispositif de défiscalisation dans l'ancien Denormandie permettra d'attirer dans les centres-villes et centres bourgs de nouveaux investisseurs et participer ainsi à la réhabilitation et à la rénovation de logements dans les cœurs de ville,

- **Pour bénéficier de moyens d'actions lors de demandes d'implantations commerciales en périphérie du centre-ville, qui peuvent déstabiliser le tissu commercial fragile** : la possibilité pour le Maire de demander au Préfet de suspendre les autorisations d'exploitations commerciales en périphérie est un outil supplémentaire pour assurer un développement équilibré du commerce. Il pourra être mobilisé le cas échéant,

- **Pour faciliter et accélérer les procédures et les aménagements** : le droit de préemption urbain renforcé et le droit de préemption commercial, outils d'urbanisme pourront être mobilisés pour faciliter la mise en œuvre des politiques en faveur du commerce et de l'habitat.

La commune de Corti est bénéficiaire du programme. En effet, située dans une zone montagneuse au cœur du Parc Naturel Régional, ville centre de la Communauté de Communes du Centre Corse, Corti est à la fois un site historique emblématique et pôle universitaire à mi-chemin entre Bastia et Ajaccio. La commune, également attractive sur le plan touristique (patrimoine et culture, sports d'eaux vives et de montagne, tourisme vert), commercial et administratif, concentre donc de multiples enjeux naturels, urbains et patrimoniaux.

Sur les 7 446 habitants que compte Corti (source : recensement officiel INSEE 2017) 40 % vivent en centre-ville.

A noter qu'en 2021, cette population est estimée à 7687 habitants, calculé à partir du taux d'évolution annuel moyen de la population depuis 2011, soit + 0,8 %.

Si le centre-ville abrite un riche patrimoine bâti, le parc de logements souffre d'importantes problématiques de dégradations ; ces logements sont souvent occupés par des ménages modestes.

Un certain nombre de mesures ont déjà été engagées par la Collectivité pour surmonter ces difficultés, parmi lesquelles, une Opération d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) entre 2015 et 2020, afin d'apporter une aide incitative à la réalisation de travaux dans le parc d'habitat privé.

A l'issue de ces 5 années d'OPAH, il en ressort une nécessité de poursuivre les efforts en matière de lutte contre l'habitat indigne, avec un fort besoin sur les copropriétés dégradées par l'intermédiaire d'un dispositif plus incitatif, des aides individuelles en mandataire commun avec cumul Anah et autres partenaires.

Face à cet impératif de lancement d'un nouveau dispositif d'habitat sur le centre-ville, la ville s'est interrogée plus largement : comment s'assurer qu'une action forte sur l'habitat puisse trouver les effets escomptés ? Quelle est la place de la centralité et quelles sont les vocations existantes et à donner au centre-ville ?

Ces questionnements ont conduit à intégrer d'autres thématiques telles les commerces, les équipements, les mobilités et l'armature urbaine : quelles

complémentarités entre le « Corti du résident », le « Corti de l'étudiant » et le « Corti touristique » ? Comment assurer le bien vivre ensemble des publics résidents, publics étudiants et publics touristiques ? Comment (re)-trouver les équilibres entre Ville Haute et Ville Basse ? Comment maîtriser la « touristification » des activités en cœur de ville ?

A travers ce projet, la commune de Corti souhaite définir une stratégie volontariste globale, c'est se donner de réels moyens de le dynamiser et garantir un rééquilibrage entre les différentes fonctions d'un centre-ville : économie, identité, habitat et services.

Pour aller au-delà et conforter efficacement et durablement son développement, le cœur de ville de la Communauté de Communes du Centre Corse appelle une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, dont les collectivités, l'Etat et les partenaires financeurs, ainsi que d'autres acteurs mobilisés ou à mobiliser.

II - Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain avec Volet Copropriétés dégradées

La commune de Corti a lancé en 2019 une étude pré-opérationnelle d'OPAH Renouvellement Urbain et d'ORT qui a mis en évidence ces caractéristiques et particularités :

- **Une occupation du territoire et ses atouts relativement bien répartie :**
 - en 2017, le territoire comptait environ 7 446 habitants répartis entre 3 702 ménages.
 - l'existence d'un riche patrimoine bâti qu'il convient de préserver et valoriser,
 - une forte implication des collectivités locales en faveur de la qualité de vie de leurs administrés.

- **Les dysfonctionnements de l'offre en logements :**
 - sur le périmètre d'étude, le parc de logements représente 3 053 logements. 43 % de ces logements sont occupés par leur propriétaire et 37 % par des locataires ;
 - 11 % du parc est constitué de résidences secondaires ;
 - un parc de logements composé principalement de petits immeubles collectifs, qui représentent environ aujourd'hui plus de 85 % du parc de logement ;
 - des besoins d'amélioration énergétiques sur l'ensemble du parc de logements de la commune. On estime 1 793 logements énergivores (étiquettes E, F & G), soit environ 59 % du parc de la commune. Une problématique qui se concentre dans le centre ancien ;
 - une forte dégradation des logements en résidences principales : 265 logements privés potentiellement indignes (selon PPPI 2015),
 - Selon l'indicateur statistique de fragilité présenté dans l'étude préopérationnelle, 43 copropriétés seraient potentiellement vulnérables, représentant 125 logements. Au travers d'études de faisabilité, il apparaît que ces fragilités portent tant sur les parties communes que sur les parties privatives ;
 - une offre locative majoritairement orientée vers la population étudiante. 42 % des logements du centre sont des studios T1 ou T2 ;

- un phénomène de vacance structurelle touchant 10 % des logements du centre-ville, soit 387 logements.

La vision stratégique de la Commune de Corti, exprimée à l'occasion du Comité de pilotage de restitution du diagnostic de l'étude le 20 juillet 2020, en présence des partenaires puis lors d'un entretien le 26 octobre 2020 est la suivante :

Tout d'abord, en termes de constats :

- L'enjeu de pourvoir aux besoins des étudiants et de la population touristique avec les moyens d'une commune de 7 500 habitants. Il s'agit d'une situation exceptionnelle à l'échelle nationale, voire européenne. Sachant que les temps de présence de ces deux populations sont de plus en plus mêlés.
- La notion de « parcours » est essentielle : résidentiel, d'attractivité, identitaire et patrimoniale ; de mobilités et de santé. En l'absence d'actions sur ces axes résumés par le parcours, il n'y aura pas de développement durable, ni de développement tout court.

Les ambitions pour la commune de Corti et son OPAH sont les suivantes :

- Une prise en compte de la centralité de Corti dans une vision transversale du territoire et de ses enjeux partagés à l'échelle communale et intercommunale pour un développement durable.
- Un périmètre d'action centralisée au sens de concentration et de mixité des fonctions (habitat, commerces, services, équipements, etc.).
- Concernant l'habitat, une volonté forte de poursuivre la politique de réhabilitation de l'habitat privé au travers d'un dispositif calibré pour réhabiliter et remettre sur le marché les logements qui sont dégradés depuis des décennies.

Les enjeux du lancement d'un nouveau dispositif :

Le centre-ville cortenais a fait l'objet d'un premier dispositif d'aides incitatives de 2015 à 2020. Au terme de cette première OPAH :

Celui-ci a permis :

- d'engager des partenariats (notaires, syndics, maîtres d'œuvres, ABF, PDLHI..) ;
- de mettre en place un cahier de prescriptions architecturales sur lequel la commune peut s'appuyer pour l'instruction des projets. Ainsi, les travaux ont pu être faits conformément aux déclarations de travaux dans le respect des éléments patrimoniaux ;
- au-delà des résultats quantitatifs, l'accompagnement administratif, financier et technique proposé a offert aux propriétaires du centre-ville la possibilité d'être conseillés pour améliorer leurs conditions d'habitat, d'organiser leur copropriété et trouver des solutions de financement pour leurs travaux ponctuels ou plus lourds ;
- d'aider les propriétaires à effectuer un état des lieux de leur patrimoine immobilier ;
- de proposer des projets pérennes, améliorant sensiblement la performance énergétique des logements.

Pour les perspectives en matière de calibrage et mobilisation des outils :

- La nécessité d'un périmètre plus adapté : celui de l'OPAH 2015-2020 était trop concentré sur le centre ancien ;
- La définition d'un volet copropriété dans l'OPAH, avec un dispositif plus incitatif à travers la mobilisation des aides au syndicat et application du mixage des aides pour un financement optimal ;
- Le lancement d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) simultané au démarrage de la nouvelle OPAH, afin d'accompagner les syndics et copropriétés inorganisées dans leurs démarches (EDD, règlement de copropriétés, organisation d'AG, formation CS...) préalables à tous projets de réhabilitation dans le but de s'inscrire dans le dispositif d'OPAH ;
- L'opportunité des dispositifs d'Opération de Revitalisation du Territoire et de Petite Ville de Demain pour redynamiser la ville et la replacer dans son temps, en intégrant les enjeux principaux observés : réhabiliter l'habitat privé, répondre aux besoins en logements étudiants et accompagner les copropriétés dégradées pour ce qui concerne l'habitat.

Face à cet impératif de lancement d'un nouveau dispositif d'habitat sur le centre-ville, la ville s'est interrogée plus largement : comment s'assurer qu'une action forte sur l'habitat puisse trouver les effets escomptés ? Quelle est la place de la centralité et quelles sont les vocations existantes et à donner au centre-ville ?

C'est dans ce contexte que la commune de Corti a opté pour une vision territoriale stratégique plus large que celle de l'OPAH-RU, au travers de l'inscription dans une Opération de Revitalisation Territoriale.

III - Convention pour la mise en œuvre d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC)

Avec près de 7 500 habitants, Corti est la quatrième commune la plus peuplée du Cismonte, et la sixième de Corse. Corti se distingue par une situation exceptionnelle : elle accueille le seul campus universitaire de Corse, ce qui impacte fortement l'offre de logements et l'attractivité du centre-ville.

L'Université de Corse accueille en effet environ 4 700 étudiants pour seulement 850 lits proposés par le CROUS. Si des projets de résidences universitaires sont en cours de réalisation, les besoins en matière de logements de petite taille sont élevés.

Dans son ensemble, la commune accueille une population fragile, avec 16 % de ménages de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah et 22 % vivant sous le seuil de pauvreté.

Le centre-ville cortenais se compose d'un bâti dense et hétéroclite. Peu de bâtiments sont rénovés, la plupart présentent une dégradation moyenne ou importante sur l'ensemble du bâti. Visuellement, beaucoup de façades présentent des pathologies importantes de dégradation d'enduit de façades, de corniches dégradées et de toitures vétustes.

Or, sur les 3 000 logements que compte la commune plus de 90 % des logements sont en copropriétés. Au nombre de 460, ces copropriétés sont majoritairement très anciennes (deux tiers sont antérieurs à 1945).

Les copropriétés se caractérisent par :

- Une majorité de petits immeubles collectifs : 84 % ont moins de 10 logements.
- Une cible vers les petits et moyens ménages : + de 80 % des logements ont moins de 4 chambres.
- Une concentration des copropriétés potentiellement vulnérables en centre ancien : 43 copropriétés ciblées, comptant au total 125 logements.

L'expérience des acteurs de terrain (opérateur de l'OPAH 2015-2019, professionnels de l'immobilier) montre que les copropriétés sont souvent non organisées : absence de syndic, de conseil syndical etc...

Le dispositif d'OPAH 2015-2020 a montré qu'une action spécifique en direction des copropriétés dégradées était indispensable dans le cadre d'une OPAH RU. Toutefois pour les copropriétés désorganisées, un projet de travaux ne saurait voir le jour sans un accompagnement solide.

La commune de Corti souhaite donc s'inscrire dans une stratégie globale d'affirmation de son rôle de centralité, de redynamisation de son attractivité et d'amélioration de la qualité du cadre de vie pour les habitants actuels et futurs. Ce projet s'appuie sur les différentes thématiques qui touchent la centralité, à savoir la mixité sociale, la qualité du parc de logements, l'offre en équipements, services et commerces, la proximité à une zone d'emplois, l'offre en transports et facilité de déplacements et la qualité du cadre de vie.

En matière d'habitat privé, un des leviers de ce projet urbain global est la mise en place d'une nouvelle OPAH-RU avec un volet copropriétés dégradées sur 5 ans. Elle concerne notamment 15 copropriétés représentant 120 logements. Toutefois, l'action de la collectivité ne peut plus se limiter à la seule mise en place d'un dispositif incitatif, elle doit aussi être complétée d'un champ allant du préventif au coercitif. Ainsi, l'étude pré-opérationnelle a conclu notamment en la nécessité de mettre en place, en parallèle de l'OPAH-RU, un dispositif préventif sur les copropriétés, au travers d'un POPAC.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.