

ASSEMBLEE DE CORSE

1 ERE SESSION ORDINAIRE DE 2021

REUNION DES 29 ET 30 AVRIL 2021

RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

MUDIFICAZIONE DI U REGULAMENTU DI L'AIUTI PER
L'ALLOGHJU E L'ABITATU "UNA CASA PER TUTTI, UNA
CASA PER OGNUNU"

MODIFICATION DU RÈGLEMENT DES AIDES EN FAVEUR
DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT "UNA CASA PER
TUTTI, UNA CASA PER OGNUNU"

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

PREAMBULE

A. Objectifs et évaluation

1. Rappel du contexte et des axes stratégiques guidant l'intervention

Le présent rapport a trait à la modification du règlement des aides au logement « Una casa per tutti, una casa per ognunu ». Elle résulte de l'évaluation annuelle du dispositif telle que prévue lors de son adoption, le 27 septembre 2019.

Elle repose également sur un socle constitué d'une part, du contexte des domaines du foncier et du logement et d'autre part, des principes qui fondent notre action, tels qu'énoncés en 2019.

Ainsi l'intervention de notre collectivité s'inscrit toujours dans le cadre d'une volonté politique affirmée permettant d'agir sur :

- la spéculation et la dépossession foncière, et l'accès au foncier et au logement,
- le taux de pauvreté,
- la fracture territoriale importante entre le littoral et l'intérieur de notre île.

Par ailleurs, les objectifs demeurent également inchangés. Ainsi le dispositif aujourd'hui amendé, vise à atteindre :

En termes de méthode :

- L'efficacité, pour permettre une réponse rapide et une montée en charge immédiate d'une production de logements s'inscrivant dans une vision politique de lutte contre la spéculation, de soutien à la revitalisation des centres-villes, et d'aménagement harmonieux du territoire,
- L'équité, entre les communes, les intercommunalités, les acteurs économiques, et les citoyens, conformément à la logique d'ensemble de la Collectivité dans chacun des règlements qu'elle met en œuvre,
- L'équilibre, en organisant une répartition harmonieuse de l'investissement public entre les territoires et les dispositifs, et en permettant aux acteurs privés de la construction de bénéficier d'un soutien public, dès lors qu'ils s'inscrivent dans le respect des objectifs centraux de lutte contre la spéculation, de développement durable, et d'aménagement du territoire fixés par la Collectivité de Corse.

Sur le fond :

- Le renforcement de l'accès à la primo-accession et au logement social,
- Un soutien accru à l'accès au logement dans les territoires de montagne et de l'intérieur et aux centres-villes,
- Une augmentation importante du volume global du budget et du montant des aides, qui traduit la volonté d'apporter une réponse à la hauteur des enjeux.

Evolution chiffrée 2018-2020

	2018	2019	2020		
INVESTISSEMENT (AP votées)	8,6 M€	10,8 M€	12,0 M€	31,4 M€	
Taux d'évolution (n/n-1)		+ 26 %	+ 11 %	TOTAL	NOMBRE DE LOGEMENTS
LOGEMENTS SOCIAUX	2 912 000,00 €	2 745 419,00 €	2 327 677,00 €	7 985 096,00	1 488
LOGEMENTS COMMUNAUX	165 000,00 €	3 719 664,00 €	3 952 322,00 €	7 836 986,00	255
PRIMO-ACCEDANTS	5 380 000,00 €	4 010 000,00 €	1 859 011,00 €	11 249 011,00	1 092
PRIMES OPAH et COPRO	139 694,00 €	240 183,00 €	488 901,00 €	868 778,00	317
ETUDES OPAH		35 000,00 €		35 000,00	-
				27 974 871,00	3 152

**Taux de
consommation 89 %**

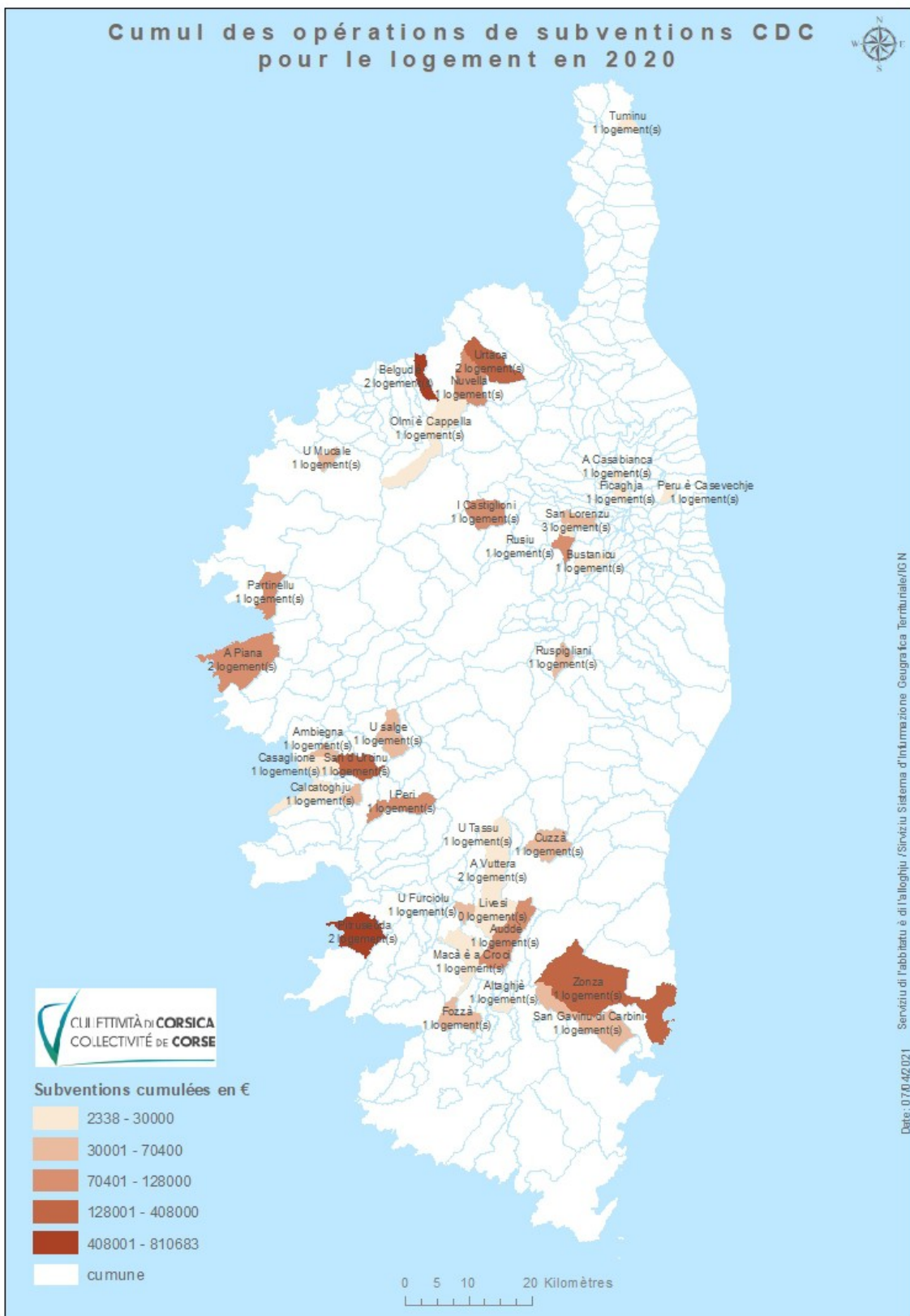
	2018	2019	2020	
FONCTIONNEMENT (AE votées)	200 000 €	200 000 €	250 000 €	650 000 €
				TOTAL
SUIVI ET/ANIMATION DES O.P.A.H.	171 510,00 €	160 000,00 €	172 394,00 €	503 904,00 €
				Taux de consommation 78 %

Evolution des moyens budgétaires en 2021

En section d'investissement, le montant prévisionnel des AP (BP+BS) devrait atteindre 14 M€ cette année, soit une évolution probable de + 16,7 %. Pour information, la première individualisation de 2021 sur le programme « Habitat-Logement » totalise 7,130 M€ en section d'investissement, dont environ 4 M€ en faveur des communes et EPCI.

Répartition géographique des projets aidés en 2020

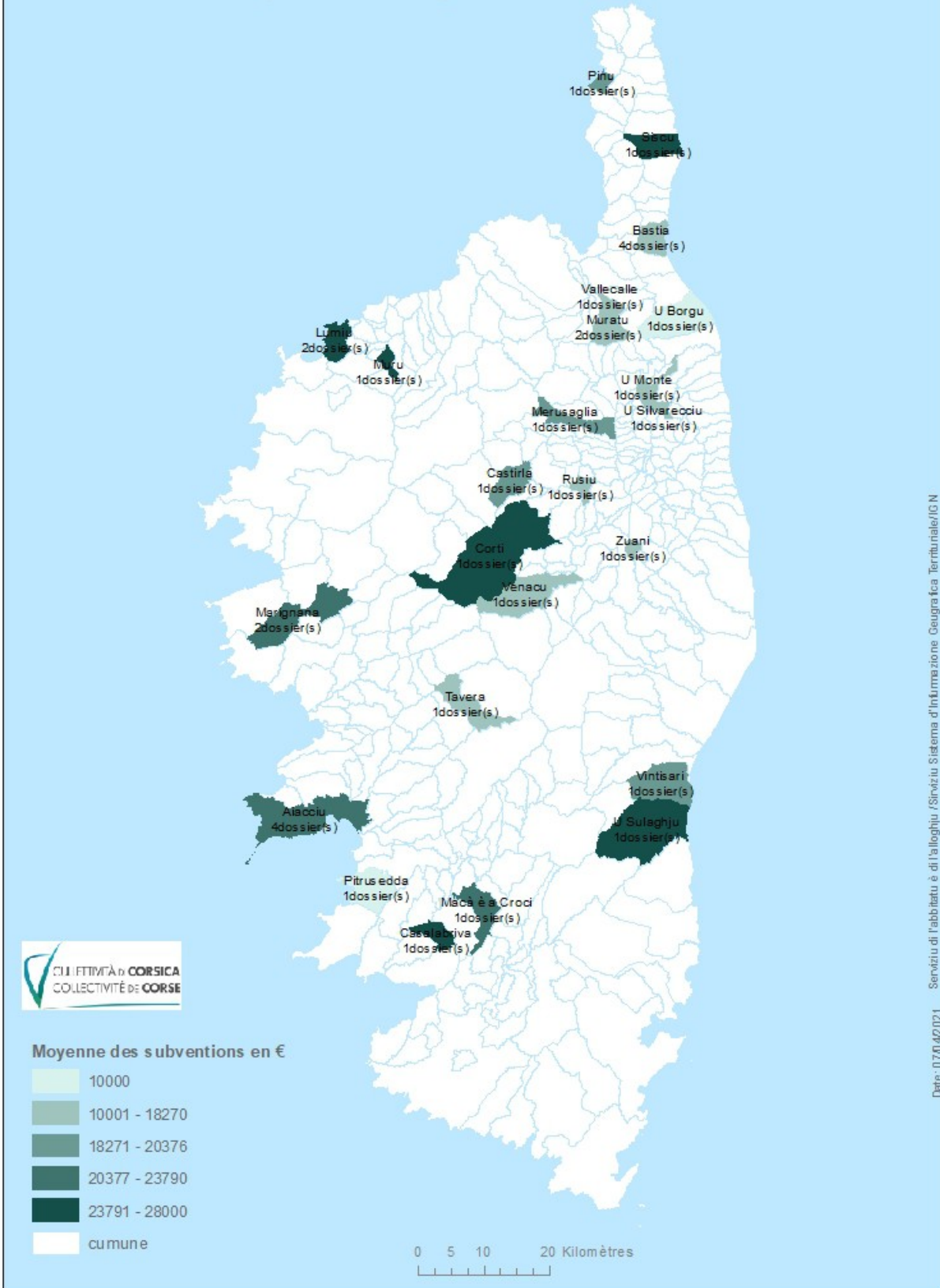
Communes



Répartition géographique des projets aidés en 2020

Primo accession à la propriété

Moyenne des opérations de primo accédants pour le logement en 2020



Le règlement ainsi modifié décline toujours 4 axes, avec pour objectif de les rendre plus pertinents au regard de l'évaluation réalisée après une année de mise en œuvre :

- L'aide au développement du parc immobilier communal et intercommunal, notamment dans une logique de soutien aux primo-accédants, qui intervient sur les domaines suivants :
Les acquisitions (immobilières ou foncières), l'amélioration et la réhabilitation d'immeubles existants, la construction et/ou l'aménagement de terrains à vocation d'accueil de résidences principales (lotissements communaux).
- Le renforcement et la réorientation de l'aide directe visant à soutenir l'accès à la propriété des primo-accédants, qui permet à de jeunes ménages d'accéder à l'acquisition d'une résidence principale grâce à un soutien direct.
- Le renforcement quantitatif et qualitatif du financement du parc locatif social qu'il s'agisse des demandes de l'ensemble des bailleurs ou celle plus particulière des offices publics de l'habitat (OPH2C et OPH CAPA) avec lesquels la CdC a signé des conventions d'objectifs et de moyens, pour des opérations de création ou de réhabilitation de logements locatifs sociaux,
- Le renforcement des dispositifs d'aide au parc privé dans les OPAH et les POPAC, qui inclus notamment des aides sur les volets suivants :
Les études préalables, le suivi et l'animation de ces opérations (consistant au financement d'une équipe pluridisciplinaire chargée d'accompagner les propriétaires dans la réalisation de leurs projets de réhabilitation de bout en bout), les copropriétés dégradées et les aides directes aux propriétaires, bailleurs ou occupants, tout ceci en complément des financements de l'ANAH et des collectivités maîtres d'ouvrage.

Enfin, le Schéma Territorial de l'Habitat dont l'élaboration avait été évoquée lors de la présentation du règlement en 2019 est aujourd'hui en phase de construction et pour la réalisation de cet objectif la « Mission Habitat-Logement » a été créée au sein de la Direction de l'attractivité et des dynamiques territoriales, de la politique de l'habitat et du logement.

En cohérence avec les orientations de la collectivité ce schéma aura notamment pour objet de contribuer à la définition des modalités de mise en œuvre de la politique arrêtée dans les domaines de l'habitat et du logement.

Par son approche transversale, il participera, en particulier dans le domaine des politiques en faveur de l'autonomie des personnes âgées et des personnes handicapées portées par la Direction générale adjointe en charge des affaires sociales et sanitaires, à la mise en synergie des dispositifs d'aides pour des projets « habitat inclusif », et ainsi tendre vers une complémentarité des aides de notre collectivité en faveur de l'accompagnement et du maintien à domicile.

2. Bilan d'évaluation

Les crédits directement consacrés à ces aides ont représenté 12 M€ en AP au budget 2020, première année opérationnelle du nouveau règlement des aides au logement, avec un taux de consommation de 63%. L'année écoulée, marquée par la pandémie et ses conséquences, n'a pas permis une affectation optimale des crédits prévus.

Cependant la fin de cette même année a vu une nette tendance à la hausse des demandes émanant notamment des communes et EPCI désirant porter des projets de logements communaux (acquisitions, travaux d'amélioration ou de construction, ...). Aussi notre effort financier dans ce secteur devra être maintenu, voire augmenté, car cette tendance est confirmée au vu des sollicitations constatées dès ce début d'année 2021.

Ainsi, les engagements de crédits réalisés sur les différents axes et dispositifs du nouveau règlement d'aides au logement montre que celui-ci a permis de mobiliser 7,6 M€, sur 5 programmes d'individualisation, répartis comme suit :

- soutien aux communes et intercommunalités : 3 952 522 €, pour 47 opérations, totalisant 85 logements ;
- primo accession à la propriété : 659 341€, pour 33 dossiers
- financement du logement locatif social - bailleurs sociaux : 2 327 377 €, pour 4 dossiers, totalisant 553 logements
- aides au parc privé dans les OPAH : 488 901 €, pour 128 dossiers en aides directes aux particuliers ; et 172 394 € aux communes ou EPCI maitres d'ouvrage au titre de l'ingénierie (*section de fonctionnement*).

Il apparait tout d'abord globalement une bonne consommation d'ensemble des crédits, en investissement comme en fonctionnement, et ce malgré le contexte particulier de l'année 2020 caractérisé par la crise sanitaire et ses conséquences.

Sur la partie primo accession, notamment du fait du changement profond apporté par le règlement et comparativement aux exercices antérieurs, le nombre de dossiers éligibles a fortement diminué (le taux d'éligibilité étant inférieur à 20 %). Toutefois, le niveau moyen de cette aide a fortement augmenté compte tenu du nouveau mode de calcul et se situe aux environs de 19 800 €.

Il est également important de noter que la réorientation souhaitée en faveur des territoires de montagne et de l'intérieur de notre intervention est avérée. Une cartographie de la localisation des projets aidés le démontre (*cf. p 6*).

B. La modification du règlement des aides 2019 : exposé des motifs et propositions

Comme prévu lors de son adoption le 27 septembre 2019, après sa première année d'application, le règlement des aides au logement a fait l'objet d'une évaluation qui a fait apparaître la nécessité d'apporter :

- des précisions sur certains points particuliers afin d'en améliorer, à la fois, sa compréhension et son application,

- des ajustements sur les différents niveaux de dépenses subventionnables notamment en faveur des communes et des EPCI,
- l'intégration de nouveaux dispositifs, qui n'ayant pas été prévus dans sa version initiale, mériteraient aujourd'hui l'intervention de notre collectivité.

De manière générale, en préservant les principes et les objectifs qui ont présidé à l'élaboration du règlement « Una casa per tutti, una casa per ognunu », voici les grandes lignes du présent projet, qui n'a pas pour objet des modifications de fond, mais tend à apporter des ajustements, des précisions et certaines améliorations dans nos interventions dans le domaine du logement :

1. Mesures de soutien supplémentaires aux communes et EPCI :

Sur cet axe, les propositions qui suivent tendent à apporter un meilleur soutien aux communes et EPCI dans leurs projets, notamment par des mesures incitatives ou bien par l'ajustement des plafonds de dépenses subventionnables, afin d'être en cohérence avec les coûts réels du marché.

Il convient donc :

A. D'améliorer notre niveau d'intervention auprès des communes pour les travaux de réhabilitation (mesure 1.1) en prenant en compte un coût moyen de travaux de 1 500 €/m² au lieu de 1 000 €/m². Cette mesure permet, sans changer nos taux d'intervention, d'augmenter sensiblement le niveau des dépenses subventionnables en prenant en compte les coûts réels constatés sur le marché au niveau national et concernant les travaux de réhabilitation. Le prix au m² dépendant de plusieurs critères comme la superficie, l'accès au chantier, les matériaux choisis, les types de travaux à réaliser et bien d'autres facteurs clés. Cette amélioration permettrait entre autre, un meilleur financement de grosses opérations dans des communes de petite taille et à faible ressources, en réduisant le reste à charge.

Afin de limiter le risque d'une logique inflationniste, cette mesure pourra faire l'objet d'une réévaluation par décision du Président du Conseil exécutif de Corse dans les conditions prévues à l'article 4 de la délibération adoptant le présent règlement modifié.

Ainsi la dépense subventionnable de base maximale des travaux passerait à 120 000 € (*pour une surface forfaitaire de 80m²*), au lieu de 80 000€ actuellement.

A titre d'exemple, sur la base d'un dossier instruit :

Pour une opération de travaux d'aménagement de 2 logements dans une maison ancienne, dans une commune de moins de 1 000 habitants :

Devis estimatif : 275 000 €

Taux de subvention CdC : 80 %, soit une aide maximale de 128 000 € actuellement, qui pourrait être portée à 192 000 € par la modification proposée.

B. D'insérer une mesure pour les communes de moins de 3 000 habitants disposant d'un PLU définitif compatible avec le PADDUC, en permettant une majoration du plafond subventionnable de 10 % (mesure similaire à celle prévue pour la DQ) sur les volets acquisition et travaux au 1.1 du règlement.

C. De mettre en place un barème d'intervention pour les EPCI, établi en cohérence avec celui applicable en matière de dotation quinquennale. Celui-ci figurera en annexe du règlement et fixera pour chaque EPCI notre niveau d'intervention, compris entre 50 % et 80 %.

D. De proposer une aide exceptionnelle (à hauteur de 80 %) pour des opérations spécifiques de création de « logement social étudiant », et ce dans les communes et EPCI inclus dans un périmètre proche de l'Université di Corsica. Cette mesure serait étendue aux communes ou EPCI qui disposent d'une formation post-baccalauréat ou préparatoire à une grande école. Ces opérations feront l'objet d'un conventionnement entre la Collectivité de Corse et la commune ou l'EPCI assurant la maîtrise d'ouvrage. Etant destinées à la population étudiante, un partenariat avec le CROUS de Corse sera privilégié, et pourra prévoir une délégation de gestion du parc locatif. Ceci aux fins d'obtenir une synergie tendant à l'efficacité du dispositif. Cette convention prévoira les conditions d'intervention des différents partenaires et leurs engagements, et garantira que les logements financés auront pour destination exclusive le logement étudiant à des prix encadrés.

E. Dans le cadre de la lutte contre la fracture territoriale, d'instaurer une mesure incitative visant à favoriser l'émergence de projets dans les « villages-souches », pour les communes qui disposent de pôles différenciés et dont le chef-lieu est situé à une altitude d'au moins 350 mètres. Une bonification de 10 % de notre taux d'intervention serait appliquée aux opérations effectuées dans le périmètre des « villages-souches » (*sans toutefois pouvoir excéder un taux d'intervention de 80 %*). Cette disposition transposerait au présent règlement une mesure similaire à celle prévue au « Règlement d'aides aux communes, intercommunalités et territoires » actuellement en vigueur, dans un souci de cohérence.

F. De créer une mesure spécifique en faveur des communes ou EPCI, engagés dans une démarche volontariste dans le domaine du tri des déchets. Ainsi les communes et EPCI qui disposent, ou ont engagé la réalisation d'un centre de stockage des déchets sous convention publique et conforme à la délibération n° 21/035 AC de l'Assemblée de Corse du 26 février 2021 approuvant le plan territorial de prévention et de gestion des déchets et de l'économie circulaire, se verront appliquer une majoration exceptionnelle de leur dépense subventionnable de 20 % sans modification des taux d'intervention. Cette majoration s'appliquera aux mesures prévues au 1.1 et 1.2 du présent règlement.

A titre d'exemple :

Pour les opérations d'acquisition et amélioration de logements communaux :

- sur le volet acquisition, le montant subventionnable passerait de 136 000 € à 163 200 €, soit une subvention maximale de 130 560 € par logement acquis ;
- sur le volet réhabilitation, le montant subventionnable passerait de 120 000 € à 144 000 € soit une subvention maximale de 115 200 € par logement réhabilité.

Pour les opérations-d'acquisition foncière suivie de construction de logements :

- sur le volet acquisition foncière la dépense subventionnable passerait de 137 500 € à 165 000 € (soit une subvention maximale de 132 000 €)
- sur le volet construction, la dépense subventionnable passerait de 160 000 € à 192 000 € (soit une subvention maximale de 115 200 € par logement créé)

G. De créer une mesure spécifique en faveur des communes et EPCI visant à subventionner une dépense d'étude de diagnostic préalable ou de faisabilité relative à un projet d'investissement dans le domaine du logement communal. Le montant de la dépense subventionnable serait fixé à 50 000 € HT, et notre taux d'intervention à 30 % maximum (soit 15 000 €). Ce nouveau dispositif est proposé dans le cadre d'une demande des communes qui, en amont de la phase de réalisation d'un projet, souhaitent pouvoir évaluer sa pertinence et sa faisabilité en fonction notamment de leurs besoins et de leur potentiel financier.

2. Primo accession à la propriété :

Le constat démontre une certaine difficulté d'instruction des demandes, mais aussi de compréhension par le public des différents critères permettant l'éligibilité à cette aide. Celui-ci fait apparaître également une part très importante de rejets de ces demandes, qui au vu des situations nécessiteraient un assouplissement (le taux actuel de recevabilité des demandes est inférieur à 20 %). Dans certains cas, l'inéligibilité constatée n'est plus en concordance avec l'esprit de rééquilibrage souhaité, en faveur du rural.

Il conviendrait donc :

- d'apporter une définition claire de la structure des ménages éligibles, en s'appuyant sur celle apparaissant dans les données statistiques de l'INSEE, et ce afin d'intégrer les structures monoparentales, représentant en Corse environ 12 % des ménages.
- de préciser la règle d'application de l'aide de 15 % apportée aux opérations effectuées dans les petites communes, en plafonnant à 15 000 € l'aide de notre collectivité pour les opérations de moins de 150 000 €. Il s'agit dans ce cas d'éviter l'attribution d'une aide supérieure à une opération comprise entre 100 000 € et 150 000 €, à celle qui le serait pour une opération de 150 000 € ou plus.
- de remplacer le critère de « surface minimale de 60 m² » pour les personnes seules éligibles par 45 m², correspondant à la surface moyenne d'un logement de type T2 (celle-ci étant également compatible à l'occupation du logement par 2 personnes). Le règlement admettant dans des communes de taille modeste des personnes seules, la surface de 60 m² apparaît trop contraignante, et abouti au rejet de demandes pour des surfaces légèrement inférieures à ce seuil.
- de préciser, pour les opérations se situant dans des lotissements, que sont éligibles les opérations portées par des opérateurs privés, sous réserve de la signature d'un cahier des charges avec la Commune concernée et la Collectivité de Corse, décrivant le respect par le promoteur de conditions spécifiques d'attribution en matière notamment de règles de primo-accession à la propriété, d'intégration architecturale, paysagère et de développement durable, à l'image de celles demandées aux opérations sous maîtrise d'ouvrage communale.
- de modifier la strate d'éligibilité des « personnes seules » aux communes de moins de 3 000 habitants DGF. Entre 1 000 et 3 000 habitants celles-ci sont au nombre de 48 (dont 18 ont une population inférieure à 1 500 habitants

DGF ; 8 entre 1 501 et 2 000 habitants ; 22 entre 2 001 et 3 000 habitants).

- dans le cas de la modification de la strate à moins de 3 000 habitants, de prévoir également la suppression du plancher de 150 000 € minimum du coût d'opération.

- de permettre l'éligibilité d'opérations de construction dans les communes de moins de 3 000 habitants avec un niveau de contrainte de 3, 4 ou 5, tel que prévu au PADDUC et SADPM et disposant d'un PLU définitif. Il s'agit d'ouvrir l'aide aux personnes disposant d'un terrain sur le territoire communal, et désireux d'y bâtir leur résidence principale.

- pour Bastia et Ajaccio, de préciser les différents périmètres éligibles en prenant en compte l'ensemble de ceux liés à un dispositif de la « Politique de la Ville » de type : « action cœur de ville », « quartier de la politique de la ville », « quartier de veille active » et « quartiers vécus ».

- de modifier le barème du plafond de ressources en appliquant le « 120 % du PLUS » (soit 10 % de plus que le barème actuel) et y intégrer les personnes en situation de handicap (depuis le 1^{er} janvier 2019, les différents barèmes relatifs aux plafonds de ressources prennent en compte ces personnes, qui doivent être titulaires de la carte mobilité inclusion portant la mention « invalidité » (arrêté du 28 décembre 2018)).

3. Mesures de financement du logement social HLM : création d'un règlement des garanties d'emprunt pouvant être accordées aux opérateurs du logement social

Il s'agit ici de formaliser à travers un règlement spécifique les aides indirectes qui sont accordée au fil de l'eau par notre collectivité aux bailleurs sociaux en garantissant leurs emprunts :

- Les garanties d'emprunt pour les bailleurs sociaux étaient auparavant assurées notamment par les conseils départementaux et depuis la création de la Collectivité de Corse, nous sommes régulièrement sollicités pour leur octroi. Elles peuvent concerner de nouvelles opérations ou bien des réaménagements de dette sur des opérations en cours. Il est à noter que dans le domaine du logement social, celles-ci ne sont pas assujetties aux règles prudentielles habituelles des garanties d'emprunt octroyées par les collectivités. Pour chaque opération, l'emprunt contracté par les organismes constitue le mode de financement principal des investissements locatifs sociaux. La garantie d'emprunt représente ainsi un des soutiens essentiels à la politique territoriale de l'habitat car la solvabilité de la Collectivité de Corse permet à l'emprunteur d'obtenir le prêt et de bénéficier d'un abaissement de la prime de risque, donc du coût du crédit, et également de se soustraire à une garantie plus coûteuse auprès d'un organisme spécialisé. Ainsi, elle constitue une aide indirecte et non négligeable au financement du logement social.

4. Mesures de soutien améliorées au parc privé dans les OPAH et création d'une aide aux POPAC (programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété) :

Compte tenu du constat effectué lors notamment des bilans de fin des différentes OPAH auxquelles nous avons participé comme financeur, il paraît opportun aujourd'hui, alors que de nouvelles opérations sont en cours de démarrage, de revoir de manière plus fine notre dispositif de soutien à ces programmes, et ce dans un souci d'efficacité. Entre autre, il s'agit de réajuster notre niveau d'intervention pour le

suivi-animation des OPAH (*en charge de l'accompagnement des propriétaires dans la réalisation de leurs projets de réhabilitation*), de mieux soutenir les bénéficiaires aux revenus très modestes pour le volet travaux en partie privatives et d'améliorer notre participation sur le volet « copropriétés dégradées ». Enfin, il convient d'intégrer les POPAC afin de participer plus activement au soutien des copropriétés.

Il conviendrait donc :

- Pour la partie suivi-animation (4-1 du règlement) de porter notre taux d'intervention actuel de 40 %, à 45 %, afin de maintenir le niveau cumulé des ex. CD et ex. CTC (soit + 15 000 € sur 5 ans).

- Pour les aides aux travaux en partie privatives des propriétaires occupants,

- d'inclure la notion de « revenus très modestes » telle que définie par l'ANAH et de majorer dans ce cas notre taux d'intervention de 5 % (aide majorée de 1 000 € pour les travaux d'amélioration et de 2 500 € pour les travaux lourds). Ceci permettrait à cette catégorie de revenus de limiter le reste à charge, voire de l'annuler. Sur les modalités d'application de cette mesure, il s'agirait d'une aide complémentaire à solliciter en cas de reste à charge non nul pour le bénéficiaire. De cette manière, cette majoration ne serait notifiée qu'au moment de la demande de paiement auprès de la CdC par la collectivité ou l'EPCI maître d'ouvrage, lors de l'envoi de l'accusé réception par le service instructeur. L'avantage de cette modalité est d'éviter un écrêtement de l'intervention de l'ANAH en cas de dépassement de 100 % du montant des travaux par le cumul prévisionnel des différentes aides auquel le bénéficiaire peut prétendre ;

- Pour les volets « copropriétés dégradées » dans les OPAH : il est proposé d'augmenter le plafond de dépenses subventionnables (500 000 € au lieu de 300 000 € par bâtiment) afin de pouvoir déclencher la majoration ANAH (règle du X+X). Cette majoration s'applique quand le cofinancement de collectivité(s) territoriale(s) représente au moins 5 % du montant HT des travaux par collectivité(s) des travaux subventionnables. Notre taux d'intervention resterait fixé à 10 %.

L'intérêt de cette amélioration de notre participation permettrait, in fine, un meilleur apport de financements publics pour ce type d'opérations et ainsi limiter les restes à charge

- L'aide aux POPAC : ceux-ci peuvent être mis en œuvre en amont ou en aval des OPAH qui comportent des volets « copropriétés dégradées ». Il s'agit d'un outil à double usage, préventif et/ou curatif, subventionné par l'ANAH et qui fait l'objet d'une convention d'une durée de 3 ans. Cet outil permet avant tout de mettre en place une ingénierie opérationnelle susceptible de remédier aux difficultés rencontrées de manière précoce dans les copropriétés, afin de résorber le plus en amont possible et à moindre coût pour les copropriétaires et les pouvoirs publics les dysfonctionnements naissants. Les POPAC n'ont pas vocation à se substituer à un dispositif curatif. Ils peuvent toutefois viser à prévenir l'apparition de nouvelles difficultés sur des copropriétés sorties d'un dispositif opérationnel de redressement (cas, par exemple, du suivi de la mise en œuvre des actions financées par les subventions mobilisées lors du dispositif curatif).

Du point de vue du financement de ce type d'opération, considérant d'une part la quote-part maximale de l'ANAH à 50 % du montant hors taxes de l'ingénierie, et d'autre part celle de la Caisse des Dépôts qui, par le biais d'une convention avec l'ANAH, peut intervenir en cofinancement à hauteur maximale de 25 % du coût de

cette ingénierie et que son intervention ne peut dépasser la quote-part de la collectivité maître d'ouvrage, notre participation se ferait sur la base du plafond subventionnable de l'ANAH (100 000 €/an) et notre taux d'intervention fixé, dans ce cas, à 10 % (soit un financement à hauteur de 10 000 €/an).

Afin de prévoir un éventuel non-renouvellement de la convention ANAH-Caisse des Dépôts, nous proposons également, sur les mêmes bases, un taux d'intervention de notre collectivité à hauteur de 20% (soit 20 000€/an), dans le cas où il n'y aurait pas de cofinancement de la Caisse des dépôts.

Ainsi ces programmes pourraient être financés par des aides publiques à hauteur de 80 % dans le premier cas, et à 70 % dans le deuxième. Il s'agirait d'un mode de financement par tranche annuelle, dans le cadre d'une procédure comparable à celle applicable pour le suivi-animation des OPAH.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.