



**DELIBERATION N° 21/021 CP DE LA COMMISSION PERMANENTE
APPROUVANT LES CONVENTIONS : PETITES VILLES DE DEMAIN -
OPÉRATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE, OPAH-RU AVEC VOLET
COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES ET MISE EN ŒUVRE D'UN POPAC
DE LA COMMUNE DE CORTI**

**CHÌ APPROVA E CUNVENZIONE : PICCULE CITÀ DI DUMANE - OPERAZIONE
DI RIVITULITÀ TERRITURIALE - OPAH-RU CU UNA SEZZIONE CUPRUPIETÀ
FRUSTE E MESSA IN OPERA DI UN POPAC DI A CUMUNA DI CORTI**

REUNION DU 24 FÉVRIER 2021

L'an deux mille vingt et un, le vingt quatre février, la commission permanente, convoquée le 10 février 2021, s'est réunie sous la présidence de Mme Mattea CASALTA, Vice-Présidente de l'Assemblée de Corse.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, Romain COLONNA, Christelle COMBETTE, Muriel FAGNI, Isabelle FELICIAGGI, Nadine NIVAGGIONI, François ORLANDI, Pierre POLI, Rosa PROSPERI, Petr'Antone TOMASI

ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

M. Jean-Martin MONDOLONI à Mme Christelle COMBETTE
Mme Laura Maria POLI-ANDREANI à Mme Rosa PROSPERI
M. Jean-Guy TALAMONI à Mme Rosa PROSPERI
M. Hyacinthe VANNI à M. Romain COLONNA

LA COMMISSION PERMANENTE

- VU** le Code général des collectivités territoriales, titre II, livre IV, IVème partie,
- VU** la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire,
- VU** la loi n° 2021-160 du 15 février 2021 prorogeant l'état d'urgence sanitaire,
- VU** l'ordonnance n° 2020-391 du 1^{er} avril 2020 visant à assurer la continuité du fonctionnement des institutions locales et de l'exercice des

compétences des collectivités locales et des établissements publics locaux afin de faire face à l'épidémie de Covid-19,

- VU** le décret n° 2020-1257 du 14 octobre 2020 déclarant l'état d'urgence sanitaire,
- VU** le décret n° 2020-1310 du 29 octobre 2020 prescrivant les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de Covid-19 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire et notamment son article 28,
- VU** la délibération n° 18/139 AC de l'Assemblée de Corse du 30 mai 2018 portant approbation du règlement budgétaire et financier de la Collectivité de Corse,
- VU** la délibération n° 18/438 AC de l'Assemblée de Corse du 28 juin 2018 approuvant le règlement d'aides aux communes, intercommunalités et territoires,
- VU** la délibération n° 19/340 AC de l'Assemblée de Corse du 27 septembre 2019 approuvant le règlement des aides en faveur du logement et de l'habitat,
- VU** la délibération n° 20/028 AC de l'Assemblée de Corse du 13 février 2020 portant approbation du budget primitif de la Collectivité de Corse pour 2020,
- VU** la délibération n° 20/127 AC de l'Assemblée de Corse du 24 septembre 2020 approuvant la prorogation de la délégation de l'Assemblée de Corse à sa Commission Permanente,
- VU** la délibération n° 20/001 CP de la Commission Permanente du 6 mai 2020 décidant du régime dérogatoire d'organisation et de déroulement des réunions de la Commission Permanente,
- SUR** rapport du Président du Conseil exécutif de Corse,
- APRES** avoir accepté à la majorité, de délibérer sur ce rapport selon la procédure d'urgence dans des délais abrégés, (13 voix POUR : les représentants des groupes « Femu a Corsica », « Corsica Libera », « Partitu di a Nazione Corsa », « Andà per Dumane » et « La Corse dans la République », 2 voix CONTRE : les représentants du groupe « Per l'Avvene »),

APRES EN AVOIR DELIBERE

À l'unanimité,

Ont voté POUR (15) : Mmes et MM.

Mattea CASALTA, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, Romain COLONNA,

Christelle COMBETTE, Muriel FAGNI, Isabelle FELICIAGGI, Jean-Martin MONDOLONI, Nadine NIVAGGIONI, François ORLANDI, Laura Maria POLI-ANDREANI, Pierre POLI, Rosa PROSPERI, Petr'Antone TOMASI, Jean-Guy TALAMONI, Hyacinthe VANNI

ARTICLE PREMIER :

APPROUVE, en leur principe, les conventions Petites Villes de Demain - Opération de Revitalisation du Territoire, 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) de la commune de Corti.

ARTICLE 2 :

AUTORISE le Président du Conseil exécutif de Corse à signer les conventions et les futurs avenants des programmes Petites Villes de Demain - Opération de Revitalisation du Territoire, 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) de la commune de Corti.

ARTICLE 3 :

Les crédits destinés au financement des opérations relevant de ces trois conventions devront s'inscrire dans les objectifs et critères des différents règlements d'aides de la Collectivité de Corse et relèveront de lignes budgétaires existantes. Celles-ci seront mobilisées dès lors que les dossiers correspondants auront été déposés auprès des services de la Collectivité de Corse.

ARTICLE 4 :

La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Collectivité de Corse.

Aiacciu, le 24 février 2021

Le Président de l'Assemblée de Corse,



Jean-Guy TALAMONI

COMMISSION PERMANENTE

REUNION DU 24 FÉVRIER 2021

**RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE**

**APPROVU DI E CUNVENZIONE : PICCULE CITÀ
DI DUMANE - OPERAZIONE DI RIVITULITÀ
TERRITURIALE - OPAH-RU CU UNA SEZZIONE
CUPRUPJETÀ 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.



AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES


Petites villes
de demain


Agence
nationale
de l'habitat




CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLECTIVITÀ DE CORSE

CONVENTION CADRE PETITES VILLES DE DEMAIN DE CORTE

ENTRE

- La Commune de Corte représentée par son maire M. Xavier Poli ;
- La Communauté de Communes Centre Corse représentée par son président M. Antoine Orsini.

ci-après, les « Collectivités bénéficiaires » ;
d'une part,

ET

- L'Etat représenté par le Préfet de Haute-Corse, M. François RAVIER,
- L'Agence Nationale de l'Habitat représentée par son Délégué territorial, M. François RAVIER
- L'Agence nationale de la cohésion des territoires représentée par son Délégué territorial, M. François RAVIER

ci-après, « l'Etat » ;
d'autre part,

AINSI QUE

- La Collectivité de Corse, représentée par le Président du conseil exécutif de Corse, M. Gilles SIMEONI,
- L'Université de Corse, représentée par le président M. Dominique FEDERICI,
- Le CROUS de Corse, représentée par son Directeur, M. Marc Paul LUCIANI
- La Banque des Territoires représentée par son directeur régional M. Frédéric NOEL

ci-après, les « Partenaires ».

Il est convenu ce qui suit.

TABLE DES MATIÈRES

1.	Contexte	3
2.	Objet de la convention	6
3.	Engagement général des parties	7
4.	Organisation des Collectivités bénéficiaires	8
5.	Comité de projet	9
6.	Durée, évolution et fonctionnement général de la convention	10
7.	Etat des lieux	11
7.1.	Evolution et situation du territoire	11
7.2.	Stratégies, projets et opérations en cours concourant à la revitalisation	14
7.2.1.	Documents d'urbanisme, de planification applicables et de valorisation du patrimoine	14
7.2.2.	Programmes et contrats territoriaux	14
7.2.3.	Projets et opérations d'urbanisme	14
7.2.4.	Projet de territoire : stratégies et actions à engager concourant à la revitalisation	14
7.3.	Actions matures	22
7.4.	Plan de financement prévisionnel et co-financement	24
8.	ANNEXES	29
8.1.	ANNEXE 1 - PLAN DES PERIMETRES D'INTERVENTION	29
8.2.	ANNEXE 2 - FICHES ACTIONS	30
8.3.	ANNEXE 4 - ANNUAIRE	52

1. CONTEXTE

Le programme Petites Villes de Demain vise à donner aux élus des 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 constitue un outil de la relance au service des territoires. Il 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, et en faire des territoires démonstrateurs des solutions inventées au niveau local contribuant aux objectifs de développement durable.

Il traduit la volonté de l'Etat de donner à ces territoires la capacité de définir et de mettre en œuvre leur projet de territoire, de simplifier l'accès aux aides de toute nature, et de favoriser l'échange d'expérience et le partage de bonnes pratiques entre les parties prenantes du programme et de contribuer au mouvement de changement et de transformation, renforcé par le plan de relance.

La nécessité de conforter efficacement et durablement le développement des territoires couverts par le programme Petites Villes de Demain appelle à une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués. Pour répondre à ces ambitions, Petites Villes de Demain est un cadre d'action conçu pour accueillir toutes formes de contributions, au-delà de celles de l'Etat et des partenaires financiers du programme (les ministères, l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), la Banque des Territoires, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), le CEREMA, l'Agence de la transition écologique (ADEME)). Le programme, piloté par l'ANCT, est déployé sur l'ensemble du territoire national et il est décliné et adapté localement.

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.

L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) est un contrat intégrateur unique, programmatique et évolutif, reposant sur un projet global de l'intercommunalité, sa ville-centre et toute autre commune volontaire de l'EPCI. L'ORT est un projet d'intervention formalisé intégrant 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.

L'ORT est destinée 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, réhabilitation de l'immobilier de loisir et de friches urbaines, valorisation du patrimoine bâti... Le tout dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable. L'ORT permet d'intervenir de manière concertée et transversale sur l'habitat, l'urbanisme, le commerce, l'économie, les politiques sociales, etc.

Elle est également créatrice de droits et s'accompagne de mesures favorisant la rénovation de l'habitat ainsi que de dispositions favorisant l'implantation de surfaces commerciales en centre-ville et permettant la suspension des autorisations d'implantations en périphérie.

Par ailleurs, l'ORT est complétée par le dispositif Denormandie voté dans le cadre de la loi de finances 2019. Il s'agit d'un dispositif de soutien à l'investissement locatif dans le parc de logements anciens, qui participera à la rénovation du parc ancien des communes signataires de la convention d'ORT.

La commune de Corte est particulièrement concernée par la problématique de revitalisation de son centre-ville.

La Commune de Corte signataire de la présente convention d'Opération de Revitalisation du Territoire souhaite s'emparer des 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 de faire venir dans les centres-villes et centres bourgs de nouveaux investisseurs et donc de participer à la réhabilitation et la rénovation de logements dans les cœurs de ville. Par ailleurs, le financement par l'ANAH, à destination d'acteurs institutionnels, de travaux de rénovation dans le cadre de la vente d'immeuble à rénover (VIR) et du dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) pourra être mobilisé ;

> 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 qui pourront être mobilisés pour faciliter la mise en œuvre des politiques en faveur du commerce et de l'habitat.

La Commune de Corte est bénéficiaire du programme, compte-tenu des éléments suivants :

Située dans une zone montagneuse au cœur du Parc Naturel Régional, ville centre de la Communauté de Communes du Centre Corse, Corte est à la fois un site historique emblématique et le pôle universitaire régional à mi-chemin entre Bastia et Ajaccio. La Ville, 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 7 445 habitants que compte Corte, 40 % vivent en centre-ville.

Si le centre-ville abrite un riche patrimoine bâti, le parc de logements souffre d'importantes problématiques de dégradations ; logements souvent occupés par des ménages modestes : 265 logements privés potentiellement indignes (selon PPPI 2015), c'est-à-dire en catégories cadastrales 6, 7 et 8, occupées par des ménages au revenu inférieur ou égal au seuil de pauvreté (entre 70 % et 150 % inférieur au seuil Filocom).

Un certain nombre de mesures ont déjà été engagées par la collectivité pour surmonter ces difficultés, parmi lesquelles peuvent être citées :

Une Opération d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a été animée 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 ressort la nécessité de poursuivre les efforts en matière de lutte contre l'habitat indigne, avec un fort besoin sur les copropriétés dégradées avec un dispositif plus incitatif, des aides individuelles en mandataire commun avec cumul Anah et autres partenaires.

L'étude pré-opérationnelle relève des situations très préoccupantes des copropriétés du centre-ville. Selon l'indicateur statistique de fragilité présenté dans l'étude, 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.

Les besoins en réhabilitation énergétique sont également présents avec plus de 1 500 logements énergivores et 8 % des ménages en situations de vulnérabilité énergétique.

De plus, les échanges avec les professionnels de l'immobilier font état de copropriétés trop souvent inorganisées - sans syndic, sans règlement de copropriété... Sans organisation, aucuns travaux ne sont envisageables : les copropriétés ont un réel besoin d'accompagnement.

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 « Corte du résident », le « Corte de l'étudiant » et le « Corte 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 ?

Adopter un projet de cœur de ville à Corte et 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 / services.

Pour aller au-delà et conforter efficacement et durablement son développement, le cœur de ville de la CC 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.

Les Collectivités signataires à savoir la Commune de Corte et la Communauté des Communes du Centre Corse ont dûment et conjointement exprimé leur candidature au programme Petite Ville de Demain par courrier adressé à M. le Préfet de la Haute-Corse le 20 octobre 2020.

Les Collectivités bénéficiaires ont été labellisées au titre du programme Petites villes de Demain par déclaration de la Ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, le 21 décembre 2020.

2. OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention cadre Petites villes de demain (« **la Convention** ») a pour objet d'acter l'engagement des Collectivités bénéficiaires et de l'Etat dans le programme Petites villes de demain.

A compter de la date de signature de la présente Convention, le projet de territoire est formalisé et inscrit les Collectivités également dans le projet d'Opération de Revitalisation du Territoire, et ce pour une durée de 5 années.

La présente Convention a pour objet :

- De préciser les engagements réciproques des parties et d'exposer les intentions des parties dans l'exécution du programme ;
- D'indiquer les principes d'organisation des Collectivités bénéficiaires, du Comité de projet et les moyens dédiés par les Collectivités bénéficiaires ;
- De définir le fonctionnement général de la Convention ;
- De présenter un succinct état des lieux des enjeux du territoire, des stratégies, études, projets, dispositifs et opérations en cours et à engager concourant à la revitalisation
- D'identifier les aides du programme nécessaires à l'élaboration, la consolidation ou la mise en œuvre du projet de territoire.

Le programme PVD et le dispositif d'ORT s'engagent dès la signature de la présente Convention.

Cette convention a, par ailleurs, vocation à s'articuler avec le futur Contrat territorial de relance et de transition écologique qui sera conclu entre l'État, les Collectivités bénéficiaires et les Partenaires.

3. ENGAGEMENT GÉNÉRAL DES PARTIES

Les parties s'engagent à fournir leurs meilleurs efforts pour assurer le succès de la mise en œuvre du programme et la réalisation des actions inscrites dans la convention. En particulier :

L'Etat s'engage (i) à animer le réseau des Partenaires du programme afin de faciliter l'élaboration et la mise en œuvre; (ii) à désigner au sein de ses services un référent départemental et un référent régional chargés de coordonner l'instruction et le suivi des projets et d'assurer l'accessibilité de l'offre de services ; (iii) à étudier le possible co-financement des actions inscrites dans le plan d'action de la Convention qui seraient éligibles aux dotations et crédits de l'Etat disponibles (iv) à mobiliser les experts techniques des services déconcentrés.

Les Collectivités bénéficiaires s'engagent (i) à mobiliser autant que possible les moyens humains et financiers nécessaires pour assurer le pilotage et la mise en œuvre efficace du programme sur leur territoire ; (ii) à ne pas engager de projet de quelque nature que ce soit (urbanisme réglementaire, opération d'aménagement, etc.) qui viendrait en contradiction avec les orientations du projet ;

En outre, les Partenaires financiers (les différents ministères, l'ANCT, la Banque des Territoires, l'ANAH, le CEREMA et l'ADEME) se sont engagés au niveau national à (i) instruire dans les meilleurs délais les propositions de projet et d'actions qui seront soumises par les Collectivités bénéficiaires ; (ii) mobiliser leurs ressources humaines et financières pour permettre la réalisation des actions entrant dans leur champ d'intervention et qu'ils auraient préalablement approuvées dans le cadre de leurs instances décisionnaires.

4. ORGANISATION ET ENGAGEMENTS DES COLLECTIVITÉS BÉNÉFICIAIRES

Pour assurer l'ordonnancement général du projet, le pilotage efficace des études de diagnostic, la définition de la stratégie et l'élaboration du projet de territoire ainsi que la coordination et la réalisation des différentes actions, conduisant notamment à la mise en œuvre de l'ORT, les Collectivités bénéficiaires s'engagent à mettre en œuvre l'organisation décrite ci-après :

La mise en place de relations partenariales renforcées entre les Collectivités bénéficiaires et leurs services ;

L'installation d'un Comité de projet dont la composition et les missions sont précisées à l'article 4 de la présente Convention ;

Le suivi du projet par un chef de projet Petites villes de demain / Opération Revitalisation du Territoire (ORT). L'attribution d'un cofinancement du poste engage au respect de certaines conditions notamment de mise en œuvre de certaines missions (voir annexe 1 « rôle et missions de référence du chef de projet Petites villes de demain ») Le chef de projet rend notamment compte de ses travaux par la production de rapports transmis aux membres du comité de projet [Annexe 4 : Annuaire] ;

L'appui d'une équipe-projet, sous la supervision du chef de projet Petites villes de demain / ORT, assurant la maîtrise d'ouvrage des études et actions permettant de définir la stratégie de revitalisation globale du territoire et d'élaborer l'ORT ;

La présentation des engagements financiers des projets en Comité régional des financeurs ;

L'usage de méthodes et outils garantissant l'ambition et la qualité du projet tout au long de sa mise en œuvre : le choix est de co-construire avec l'ensemble des partenaires institutionnels, associatifs et professionnels ce projet et d'en évaluer, à chaque COPIL ou COTEC les effets.

L'association de la population et des acteurs du territoire dans la définition et la mise en œuvre du projet : la co-construction institutionnelle sera associée à la participation citoyenne continue grâce à des réunions publiques, et numériques.

La communication des actions à chaque étape du projet : chaque année, un bilan des actions conduites dans le cadre de la présente convention sera rendu public et transmis à l'ensemble des partenaires. Ce bilan fera l'objet d'une évaluation institutionnelle et citoyenne.

5. COMITÉ DE PROJET

Le Comité de projet, validant le projet de territoire, est présidé par M. le Maire de Corte.

L'Etat représenté par le préfet de département et/ou le « référent départemental de l'Etat » désigné par le préfet y participent nécessairement.

Les Partenaires (Partenaires financiers et les Partenaires techniques, locaux, y sont invités et représentés :

- Etat représenté par ses opérateurs : ANCT / Banque des Territoires / Agence Nationale de l'Habitat
- CROUS / ADEME
- Communauté des Communes du Centre Corse
- Collectivité de Corse
- Université de Corse
- Bailleurs sociaux
- Office Foncier de la Corse
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Chambre de Commerce et d'Industrie
- Chambre d'agriculture
- GIRTEC
- Associations étudiantes
- Associations de commerçants

Le Comité valide les orientations et suit l'avancement du projet.

Il se réunit de façon formelle a minima de façon annuelle, mais ses membres sont en contact permanent afin de garantir la bonne dynamique du Projet.

Un Comité technique se tiendra de façon trimestrielle afin d'assurer le suivi des actions et l'avancement du projet.

6. DURÉE, ÉVOLUTION ET FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL DE LA CONVENTION

La présente Convention est valable pour une durée de soixante-douze mois, pour la période 2020/2026.

Par ailleurs, un projet de territoire intégrant une stratégie urbaine et économique de revitalisation (diagnostic, objectifs, actions, phasage et financement) est adopté par la présente convention qui vaut également convention d'ORT.

Cette convention PVD et d'ORT respecte les dispositions de l'article L. 303-2 du Code de la construction et de l'habitation et notamment indiquer le(s) secteur(s) d'intervention, le contenu et le calendrier des actions prévues, le plan de financement des actions et la gouvernance. Conformément à l'article précité, cette convention est signée par les Collectivités, l'Etat et ses établissements publics et toute personne publique ou privée intéressée.

7. ETAT DES LIEUX

1. Evolution et situation du territoire

Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU et d'ORT de Corte couvre les cinq axes sectoriels mentionnés ci-après de façon à permettre une appréhension systémique de la situation du centre-bourg cortenais :

- Axe 1 - De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;
- Axe 2 - Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;
- Axe 3 - Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
- Axe 4 - Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;
- Axe 5 - Fournir l'accès aux équipements et services publics ;
- Axe 6 - Construire une coordination plurielle et évolutive.

Il met en évidence les principaux points suivants :

Axe	Forces / Opportunités	Faiblesses / Menaces
Axe 1 - De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville	Proximité des logements aux commerces et services du centre Structure urbaine du centre-ville ancienne avec des façades sur la rue animées OPAH ayant lancée une dynamique de réhabilitation du parc d'habitat privé	Parc de logements vieillissants : 55 % des logements du centre-ville sont antérieurs à 1945 Nombre élevé de petits logements, limitant le parcours résidentiel en centre-ville : 42 % de logements sont des studios, T1 ou T2 Concentration d'habitat indigne et dégradé en centre-ville : 84 % des logements jugés potentiellement vulnérables Copropropriétés nombreuses et très dégradées en centre-ville, avec des situations nécessitant une intervention d'urgence : 43 copropriétés vulnérables en centre ancien, comptant au total 125 logements Parc ancien et semi-récent aux faibles performances énergétiques Offre en logement social limitée : 373 logements sociaux soit 7,8 % du parc Manque de logements universitaires : le CROUS ne génère que 850 lits pour 4 700 étudiants Un tiers de propriétaires éligibles aux subventions Anah Dispositif d'OPAH qui s'achève et n'ayant pas les moyens d'atteindre les copropriétés Problématiques de marchands de sommeil en centre-ville

<p>Axe 2 - Favoriser un développement économique et commercial équilibré</p>	<p>Tourisme, porteur d'une réelle dynamique économique Faible taux de vacance commerciale : 3 % Pôle d'emplois structurant</p>	<p>Offre commerciale caractérisée par la forte représentation des activités de type CHR ; 37 % des commerces de la ville Façades commerciales vieillissantes (ex. esplanade Tuffelli) Contrainte topographique impactant le parcours marchand Offre commerciale discontinue (ouverture saisonnière de certains commerces) Déficit d'identité commerciale Glissement de l'offre commerciale sur le secteur Porette à vocation fonctionnelle (accès automobile, gare, équipements) Dépendance vis-à-vis de la fréquentation touristique : saisonnalité marquée Offre alimentaire limitée à l'échelle de la commune Marché insuffisamment mis en valeur Animation en pied d'immeuble limitée dans le quartier Porette</p>
<p>Axe 3 - Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions</p>	<p>Positionnement stratégique au sein de la ligne centrale reliant Bastia à Ajaccio Bonne accessibilité routière et ferroviaire Un taux de stationnement cohérent avec l'offre commerciale (5,5 places par commerce)</p>	<p>Transport automobile est le mode de déplacements majeur pour les pratiques quotidiennes, compte tenu des contraintes topographiques et de la localisation des pôles d'emplois Réseau de transports collectifs sous-dimensionné par rapport aux besoins Nombre de places de stationnement insuffisant pendant la saison touristique Problématique des voitures-ventouses Absence d'offre en transports en commun Usage du vélo limité : discontinuité voire absence de parcours piéton et vélo Inconfort des circulations piétonnes : revêtement, mobilier urbain, omniprésence de véhicules sur certains secteurs Centre-ville non connecté aux campus universitaires et aux copropriétés en périphérie Etudiants particulièrement impactés</p>

		par les difficultés de déplacement Manque d'accessibilité pour les PMR
Axe 4 - Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine	Cadre montagneux créant un décor remarquable Structuration urbaine dictée par la topographie et l'hydrographie Tavignano, Restonica et Orta Ville haute historique à fort caractère patrimonial Espaces paysagers et naturels au cœur de la ville Forte identité urbaine de la place Padoue Patrimoine architectural d'intérêt	Manque de valorisation des espaces paysagers et naturels en cœur de ville Dégradation importante des façades de l'hypercentre Manquements en matière de signalétique et de lisibilité des espaces publics Ancien cinéma Aiglou dégradé et non exploité Traitement urbain et architectural peu qualitatif en entrée de ville : espaces délaissés, bâtiments d'activité Besoins de requalification de certains éléments patrimoniaux
Axe 5 - Fournir l'accès aux équipements et services publics	Nombreux établissements scolaires Université de Corse implantée à Corte : un équipement structurant au rayonnement régional et partie prenante du développement de la ville Offre de santé satisfaisante, diversifiée et répartie de façon équilibrée sur le territoire Présence du Musée de la Corse	Offre de santé répondant également aux besoins des communes environnantes Offre en équipements et services diffuse Manque d'évènements culturels hors saison : offre culturelle trop limitée pour l'unique ville universitaire de Corse Absence de lieux de vie et en équipements de loisirs et de plein air pour hors saison et pour les résidents et notamment les étudiants ; peu d'animation le week-end Manque d'accessibilité aux équipements de la Ville Ancien couvent puis cinéma Aiglou dégradé et non exploité
Axe 6 - Construire une coordination plurielle et évolutive	Volonté affirmée d'une dynamique partenariale enclenchée entre la Ville, Collectivité de Corse, Université et CROUS Projets multi-partenariaux envisagés voire en cours	Absence d'une structuration de la coordination partenariale Manque d'ingénierie disponible au sein de la collectivité pour orchestrer et animer ces partenariats

2. Stratégies, projets et opérations en cours concourant à la revitalisation

1. Documents d'urbanisme, de planification applicables et de valorisation du patrimoine

Approuvé par l'Assemblée de Corse le 2 octobre 2015, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) est un document opposable de portée régionale définissant les orientations en matière d'aménagement.

La commune de Corte est en cours de révision de son Plan Local d'Urbanisme.

2. Programmes et contrats territoriaux

La commune est par ailleurs engagée dans une Opération Grand Site Vallée de la Restonica pour le développement de son attractivité écologique touristique.

3. Projets et opérations d'urbanisme

L'OPAH du centre-ancien de Corte 2015-2020 s'est terminée le 28 juin 2020. La Commune a engagé une étude pré opérationnelle d'OPAH avec volet copropriété dégradée et d'ORT en octobre 2019.

4. Projet de territoire : stratégies et actions à engager concourant à la revitalisation

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH a permis d'élaborer et de partager entre les Collectivités, l'Etat et les Partenaires une stratégie d'intervention pour le centre-ville et un projet de redynamisation du centre-ville dont les caractéristiques sont décrites ci-après.

Le projet urbain de Corte sera détaillé dans le cadre de l'étude de définition urbaine lancée avec l'ORT.

1.1.1.1. Objectifs

Les objectifs fixés dans la stratégie cortenaise s'inscrivent dans l'idée structurante suivante : « Corte, d'une dynamique saisonnière à l'affirmation d'un cœur permanent ».

Ils se décomposent en 3 points :

- **Conforter et rendre lisible l'identité cortenaise :**
 - Tourisme et patrimoine remarquable
 - Pratiques de loisirs innovantes et ludiques
 - Place des jeunes dans la ville
 - Mixité des publics et des pratiques
- **(Ré)-inscrire la ville au cœur des parcours du quotidien :**
 - Parcours résidentiel et désirabilité du parc
 - Parcours marchand et ambiance d'achat
 - Parcours scolaire et cadre de vie
 - Parcours touristique et mise en récit

- **Coordonner les forces vives autour d'un projet commun :**
Concertation locale
Participation citoyenne
Innovation et dynamique de projet

Les conditions de réussite identifiées par la Commune sont :

- **Une prise en compte de la centralité de Corte 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 centralisé au sens de concentration et mixité des fonctions (habitat, commerces, services, équipements, etc.) ;**
- **Un projet formalisé dans le cadre d'une convention et porté au travers d'une gouvernance dédiée et concertée.**

Les enjeux de redynamisation du centre-ville cortenais sont précisés par axe thématique auxquelles répondent des actions identifiées par les parties :

- **Axe 1 - De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville**

1. Poursuivre la dynamique de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, la précarité énergétique et l'adaptation au vieillissement, et le traitement de la vacance
2. Allouer des moyens conséquents pour l'accompagnement et la réhabilitation des copropriétés
3. Promouvoir la production de logements abordables et de qualité pour les plus modestes, dont les étudiants
4. Compléter les aides incitatives par des leviers coercitifs et fonciers afin d'intervenir sur les îlots difficiles

- **Axe 2 - Favoriser un développement économique et commercial équilibré**

5. Renforcer la diversité commerciale du centre-ville et veiller au développement raisonné de l'offre en Commerces-Hôtellerie-Restaurant (CHR)
6. Développer l'offre alimentaire de proximité en renforçant le positionnement du marché central (ambiance, site, offre)
7. Accompagner la rénovation des façades commerciales et bâties, levier de désirabilité urbaine et résidentielle
8. Théâtraliser et mettre en récit les espaces publics pour rendre attractif le parcours marchand

- **Axe 3 - Développer l'accessibilité, la mobilité durable et les connexions**

9. Développer une offre de transports en commun, permettant des déplacements facilités entre centre-ville / gare / Université / intermodalité bus vélo (emplacement vélo dans les bus).
10. Explorer les possibilités de réduction de la place de l'automobile en centre-ville, notamment avec des parkings relais et en lien avec l'offre en transports en commun
11. Développer un réseau de modes actifs performants, en lien avec la valorisation de la « nature en ville »
12. Améliorer les liaisons inter-quartiers et inter-équipements

- **Axe 4 - Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine**

13. Engager une réflexion globale sur la valorisation du patrimoine urbain, architectural, paysager et naturel
14. Patrimonialiser, sans sanctuariser, le centre-ville cortenais
15. Penser les liaisons inter-quartiers en s'appuyant sur un réseau d'espaces publics et d'espaces paysagers (berges)

- **Axe 5 - Fournir l'accès aux équipements et services publics**

16. Se doter des équipements et services dignes de la ville universitaire régionale
17. Mobiliser les jeunes et étudiants, comme publics et acteurs ressources de la vie cortenaise
18. Rendre accessibles la nature et les espaces de loisirs aux Cortenais
19. Veiller au maintien d'une offre de santé en centre-ville en envisageant la création d'une maison médicale

- **Axe 6 - Construire une coordination plurielle et évolutive**

20. Poursuivre la dynamique partenariale enclenchée avec les acteurs locaux, porteurs de projet
21. Formaliser cette coordination par la mise en place d'instances, d'outils et d'une ingénierie dédiée

1.1.1.2. Périmètre d'intervention

Les Parties se sont accordées pour reconnaître le Périmètre d'intervention valant Opération de revitalisation de territoire (ORT) [Annexe 1] :

Le choix de ce périmètre se justifie par les éléments suivants :

Corte s'articule aujourd'hui autour de deux centralités qui proposent des fonctions complémentaires : la ville haute concentrant les commerces et accueillant une fonction touristique forte ; la ville basse avec le quartier étudiant Porette qui concentre les usages du quotidien. Peu de perméabilités fonctionnelles s'observent entre ces deux secteurs : les étudiants consomment et vivent dans la ville basse ; les touristes et les parcours ludiques se limitent dans la ville haute.

L'enjeu principal pour la commune de Corte est d'éviter le clivage entre ces fonctions et d'envisager ces deux secteurs comme une globalité.

Les temporalités et les usages sont des marqueurs forts de l'identité cortenaise, mais peuvent constituer un atout territorial.

Le périmètre retenu pour l'ORT est celui de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU et d'ORT, ce qui permet de :

- avoir un seul et unique périmètre pour les actions de revitalisation du centre-ville, intégrant ville haute et ville basse ;
- affirmer une volonté forte de rééquilibrage des fonctions entre ces deux secteurs, en les associant plus qu'en les déconnectant ;

- penser les actions de façon transversale et dans leur globalité, notamment pour l'étude de définition urbaine, qui ne saurait porter que sur une partie du centre-ville ;
- garantir la réhabilitation du parc privé sur un périmètre élargi par rapport à la précédente OPAH contrainte par un périmètre réduit, écueil recensé lors de l'étude pré-opérationnelle.

Dans l'optique de clarifier au mieux les objectifs pour cet ensemble, deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) seront inscrites dans le cadre de la révision du PLU : l'OAP Centre-ville visera le renforcement des fonctions de centralité ; quand l'OAP Ville Basse visera la concentration des fonctions d'habitat.

Dans l'attente de la révision du PLU, des périmètres de sursis à statuer seront institués sur chacune des deux OAP, afin de garantir l'enjeu de centralité précédemment cité.

1.1.1.3. Plan d'actions

Les parties s'entendent pour que la mise en œuvre du projet puisse se faire par les actions décrites ci-après, déployées conformément aux axes ci-avant exposés. Elles pourront être complétées ou révisées conformément aux dispositions de l'article 5.

- Axe 1 - De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville**

Référence	Description succincte	Porteur	Calendrier de réalisation	Budget (€ TTC)	Partenaires Financeurs concernés
A.1.1	OPAH-RU avec volet copropriétés dégradées	Commune de Corte	2021-2026	7 208 190 €	Commune de Corte Collectivité de Corse Anah
A.1.2	POPAC	Commune de Corte	2021-2024	120 000 €	Commune de Corte - CdC Banque des territoires Anah
A.1.3	Prospective et création de logements étudiants	CROUS	2021-2022	A définir	CROUS Commune de Corte Université de Corse Collectivité de Corse Etat

- Axe 2 - Favoriser un développement économique et commercial équilibré**

Référence	Description succincte	Porteur	Calendrier de réalisation	Budget (€ TTC)	Partenaires Financeurs concernés
A.2.1	Diversité commerciale	Commune de Corte	2021-2023	Nombre de jours agents	Commune de Corte, CCI, Associations des commerçants, commerçants
A.2.2	Valorisation du marché dans l'offre alimentaire de proximité	Commune de Corte	2021-2024	à préciser selon étude urbaine (Axe 4)	Commune de Corte, Région, Producteurs et commerçants sédentaires / non sédentaires, Association des commerçants

A.2.3	Rénovation des façades commerciales et des points de vente	Commune de Corte	2021-2023	60 000 €	Commune de Corte, CCI, Association des commerçants, Commerçants, Prestataire spécialisé (Designer)
A.2.4	Click / Call & Collect : mobilisation des outils numériques	Commune de Corte	2021-2022	30 000 €	Commune de Corte, CCI, Banque des territoires

- **Axe 3 - Développer l'accessibilité, la mobilité durable et les connexions**

Référence	Description succincte	Porteur	Calendrier de réalisation	Budget (€ TTC)	Partenaires Financeurs concernés
A.3.1	Création de la voie douce	Commune de Corte	2023-2026	5 760 000 €	Commune de Corte Collectivité de Corse Etat Université
A.3.2	Etude en offre et besoins en stationnements et mise en œuvre	Commune de Corte	2021	Inclus dans les actions 4.1 et 4.2	Commune de Corte Collectivité de Corse Etat
A.3.3	Création d'une navette inter-quartier	Commune de Corte	2023-2026	A définir	Commune de Corte CCCC Collectivité de Corse Etat

- **Axe 4 - Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine**

Référence	Description succincte	Porteur	Calendrier de réalisation	Budget (€ TTC)	Partenaires Financeurs concernés
A.4.1	Etude de définition urbaine	Commune de Corte	2021	300 000 €	Commune de Corte Collectivité

					de Corse Etat
A.4.2	Acquisition d'espaces stratégique pour la mise en œuvre du projet urbain	Commune de Corte	2021-2026	1 200 000 €	Commune de Corte Collectivité de Corse Etat
A.4.3	Requalification du centre ancien	Commune de Corte	2021-2026	9 900 000 €	Commune de Corte Collectivité de Corse Etat
A.4.4	Aménagement de voiries et espaces publics	Commune de Corte	2023-2026	2 280 000 €	Commune de Corte Collectivité de Corse Etat
A.4.5	Valorisation d'éléments patrimoniaux	Commune de Corte	2023-2025	1 560 000 €	Commune de Corte Collectivité de Corse Etat
A.4.6	Théâtralisation des espaces publics	Commune de Corte	2021-2026	18 000 €	Ville de Corte

- **Axe 5 - Fournir l'accès aux équipements et services publics**

Référence	Description succincte	Porteur	Calendrier de réalisation	Budget (€ TTC)	Partenaires Financeurs concernés
A.5.1	Réflexion concertée autour du projet de maison médicale	Commune de Corte	2021-2026	A définir	Commune de Corte Banque des territoires Etat
A.5.2	Réflexion concertée autour du devenir du site du Cinéma l'Aiglon dans l'inscription du projet « Citadella XXI »	Collectivité de Corse	à préciser	A définir	Collectivité de Corse Commune de Corte Anah

Axe 6 - Construire une coordination plurielle et évolutive

Référence	Description succincte	Porteur	Calendrier de réalisation	Budget (€ TTC)	Partenaires Financeurs concernés
A.6.1	Chef de projet ORT	Commune de Corte	2021-2027	480 000 €	Commune de Corte Anah ANCT (via financement de la Banque des Territoires)
A.6.2	Renforcement des synergies entre acteurs locaux par la création d'un comité de coordination	Commune de Corte	2021-2022	Temps agents (commune de Corte)	Commune de Corte Collectivité de Corse Banque des territoires Etat
A.6.3	Mise en place d'outils et démarches de co-construction du projet centre-ville	Commune de Corte	2021-2026	Temps agents (commune de Corte)	Commune de Corte Collectivité de Corse Prestataire spécialisé extérieur

3. Actions matures

Les Parties ont convenu que des actions suffisamment matures et en cohérence avec le projet de redynamisation du cœur de ville de Corte pourraient être lancées dès la signature de la convention cadre Petite Ville de Demain.

Il s'agit des actions suivantes :

Référence	Description succincte	Calendrier de réalisation	Budget (€ TTC)	Partenaires Financeurs concernés
AM.1	OPAH-RU avec volet copropriétés dégradées	2021-2026	7 208 190 €	Commune de Corte Collectivité de Corse Anah
AM.2	POPAC	2021-2024	120 000 €	Commune de Corte Banque des territoires Anah
AM.3	Rénovation des façades commerciales et des points de vente	2021-2023	60 000 €	Commune de Corte CCI Association des commerçants Commerçants Prestataire spécialisé (Designer)
AM.4	Click / Call & Collect : mobilisation des outils numériques	2021-2022	30 000 €	Commune de Corte CCI Banque des territoires
AM.5	Création de la voie douce	2023-2026	5 760 000 €	Commune de Corte Collectivité de Corse Etat
AM.6	Etude de définition urbaine	2021	300 000 €	Commune de Corte Collectivité de Corse Etat
AM.7	Requalification du centre ancien	2021-2026	9 900 000 €	Commune de Corte Collectivité de Corse Etat
AM.8	Aménagement de voiries et espaces publics	2023-2026	2 280 000 €	Commune de Corte Collectivité de Corse Etat
AM.9	Valorisation d'éléments patrimoniaux	2023-2025	1 560 000 €	Commune de Corte Collectivité de Corse Etat
AM,10	Théâtralisation des espaces publics	2021-2026	18 000 €	Ville de Corte, Habitants, Commerçants, Associations locales, Université / CROUS Opérateur privé (volet animation)

AM.11	Chef de projet ORT	2021	480 000 €	Commune de Corte Anah ANCT (via financement de la Banque des Territoires)
--------------	---------------------------	------	-----------	---

4. Plan de financement prévisionnel et co-financement

Réf	Actions	Maître d'ouvrage	Financements attendus		Valeur HT	Montant (€ TTC)
			Acteur	% de financement		
1.1	OPAH-RU	Commune de Corte	Corte	12 %	719 088 €	
			CdC	17 %	992 120 €	
			Anah	72 %	4 039 000 €	7 208 190 €
1.2	POPAC	Commune de Corte	Corte	20 %	20 000 €	
			Banque des Territoires	20 %	20 000 €	
			CDC	10 %	10 000 €	
			Anah	50 %	50 000 €	120 000 €
1.3	Logements étudiants	CROUS	Corte			
			CROUS			
			Université de Corse			
			Collectivité de Corse			
			Etat			à préciser
2.1	Diversité commerciale	Commune de Corte	Corte			Nombre de jours agents
2.2	Valorisation du marché	Commune de Corte	Corte			à préciser selon étude urbaine (Axe 4)
			CdC			
2.3	Rénovation façades	Commune de Corte	Corte / CCI	30 % à 50 %		
			Commerçants	50 % à 70 %		60 000 €
2.4	Click / Call & Collect	Fédération commerçants ou Commune de Corte	Corte			
			CCI			
			Banque des Territoires		20 000 €	30 000 €
3.1	Voie douce	Commune de Corte	Corte	20 %	960 000 €	
			Etat - CdC - FEDER - CPER - Université	80 %	3 840 000 €	5 760 000 €
3.2	Stationnements	Commune de Corte	Corte			
			CdC			
			Etat			Inclus dans les actions 4.1 et 4.2

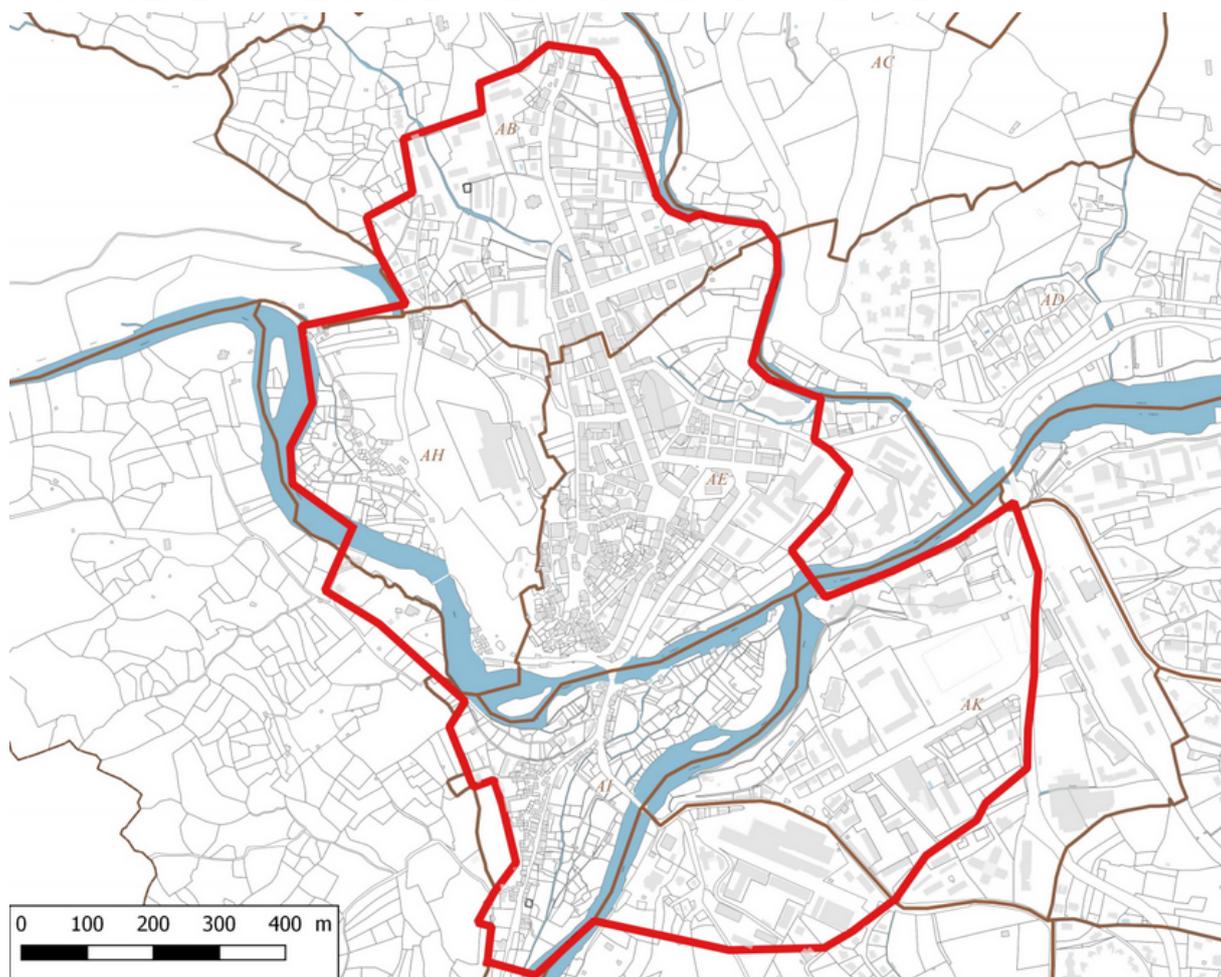
3.3	Navette inter-quartier	Commune de Corte	Corte			
			CCCC			
			CdC			
			Etat			<i>à préciser</i>
4.1	Etude urbaine	Commune de Corte	Corte	20 %	50 000 €	
			CdC	20 %	50 000 €	
			Etat	60 %	150 000 €	300 000 €
4.2	Acquisition espaces stratégiques	Commune de Corte	Corte	20 %	240 000 €	
			CdC	50 %	600 000 €	
			Etat	30 %	360 000 €	1 200 000 €
4.3	Requalification centre ancien	Commune de Corte	Corte	20 %	1 800 000 €	
			Etat et CdC	80 %	7 200 000 €	9 900 000 €
4.4	Aménagement voiries	Commune de Corte	Corte	20 %	380 000 €	
			CdC	50 %	950 000 €	
			Etat	30 %	570 000 €	2 280 000 €
4.5	Valorisation patrimoine	Commune de Corte	Corte	30 %	390 000 €	
			CdC	70 %	910 000 €	1 560 000 €
4.6	Théatralisation espaces publics	Commune de Corte	Corte	100 %	15 000 €	15 000 €
5.1	Etude maison médicale	Commune de Corte	Corte			<i>à préciser via concertation préalable</i>
			Banque des Territoires			
			Etat			
5.2	Citadella XXI / Réhabilitation Aiglou	Collectivité de Corse	CdC			<i>à préciser</i>
					Sous-TOTAL	- €
6.1	Chef de projet ORT	Commune de Corte	Corte	25 %	100 000 €	
			Banque des Territoires	25 %	100 000 €	
			Anah	50 %	200 000 €	480 000 €
6.2	Création d'un comité de coordination	Commune de Corte	Corte			<i>Nombre de jours agents</i>
			CdC			
			Banque des Territoires			
			Etat			
6.3	Outils de co-construction	Commune de Corte	Corte			<i>Nombre de jours agents</i>
			CdC			

Convention signée en 9 exemplaires, le XXX 2021

Commune de Corte	CC Centre Corse	Collectivité de Corse
[Signature]	[Signature]	[Signature]
Xavier POLI	Antoine ORSINI	Gilles SIMEONI
Etat	Banque des Territoires	ANAH
[Signature]	[Signature]	[Signature]
François RAVIER	[Représentant]	François RAVIER
ANCT	Université	CROUS
[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	Dominique FEDERICCI	Monsieur Marc Paul LUCIANI

8. ANNEXES

1. ANNEXE 1 - PLAN DES PERIMETRES D'INTERVENTION



2. ANNEXE 2 - FICHES ACTIONS

Axe 1 - De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville

Axe 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville	
Nom de l'action	1.1 OPAH-RU avec Volet Copropriétés Dégradées
Axe de rattachement	Axe 1 De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville
Date de signature	2021-2026
Description générale	Poursuite de la dynamique de réhabilitation des logements et parties communes des copropriétés, avec une nouvelle OPAH-RU dotée d'un volet Copropriétés Dégradées et des immeubles classés en Plan Initiative Copropriétés (PIC), sur un périmètre élargi par rapport au précédent dispositif.
Objectifs	<p>Objectifs qualitatifs de l'OPAH-RU avec volet CD sur 5 ans : La réhabilitation des parties communes des immeubles La lutte contre l'insalubrité, le péril et la précarité énergétique L'organisation des copropriétés Le maintien sur place des populations modestes par l'aide financière apportée aux propriétaires occupants mais aussi par la création d'une offre locative privée à loyers maîtrisés La préservation et la valorisation du patrimoine architectural</p> <p>Objectifs quantitatifs : 10 immeubles en PIC - copropriétés dégradées (soit 80 logements) 5 copropriétés moyennement dégradées (soit 40 logements) 62 logements en parties privatives (50 logements de propriétaires occupants et 12 logements de propriétaires bailleurs)</p> <p>⇒ Voir tableau des objectifs ci-après</p>
Intervenants	Commune de Corte Anah CdC Equipe suivi-animation OPAH Equipe de suivi animation POPAC
Budget global	6 006 825 € HT
Modalités de financement	Anah : 4 295 617 € HT Collectivité de Corse : 992 120 € HT Commune de Corte : 719 088 € HT
Indicateurs d'avancement	> Délibération municipale validant l'OPAH-RU > Signature de la convention d'ORT > Lancement d'un marché de suivi-animation d'OPAH-RU et sélection d'un opérateur > Ouverture d'une permanence et lancement d'une communication sur la nouvelle opération
Indicateurs de résultat	> Nombre de contacts et de visites > Nombre de réhabilitations > Bilans intermédiaires lors des comités techniques, tableau de bord d'avancement > Bilans annuels lors des comités de pilotage

Objectifs quantitatifs de l'OPAH-RU Remplacer par la dernière version + Intégrer le tableau des objectifs qualitatifs

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Copropriétés	2	2	3	4	4	15
dont copropriétés PIC ou très dégradées	1	1	2	3	3	10
soit en logements	8	8	16	24	24	80
dont copropriétés en difficulté	1	1	1	1	1	5
soit en logements	8	8	8	8	8	40
Logements de propriétaires occupants	6	8	12	12	12	50
dont logements indignes ou très dégradés	3	4	6	6	6	25
dont travaux sortie de précarité énergétique	1	1	1	1	1	5
dont travaux d'amélioration performance énergétique	1	1	2	2	2	8
dont aide pour l'autonomie de la personne	1	2	3	3	3	12
Logements de propriétaires bailleurs	1	1	4	3	3	12
dont logements indignes ou très dégradés	1	1	2	3	3	10
dont travaux d'amélioration performance énergétique	0	0	1	0	0	1
dont aide pour l'autonomie de la personne	0	0	1	0	0	1
Total de logements	23	25	40	47	47	182
Total des logements Prime Habiter Mieux	1	1	3	2	2	9
dont PO	1	1	2	2	2	8
dont PB	0	0	1	0	0	1
Total des logements Prime Habiter Mieux bonifiée	5	6	9	10	10	40
dont PO	4	5	7	7	7	30
dont PB	1	1	2	3	3	10

Axe 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville

Nom de l'action	1.2 Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)
Axe de rattachement	Axe 1 De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville
Date de signature	2021-2024
Description générale	<p>Lancement d'un dispositif POPAC visant la prévention et l'accompagnement des copropriétés. Dispositif d'une durée de 3 ans, l'opérateur mandaté assure 3 missions principales :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Repérage : premier état des lieux, dont repérage terrain, mise en place de partenariats, d'une base de données... ; 2. Identification des fragilités et des pistes d'amélioration : diagnostic multicritère sur les copropriétés ou expertise spécifique ponctuelle, identification des pistes d'amélioration et présentation de celles-ci aux copropriétaires ; 3. Animation : information, prévention, actions de formation des copropriétaires, accompagnement dans la résorption des premières difficultés, au retour à une gestion durable, suivi et signalement, orientation, accompagnement dans la demande d'aide au redressement et lien vers le dispositif d'aides aux travaux d'OPAH-RU le cas échéant
Objectifs	<p>Objectifs qualitatifs du POPAC sur 3 ans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Remédier aux premières difficultés rencontrées dans les copropriétés avant qu'elles ne s'aggravent et ne deviennent irrémédiables ou impactent l'avenir de l'immeuble • Prévenir ou stopper une spirale de déqualification d'une copropriété fragile • Mieux connaître les fragilités d'une copropriété et (re)mobiliser les propriétaires dans la gestion de leur immeuble <p>Objectifs quantitatifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 15 diagnostics multi-critères • notamment 3 sessions de formation annuelles, ...
Intervenants	<p>Commune de Corte Anah Banque des territoires Equipe suivi-animation POPAC Equipe de suivi animation OPAH RU</p>
Budget global	100 000 € HT
Modalités de financement	<p>Anah : 50 000 € HT Banque des territoires : 25 000 € HT Collectivité de Corse : xxxxxxxx Commune de Corte : 25 000 € HT Commune de Corte : 25 000 € HT</p>
Indicateurs d'avancement	<p>> Délibération municipale validant le POPAC > Lancement d'un marché de suivi-animation du POPAC et sélection d'un opérateur > Ouverture d'une permanence et lancement d'une communication sur la nouvelle opération</p>
Indicateurs de résultat	<p>> Nombre de contacts et de visites > Nombre de réhabilitations > Bilans intermédiaires lors des comités techniques, tableau de bord d'avancement > Bilans annuels lors des comités de pilotage</p>

Axe 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville	
Nom de l'action	1.3 Prospective et création de logements étudiants
Axe de rattachement	Axe 1 De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville
Date de signature	2021-2022
Description générale	<p>1. Réaliser une étude prospective sur l'état du logement étudiant : au sein du parc CROUS, du parc social, du parc privé. Etude des loyers pratiqués et le niveau d'adaptation au public visé</p> <p>2. Poursuivre la dynamique de production de logements</p> <p>Le CROUS identifie les besoins en logements étudiants à 400 logements supplémentaires.</p> <p>L'objectif est de poursuivre les projets de création de logements (+ 200 logements à horizon 2022 déjà engagés), par la mise en place d'une veille sur les opportunités foncières et la création de nouvelles résidences étudiantes. Il s'agit d'étudier l'opportunité du 3ème campus notamment.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> > Promouvoir la production de logements abordables et de qualité pour les plus modestes, dont les étudiants > Instaurer une synergie entre acteurs de la ville universitaire : Ville / Université / CROUS
Intervenants	Commune de Corte Etat-DDTM Université de Corte CDC
Budget global	A définir
Modalités de financement	A définir
Indicateurs d'avancement	> Etude prospective
Indicateurs de résultat	> Nombre de logements étudiants créés

Axe 2 - Favoriser un développement économique et commercial équilibré

Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré	
Nom de l'action	2.1 Accompagner la progressive diversification de l'offre commerciale dans le périmètre du centre-ville marchand
Axe de rattachement	Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré
Date de signature	2021-2022
Description générale	<p>1.1 Engager une concertation avec la CCI et les commerçants de Corte relative au sujet de la préservation et diversification de l'offre commerciale en cœur de ville.</p> <p>1.2 Définir conjointement un périmètre de centre-ville marchand et identifier le(s) linéaire(s) commerciaux devant faire état d'une vigilance accrue quant au devenir de l'activité commerciale.</p> <p>1.3 Engager des réflexions autour des outils techniques et financiers potentiels que la collectivité serait en capacité de déployer</p>
Objectifs	> Préserver et conforter la vocation commerciale du cœur de ville
Intervenants	Commune de Corte, CCI, Associations des commerçants, Commerçants
Budget global	> Journées agents
Modalités de financement	- Commune de Corte
Indicateurs d'avancement	> Définition des modalités d'association et concertation > Définition du périmètre et identification des linéaires > Identification des outils potentiels
Indicateurs de résultat	> Niveau de diversification de l'offre commerciale sur le périmètre (suivi pluriannuel)

Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré

Nom de l'action	2.2 Renforcer l'attractivité et la place du marché dans l'offre alimentaire de proximité
Axe de rattachement	Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré
Date de signature	2022-2024
Description générale	<p>1.1 Réaliser une étude urbaine et architecturale relative au réaménagement de l'esplanade Tuffelli et étudier d'autres sites d'implantation potentielle du marché en centre-ville</p> <p>1.2 Implanter une halle couverte à vocation multifonctionnelle et réversible (marché, animation, évènementiel, convivialité, etc.) sur le site retenu</p> <p>1.3 Conforter le positionnement du marché dans l'offre alimentaire locale en y renforçant la place des producteurs locaux (circuits-courts)</p> <p>1.4 Proposer un marché de producteurs du soir en semaine et y associer un système de réservation de paniers (cf. Action Click / Call & Collect)</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> > Renforcer la qualité et désirabilité du centre-ville > Développer les animations et l'évènementiel en centre-ville (concert, exposition) > Conforter le rôle du marché dans l'offre alimentaire de proximité
Intervenants	Ville de Corte, Région, Producteurs et commerçants sédentaires / non sédentaires, Association des commerçants
Budget global	A préciser selon l'étude urbaine
Modalités de financement	> Co-financement FEADER pour la réalisation de la halle (aux environs des 20 %)
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> > Réalisation des études et de la phase travaux pour l'esplanade Tuffelli > Démarches engagées en matière communication autour de la nouvelle configuration du marché
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> > Evolution de la part des usagers du centre-ville fréquentant le marché > Evolution du niveau de fréquentation des commerces du centre-ville, les jours de marché > Enquête grand public sur l'attractivité et animation du cœur de ville

Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré

Nom de l'action	2.3 Accompagner les commerçants dans la rénovation de leurs façades commerciales et l'agencement de leur commerce
Axe de rattachement	Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré
Date de signature	2024
Description générale	<p>1.1 Rédaction d'un guide des bonnes pratiques pour la rénovation des façades s'appuyant sur les caractéristiques du bâti local, les palettes de couleur, les typologies de matériaux et formes d'enseignes, drapeaux à privilégier, etc.</p> <p>1.2 Accompagnement personnalisé des commerçants par le recrutement d'un designer spécialisé, avec réalisation de visuels, accompagnement pour la réalisation d'un plan de financement et suivi du projet</p> <p>1.3 Mise en place d'un dispositif d'aide financière pour encourager la rénovation des façades</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> > Réenchanter le parcours marchand et l'expérience shopping en cœur de ville > Affirmer une identité de centre-ville plus cohérente et différenciante à même de renforcer son attractivité
Intervenants	> Ville de Corte, CCI, Association des commerçants, Commerçants, Designer
Budget global	30 000 € à 60 000 € HT
Modalités de financement	> à définir
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> > Evolution de la rédaction du guide des bonnes pratiques > Sélection du designer et nombre d'entretiens réalisés auprès des commerçants du centre-ville > Nombre de commerces ayant bénéficié du dispositif et suivi pluriannuel
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> > Enquête auprès des usagers du centre-ville : comportements d'achat et image du centre-ville > Evolution de la fréquence des commerces du centre-ville / du CA des commerçants

Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré

Nom de l'action	2.4 Développer des outils numériques de type Click / Call & Collect
Axe de rattachement	Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré
Date de signature	2021 - 2024
Description générale	<p>1.1 Création d'une plateforme de réservation en ligne et par téléphone permettant la mise en relation des commerçants et de leur clientèle</p> <p>1.2 Mise en place d'une campagne de communication autour du déploiement de ce dispositif</p> <p>1.3 Création d'un lieu collectif ou mobilisation d'une cellule commerciale vacante destiné(e) à devenir un lieu de retrait possible des commandes passées auprès des commerçants (type conciergerie de centre-ville)</p> <p>1.4 Déclinaison du concept au sein de sites stratégiques tel que l'esplanade Tuffeli ou encore, si celui-ci est différent, du lieu retenu pour la réalisation du marché</p>
Objectifs	<p>> Adapter le commerce du centre-ville aux nouvelles attentes des consommateurs (disponibilité des actifs, consommation locale, etc.)</p> <p>> Conforter la vocation de proximité de l'offre alimentaire du centre-ville</p>
Intervenants	> Commune de Corte, CCI, Association des commerçants, Banque des Territoires
Budget global	> A préciser selon le niveau de services / prestations proposé par la plateforme
Modalités de financement	> Banque des Territoires - subvention forfaitaire de 20 000 € TTC, dans la limite de 80 % du montant TTC de la dépense, pour la mise en service d'une solution numérique dédiée au commerce et à l'attractivité du cœur de ville (dispositif ORT)
Indicateurs d'avancement	<p>> Niveau de déploiement du dispositif (phasage à envisager)</p> <p>> Part des commerçants adhérents au service</p>
Indicateurs de résultat	<p>> Evolution de la part des achats réalisés en centre-ville</p> <p>> Part du chiffre d'affaires des commerçants générée par le déploiement du dispositif</p>

Axe 3 - Développer l'accessibilité, la mobilité durable et les connexions

Axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité durable et les connexions	
Nom de l'action	3.1 Création de la voie douce
Axe de rattachement	Axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité durable et les connexions
Date de signature	2023-2026
Description générale	Création d'une voie douce reliant les sites CARAMAN, Grossetti, la gare, les infrastructures communales
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> > Désengorger le centre-ville des circulations automobiles > Développer les modes actifs : piéton / vélo... > Améliorer les liaisons inter-quartiers
Intervenants	Commune Etat
Budget global	> 4 800 000 € HT
Modalités de financement	Commune de Corte : 20 % Etat - CdC - FEDER - CPER - UNIVERSITE : 80 %
Indicateurs d'avancement	> Mission de Maitrise d'œuvre pour la réalisation de la voie douce
Indicateurs de résultat	> Réalisation de la voie douce

Axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité durable et les connexions

Nom de l'action	3.2 Etude en offre et besoins en stationnements et mise en œuvre
Axe de rattachement	Axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité durable et les connexions
Date de signature	2021
Description générale	Réflexion et mise en œuvre de la politique en matière de stationnements, en lien avec l'étude urbaine prévue à l'action 4.1 Corte rencontre des besoins en matière de stationnement différencié selon la saison touristique ou non et des usages. Cette étude permettra de répertorier les besoins et de définir le schéma d'intervention à appliquer, en lien avec l'étude urbaine globale.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> > Explorer les possibilités de réduction de la place de l'automobile en centre-ville, notamment avec la mise en place de parking(s) relais et la future mise en place d'une navette inter-quartier (cf. action 3.3) > Maintenir un bon niveau de stationnement courte durée en centre-ville > Reporter les stationnements longue durée sur la périphérie du centre-ville > Mettre en œuvre la politique de stationnement > Développer les modes de déplacement actifs
Intervenants	Commune de Corte Collectivité de Corse Etat
Budget global	Inclus dans les actions 4.1 et 4.2
Modalités de financement	Commune de Corte Collectivité de Corse Etat
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> > Lancement de l'étude stationnement > Mise en place d'une politique d'acquisition foncière pour la réalisation du schéma de stationnement > Lancement du marché de maîtrise d'œuvre
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> > Réduction du nombre de voitures en centre-ville en période estivale > Amélioration des conditions de stationnement pour les usagers des commerces - courte durée

Axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité durable et les connexions

Nom de l'action	3.3 Création d'une navette inter-quartier
Axe de rattachement	Axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité durable et les connexions
Date de signature	2023-2026
Description générale	Mise en place d'une navette de transports collectifs reliant les différentes polarités de Corte : ville haute - université Campus Mariani - Gare - université Campus Porette - Scaravaglio (lien avec le futur parking relais)
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> > Développer une offre de transports en commun, permettant des déplacements facilités entre centre-ville/gare/Université > Explorer les possibilités de réduction de la place de l'automobile en centre-ville, notamment avec des parkings relais et en lien avec l'offre en transports en commun > Améliorer les liaisons inter-quartiers et inter-équipements
Intervenants	Commune de Corte CCCC ? Collectivité de Corse Etat
Budget global	A définir
Modalités de financement	Commune de Corte CCCC Collectivité de Corse Etat
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> > Définition du plan de financement du projet de navette > Définition du parcours et arrêts de la navette > Information/communication grand public pour ouverture de la ligne
Indicateurs de résultat	> Nombre d'abonnements

Axe 4 - Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine

Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine	
Nom de l'action	4.1 Etude de définition urbaine
Axe de rattachement	Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine
Date de signature	2021-2026
Description générale	<p>Lancement d'une étude de définition urbaine et transversale afin d'identifier les actions à mettre en œuvre afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - améliorer et requalifier les espaces publics du centre-ville, - améliorer et harmoniser la signalétique en centre-ville (enseignes commerciales, parcours touristique et piéton, publicité), - mettre en valeur le patrimoine bâti et identitaire de Corte, - rendre accessible des espaces de nature en ville : jardins partagés, parcs publics, berges de la Restonica... <p>L'étude définira une programmation générale qui trouvera une déclinaison via des actions d'aménagement.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> > Engager une réflexion globale sur la valorisation du patrimoine urbain, architectural, paysager et naturel > Patrimonialiser, sans sanctuariser, le centre-ville Cortenais > Penser les liaisons inter-quartiers en s'appuyant sur un réseau d'espaces publics et d'espaces paysagers (berges)
Intervenants	<p>Commune de Corte Collectivité de Corse Etat Banque des Territoires Agence d'urbanisme</p>
Budget global	250 000 € HT
Modalités de financement	<p>Commune de Corte Collectivité de Corse Etat</p>
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> > Lancement des études > Mise en œuvre opérationnelle
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> > Surfaces végétalisées et naturelles accessibles en centre-ville > Nombre d'espaces publics requalifiés > Nombre de bâtiments patrimoniaux requalifiés > Nombre de jardins partagés créés > Nombre de sites en bordure de la Restonica accessibles au public

Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine

Nom de l'action	4.2 Acquisition d'espaces stratégiques
Axe de rattachement	Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine
Date de signature	2021-2026
Description générale	En fonction des résultats de l'étude urbaine et de l'étude stationnements, des acquisitions foncières seront nécessaires. Cette action a pour but de prévoir le budget pour l'acquisition à l'amiable ou par voie de préemption.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> > Se donner les moyens de mise en œuvre du projet urbain défini dans l'étude urbaine > Anticiper les besoins et trouver des solutions amiables dans la mesure du possible
Intervenants	Commune de Corte Collectivité de Corse Etat Banque des Territoires Agence d'urbanisme
Budget global	1 200 000 €
Modalités de financement	A définir Commune de Corte 20 % Collectivité de Corse Etat
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> > Définition d'emplacements réservés au Plan Local d'Urbanisme le cas échéant > Négociation pour l'acquisition amiables > Application du DPU si nécessaire
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> > Nombre de terrains stratégiques disponibles pour la mise en œuvre du projet > Nombre de terrains acquis à l'amiable > Nombre de terrains acquis par voie de préemption

Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine

Nom de l'action	4.3 Requalification du centre ancien
Axe de rattachement	Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine
Date de signature	2021-2026
Description générale	Cette action porte sur le réaménagement de plusieurs espaces publics du centre-ville, à savoir : > Requalification de la rue du Colonel Feracci, en lien avec le projet de réhabilitation de la Citadelle porté par la CDC > Requalification du secteur Place Tuffelli, Cours Paoli et Traverse
Objectifs	> Valoriser le patrimoine Cortenais > Requalifier et valoriser l'espace public en centre-ville > Redonner aux citoyens l'envie d'habiter et de consommer en centre-ville
Intervenants	Commune de Corte Collectivité de Corse Etat
Budget global	9 000 000 € HT
Modalités de financement	Commune de Corte : 20 % Collectivité de Corse et Etat : 80 %
Indicateurs d'avancement	> Lancement des études de MOE > Mise en œuvre opérationnelle
Indicateurs de résultat	> Nombre d'espaces publics requalifiés > Evolution du taux de visites des commerces concernés par les espaces publics requalifiés

Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine

Nom de l'action	4.4 Aménagement de voiries et espaces publics
Axe de rattachement	Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine
Date de signature	2021-2026
Description générale	Cette action porte sur le réaménagement de voiries du centre-ville, à savoir : > Requalification de l'ensemble des ruelles et placettes de la Vieille Ville. Ce projet respectera les méthodes anciennes de rénovation des voiries, des paysages et des murets > Réaménagement de la rampe Pozza : desserte de la place Paoli au départ de l'avenue Président Pierucci et sécurisation de l'accès des véhicules et des piétons entre la Traverse et l'avenue Jean Nicoli en cours de réhabilitation
Objectifs	> Valoriser le patrimoine Cortenais > Requalifier et valoriser l'espace public en centre-ville > Redonner aux citoyens l'envie d'habiter et de consommer en centre-ville
Intervenants	Commune de Corte Collectivité de Corse Etat
Budget global	1 900 000 € HT
Modalités de financement	Commune de Corte 20 % CdC 50 % Etat 30 %
Indicateurs d'avancement	> Lancement des travaux
Indicateurs de résultat	> Rues et voies requalifiées

Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine

Nom de l'action	4.5 Valorisation d'éléments patrimoniaux
Axe de rattachement	Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine
Date de signature	2021-2026
Description générale	<p>Cette action porte sur la valorisation d'éléments à qualité patrimoniale et identitaire, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Aménagement du site pour l'accueil des Cortenais et des touristes. Le secteur Baliri est très fréquenté par les Cortenais et les touristes notamment l'été. L'objectif est d'aménager le site pour garantir de bonnes conditions de visite. > Rénovation du clocher triangulaire et du couvent Saint François : le clocher triangulaire et le couvent Saint François datent de la fin de la domination génoise et coïncident probablement avec le début de la gouvernance de Pascal Paoli. Remarquable dans sa conception, de par sa hauteur et son aspect patrimonial, il est classé parmi les rares ouvrages "triangulaires", quelques unités seulement en Europe, essentiellement en Italie. > Rénovation du baptistère Saint Jean : L'église San Giovanni Battista de Corte est un ensemble composé d'une église de style préroman du Xe siècle avec à ses côtés un baptistère du XIIIe siècle. L'ensemble est classé aux monuments historiques depuis le 27 mars 1968. Il convient de le préserver et de le mettre en valeur.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> > Valoriser le patrimoine naturel et immatériel de Corte > Sécuriser les accès à un site très fréquenté > Valoriser le patrimoine bâti et identitaire de Corte
Intervenants	Commune de Corte Collectivité de Corse Etat
Budget global	1 300 000 € HT
Modalités de financement	Commune de Corte 20 % CdC 50 % Etat 30 %
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> > Lancement des études MOE > Mise en œuvre opérationnelle
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> > Aménagement du site Baliri > Rénovation du clocher > Rénovation du baptistère > Nombre de visites annuelles

Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine

Nom de l'action	4.6 Mettre en place des actions participatives pour théâtraliser les espaces publics
Axe de rattachement	Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine
Date de signature	Temporalité : Court terme
Description générale	<p>1.1 Définir un programme d'animation participative à mettre en place sur le centre-ville impliquant les habitants et autres acteurs économiques et associatifs locaux (touristes en saison) :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Fabrication de mobilier urbain éphémère (ex. lanternes et lampions à suspendre dans la rue, mobilier en palette, etc.) > Aménagement de placotoir et autre(s) dispositif(s) d'animation éphémère de l'espace public > Fresque murale : habillage d'une ou plusieurs façades façon « mur peint » <p>1.2 Définir et mettre en place d'un plan de végétalisation du centre-ville remplaçant la nature au cœur des aménagements</p> <ul style="list-style-type: none"> > Création du permis de végétaliser et distribution de graines aux habitants > Développement de jardins partagés / potagers collectifs
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> > Impliquer les acteurs locaux dans la dynamique de transformation du centre-ville (de manière transitoire et/ou événementielle) > Améliorer la désirabilité urbaine et résidentielle du centre-ville
Intervenants	> Ville de Corte, Habitants, Commerçants, Associations, Université, Opérateur privé (animation)
Budget global	> 15 000 € HT
Modalités de financement	Ville de Corte : 100 %
Indicateurs d'avancement	> Niveau d'engagement des démarches (nombre d'actions réalisées, en projet, en cours de structuration, etc.)
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> > Evolution du coefficient de végétalisation du centre-ville > Evolution pluriannuelle du nombre d'inscrits / contributeurs engagés dans des démarches participatives

Axe 5 - Fournir l'accès aux équipements, services publics, à l'offre culturelle et de loisirs

Axe 5 : Fournir l'accès aux équipements, services publics, à l'offre culturelle et de loisirs	
Nom de l'action	Engager des réflexions autour de la création d'une médicale en centre-ville
Axe de rattachement	Axe 5 : Fournir l'accès aux équipements, services publics, à l'offre culturelle et de loisirs
Date de signature	2023-2026
Description générale	<p>1.1 Organiser une ou plusieurs rencontres avec l'ARS et les professionnels de santé de la commune pour réaliser le bilan des besoins sur le territoire et évaluer la pertinence de la création d'une maison médicale en cœur de ville.</p> <p>1.2 Identifier dans le cadre d'une étude les potentiels bâtis existants ou fonciers mobilisables en centre-ville et analyser leur pertinence pour la réalisation d'un tel projet (accessibilité, coût, stationnement, etc.)</p> <p>1.3 Mener une réflexion concertée et parallèle autour des enjeux relatifs à l'apport du numérique pour les professionnels de santé (ex. téléconsultation)</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> > Renforcer la vocation multifonctionnelle du centre-ville > Développer une offre de santé de proximité à même de renforcer la qualité résidentielle du centre-ville
Intervenants	> Ville de Corte, Professionnels de santé, ARS, Région, Opérateur privé (Appel à projet)
Budget global	<ul style="list-style-type: none"> > Etude urbaine et potentiels fonciers : 5 000 à 10 000 € > Phase de mise en œuvre (selon décision retenue et site potentiel identifié)
Modalités de financement	<ul style="list-style-type: none"> > Programme exceptionnel d'investissement (PEI) pour la Corse (4^{ème} convention) – Volet Santé > Contrat de plan Etat-Région (FNADT) pour la construction de maison de santé pluriprofessionnelle (40 % pour l'ingénierie avec plafonnement à 50 000 €, 20 % à 40 % selon les investissements ave plafonds en cas de cumul de financements de l'Etat) > Partenariat Public-Privé : Appel à Projet relatif à la création d'une maison médicale
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> > Suivi des rencontres auprès des professionnels locaux de la santé > Identification de(s) site(s) à potentiel au sein de la commune et, le cas échéant, mise en place du DPU
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> > Evolution de l'offre en professionnels de santé sur la commune > Part des consultations médicales réalisées sur la commune

Axe 5 : Fournir l'accès aux équipements, services publics, à l'offre culturelle et de loisirs

Nom de l'action	Engager des réflexions avec la Collectivité de Corse sur la vocation future de l'ancien site du Cinéma l'Aiglon, dans l'inscription du projet « Citadella XXI »
Axe de rattachement	Axe 5 : Fournir l'accès aux équipements, services publics, à l'offre culturelle et de loisirs
Date de signature	2021
Description générale	<p>1.1 Réaliser conjointement l'état des lieux des leviers, freins et enjeux autour de l'hypothèse d'une requalification du site de l'ancien cinéma l'Aiglon en s'inscrivant dans le projet « Citadella XXI »</p> <p>1.2 Engager des réflexions concertées autour de la vocation future du site en y intégrant une ou plusieurs hypothèses de programmation (ex. tiers-lieux).</p> <p>1.3 S'interroger sur les potentiels de partenariat public-privé, en questionnant notamment l'idée de la formalisation d'un appel à projet.</p>
Objectifs	> (Re-)donner vie à un lieu historique du centre-ville en le dotant d'une vocation centrale et évolutive à même d'en renforcer l'attractivité et la mixité des publics
Intervenants	> Ville de Corte, Collectivité de Corse, Associations locales, Acteurs économiques locaux, CCI, Université, Opérateur privé (appel à projet)
Budget global	<p>> Etude urbaine et architecturale : 20 000 à 40 000€</p> <p>> Phase opérationnelle : à affiner selon programmation retenue</p>
Modalités de financement	<p>- Hypothèse de la réalisation d'un tiers-lieu :</p> <p>> AMI Fabriques de Territoire : financement de fonctionnement de 75 000 à 100 000 € sur 3 ans, à raison de 50 000 € /an maximum.</p> <p>> Financement Banque des Territoires : investissement en fonds propres et quasi fonds propres dans les EPL opérateurs de tiers lieux</p>
Indicateurs d'avancement	<p>> Réalisation des temps de concertation et de co-construction</p> <p>> Définition d'une programmation sur le site</p> <p>> Engagement et livraison des travaux</p>
Indicateurs de résultat	<p>> Suivi de la fréquentation du site et du niveau de satisfaction associé</p> <p>> Evolution générale de la fréquentation du centre-ville</p>

Axe 6 - Construire une gouvernance plurielle et évolutive

Axe 6 : Construire une gouvernance plurielle et évolutive	
Nom de l'action	Mettre en place un poste de chef de projet ORT
Axe de rattachement	Axe 6 : Construire une gouvernance plurielle et évolutive
Date de signature	2021
Description générale	Recrutement d'un chef de projet ORT en charge de : - l'articulation entre les partenaires et l'animation du réseau d'acteurs financiers – organisation du pilotage et animation du programme - la contribution à la mise en réseau nationale et locale - l'actualisation du projet de territoire et en définir sa programmation - la mise en œuvre du programme d'actions opérationnel - l'animation et le suivi des objectifs qualitatifs et quantitatifs de l'ORT - le reporting auprès des différents partenaires et au comité de coordination
Objectifs	> Assurer le portage et suivi régulier des actions engagées dans le cadre du projet de redynamisation
Intervenants	Commune de Corte Anah Banque des territoires
Budget global	> 480 000 € TTC
Modalités de financement	Commune de Corte : 25 % Anah : 50 % ; plafond de dépenses subventionnables de 80 000 €/an Banque des territoires via l'ANCT : 25 %
Indicateurs d'avancement	> Rédaction de la fiche de poste (plan d'actions) > Recrutement du chef de projet et prise de fonction
Indicateurs de résultat	> Niveau d'avancement des actions engagées

Axe 6 : Construire une gouvernance plurielle et évolutive	
Nom de l'action	Renforcement des synergies entre acteurs locaux par la création d'un comité de coordination
Axe de rattachement	Axe 6 : Construire une gouvernance plurielle et évolutive
Date de signature	Temporalité : court à moyen terme
Description générale	<p>1.1 Mettre en place un comité de coordination transversal associant les parties-prenantes du projet de redynamisation du cœur de ville, parmi lesquels l'université de Corte</p> <p>1.2 Engager des réflexions communes autour de la structuration d'un outil opérationnel et porteur du projet de réinvestissement du centre-ville. Ce dernier pourra notamment prendre la forme :</p> <ul style="list-style-type: none"> > D'une SEM (contribution de la Banque des Territoires) > D'une SPL (structurée et portée par le binôme Ville – Université)
Objectifs	> Assurer une vision transversale du centre-ville de demain caractérisée par ses dimensions étudiantes et touristiques
Intervenants	> Ville de Corte, EPCI, Université, Services de l'Etat, Banque des Territoires
Budget global	A préciser au regard du choix réalisé quant à la constitution de l'EPL
Modalités de financement	A définir
Indicateurs d'avancement	> Choix et modalités de constitution de l'EPL
Indicateurs de résultat	> Niveau de coordination et de portage de l'EPL dans le projet du centre-ville (actions et projets pilotés)

Axe 6 : Construire une gouvernance plurielle et évolutive	
Nom de l'action	Faire de la concertation citoyenne un levier de co-construction du projet d centre-ville
Axe de rattachement	Axe 6 : Construire une gouvernance plurielle et évolutive
Date de signature	Temporalité : Long terme
Description générale	<p>1.1 Engager des démarches de communication autour de la constitution d'un groupe de concertation relatif au devenir du centre-ville</p> <p>1.2 Mettre en place un partenariat avec l'université afin d'assurer la représentation des étudiants au sein du groupe de concertation</p> <p>1.3 Planifier des ateliers thématiques et réunions publiques tout au long du projet et assurer une démarche de communication continue auprès du grand public</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> > Affirmer une vision partagée et transversale du projet de centre-ville > Renforcer les synergies entre le monde étudiant et la population résidente
Intervenants	> Ville de Corte, Associations, Université, Habitants, Prestataire privé spécialisé en concertation
Budget global	<ul style="list-style-type: none"> > Prestataire privé spécialisé en concertation : 5 000 à 15 000 € > Jours agents commune
Modalités de financement	A définir
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> > Evolution du nombre de participants engagés au sein du groupe de réflexion > Nombre d'évènements / animations engagés au cours de la période
Indicateurs de résultat	> Enquête sur la transformation du centre-ville (niveau de connaissance du projet auprès des habitants)

3. ANNEXE 4 : ANNUAIRE

Nom Prénom	Collectivité	Poste et service	Mail	Téléphone
	Commune de Corte			
	Communauté de Communes Centre Corse			
	Préfecture de Haute-Corse			
MARCHAL Laetitia	DDTM/ SAH - ANAH	Cheffe de service Aménagement et Habitat	laetitia.marchal@haute- corse.gouv.fr	04 95 32 97 33
	DDTM/ ANCT			
	Collectivité de Corse			
	Banque des Territoires			
	Action Logement			
	Université de Corse			
	CROUS			
	Bailleurs sociaux			
	Office foncier de la Corse			
	Chambre des Métiers et de l'Artisanat			
	Chambre du Commerce et de l'Industrie			
	Chambre d'agriculture			
	GIRTEC			
	Associations étudiantes			
	Associations de commerçants			
	ADEME/EIE			



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

Centre-ville de Corte

2021- 2025

NUMERO DE LA CONVENTION

La présente convention est établie :

Entre **la Ville de Corte**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Monsieur Xavier **POLI**, Maire,

et **l'État**, représenté par M. le préfet du département de Haute-Corse, M. François Ravier,

et **l'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par le Délégué Local de l'Anah dans le département, Monsieur François Ravier, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après «Anah»

et la **Collectivité de Corse**, représentée par Monsieur Gilles SIMEONI, Président du Conseil exécutif de Corse

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants et R.321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire du 7 juillet 1994 du Ministère du Logement et du Ministère des Affaires sociales, de la Santé et de la Ville relative aux OPAH concernant des ensembles immobiliers en copropriété rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'hébergement des Personnes Défavorisées, qui a été approuvé par arrêté conjoint du préfet et du président du Conseil Général de la Haute-Corse par arrêté n°2011-185-0009 et n°2039 du 4 juillet 2011.

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du ..., autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité de Corse, en date du ..., autorisant la signature de la présente convention

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières	
Préambule.....	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	11
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	11
1.1. Dénomination de l'opération.....	11
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	11
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	12
Article 2 – Enjeux.....	12
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	13
Article 3 – Volets d'action.....	13
3.1. Volet urbain.....	14
3.2. Volet foncier.....	15
3.3. Volet immobilier.....	15
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	17
3.5. Volet copropriétés dégradées.....	19
3.6. Volet sortie de précarité énergétique.....	21
3.7. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux.....	23
3.8. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	24
3.9 Volet social.....	24
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	26
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	28
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	28
5.1. Financements de l'Anah.....	28
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage.....	28
5.3. Financements de la Collectivité de Corse.....	30
5.4. Montants prévisionnels de financements des partenaires de l'opération :.....	31
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	32
Article 6 – Conduite de l'opération.....	32
6.1. Pilotage de l'opération.....	32
6.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	32
6.1.2. Instances de pilotage.....	32
6.1.3. Chef de Projet ORT.....	32
6.2. Suivi-animation de l'opération.....	33
6.2.1. Équipe de suivi-animation.....	33
6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	33
6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	34
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	34
6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	34
6.3.2. Bilans et évaluation finale.....	35
Chapitre VI – Communication.....	36
Article 7 - Communication.....	36
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation. ..	38
Article 8 - Durée de la convention.....	38
Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	38
Article 10 – Transmission de la convention.....	38
Annexes.....	39
Annexe 1. Périmètre de l'opération et liste des rues du périmètre.....	39
Liste des rues du périmètre.....	40
Annexe 2. Liste des copropriétés ciblées.....	41

Annexe 3. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention..... 43

Préambule

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

> L'occupation du territoire et ses atouts

- en 2017, le territoire comptait environ 7 446 habitants répartis entre 3 702 ménages, la population est relativement bien répartie. Plus de 40% des Cortenais vivent en centre-ville.
- l'existence d'un riche patrimoine bâti qui rappelle les époques que la commune a traversé 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), c'est-à-dire en catégories cadastrales 6, 7 et 8, occupées par des ménages au revenu inférieur ou égal au seuil de pauvreté (entre 70% et 150% inférieur au seuil Filocom) ;
- Selon l'indicateur statistique de fragilité présenté dans l'étude pré-opérationnelle, 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 ;
- les échanges avec les professionnels de l'immobilier font état de copropriétés trop souvent inorganisées – sans syndic, sans règlement de copropriété... Sans organisation, aucuns travaux ne sont envisageables : les copropriétés ont un réel besoin d'accompagnement ;
- une offre locative majoritairement orientée vers la population étudiante. 42% des logements du centre sont des studios T1 ou T2 ;
- des statuts de propriété complexes : des indivisions qui concernent plus d'un quart des logements ;
- un phénomène de vacance structurelle touchant 10% des logements du centre-ville, soit 387 logements.

La vision stratégique de Monsieur Poli, Maire de la Commune de Corte, 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 :

> Ses constats :

- L'enjeu de pourvoir aux besoins des étudiants et de la population touristique avec les moyens d'une ville 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.

> Sa volonté, ses ambitions pour la ville de Corte et son OPAH :

- Une prise en compte de la centralité de Corte 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.

L'OPAH 2015 -2020 avait pour objectifs :

- **80 logements : dont 40 PO et 40 PB**
- **3 copropriétés accompagnées**
- **7 copropriétés à instruire pour travaux.**

Le bilan – en synthèse :

De cette première aide incitative, en sont ressortis les enseignements suivants :

- 201 contacts renseignés dont 46% pour des logements déjà occupés par le propriétaire et 31% pour des biens vacants ;
- 82% de l'objectif privatif a été diagnostiqué (visite et préconisations de travaux) et a fait l'objet d'un accompagnement ;
- 34% de l'objectif privatif a fait l'objet d'une demande de subvention ;
- 26 dossiers (22 PO, 4 PB) ont été agréés représentant 512 333 € de subventions sollicitées ;
- 27 immeubles ont fait l'objet d'une cotation de leur état de dégradation, majoritairement sur le centre du périmètre et les immeubles les plus anciens. Parmi eux, 67% étaient en situation de dégradation lourde ;
- Parmi les demandes réceptionnées à l'accueil de l'OPAH, 1/4 relevait de travaux de copropriété, avec souvent un besoin ponctuel et urgent auquel cette OPAH ne pouvait répondre ;
- Aucune copropriété n'a sollicité les aides en mandataire commun pour des travaux lourds de réhabilitation ;
- 6 copropriétés ont été accompagnées dans une démarche d'organisation. 1 EDD de copropriété a été subventionné par la Ville.

Les forces de cette première OPAH Cortenaise :

L'OPAH a permis :

- d'engager des partenariats (notaires, syndicats, maîtres d'œuvres, ABF, PDLHI...);
- de mettre en place un cahier de prescriptions architecturales sur lequel la Ville peut s'appuyer pour l'instruction des projets. Ainsi, les travaux ont pu être faits conformément aux Déclaration 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, à réfléchir à leurs capacités pour l'entretenir et à décider de son devenir lorsqu'il s'agissait d'un bien vacant (régularisation de succession, réflexion sur le statut du bien, sur son aménagement et sur les priorités de travaux ...) ;
- de proposer des projets pérennes, améliorant sensiblement la performance énergétique des logements. Le gain énergétique moyen des projets déposés était de 54%. Tous les projets de travaux lourds et/ou de bouquets de travaux énergétiques ont donc permis de solliciter la prime FART. Lors des visites liées à un besoin d'adaptation un état des normes électriques, de l'isolation et de la performance énergétique des éléments a pu être réalisé en complément afin de conseiller au mieux le propriétaire sur sa situation dans le logement. Des conseils ont été apportés notamment sur les performances des éléments de chauffage, de production d'ECS et leur consommation énergétique. Les propriétaires et leurs entreprises ont pu être sensibilisés lors du chiffrage des travaux au respect des caractéristiques du bâti ancien pour le choix des matériaux, aux éco matériaux et aux savoir-faire locaux.

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 : 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 syndicats 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.

Comment ?

- Un portage politique fort ;
- Création d'un poste de chef de projet à la Ville de Corte pour piloter ces opérations.

Partenariats :

- Le développement de nouvelles collaborations avec d'autres partenariats avec Action logement et la mobilisation des aides AGIR + d'EDF ;
- La mobilisation de partenaires tels que le CROUS pour la réhabilitation des logements étudiants ;
- L'accompagnement à la création d'associations ou d'organismes d'aide à la personne, afin d'aider à la mobilité des personnes âgées.

Communication

- Le renforcement de la communication, avec un portage Ville, notamment dans la presse (Corse Matin).
- La mobilisation des élus, comme figures de proue du dispositif, afin de donner confiance aux propriétaires.

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 « Corte du résident », le « Corte de l'étudiant » et le « Corte 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 ?

Adopter un projet de cœur de ville à Corte et une stratégie volontariste globale, c'est se donner de réels moyens de le dynamiser et garantir un ré-équilibre entre les différentes fonctions d'un centre-ville : économie / identité / habitat / services.

C'est dans ce contexte que la commune de Corte 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. Si l'ORT couvre plusieurs thématiques, voir schéma ci-dessous, la question de l'habitat reste prioritaire.



Aussi, les enjeux en matière d'habitat, validés dans le projet de territoire et inscrit dans l'ORT ont pour objet :

- Poursuivre la dynamique de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, la précarité énergétique et l'adaptation au vieillissement, traitement de la vacance ;
- Allouer des moyens conséquents pour l'accompagnement et la réhabilitation des copropriétés ;
- Promouvoir la production de logements abordables et de qualité pour les plus modestes, dont les étudiants ;
- Compléter les aides incitatives par des leviers coercitifs et fonciers afin d'intervenir sur des îlots difficiles.

> Les chiffres clés



Volet Population du centre-ville

- > 3 126 habitants ; IRIS Centre INSEE 2016
- > 1 065 actifs, 136 chômeurs, 994 étudiants ; IRIS Centre INSEE 2016
- > 1 611 personnes de moins de 30 ans et 693 personnes de 60 ans et plus ; IRIS Centre INSEE 2016
- > 1,68 personnes par ménage ; IRIS Centre INSEE 2016



Volet Ménages

- > 2 421 ménages ; Périmètre d'étude, MAJIC 2019
- > 1 302 ménages propriétaires occupants et 987 ménages locataires dans le parc privé ; Périmètre d'étude, MAJIC 2019
- > 406 ménages PO éligibles aux aides ANAH ; Commune - FILOCOM 2015
- > 1 068 ménages sous le seuil de pauvreté ; Corte - FILOSOFI 2014



Volet Parc logement

- > 224 110 m² de superficie comportant 3 053 logements dont 144 maisons individuelles et 2 909 appartements ; Périmètre d'étude, MAJIC 2019
- > 337 résidences secondaires et 295 logements vacants ; Périmètre d'étude, MAJIC 2019
- > 164 logements vacants le sont depuis plus de 2 ans ; Commune - FILOCOM 2015
- > 1 712 logements en classes cadastrales 6, 7, 8 ; Périmètre d'étude, MAJIC 2019
- > 1 019 logements concernés par un phénomène d'indivision ; Périmètre d'étude, MAJIC 2019
- > 373 logements sociaux ; Commune, RPLS
- > 135 logements sociaux en centre-ville ; Périmètre d'étude, MAJIC 2019



Volet Immobilier

- > 304 transactions immobilières à Corte, 223 dans le périmètre entre 2014 et 2018 ; DVF
- > Transactions appartements : 2 008€/m² ; DVF, 2014-2018
- > Transactions maisons : 1 945€/m² ; DVF, 2014-2018



Volet Copropriété

- > 463 copropriétés (mixtes et privées) ; Périmètre d'étude, MAJIC 2019
- > 2 891 logements concernés ; Périmètre d'étude, MAJIC 2019
- > 293 logements vacants ; Périmètre d'étude, MAJIC 2019
- > 301 copropriétés en classes cadastrales 6, 7, 8 ; Périmètre d'étude, MAJIC 2019



Volet Dégradation

- > 265 résidences principales PPPI ; Commune - FILOCOM 2015
- > 140 bâtiments en dégradation lourde et 58 ruines non habitables ; Relevé de terrain 2020



Volet Autonomie

- > 705 PO ont plus de 60 ans ; Commune - FILOCOM 2015
- > 290 PO de plus de 60 ans éligibles aux aides ANAH ; Commune - FILOCOM 2015



Volet Energie

- > 1 793 logements énergivores ; Observatoire des DPE
- > 175 bâtiments avec un potentiel de rénovation énergétique ; Relevé de terrain 2020
- > 8,3% des ménages en situation de vulnérabilité énergétique ; Corse - INSEE 2015
- > 31 bâtiments avec un intérêt architectural

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application

Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

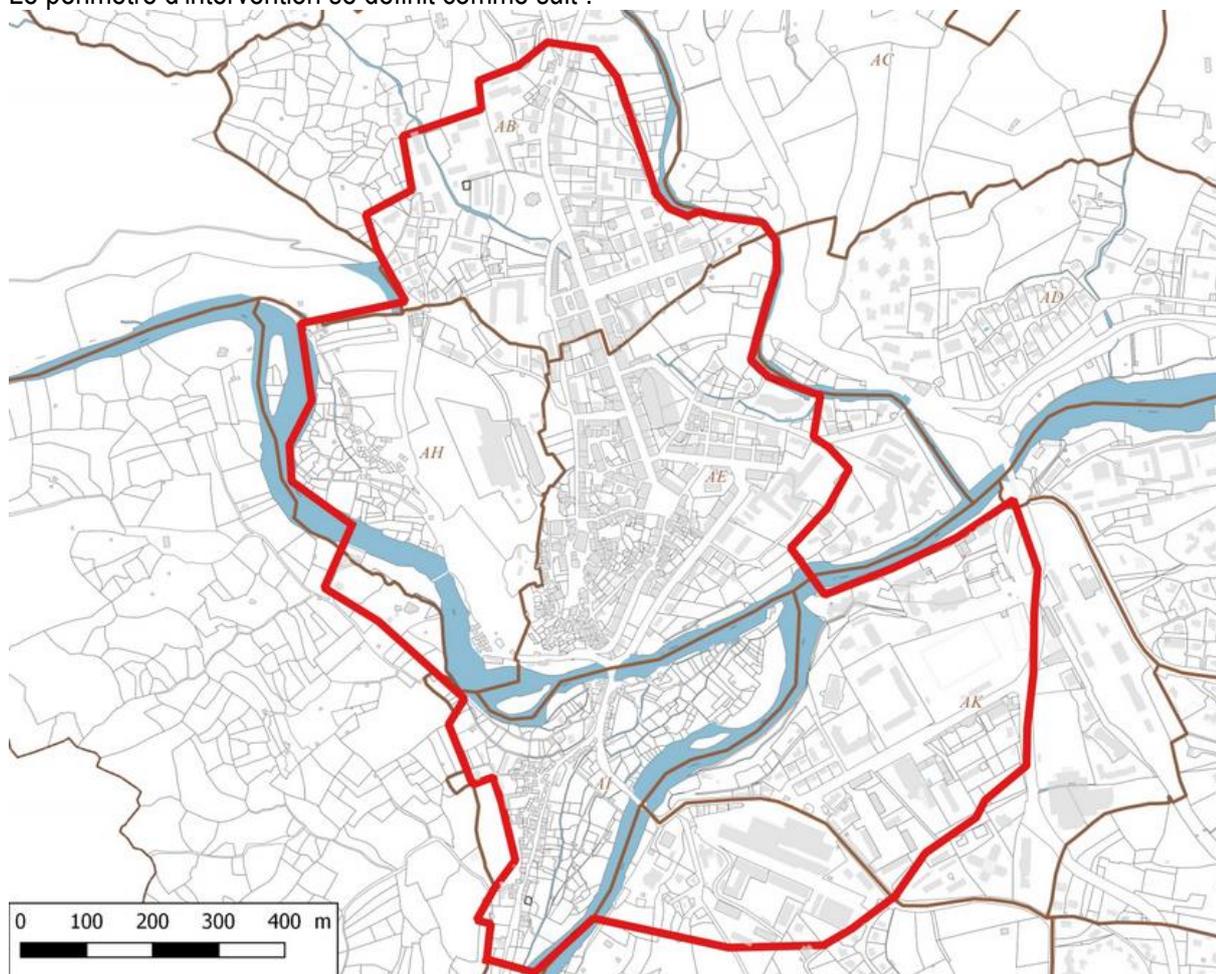
1.1. Dénomination de l'opération

La commune de Corte, l'État et l'Anah et la Collectivité de Corse décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat Renouvellement Urbain, avec volet en copropriétés dégradées du centre-ville de Corte.

Elle fait suite à l'OPAH menée sur le centre-Ville de Corte de 2015 à 2020, sur un périmètre plus restreint.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :



La liste des adresses est présentée en annexe 1.

Concernant le volet copropriétés, deux listes figurent en annexe 2 :

- Liste des copropriétés vulnérables, au titre de l'indicateur statistique

- Liste d'adresses restreinte avec le croisement des copropriétés vulnérables statistiquement et au relevé bâti « dégradation lourde ».

Il ne s'agit pas d'un recensement exhaustif.

Les champs d'intervention sont les suivants :

- le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé,
- la rénovation thermique de l'habitat et la lutte contre la précarité énergétique,
- l'adaptation des logements à la perte d'autonomie liée au handicap ou au vieillissement,
- le redressement et le traitement des copropriétés fragiles ou en difficulté,
- le traitement des immeubles dégradés,
- la sortie de vacance, la production de loyers maîtrisés,
- la mise en valeur des immeubles présentant un intérêt architectural et patrimonial.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

L'OPAH-RU avec volet copropriétés dégradées devra participer au projet global de revitalisation visant à conforter le centre-ville cortenais dans son rôle moteur et vitrine de la commune et du bassin de vie, en réinvestissant en profondeur le cœur de la ville grâce à une action croisée volontaire et partenariale.

À travers les différents projets portés dans le cadre du programme PVD et de l'ORT de Corte, il s'agit d'accompagner la politique de redynamisation du cœur de ville ayant pour idée structurante : « Corte, d'une dynamique saisonnière à l'affirmation d'un cœur permanent ».

Ils se décomposent en 3 points :

- Conforter et rendre lisible l'identité cortenaise :
 - > Tourisme et patrimoine remarquable
 - > Pratiques de loisirs innovantes et ludiques
 - > Place des jeunes dans la ville
 - > Mixité des publics et des pratiques
- (Ré)-inscrire la ville au cœur des parcours du quotidien :
 - > Parcours résidentiel et désirabilité du parc
 - > Parcours marchand et ambiance d'achat
 - > Parcours scolaire et cadre de vie
 - > Parcours touristique et mise en récit
- Coordonner les forces vives autour d'un projet commun :
 - > Concertation locale
 - > Participation citoyenne
 - > Innovation et dynamique de projet

Ainsi, les principaux enjeux de l'OPAH-RU seront :

Les enjeux urbains :

- Concentrer l'intervention sur l'habitat privé là où les collectivités / partenaires (commune, 4C, CDC, Université...) portent des projets urbains,
- Coordonner l'ensemble des actions de redynamisation du centre-ville (commerce, mobilité, cadre de vie, patrimoine, services)

Au-delà de ces grands enjeux urbains, l'OPAH RU devra poursuivre les efforts déjà entamés lors de la première OPAH :

- Répondre aux problèmes d'habitabilité rencontrés sur le centre ancien : problématiques de surdensité des îlots, de dégradation importante, de vacance diffuse, morphologiques et parcellaires,
- Accompagner la requalification du centre-ville en poursuivant l'amélioration du cadre de vie : aménagements et requalification de l'espace public, mise en valeur et protection du patrimoine architectural.

Les enjeux socio-démographiques :

L'enjeu principal consiste à faire conjuguer le « Corte du résident », le « Corte de l'étudiant » et le « Corte touristique ». Il s'agit d'assurer le bien vivre ensemble de tous ces publics, et de maîtriser la « touristification » des activités en centre-ville, en garantissant l'équilibre des fonctions entre ville haute et ville basse.

Les enjeux habitat :

- Stopper la déqualification du parc privé en réinvestissant le parc vacant dégradé et en traitant les logements dégradés ou insalubres occupés,
- Accompagner les copropriétés dégradées en vue d'améliorer durablement leur fonctionnement et d'améliorer la qualité résidentielle et l'attractivité de ces bâtiments,
- Apporter les moyens de structuration des copropriétés, dans l'impasse pour lancer des projets de réhabilitation,
- Améliorer la diversité de l'offre en logement plus que la quantité,
- Renouveler l'offre locative, en rapport avec la demande, notamment estudiantine,
- Maintenir et accompagner les occupants en situation difficile, déployer des mesures incitatives et d'accompagnement fortes,
- Anticiper les mutations foncières.

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération

Le dispositif d'OPAH-RU avec volet Copropriétés Dégradées s'insère dans un projet global de requalification du centre-ville de Corte. Il en constitue le volet Habitat. Au vu des désordres observés, des dynamiques en œuvre, et de l'ambition du projet de territoire, l'OPAH RU apparaît comme l'outil primordial central d'un dispositif plus global dans la perspective de promouvoir et encadrer la réhabilitation du parc privé.

Article 3 – Volets d'action

L'objectif de cette 2^{ème} OPAH-RU est de s'intégrer au projet urbain global du centre-ville en construction, au travers de la formalisation de l'ORT.

Il s'agit d'envoyer aux Cortenais un signal fort de la puissance publique pour réinvestir le centre-ville au sens de se l'approprier, mais aussi investir financièrement dans sa requalification.

L'enjeu fondamental de cette OPAH-RU est de déclencher un effet d'entraînement de la réhabilitation du parc privé. C'est une condition de réussite de la future OPAH-RU à laquelle il faut ajouter :

- un pilotage fort et une volonté politique rassemblant notamment des moyens et des compétences alloués aux procédures de lutte contre l'habitat indigne et les propriétaires « récalcitrants », des procédures administratives allégées et écourtées. La dématérialisation mise en place par l'ANAH simplifie le processus de demande et de traitement et devrait réduire les délais d'instruction et de paiement ;
- un dispositif financier suffisamment attractif pour convaincre les propriétaires actuels et investisseurs locaux attachés à leur commune d'investir dans le sens du projet ;
- une animation dynamique et proactive dotée des moyens et des compétences à la hauteur des objectifs poursuivis
- une forte communication visant à valoriser tous les résultats obtenus et ainsi encourager les initiatives privées.

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Sur le volet urbain, le projet territorial reste à définir de façon précise dans le cadre de l'étude de définition urbaine prévue dans l'ORT.

Sans augurer des conclusions de cette étude, il apparaît d'ores et déjà les enjeux suivants :

- élargissement du périmètre, afin de penser le centre-ville comme un tout, entre ville haute et ville basse ;
- amélioration du cadre de vie des habitants, retisser le lien ville-nature et donner accès à des espaces de natures et/ou paysagers aux fonctions et échelles variables ;
- recréation du lien entre les habitants et le centre-ville ;
- manifestation et incarnation de la volonté de changement ;
- création d'un espace d'identification, incarnation de l'ambition et de l'attractivité retrouvée.

Ce projet de restructuration urbaine s'appuie sur les thématiques de mobilités et de développement économique et des activités.

Pour la thématique mobilités/déplacements, les enjeux sont :

- requalification et aménagement des espaces publics de la ville haute ;
- apaisement du centre-ville réduire les nuisances liées à la circulation ;
- réduction de l'emprise dédiée à la circulation de transit et touristique dans le centre-ville ;
- rationaliser le stationnement en hyper centre et favoriser la création et l'usage des parkings relais, afin de traiter le stationnement résident, intermodal et visiteurs ;
- créer les conditions de l'intermodalité (vélo, transports en commun, modes doux).

Pour la thématique développement économique et commercial, les enjeux sont de :

- renforcement de la diversification commerciale en centre-ville en veillant notamment au développement de l'offre en CHR (cafés, hôtellerie, restauration) ;
- développement de l'offre alimentaire de proximité en renforçant le positionnement du marché central ;

- rénovation des façades commerciales en centre-ville, levier de désirabilité urbaine et résidentielle ;

3.1.2 Objectifs

Les objectifs urbains seront précisés à l'issue de l'étude de définition urbaine.

Des actions sont toutefois avancées, à savoir :

- la création d'une voie douce reliant les sites CARAMAN, GROSSETTI, la gare, les infrastructures communales ;
- le réaménagement de plusieurs espaces publics du centre-ville, à savoir : la requalification de la rue du Colonel Feracci, en lien avec le projet de réhabilitation de la Citadelle et la requalification du secteur Place Tuffelli, Cours Paoli et Traverse ;
- le réaménagement de voiries du centre-ville, à savoir : la requalification de l'ensemble des ruelles et placettes de la Vieille Ville et le réaménagement de la rampe Pozza : desserte de la place Paoli au départ de l'avenue Président Pierucci et sécurisation de l'accès des véhicules et des piétons entre la Traverse et l'avenue Jean Nicoli en cours de réhabilitation.

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

La dégradation du bâti trouve souvent son origine dans des situations foncières complexes (indivisions, copropriétés inorganisées...). La complexité de traitement du bâti et la réalité de la demande en logements amènent dans certains cas à favoriser le changement d'échelle d'intervention : la réhabilitation complète d'un immeuble.

Les actions prévues pour pallier ces difficultés sont :

- la veille foncière : analyse des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) réalisées conjointement avec la Ville, visites, repérage de terrain, prospection ;
- des acquisitions foncières par voie amiable, de préemption ou d'expropriation : en fonction de l'intérêt stratégique et des enjeux en matière de dégradation, mobilisation du Droit de Préemption Urbain (DPU) ;
- l'organisation des copropriétés : en parallèle de l'OPAH-RU, le travail préventif du POPAC permettra d'assister les copropriétaires de copropriétés en difficulté ;
- la mise en œuvre de procédures de biens vacants sans maître, successions vacantes, biens en état d'abandon manifeste...

3.2.2 Objectifs

La commune de Corte souhaite se mobiliser afin de :

- se donner les moyens de retrouver les propriétaires et de régulariser les situations foncières,
- trouver une solution pour restaurer des immeubles emblématiques de certains quartiers,
- clarifier leur stratégie et ses modalités avant toute prise de décision,
- sécuriser la commune sur les procédures qu'elles engagent.

3.3. Volet immobilier

Les subventions aux propriétaires s'inscrivent dans une logique de contrepartie sociale. Elles contribuent à la production d'une offre de logements à loyer maîtrisé, comptabilisés article 55 de la Loi SRU. Cette offre complète les mécanismes du marché immobilier en faveur des foyers les plus modestes. Il s'agit de présenter aux propriétaires bailleurs une information complète, aussi bien financière que fiscale, sur les avantages du conventionnement de façon à inciter à conventionner les logements réhabilités.

La commune de Corte souhaite renforcer l'attractivité du loyer conventionné social et très social par rapport au loyer intermédiaire : elle apporte une prime à la réduction de loyer sur le périmètre de l'ORT considéré comme une zone tendue (*classement local de Corte en zone B2+*). L'Anah abonde alors de trois fois le montant de la prime communale.

La vacance constitue le potentiel traditionnel de réhabilitation et de production de logements à loyers maîtrisés le plus important. La commune et l'Anah soutiennent la mobilisation du parc vacant, potentiel qui permet la réhabilitation d'immeubles complets vacants en loyers conventionnés, souvent des « verrues » en centre ancien. L'opérateur devra effectuer un démarchage actif de repérage et de mobilisation, appuyé par la commune. Il s'appuiera sur les Fichiers LOVAC (*données permettant de repérer et caractériser les logements vacants, issues du croisement du fichier 1767BISCOM et des Fichiers Fonciers*). L'intervention pourra aller du simple mailing à l'attention des propriétaires de logements vacants, à l'accompagnement de la commune pour l'acquisition foncière de biens apparemment abandonnés ou la mise en œuvre de procédures coercitives à l'attention de propriétaires malveillants.

Afin d'offrir de meilleures conditions d'habitat en lien avec les aspirations des ménages, ce volet se décline notamment par :

- la création d'une offre locative sociale, loyers conventionnés avec ou sans travaux ;
- la remise sur le marché de logements vacants, et notamment les logements vacants situés au-dessus des commerces et uniquement accessibles par ces derniers ;
- l'amélioration qualitative de l'offre à travers le regroupement de logements notamment ;
- la maîtrise des divisions parcellaires ;
- une attention différenciée apportée selon le type d'immeuble et de propriété : maisons individuelles, immeubles en monopropriété ou copropriété, afin de créer un effet d'entraînement par des réhabilitations réussies et rapides.

3.3.2 Objectifs

Les objectifs qualitatifs sont :

- mettre en place des aides financières renforcées pour les propriétaires occupants les plus modestes,
- donner les moyens aux ménages modestes d'accéder à des logements réhabilités et à des loyers modérés,
- accompagner les personnes âgées pour concevoir des réhabilitations adaptées à leurs besoins,
- inciter les copropriétés à engager leur programme de réhabilitation au travers du lien vers le POPAC en parallèle : faciliter leur organisation, engager des procédures pour régler les situations d'indivis (abandon manifeste) ou de bien sans maître (incorporation dans le patrimoine communal).

Les objectifs quantitatifs sont de 12 logements conventionnés sur 5 ans :

- 6 loyers intermédiaires
- 4 conventionnés social
- 2 conventionnés très social.

Les indicateurs de résultats seront :

- le nombre de logements conventionnés financés, en très social, social et intermédiaire,
- le nombre de signalements de logements non décents ou indignes et les procédures engagées,
- le nombre de dossiers constitués pour des propriétaires occupants très modestes,
- le nombre total de dossiers constitués pour des personnes de plus de 70 ans et en particulier, pour des travaux d'adaptation

3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

3.4.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH met en évidence la présence de logements insalubres, relevant de la procédure de péril ou indécents sur le centre-ville cortenais. L'opportunité d'avoir, le temps de l'OPAH, une équipe pluridisciplinaire pour assurer le suivi de l'opération devra être l'occasion d'éradiquer ces situations. Sa présence sur le terrain facilitera les diagnostics et apportera aux occupants un soutien et une aide nécessaire. Pour que la prochaine OPAH RU puisse permettre des progrès significatifs en matière de traitement des logements insalubres, il est nécessaire que le volet coercitif soit mis en œuvre autant que de besoin.

La lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, péril, ..) et la non décence restent la priorité affirmée de l'OPAH RU. Dans ce cadre, l'ensemble des moyens seront mis en œuvre :

- l'identification des logements et immeubles fortement dégradés,
- la signalisation auprès du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne – PDLHI - et le suivi régulier des situations identifiées,
- l'envoi de mises en demeure systématiques,
- la mise en œuvre des procédures (arrêtés de péril ou insalubrité, travaux d'office, etc.).

>Identification des logements et immeubles fortement dégradés

L'équipe d'animation devra :

- réaliser un rapport de préconisations afin d'accompagner les ménages dans la résorption de leurs difficultés sociales et techniques. L'objectif étant de traiter et de prévenir les situations d'habitat indigne, tous les logements faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité (parc locatif) ou de péril devront être pris en compte ;
- rédiger les rapports de visite des logements (non décence, moyenne ou forte dégradation, insalubrité, péril, etc.) de manière à permettre aux partenaires d'engager les démarches nécessaires (incitatives ou coercitives, prise d'arrêté, suspension des allocations, etc.).

>Suivi régulier des situations identifiées

Pour ces situations, un travail partenarial fort doit être mis en place dans le cadre du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), avec l'ensemble des partenaires locaux (Commune, ARS, DDTM, Anah, Collectivité de Corse, CAF, MSA, ADIL...).

Des groupes de travail vont être constitués. Les équipes d'animation de l'OPAH et du POPAC y seront associées. Le PDLHI permet de créer un dispositif de veille et des fiches de signalement sont établies par toute personne ayant connaissance de situations de logement indigne (travailleurs sociaux, pompiers, police, ADIL...). Elles permettent d'engager rapidement les procédures nécessaires. De même, le PDLHI permet de

suivre et vérifier avec les services concernés (ARS - DDSCPP - CAF) la bonne application des arrêtés communaux ou préfectoraux.

Il conviendra de tenir des Comités Techniques Habitat indigne, qui regroupent trimestriellement :

- Service en charge du suivi des arrêtés et procédures au sein du PDLHI),
- Service en charge de l'habitat et Patrimoine,
- Service Juridique communal,
- Équipes d'animation de l'OPAH RU et du POPAC.

En fonction des situations et de leur avancement, des personnes extérieures au Comité peuvent être conviées. Les propriétaires des immeubles ou logements concernés peuvent être reçus à cette occasion.

Lors de la réunion trimestrielle, il est évalué l'état d'avancement de chaque situation, les informations sont échangées, et les actions des différents intervenants sont coordonnées. Un compte-rendu de chaque réunion est dressé.

> Mise en œuvre des procédures

En fonction des informations échangées (degré d'urgence des travaux, bonne volonté du propriétaire, contraintes foncières, juridiques ou financières), la stratégie à adopter est alors déterminée.

Des phases amiables peuvent être envisagées dans certains cas ; toutefois lorsque les situations relèvent de l'urgence et de la sécurité (péril), ou lorsque le propriétaire paraît de mauvaise foi, les procédures adaptées sont mises en œuvre : prises d'arrêtés, travaux d'office, substitution à copropriétaire défaillant, etc.

Les actions envisagées se déclinent à travers :

- l'identification des situations d'habitat dégradé ou insalubrité en coordonnant les différentes sollicitations des partenaires : signalements ARS, CCAS, mairies, associations, CAF ...
- la qualification du désordre sur la base des cotations insalubrité de l'ARS ou de l'indice de dégradation,
- le recours à l'offre de relogements tiroirs de la commune ou en partenariat avec un bailleur social,
- la mobilisation du Maire et Préfet en cas de refus du propriétaire de monter en projet de réhabilitation en mode incitatif : en lien avec l'instance de suivi du PDLHI,
- la saisine du Procureur de République en cas de location de logements inconfortables à des populations vulnérables.

Cette thématique s'adresse aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs. Pour les propriétaires occupant un logement indigne dont le reste à charge (travaux moins subventions) est trop élevé eu égard à leurs revenus, un accompagnement plus soutenu sera nécessaire et des solutions complémentaires devront être mises en place pour leur permettre de financer le reste à charge et d'assurer l'avance des subventions.

Des solutions de préfinancement via des organismes sociaux et de financement complémentaires (caisses de retraite, associations...) devront être recherchées pour solvabiliser au mieux les projets.

3.4.2 Objectifs

Les objectifs sont de 35 logements dégradés sur 5 ans :

- 10 logements locatifs et 25 autres occupés par leur propriétaire.

Les indicateurs de résultats seront :

- nombre de signalements (plaintes, signalements remontés à l'équipe de suivi-animation, constats d'insalubrité, de péril, de non-décence...);
- nombre et type de procédures mise en œuvre ;
- nombre de visites effectuées par l'équipe de suivi-animation, dont nombre de logements insalubres, avec manquements au Règlement Sanitaire Départemental ou non-décents ;
- nombre de logements indignes réhabilités par l'OPAH-RU ;
- nombre de logements traités n'ayant pas fait l'objet de financement ;
- nombre de consignations des allocations de logements par la CAF.

3.5. Volet copropriétés dégradées

3.5.1. Descriptif du dispositif

L'intervention publique dans les copropriétés dégradées est un enjeu majeur pour tous les acteurs publics confrontés à la question du mal-logement, de la lutte contre l'habitat indigne et des marchands de sommeil. Le Gouvernement a lancé en octobre 2018 le Plan Initiative Copropriétés (PIC) qui est une stratégie pour améliorer le financement de l'aide au redressement par les syndicats de copropriétaires et le financement de l'aide aux travaux en copropriétés.

Le PIC a notamment pour effet :

- > sur les aides aux travaux pour un syndicat de copropriété :
 - l'absence de plafond de travaux subventionnables,
 - une aide aux travaux d'urgence (frappés d'un arrêté de péril ordinaire ou d'insalubrité réparable) pouvant atteindre 100%,
 - une majoration du taux d'aide aux travaux à 50% en cas de situation de dégradation très importante du bâti ou de désordres structurels inhabituels sur le bâti,
 - la majoration du taux en cas de cofinancement des travaux par les collectivités – règle du « X+X »,
 - > sur l'ingénierie :
- une aide au redressement de la gestion de la gestion de 5000 €/bâtiment/an.

La commune de Corte mobilise un volet spécifique aux copropriétés à la hauteur des enjeux recensés :

- l'étude pré-opérationnelle relève des situations très préoccupantes des copropriétés du centre-ville ;
- selon l'indicateur statistique de fragilité présenté dans l'étude, 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, soit 3 logements par copropriété en moyenne ;
- les échanges avec les professionnels de l'immobilier font état de copropriétés trop souvent inorganisées – sans syndic, sans règlement de copropriété... Sans organisation, aucuns travaux ne sont envisageables : les copropriétés ont un réel besoin d'accompagnement.

Aussi, en parallèle de l'OPAH-RU avec volet copropriétés dégradées, un POPAC intervient en amont auprès des copropriétaires : l'information et la formation sur la notion de copropriété, la mise en place d'un état descriptif et d'un règlement par un soutien aux propriétaires. Une fois les copropriétés organisées, le travail

d'accompagnement dans le cadre des copropriétés dégradées peut être engagé par l'équipe d'animation de l'OPAH.

L'accompagnement mis en œuvre par l'opérateur reposera sur trois piliers :

- **Accompagnement technique** : il s'agira de parvenir à l'élaboration d'un programme de travaux pertinent et cohérent du point de vue de la pérennité du bâtiment et de l'amélioration de sa performance énergétique, mais aussi des besoins et des capacités financières des occupants. L'opérateur devra apporter un soin tout particulier aux actions de sensibilisation, information des copropriétaires, afin de faciliter le vote du programme de travaux en assemblée générale. L'opérateur organisera la consultation des entreprises de maîtrise d'œuvre et analysera leurs offres, afin de permettre un choix éclairé des copropriétaires.
- **Accompagnement social** : l'opérateur réalisera une enquête auprès des occupants pour connaître leur situation financière, apprécier les conditions d'occupation et identifier l'éligibilité des ménages aux différents dispositifs d'aides. Il sera en particulier nécessaire de vérifier si certains d'entre eux pourraient bénéficier d'aides individuelles de l'ANAH, afin de proposer un système d'aides mixtes qui permet d'appliquer des taux de financement différenciés en fonction de la situation financière de chaque copropriétaire afin de mieux solvabiliser les ménages les plus précaires.
- **Ingénierie administrative et financière** : il s'agira de faire des simulations financières pour chacun des copropriétaires pour déterminer leur quote-part de financement des travaux, mais aussi leur reste à charge déduction faite des aides envisageables. L'opérateur devra constituer les demandes d'aide collectives et accompagner les copropriétaires dans la mobilisation des aides individuelles.

L'aide au syndicat est soumise à la réalisation d'un diagnostic multicritères déterminant notamment l'indice de dégradation de la copropriété. Selon l'indice de dégradation déterminé, l'aide au syndicat de l'Anah variera entre 35% (indice < à 0,55) et 50% du montant des travaux (indice >=0,55).

La liste des copropriétés vulnérables issue de l'étude pré-opérationnelle est en annexe. Le travail réalisé dans le cadre du POPAC permettra d'affiner ce travail de repérage statistique par le terrain.

Compte-tenu de la complexité de traitement de ces dossiers, l'opérateur tiendra l'Anah informé le plus en amont possible des projets en cours. Les aides au syndicat doivent systématiquement faire l'objet d'un avis préalable en Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat.

3.5.2. Objectifs

Les objectifs qualitatifs poursuivis sont :

- soutenir les copropriétés désorganisées afin d'engager un programme de travaux à la hauteur des besoins ;
- établir un diagnostic structurel, social et financier ;
- inciter à la mise en œuvre de leur programme de réhabilitation ;
- faire accepter le phasage des travaux pour respecter les capacités de financement des propriétaires tout en conservant la grille de dégradation initiale des immeubles ;
- tenir à jour un tableau de bord d'avancement de ces copropriétés et les cartographier ;
- mettre en œuvre au besoin les procédures coercitives nécessaires ;

- assurer la formation des copropriétaires au sein des conseils syndicaux.
- orienter les copropriétés désorganisées vers le POPAC afin de les accompagner dans leur organisation et d'éviter leur basculement dans la dégradation avancée ;

Les objectifs quantitatifs poursuivis sur 5 ans sont :

- 10 copropriétés très dégradées aidées, avec un indice de dégradation supérieur ou égal à 0,55, et inscrites dans le PIC,
- 5 copropriétés en difficulté (moyennement dégradées), avec un indice de dégradation supérieur ou égal à 0,35.

Les indicateurs de résultats seront :

- le tableau de bord de suivi des copropriétés ;
- le nombre de dossiers de réhabilitation constitués ;
- le nombre de procédures engagées (administrations judiciaires prononcées, de procédures d'abandon manifeste ou de bien sans maîtres engagées).

Le dispositif POPAC fera l'objet d'une convention particulière corollaire à l'OPAH pour une durée de 3 ans.

3.6. Volet sortie de précarité énergétique

3.6.1 Descriptif du dispositif

Relèvent des travaux de sortie de précarité énergétique, les projets de travaux :

- permettant un gain de performance énergétique du logement d'au moins 35% ;
- et dont l'état initial du logement présente un niveau de performance énergétique correspondant à une étiquette de classe « F » ou « G » (consommation énergétique en énergie primaire supérieure à 331 kWh/m²/an) ;
- et dont la consommation énergétique projetée après travaux présente un gain de performance correspondant au moins à un saut de deux étiquettes :
 - étiquette finale plus favorable que « E » (consommation inférieure à 330MWh/m²/an) pour un logement initialement en « G »,
 - et plus favorable que « D » (consommation inférieure 230MWh/m²/an) pour un logement initialement en étiquette « F ».

Le montant de l'aide de l'Anah pour ce type de travaux s'élève à :

- 35% du montant des travaux dans le cas des ménages aux ressources modestes ;
- 50% du montant des travaux dans le cas des ménages aux ressources très modestes.

Pour les propriétaires occupants, la Collectivité de Corse et la commune de Corte abonde les aides de l'Anah, au même niveau que les autres types des travaux de performance énergétique : respectivement 25% et 15%.

L'aide est complétée par une prime Habiter Mieux dite bonifiée, dont le montant est fixé à 20 % du montant HT des travaux subventionnables par l'Anah dans la limite des plafonds suivants :

- 2 000 € dans le cas des ménages aux ressources modestes ;
- 4 000 € dans le cas des ménages aux ressources très modestes.

Dans le cas des propriétaires bailleurs, le montant de la prime Habiter Mieux est fixé à 2 000 € par logement.

3.1.2 Objectifs

Les objectifs sont de :

- 5 logements bénéficiant de travaux de sortie de précarité énergétique : 4 logements occupés par des ménages très modestes et 1 logement occupé par un ménage modeste ;
- 40 logements bénéficiant de la Prime Habiter Mieux bonifiée : 10 logements locatifs et 30 autres occupés par leur propriétaire,

Indicateurs de résultats :

- nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention

3.7. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

Les réglementations nationales et locales applicables aux demandes de subvention sont celles en vigueur au moment du dépôt des dossiers auprès de la délégation locale de l'Anah (et notamment l'instruction relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah et du Programme Habiter Mieux du 10 avril 2018).

3.7.1 Descriptif du dispositif

Le programme Habiter-Mieux s'inscrit dans la lignée du Plan de Rénovation Energétique des Bâtiments qui prévoit la rénovation de 500 000 logements par an, dans la perspective de réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre et de limiter l'ampleur du réchauffement climatique. Des aides à la réalisation des travaux sont accordés aux ménages éligibles, sous réserve de réaliser des travaux permettant un gain énergétique de 25% pour les propriétaires occupants et de 35% pour les propriétaires bailleurs.

Maîtriser les dépenses d'énergie, c'est d'abord faire des économies, en diminuant les besoins de chaque logement, ce qui nécessite de réduire les déperditions du bâtiment en l'isolant, tout en faisant appel à des équipements performants.

Des aides supplémentaires ou dispositifs de financement seront recherchés (éco-prêt...) pour permettre d'améliorer le plan de financement des projets et de réduire le reste à charge des propriétaires.

Il conviendra donc de systématiser l'évaluation énergétique des logements visités dans le cadre de l'OPAH-RU, et particulièrement lorsque ceux-ci relèvent d'habitat indigne.

Les logements indignes ou très dégradés sont systématiquement orientés vers l'élaboration d'un programme de travaux visant une amélioration du gain énergétique en fonction des dispositifs en place, aussi bien pour les propriétaires occupants que pour les bailleurs et ce quel que soit le type de loyer.

Les situations de précarité énergétique des propriétaires occupants pourront être identifiées, lors de contacts établis pour des travaux de parties communes ; une sensibilisation et une étude approfondie sera alors proposée au propriétaire.

Il s'agira de promouvoir une réhabilitation de qualité complète et globale des logements permettant aux ménages de réaliser des économies de charges significatives.

Ainsi, l'équipe opérationnelle devra assurer, en partenariat avec les institutions et techniciens concernés, la promotion auprès de propriétaires bailleurs et occupants de la réalisation de travaux de qualité, respectueux de l'environnement, et permettant la réalisation d'économies d'énergie au quotidien pour l'occupant.

Les modalités de coopération avec les services sociaux et les travailleurs sociaux du secteur permettant d'identifier et d'aller à la rencontre des ménages frappés par la précarité énergétique seront explicitées : le type d'accompagnement à mettre en place durant le programme, le travail partenarial avec l'ensemble des acteurs locaux...

3.7.2 Objectifs

Les objectifs sont de 9 logements bénéficiant de la Prime Habiter Mieux dont :

- 1 logement locatif et 8 autres occupés par leur propriétaire,
- parmi les 8 propriétaires occupants : 6 ménages très modestes et 2 modestes.

Indicateurs de résultats :

- nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention
- gain énergétique cumulé des projets exprimés en kWh/an et étiquette énergétique après travaux.

3.8. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

3.8.1 Descriptif du dispositif

Le centre-ville de Corte compte un parc de logements vieillissants (55% des logements datant d'avant 1945), non adaptés aux personnes âgées ou en situation de handicap.

L'objectif est ici l'adaptation des logements à l'âge et au handicap, problématique centrale avec le vieillissement de la population constatée sur le territoire. Une partie non négligeable des subventions aux propriétaires occupants est destinée à cette problématique par le biais d'aides incitatives.

Les travaux visés par les aides concernent :

- l'accessibilité de l'immeuble : environnement extérieur immédiat,
- l'accessibilité à l'intérieur du logement : adaptation des ouvertures et du sol, installation de monte-escaliers etc.,
- l'adaptation du logement pour permettre l'accomplissement de gestes quotidiens : aménagement de la salle de bains, des sanitaires, installation de volets électriques.

Les actions envisagées se déclinent à travers :

- l'identification des ménages éligibles auprès des partenaires sociaux : CCAS, mairie, associations, Carsat, MSA, CAF,
- la mobilisation des professions paramédicales et des associations d'aide à domicile qui ont une bonne connaissance de terrain et qui peuvent se révéler de bons prescripteurs...
- la réalisation de diagnostics autonomie incluant les préconisations de travaux, et de simulations financières,
- la mobilisation des aides complémentaires de droit commun : MDPH, Carsat, MSA, CAF, AG2R
- l'incitation au mixage des travaux de maintien à domicile et des travaux de rénovation énergétique...

3.8.2 Objectifs

Les objectifs sont de 13 logements adaptés pour le maintien à domicile de personnes en perte d'autonomie,

- dont 1 logement locatif ;
- dont 12 autres occupés par leur propriétaire.

Autant que faire se peut, un projet de rénovation énergétique sera proposé aux propriétaires occupants en situation de précarité énergétique de façon échelonnée s'ils disposent de solutions financières et dans la limite des plafonds de travaux éligibles.

3.9 Volet social

3.9.1 Descriptif du dispositif

Le volet incitatif de l'OPAH est destiné à orienter et soutenir la mobilisation des acteurs publics et privés en faveur de l'amélioration des conditions de vie des ménages modestes. Qu'ils soient propriétaires ou locataires, leur éligibilité aux subventions et à l'accompagnement est conditionnée à leurs revenus.

Le volet incitatif est privilégié quel que soit la situation. Il repose sur :

> la mobilisation de plusieurs outils :

- les aides publiques directes: Anah, collectivités locales, CAF, Agir+ d'EDF, Action Logement...
- la défiscalisation : déduction fiscales sur les recettes des loyers conventionnés Anah, crédits d'impôt selon les bouquets de travaux visant des économies d'énergie ...
- l'aide à la solvabilisation des ménages : caisses d'avance, prêts spécifiques pour les plus démunis, éco-prêts ;

> la mise en place de partenariats selon les objectifs fixés :

- l'Anah, la Collectivité de Corse et la commune,
- les Caisses de retraite, associations ou organismes bancaires de micro crédits pour la mise en place de dispositifs d'avance ou de prêts « sociaux ».

L'accompagnement et le maintien des résidents actuels du périmètre de l'opération est un enjeu important pour Corte. Au-delà des précités liés au repérage de l'habitat indigne, de la précarité énergétique ou de l'adaptation des logements, la mise en place d'un réseau d'acteurs sociaux doit permettre de :

- pour les occupants, faire le lien avec les acteurs accompagnant déjà les ménages : services sociaux de la CdC, associations d'aides diverses au maintien à domicile, d'insertion par le logement, de sensibilisation aux économies d'énergie ...
- pour les propriétaires bailleurs, proposer une gestion locative sécurisée via une Agence Immobilière à Vocation Sociale – AIVS - le cas échéant, ou les dispositifs de sécurisation des loyers auprès des propriétaires bailleurs par Action Logement, le cas échéant.
- repérer une offre pour les relogements provisoires ou définitifs auprès des bailleurs sociaux, services municipaux pour la mobilisation du parc communal,
- proposer aux travailleurs sociaux un outil supplémentaire de financement des travaux,
- orienter vers une offre de logements adaptés,
- mobiliser les dispositifs existants du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées -PDALHPD- et du Fonds de solidarité logement -FSL-,
- rechercher des modes de financement complémentaires : microcrédits sociaux, préfinancement de la subvention, demandes d'acomptes ...
- préconiser des montages alternatifs : auto réhabilitation accompagnée, bail à réhabilitation, ...
- sensibiliser au bon usage du logement,
- rappeler les droits et devoirs des propriétaires et des locataires.

Le réseau d'acteurs sociaux en lien avec l'équipe d'animation se construit au fur et à mesure de l'animation : en premier lieu l'équipe d'animation présente le dispositif aux acteurs sociaux. Ensuite, au fur et à mesure des besoins qui se présentent, les acteurs sociaux viennent compléter les aides qu'ils proposent avec celles du l'OPAH Renouvellement Urbain, et inversement.

3.9.2 Objectifs

L'OPAH Renouvellement Urbain est globalement un dispositif à destination des populations modestes. Elle permettra l'accompagnement des propriétaires de 6 logements locatifs sociaux et 50 propriétaires occupants modestes ou très modestes.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 182 logements minimum, répartis comme suit :

- 120 logements en copropriétés PIC, très dégradés ou en difficultés,
- 50 logements occupés par leur propriétaire,
- 12 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

Les objectifs en matière de copropriété sont répartis comme suit :

- 10 copropriétés PIC ou très dégradées regroupant 80 logements,
- 5 copropriétés en difficulté regroupant 40 logements.

Objectifs de réalisation de la convention :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Copropriétés	2	2	3	4	4	15
Logements traités dans le cadre d'aides au SDC	16	16	24	32	32	120
dont copropriétés PIC ou très dégradées	1	1	2	3	3	10
soit en logements traités dans le cadre d'aides au SDC	8	8	16	24	24	80
dont copropriétés en difficulté	1	1	1	1	1	5
soit en logements traités dans le cadre d'aides au SDC	8	8	8	8	8	40
Logements de propriétaires occupants	6	8	12	12	12	50
dont logements indignes ou très dégradés	3	4	6	6	6	25
dont travaux sortie de précarité énergétique	1	1	1	1	1	5
dont travaux d'amélioration performance énergétique	1	1	2	2	2	8
dont aide pour l'autonomie de la personne	1	2	3	3	3	12
Logements de propriétaires bailleurs	1	1	4	3	3	12
dont logements indignes ou très dégradés	1	1	2	3	3	10
dont travaux d'amélioration performance énergétique	0	0	1	0	0	1
dont aide pour l'autonomie de la personne	0	0	1	0	0	1
Total de logements	23	25	40	47	47	182
Total des logements Prime Habiter Mieux	1	1	3	2	2	9
dont PO	1	1	2	2	2	8
dont PB	0	0	1	0	0	1
Total des logements Prime Habiter Mieux bonifiée	5	6	9	10	10	40
dont PO	4	5	7	7	7	30
dont PB	1	1	2	3	3	10
Total des logements conventionnés	0	2	3	4	3	12
dont LCTS	0	0	1	1	0	2
dont LCS	0	1	1	1	1	4
dont LI	0	1	1	2	2	6

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

5.1.2 Montants prévisionnels maximum

Les montants prévisionnels maximum des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **4 295 617 €**, selon l'échéancier suivant :

Anah	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Enveloppes prévisionnelles	455 162 €	657 143 €	1 061 104 €	1 061 104 €	1 061 104 €	4 295 617 €
dont aides aux travaux	403 962 €	605 943 €	1 009 904 €	1 009 904 €	1 009 904 €	4 039 617 €
dont aides à l'ingénierie	51 200 €	51 200 €	51 200 €	51 200 €	51 200 €	256 000 €

(La décision annuelle précisera les conditions d'attribution de l'aide à l'ingénierie (part fixe et part variable)).

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage – commune de Corte – pour l'opération sont de **719 088 €**, selon l'échéancier suivant :

Commune de Corte	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Enveloppes prévisionnelles	85 509 €	114 663 €	172 972 €	172 972 €	172 972 €	719 088 €
dont aides aux travaux	58 309 €	87 463 €	145 772 €	145 772 €	145 772 €	583 088 €
dont ingénierie	27 200 €	27 200 €	27 200 €	27 200 €	27 200 €	136 000 €

Le montant concernant le poste ingénierie dépendra du résultat de l'appel d'offres en vue de disposer d'une équipe d'animation OPAH à intervenir en 2019 et pourrait être supérieur ou inférieur au montant indiqué ci-dessus.

5.3. Financements de la Collectivité de Corse

5.3.1 Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de la Collectivité de Corse, c'est à dire du Règlement des Aides au logement en vigueur.

Les conditions relatives règlement des aides au logement de la Collectivité de Corse et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions sa réglementation. La réglementation applicable aux dossiers de demande de subvention déposés dans le cadre du programme sera celle en vigueur au moment du dépôt du dossier. La CdC informera les cosignataires de toute modification concernant son règlement des aides.

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Collectivité de Corse pour l'opération sont de **992 120 €**, selon l'échéancier suivant :

Collectivité de Corse	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Enveloppes prévisionnelles	111 212 €	154 818 €	242 030 €	242 030 €	242 030 €	992 120 €
dont aides aux travaux	87 212 €	130 818 €	218 030 €	218 030 €	218 030 €	872 120 €
dont aides à l'ingénierie	24 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	120 000 €

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 6 – Conduite de l'opération

6.1. Pilotage de l'opération

6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

6.1.2. Instances de pilotage

Le pilotage est assuré par la commune de Corte, maître d'ouvrage de l'opération. Elle sera chargée de piloter le dispositif, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération.

Les signataires de la présente convention s'entendent pour participer conjointement au suivi stratégique de l'opération. Différentes organisations de travail seront mises en place :

- **le Comité Technique partenarial** (deux par an – à mi-parcours et préalable au Comité de Pilotage) associe les techniciens référents de la commune, de la CdC, de l'Anah, du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne -PDLHI- et les autres partenaires opérationnels du territoire, tels que l'équipe d'animation du POPAC. Il a vocation à suivre l'avancement de la mission et proposera toutes les orientations nécessaires pour la suite de la démarche ;
- **le Comité de Pilotage** (un par an) associe les élus ou représentants de la commune de Corte, des communes, de la CdC, de l'Anah. Il prendra connaissance des bilans d'avancement de l'opération, et fera les arbitrages éventuellement nécessaires compte tenu de l'avancement. Pourra s'y adjoindre toute personne ayant compétence dans les domaines concernés.

6.1.3. Chef de Projet ORT

Le Chef de projet de l'ORT a pour vocation de veiller aux engagements pris également dans la présente convention d'OPAH et donc à construire les outils opérationnels de maîtrise des engagements. Il pilote le programme et coordonne les différentes thématiques d'intervention définies dans la présente convention.

Il est chargé notamment de – en lien avec l'opérateur de l'OPAH-RU :

- > élaborer une stratégie de concertation avec les habitants et de la mettre en œuvre ;
- > élaborer une stratégie de communication et de valorisation du programme et de ses réalisations ;
- > assurer une fonction d'appui et de conseil auprès des instances décisionnelles du maître d'ouvrage (COPIL, COTECH, groupes de travail thématique...);
- > assurer le suivi et le bilan final du programme ;
- > organiser l'évaluation du programme en fin d'OPAH (qui ne sera pas réalisé par l'opérateur en charge du suivi animation de l'OPAH).

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. Équipe de suivi-animation

Une équipe pluridisciplinaire de suivi animation accompagnera les propriétaires dans la réalisation de leurs projets de réhabilitation. Cette mission sera confiée à un opérateur sur la base d'un marché unique. Des compétences fiscales, juridiques, sociales et techniques dont thermiques seront exigées.

Et dans l'idéal, un personnel de gestion de proximité relayant l'information auprès des ménages concernant l'OPAH et les autres services à la population au sein d'une maison de l'Habitat sera le bienvenu.

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

L'intervention de l'OPAH Renouvellement Urbain sera graduée en fonction des niveaux de dégradation des logements, de la mobilisation des propriétaires et du degré d'intervention de la Ville :

- un accompagnement classique relevant de dispositifs incitatifs simples,
- un accompagnement renforcé relevant de dispositifs incitatifs et/ou coercitifs.

> L'accompagnement classique en mode incitatif

L'animation de cette phase est décisive et à privilégier. Tout projet de réhabilitation sera réalisé plus rapidement et qualitativement s'il se déroule en bonne intelligence avec le propriétaire. Il sera également moins coûteux pour la collectivité et ses partenaires.

Cette première étape de l'animation regroupe les missions de :

- > Communication et information des propriétaires et habitants, en lien avec la communication réalisée dans le cadre du POPAC et plus largement de l'ORT ;
- > Diagnostics complets des projets : sociaux, patrimoniaux, techniques, juridiques, et leurs enseignements en termes de besoin de réhabilitation et de capacité de financement ;
- > Accompagnement des propriétaires dans le montage de leur projet puis de leur déroulement, jusqu'au paiement des subventions et au mieux habiter dans le logement ;
- > Intégration du volet Adaptation des logements pour le maintien à domicile des personnes âgées ;
- > Suivi de l'avancement et restitutions au maître d'ouvrage et à ses partenaires.

> Un accompagnement renforcé relevant de dispositifs incitatifs et/ou coercitifs

Les missions renforcées sont pour l'essentiel liées aux objectifs particuliers de sortie de vacance et de maison de ville et immeubles très dégradés liées aux successions non réglées ou non assumées qui empêchent l'entretien des bâtiments et entraînent la dégradation du gros œuvre.

> Les conditions de réussite pour permettre le traitement des situations complexes

Plusieurs conditions doivent être réunies :

- un portage politique fort et affirmé,

- un engagement des communes à mobiliser leurs pouvoirs de police (péril, infractions au RSD) jusqu'aux travaux d'office si nécessaire,
- des moyens financiers,
- des expertises techniques dans la commune ou des AMO juridiques et techniques,
- un partenariat solide avec les services de l'Etat.

6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'opérateur veille à travailler en étroite collaboration avec :

- les services administratifs et techniques de la commune de Corte
- les services de l'Etat, l'Anah et l'ARS,
- les acteurs du secteur social (Collectivité de Corse, CCAS, MDPH, caisses de retraite ...),
- les services de la CdC,
- le cas échéant, avec les autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques : ADIL, Espaces FAIRE, CARSAT, Action Logement...

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

Indicateurs de fonctionnement :

- nombre et origine des contacts
- nombre de logements visités, diagnostiqués
- évaluations techniques et rapports présentés
- signalement de situations d'insalubrité ou de péril
- programme de travaux prioritaires traitant les thématiques prioritaires de l'OPAH-RU
- points de blocage identifiés par l'opérateur
- efficacité de la coordination des acteurs en charge du relogement, de la réhabilitation, du recyclage, de l'aménagement de l'espace public

Indicateurs de résultats

- volume des travaux engagés / réalisés / restant à réaliser
- évolution de la performance énergétique de l'enveloppe du bâtiment
- ventilation des copropriétés améliorés en fonction du niveau de dégradation (PIC ou en difficulté)
- ventilation des logements améliorés par type de destinataires
- ventilation des logements améliorés par état d'origine des logements
- sorties d'insalubrité, de péril ou de saturnisme réalisées
- nombre de logements remis sur le marché
- nombre de conventionnement sans travaux
- avancement des actions coercitives : mises en demeure, arrêtés, injonctions, travaux d'office

- nombre de relogements réalisés
- répartition des financements sollicités par financeurs dont prêts complémentaires
- analyse du reste à charge des propriétaires
- ratio de transformation des contacts en visites, des visites en dossiers

Indicateurs économiques

- coût des travaux engagés et réalisés
- ventilation des subventions accordées par chaque financeur
- ventilation des subventions accordées par type de destinataires
- bilan spatial et qualitatif des dossiers de réhabilitation déposés, financés et réalisés
- impact de l'OPAH RU sur le marché immobilier (niveau des transactions observées, des loyers avant et après travaux)
- provenance des entreprises de travaux
- équivalent emplois créés
- niveau des loyers avant travaux

Indicateurs sociaux

- typologie des ménages réintroduits sur le périmètre opérationnel
- évolutions sociales observées
- nombre de relogements provisoires ou définitifs réalisés.

Ils mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH RU, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage devra être présentée lors des bilans annuels. L'opérateur devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats.

L'opérateur élaborera et alimentera une base de données de suivi opérationnelle qui permettra l'édition rapide et fiable de tous ces indicateurs et l'extraction de listes d'adresses ou de propriétaires : contacts non aboutis, signalements insalubrité, ... Il établira des bilans statistiques pré formatés pour les réunions.

6.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Ces rapports seront établis par l'équipe opérationnelle et présentés au Comité de Pilotage. Ils intégreront une analyse quantitative et qualitative des résultats du dispositif financier et d'animation. Ils mettront également en évidence les mesures d'accompagnement qui pourront être mises en œuvre au cours de l'OPAH-RU ou les propositions qui pourraient être faites en matière de :

- autres aides mobilisables notamment auprès de la CdC, visant l'accession à la propriété pour les primo-accédants et outils complémentaires notamment pour la production de logements locatifs très sociaux développés par la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (baux à réhabilitation, acquisition amélioration) ou l'intermédiation locative,
- solvabilisation des ménages et préfinancement des dossiers de réhabilitation pour les plus modestes,
- auto-réhabilitation accompagnée,

- mise en œuvre d'actions d'accompagnement, d'information et de sensibilisation en direction des habitants,
- formation des professionnels (équipes de suivi animation, artisans...) en lien avec la CCI de Haute-Corse, FFB 2B, CAPEB.

Une évaluation continue des résultats de l'opération, sera réalisée par l'opérateur en charge du suivi-animation, de façon à donner au Comité de Pilotage une vision dynamique du déroulement de l'opération lui permettant d'envisager en temps utile les réorientations éventuellement opportunes. Un tableau d'avancement alimenté à partir de la base de données du suivi permettra le suivi en temps réel des indicateurs qualitatifs et quantitatifs.

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité de pilotage annuel et fera état des éléments suivants :

- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif, coûts et financements, maîtrise d'œuvre, ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif, état d'avancement du dossier, plan et financement prévisionnel, points de blocage.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage en fin de mission. Ce bilan devra notamment :

- rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ;
- exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ;
- présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat, coordination du projet et des acteurs, problèmes techniques, déroulement des chantiers, relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises, maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants ;
- comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Une évaluation du programme sera établie par le maître d'ouvrage à l'issue du programme.

Chapitre VI – Communication

Article 7 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDTM, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

De même, la demande des autres signataires de la présente convention se décline comme suit :

- mention des signataires obligatoire dans le respect de leur charte graphique ;
- logo des signataires sur tout support de communication ;
- précision de l'origine des subventions allouées par les signataires sur tous les supports ;

- mention « travaux réalisés avec l'aide de » tous les signataires sur les supports d'intervention des chantiers ;
- collaboration étroite avec la délégation locale lors des réunions d'information destinées à présenter les financements ;
- diffusion des documents d'information générale ou technique conçus par les signataires à destination du public ;
- réponses aux sollicitations des signataires en vue de réalisation de reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet ;
- invitation des signataires à toute manifestation spécifique consacrée à l'opération.

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.

Article 8 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires à compter de la date de signature de la convention **cadre Petite Ville de Demain**.

Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

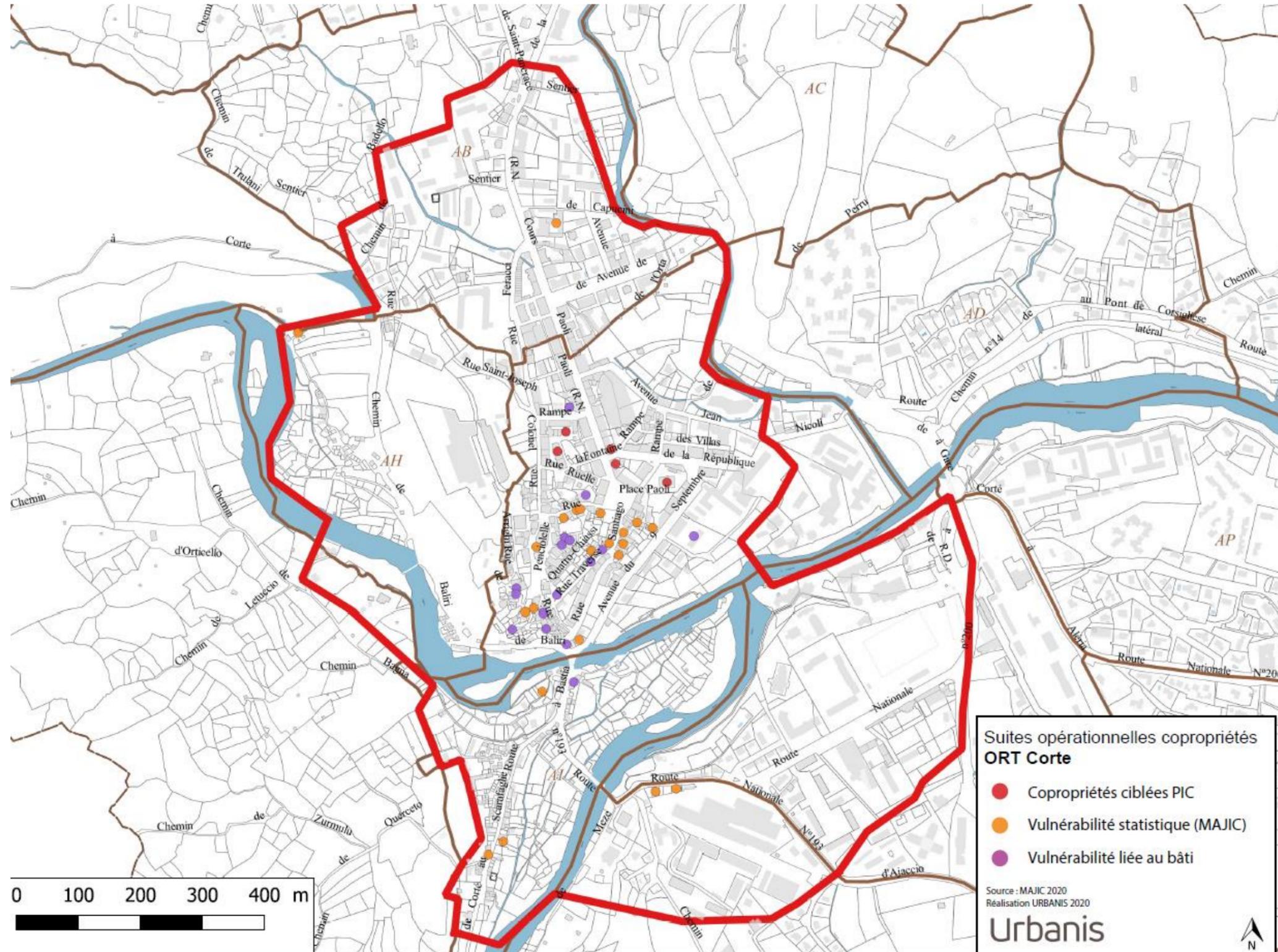
La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 10 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Annexes

Annexe 1. Périmètre de l'opération et liste des rues du périmètre



Liste des rues du périmètre

Adresse	
1 à 12	Quartier Chiostra et ruelle Chiostra
1 à 8	Quartier Pilusellu
1 à 13	Quartier Pisatoghia
1 et 2	Avenue de la République
1 à 26	Avenue du Président Pierrucci
1 à 11	Avenue Xavier Luciani
1 à 11	Chemin Masckeri
1 à 81	Cours Paoli
1 à 5510	Faubourg Scaravaglie
1 à 13	Faubourg Saint-Antoine
	Place du Poilu
	Place Gaffory
	Place Padoue
	Place Porette
	Ruelle de la Fontaine
	Ruelle Pieraggi
	Rampe de la fontaine
	Rampe Pozza
	Rue de l'ancien collège
1 à 14	Rue du Commandant Penciolleli
1 à 23	Rue du Colonel Feracci
	Rue du Palais national
1 à 25	Rue du Prof Santiaggi
	Rue du Vieux Marché
	Rue Jean-Baptiste Fontanarosa
	Rue Saint-Joseph
	Rue de la Citadelle
	Rue des Deux Villas
	Rue du Professeur Santiaggi
1 à 47	Rue Jean Nicoli

	Rue Monseigneur Casanova
	Rue Pont Vieux
	Chemin Baliri
	Avenue du 9 septembre
	Impasse des Quatre Chemins
	Rue Balthazar Arrighi
	Rue de l'Eglise
	Rue des Calanches
	Rue Docteur Gambini
	Rampe Sainte Croix
	Place Paoli
	Place Saint Marcel
	Avenue Porette
	Ruelle Quatro Chiassi
	Avenue Baron Mariani
	Avenue De Gaulle
	Résidence Badello
	Bagna
	Besbari
	Caffarone
	Casino
	Colombo
	Résidence Grossetti
	Ponte Vecchio
	Résidence Bertrand Porette
	Résidence Julien
	Résidence Polycome
	Résidence Restonica
	Résidence Saint Joseph

Annexe 2. Liste des copropriétés ciblées

	n° de parcelle	Adresse de la copropriété	N° Immatriculat°	Nbre logts ¹	
copropriétés ciblées PIC	AE0122	2 PLACE SAINT MARCEL	#N/A	14	
	AE0108	4 COURS PAOLI	#N/A	10	
	AE0107	6 COURS PAOLI	#N/A	7	
	AE0038	5 QUARTIER QUATRE FONTAINES	#N/A	7	
	AE0045	13 QUARTIER QUATRE FONTAINES	#N/A	27	
copropriétés vulnérables au bâti dégradé	AE0033	5 RAMPE SAINTE CROIX	AE8922817	7	
	AE0067	4 RUE MONSEIGNEUR CASANOVA	#N/A	9	
	AE0337 AE0338	25 RUE DU PROF SANTIAGGI	#N/A	3	
	AE0347 AE0348	11 PISATOGHIA	#N/A	2	
	AE0365	1 PILUSELLU	AG4304622	5	
	AE0363	5 PILUSELLU	#N/A	1	
	AE0375	4 RUE DU CDT PENCIOLELLI	#N/A	2	
	AE0405	4 CHE MASCKERI	#N/A	3	
	AE0400	11 CHE MASCKERI	#N/A	1	
	AE0451	8 CHIOSTRA	#N/A	3	
	AE0449	9 CHIOSTRA	#N/A	5	
	AE0506	RUE DES CALANCHES	#N/A	1	
	AE0521	4 RUE DES CALANCHES	#N/A	1	
	AE0454	10 CHIOSTRA	#N/A	2	
	AE549 AE150	18 AVENUE PRESIDENT PIERRUCCI	AF6157085	20	
	AI0069	11 RUE PONT VIEUX	#N/A	1	
	copropriétés vulnérables – indicateur statistique issu des données MAJIC Ces copropriétés n'ont pas été diagnostiquées dans l'étude pré-opérationnelle mais feront l'objet d'une observation attentive et peuvent être susceptibles, en fonction de leur état de dégradation,	AB0122 AB0379	30 CRS PAOLI	#N/A	16
		AE0082	3 RUE MONSEIGNEUR CASANOVA	#N/A	1
AE0076		7 RUE MONSEIGNEUR CASANOVA	#N/A	3	
AE0075		9 RUE MONSEIGNEUR CASANOVA	#N/A	2	
AE0072		13 RUE MONSEIGNEUR CASANOVA	#N/A	5	
AE0289		9002 RLE PIERAGGI	#N/A	1	
AE0297		2 RLE PIERAGGI	#N/A	1	
AE0310		10 RUE DU PROF SANTIAGGI	#N/A	2	
AE0316		5 RUE DU PROF SANTIAGGI	#N/A	2	
AE0312 AE0313 AE0321		9 RUE DU PROF SANTIAGGI	#N/A	10	
AE0323 AE0326		13 RUE DU PROF SANTIAGGI	#N/A	3	

¹ A partir des données MAJIC

	AE0336	23 RUE DU PROF SANTIAGGI	#N/A	12
	AE0408	9002 IMP DES QUATRE CHEMINS	#N/A	2
	AE0433	7 PILUSELLU	#N/A	3
	AE0475	9 RUE DU VIEUX MARCHE	#N/A	1
	AE0524	8 RUE DES CALANCHES	#N/A	2
	AH0163	BAGNA	#N/A	1
	AI0037	9023 AV DU NEUF SEPTEMBRE	#N/A	1
	AI0279	9004 FG SCARAVAGLIE	#N/A	1
	AI0422	9011 FG SCARAVAGLIE	#N/A	1
	AL0003	9 FG ST ANTOINE	#N/A	5
	AL0006	11 FG ST ANTOINE	#N/A	5

Annexe 3. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention

OPAH Renouvellement Urbain			Anah	Ville de Corte	Collectivité de Corse
		Sources :	Délibération du conseil d'administration du 04/12/19	Délibération xxx	délibération 27 sept.19
I-1. Copropriétés - objectifs quantitatifs 15 copropriétés (8 lgts par imm. ancien en moyenne)					
4 imm	PIC - Travaux lourds, imm. indigne (ars>0,4) ou très dégradé (anah>0,55)	Travaux d'urgence (100%)	100%	0%	0%
10 imm		X+X	20%	0%	0%
10 imm		Aide au syndicat	50%	10%	10%
10 imm		Aide au redressement / Prime EDD- règlement de copropriété	5 000 €	100 €	0 €
5 imm	OPAH RU - Travaux moyennement dégradé ou dégradation faible ou	Aide au syndicat	35%	5%	10%
		sous-total COPROS	120 log	2 847 160 €	343 309 €
II-1. Propriétaires bailleurs - objectifs quantitatifs sans double compte déclinés par état de dégradation					
4 log	Travaux lourds, logement indigne (ars>0,4) ou très dégradé (anah>0,55) y compris sortie de précarité	Loyer Intermédiaire	35%	0%	20%
4 log		Loyer Conventionné	35%	0%	20%
2 log		LC Très Social	35%	0%	20%
0 log	Logement dégradé "MD" (0,35<anah<0,55)	LI	25%	5%	15%
0 log		LC	25%	5%	15%
0 log		LCTS	25%	5%	15%
1 log	Adaptation du logement pas d'exigence énergétique	LI	25%	5%	15%
0 log		LC	25%	5%	15%
0 log		LCTS	25%	5%	15%
1 log		LI	25%	5%	15%
0 log	Amélioration des performances énergétiques (gain supérieur ou égale à 35%)	LC	25%	5%	15%
0 log		LCTS	25%	5%	15%
0 log		LCTS	25%	5%	15%
II-2. PB - Objectifs qualitatifs					
10 log	Prime "Habiter mieux" bonifiée	montant	2 000 €		
1 log	Prime "Habiter mieux"	montant	1 500 €		
6 log	Prime "réduction de loyer"	montant	150€/m ²	50€/m ²	
2 log	Prime "réservation à un public prioritaire"	montant	4 000 €	2 000 €	
2 log	Prime "intermédiation locative"	montant	1 000 €		
		sous-total BAILLEURS	12 log	267 174 €	104 904 €
III-1. Propriétaires occupants - objectifs quantitatifs sans double compte déclinés par état de dégradation					
20 log	Logement indigne (ars>0,4) ou très dégradé (anah>0,55)	PO très modestes	50%	15%	25%
5 log		PO modestes	50%	5%	25%
10 log	Adaptation du logement	PO très modestes	50%	15%	25%
2 log		PO modestes	35%	15%	25%
4 log		PO très modestes	50%	15%	25%
1 log		PO modestes	35%	15%	25%
6 log	Travaux de sortie de la précarité énergétique (gain supérieur à 35% - Etiquette de travaux d'amélioration de la performance énergétique (gain supérieur à 25%))	PO très modestes	50%	15%	25%
2 log		PO modestes	35%	15%	25%
III.2. PO - Objectifs qualitatifs - Habiter Mieux					
24 log	Prime "Habiter Mieux" bonifiée	PO très modestes	4 000 €		
6 log		PO modestes	2 000 €		
6 log	Prime "Habiter Mieux"	PO très modestes	2 000 €		
2 log		PO modestes	1 600 €		

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

Centre-ville de Corte

2021 – 2024

NUMERO DE LA CONVENTION

La présente convention est établie entre :

Entre la **Ville de Corte**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son Maire, Monsieur Xavier POLI,

et

l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par M. François RAVIER, délégué local de l'Anah dans le département

La Collectivité de Corse représentée par son Président du Conseil Exécutif, Monsieur Gilles SIMEONI.

La Banque des Territoires, représentée par son Directeur Régional CORSE, Monsieur Frédéric NOEL.

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la délibération du Conseil d'administration de l'Anah n°2015-43 du 25 novembre 2015 relative à la généralisation du financement des programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC),

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du XXXXX, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée de l'Assemblée de Corse, en date du XXXXX, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis du délégué de l'Agence dans la Région rendu le XX,

Vu, en application du R.321-10 3° du CCH, l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de Haute-Corse en date du XX ;

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	4
Article 1 – Dénomination.....	6
Article 2 – Périmètre et champs d'intervention	6
Article 3 – Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel	6
Article 4 – Volet d'actions.....	7
4.1. Le repérage des copropriétés objet du programme.....	8
4.2. La mise en place de partenariats avec les milieux professionnels locaux.....	9
4.3. La constitution des bases de suivi et l'alimentation d'un observatoire des copropriétés du centre-ville.....	9
4.4. La sensibilisation et la mobilisation des acteurs de la copropriété ; information et formation des acteurs de la copropriété	10
4.5. La réalisation de diagnostics multicritères	10
4.6. L'accompagnement des copropriétés.....	11
4.7. Le signalement des situations difficiles et orientation vers d'autres dispositifs.....	13
Article 5 – Financement du programme	13
5.1. Financement de l'équipe opérationnelle.....	13
5.2. Financement d'actions complémentaires	14
Article 6 - Engagements spécifiques du maître d'ouvrage : données, exploitations et bilans à transmettre	14
Article 7 - Conduite de l'opération	15
Article 8 - Communication.....	16
Article 9 – Durée de la convention	16
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	16
Article 11 - Transmission de la convention.....	16

Préambule

Avec près de 7 500 habitants, Corte est la quatrième ville la plus peuplée du département de Haute Corse. Corte 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.

Selon l'enquête réalisée pour l'Université de Corte¹ :

- > 13% des étudiants trouvent que la qualité de leur logement avait une incidence négative sur leur qualité de vie ;
- > 22% des étudiants souhaitent changer de logement : la moitié de ceux résidant en location sont à la recherche de logements moins coûteux

Dans son ensemble, la ville 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.

La médiane des revenus à Corte est légèrement inférieure à celle de sa communauté de communes (18 513€ contre 18 933€). En revanche les ménages sont légèrement plus aisés que dans le département où la médiane s'élève 17 993€. Cependant les premiers déciles de revenus sont particulièrement bas. Ainsi c'est 30% de la population qui dispose de revenus inférieurs au SMIC (environ 14 400€). Une grande part des ménages fragiles financièrement se trouvent dans l'hypercentre.

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.

Les parties communes sont principalement dans un état de dégradation moyen ou important. Peu de cages d'escaliers sont restaurées ou partiellement restaurées.

Or sur les 3 000 logements que compte la Ville, plus de 90% des logements sont en copropriétés. Au nombre de 460, ces copropriétés sont majoritairement très anciennes (deux tiers sont antérieures 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 : +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 et encore moins d'EDD et règlement de copropriétés, jugés trop onéreux par les copropriétaires.

La culture de la copropriété est inexistante : en l'absence de vente, les copropriétaires ne voient aucun intérêt à régulariser la situation, et pour certains trouvent un intérêt à la tension du marché, avec la présence notoire de marchands de sommeil.

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

1 « Enquête Conditions de vie des étudiants » Janvier 2019 – Cabinet d'études et de sondages GECE

ne saurait voir le jour sans un accompagnement solide.

Le projet politique pour le centre-ville de Corte est de 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.

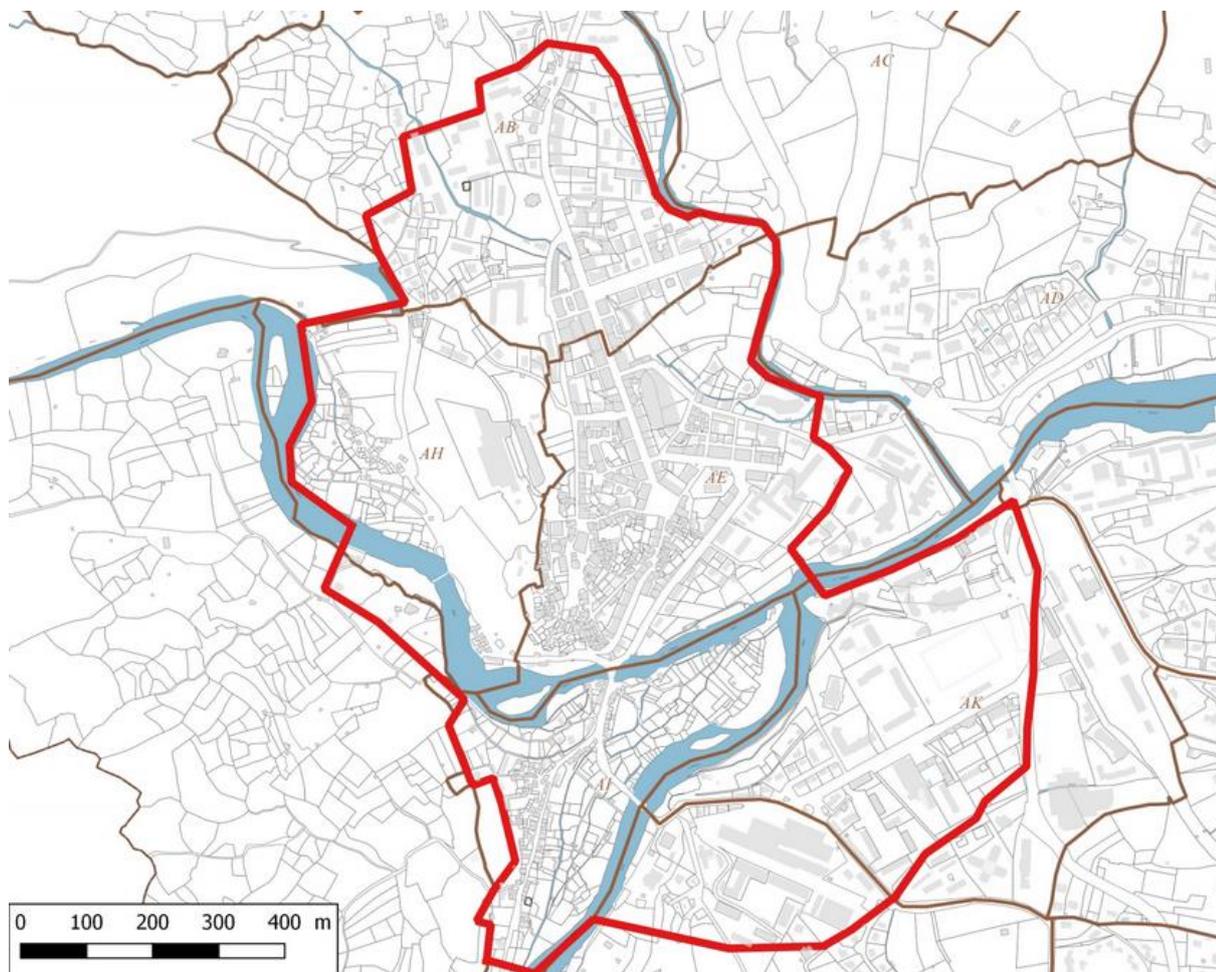
À l'issu de ce constat il a été convenu ce qui suit :

Article 1 – Dénomination

La Ville de Corte décide de réaliser, avec le soutien de l'Anah, le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété du Centre-ville de Corte.

Article 2 – Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre du POPAC correspond à celui de l'OPAH-RU, suivant le contour ci-dessous :



Le périmètre d'étude comprend 463 copropriétés dont 43 potentiellement vulnérables se concentrent essentiellement dans le centre ancien.

Article 3 – Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel

L'expérience montre que les copropriétés inorganisées ne bénéficient pas des aides de l'OPAH ou que les rares travaux réalisés ne parviennent pas à compenser le manque d'entretien ou d'investissement à moyen et long terme.

L'enjeu est de permettre à des copropriétés de redevenir maîtresses d'elles et de sortir de ce cycle de dégradation.

Il s'agit donc de mettre en place et animer une stratégie globale de traitement et de prévention des difficultés des copropriétés.

Les objectifs du POPAC sont donc multiples :

- améliorer la connaissance des copropriétés et la qualité des informations du registre des copropriétés,

- identifier les copropriétés fragiles à même d'entrer de bénéficier de l'accompagnement dans le cadre préventif du POPAC ;
- sensibiliser et accompagner les copropriétés dans la résolution de leurs difficultés pour enrayer le processus de déqualification avec une réponse graduelle,
- réaliser, pour les copropriétés rencontrant de lourdes difficultés, un diagnostic multicritères afin d'identifier précisément leurs problématiques, et accompagner la copropriété dans une stratégie de redressement et d'accompagnement individualisé ;
- orienter les copropriétés dégradées vers le dispositif d'OPAH-RU afin de bénéficier des aides mobilisables en cas de réhabilitation des parties communes et/ou des parties privatives.
- repérer les logements vacants

L'objectif du présent POPAC est notamment de travailler avec les copropriétaires :

- qui ne peuvent pas encore prétendre entrer dans le champ des travaux du programme d'OPAH RU du fait de leur situation d'inorganisation et de blocage ;
- qui sont en position fragile mais non dégradée et qui nécessitent une approche préventive.

Article 4 – Volet d'actions

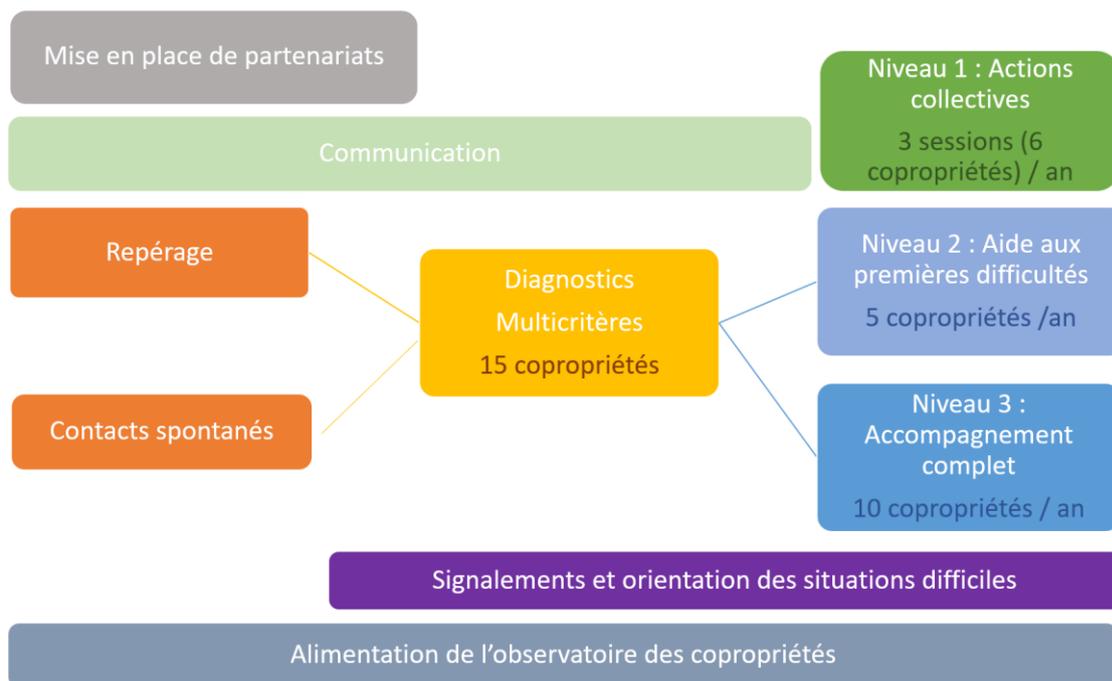
L'intervention préventive en faveur des copropriétés nécessite la mise en œuvre d'un panel d'actions spécifiques. L'analyse des indicateurs de fragilité devra permettre d'identifier les copropriétés pour lesquelles un diagnostic multicritères sera réalisé. A l'issue de celui-ci, des propositions d'accompagnement spécifiques aux difficultés identifiées seront émises et seront à valider en comité technique de suivi.

Le POPAC du centre-ville de Corte s'articule autour de sept missions principales :

- Le repérage des copropriétés objet du programme
- La mise en place de partenariats avec les milieux professionnels locaux
- L'alimentation d'une base de données et d'un observatoire des copropriétés du centre-ville
- La sensibilisation et la mobilisation des acteurs de la copropriété
- La réalisation de diagnostics multicritères
- L'aide à la résolution des premières difficultés
- L'accompagnement complet
- Le signalement des situations difficiles

Selon leurs besoins, les copropriétés peuvent se distinguer selon 3 typologies :

1. **Niveau 1 : Des copropriétés déjà mobilisées/sensibilisées** présentant des questions ou besoins en formation. Ces copropriétés seront accompagnées au travers de conseils personnalisés et d'actions collectives ;
2. **Niveau 2 : Des copropriétés ayant des difficultés « légères »** (mobilisation, projet de travaux...) recherchant un soutien dans ses démarches. Ces copropriétés feront l'objet d'une aide à la résolution des premières difficultés ;
3. **Niveau 3 : Des copropriétés présentant d'importantes difficultés** sociales, financières, techniques, de gestion ou de mobilisation. Ces copropriétés feront l'objet d'un diagnostic multicritères et disposeront d'un accompagnement complet.



4.1. Le repérage des copropriétés objet du programme

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, 43 copropriétés ont été pré-identifiées comme potentiellement vulnérables² parmi lesquelles 16 copropriétés ont un bâti dégradé (issu du relevé de terrain). Il conviendra de consolider ces données lors du premier semestre d'animation du POPAC à la manière d'un « diagnostic flash » :

- des visites de terrain afin d'apprécier l'état technique du bâti et les parties communes ;
- une enquête auprès des partenaires locaux pour croiser ces informations avec d'éventuels signalements : DDTM, PDLHI, ADIL, ARS, agences immobilières, associations ;
- un entretien avec les acteurs de terrain (syndic, conseil syndical, copropriétaires) pour disposer des éléments sur le fonctionnement et la gestion de la copropriété.

Ces données seront consignées dans un tableau de bord. Sur la base de ces éléments, un classement sera opéré par l'équipe opérationnelle et soumis à la maîtrise d'ouvrage. Les indicateurs de référence seront ceux de l'Anah.

Ce travail permettra de confirmer ou d'infirmer les indicateurs de fragilité statistiques à l'origine du repérage et de valider la réalisation d'un diagnostic multicritère à l'adresse.

L'exploitation du registre des copropriétés au démarrage du suivi-animation permettra également d'affiner le repérage réalisé lors de l'étude.

² C'est-à-dire qu'elle dispose d'au moins 3 des caractéristiques suivantes : Un taux de vacance supérieur à 50% ; Classe cadastrale 7 ou 8 ; Date de construction antérieure à 1945 ; Plus de 70 % de T 1 / T 2

4.2. La mise en place de partenariats avec les milieux professionnels locaux

Le pilotage du POPAC sera assuré par la Ville de Corte.

La mobilisation des acteurs locaux qu'ils soient professionnels ou associatifs est indispensable à la mise en œuvre de ce dispositif. Ces partenariats auront pour objectifs de compléter et alimenter le recueil des données relatives aux copropriétés. Des partenariats seront noués avec :

- le service compétent, qui transmettra les informations relatives aux mutations (analyse des DIA), ainsi que l'ensemble des informations utiles à l'identification des copropriétés ;
- le/la chef(fe) de projet de l'ORT : l'opérateur en charge du POPAC sera convié aux réunions organisées dans le cadre de l'ORT pour échanger les informations sur les copropriétés entre les équipes ;
- le CCAS afin d'identifier les situations de fragilité. Ce partenariat aura également vocation à durer tout au long du dispositif en particulier pour les actions d'accompagnement des copropriétaires en difficulté ;
- les professionnels de l'immobilier (syndics de copropriétés, agences immobilières, notaires) dans le cadre de l'identification des copropriétés mais aussi lors de la phase de suivi notamment les agences immobilières et notaires en cas de mutations ;
- l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL).

4.3. La constitution des bases de suivi et l'alimentation d'un observatoire des copropriétés du centre-ville

L'opérateur mettra en place et alimentera un outil de suivi des copropriétés comportant l'ensemble des données récupérées.

Les indicateurs y figurant reprendront *a minima* les indicateurs obligatoires de l'Anah (annexe 4 de l'instruction du 7 mars 2016).

Cet outil permettra de rendre compte à la maîtrise d'ouvrage de l'état d'avancement et de l'efficacité de l'opération. L'actualisation des indicateurs se fera une fois par an à l'occasion du comité de pilotage stratégique.

Cet outil permettra la création d'un observatoire des copropriétés du centre-ville à partir des données cadastrales et des données recueillies au cours de l'animation. Il sera notamment complété avec :

- Le traitement et l'exploitation des DIA ;
- L'établissement de fiches de recueil de renseignements auprès des syndics gestionnaires (pour les immeubles gérés par un syndic) ;
- L'établissement de fiches de recueil de renseignements auprès des tribunaux (pour les copropriétés soumises à un administrateur judiciaire et provisoire) ;
- Le traitement des données logements de l'ADIL (notamment sur les niveaux de loyers) ;
- Le traitement des signalements transmis par les services sociaux et autres partenaires.

Cet observatoire permettra d'établir une hiérarchisation des désordres et dysfonctionnements et ainsi de permettre de lister les copropriétés à accompagner prioritairement dans le cadre du dispositif POPAC puis de faire bénéficier d'accompagnement privilégié les copropriétaires ou copropriétés les plus en difficulté souhaitant réaliser des travaux d'amélioration.

D'autres critères pourront être utilisés pour analyser les copropriétés à accompagner :

- L'équilibre financier ;
- La solvabilité des copropriétaires ;
- L'état du bâti et les éventuels travaux d'urgence à réaliser ;
- L'occupation sociale ;
- L'apurement des impayés ;
- La mobilisation des autres acteurs ;
- La volonté des copropriétaires à s'engager dans la démarche.

La constitution de la base de données sera l'occasion d'inciter les syndics à compléter et affiner la justesse des données du registre des copropriétés et d'inciter toutes les copropriétés à s'immatriculer.

4.4. La sensibilisation et la mobilisation des acteurs de la copropriété ; information et formation des acteurs de la copropriété

Des actions d'accompagnement, de sensibilisation et d'information générale seront mises en œuvre par l'opérateur durant les 3 ans d'animation et prendront la forme de :

- Un plan de communication global comprenant des dépliants présentant le dispositif POPAC à distribuer et laisser chez tous les professionnels de l'immobilier, les notaires et les lieux publics du centre ;
- Une réunion au démarrage avec les professionnels de l'immobilier (notaires, syndics, agences immobilières) ainsi que le GIRTEC ;
- permanences à destination des copropriétaires et syndics permettant d'apporter des informations sur le fonctionnement de leur copropriété ;
- 3 sessions annuelles d'information à destination des copropriétaires afin d'améliorer leur connaissance sur :
 - le fonctionnement d'une copropriété et notamment le rôle du conseil syndical, le syndic bénévole, les travaux en copropriété ;
 - la lecture et la compréhension des documents de copropriété ;
 - les droits et devoirs des copropriétaires et locataires ;
 - la construction d'un cahier des charges de recherche d'un syndic ou de travaux ;
 - les économies d'énergie et les baisses des charges ;Ces sessions seront être communes à plusieurs copropriétés : 6 copropriétés par session, soit 18 copropriétés/an.
- appui aux membres du conseil syndical, en fonction des difficultés rencontrées et/ou des syndics bénévoles dans les démarches à mettre en place en vue du rétablissement de fonctionnement normal de la copropriété et afin de mobiliser les copropriétaires n'habitant pas sur site.

L'appui de l'ADIL pourra être sollicité dans le cadre de sessions de formation aux copropriétaires en complémentarité avec l'équipe d'animation.

4.5. La réalisation de diagnostics multicritères

Suite au travail de repérage des copropriétés fragiles et après validation par le maître d'ouvrage un maximum de 15 copropriétés feront l'objet d'un diagnostic multicritères sur 3 ans. Il portera sur les thématiques suivantes :

- insertion urbaine et qualité résidentielle ;
- positionnement sur le marché immobilier local ;
- état technique du bâti et des équipements communs ;
- état des parties privatives : typologie des logements, situation d'habitat indigne, etc. ;
- santé financière du syndicat et gestion de la copropriété (analyse des budgets, charges impayés, dettes, fonctionnement des instances de gestion, assemblées générales, etc.) ;
- situation socio-économique des occupants, leur capacité à se maintenir comme propriétaire, leur degré de solvabilité en particulier en cas de travaux à entreprendre, leurs stratégies patrimoniales. Cette analyse se basera sur une enquête auprès des ménages occupants qui vise un objectif de 30% de ménages rencontrés et des enquêtes complémentaires auprès des bailleurs.

Pour ce faire, l'opérateur devra s'appuyer sur l'ensemble des documents relatifs à la gestion du syndicat, détenus par le syndic (règlement de copropriété, convocations et procès-verbaux d'assemblées générales, carnet

d'entretien, contrats en cours, etc.). Une rencontre avec les principaux acteurs complétera cette première analyse. Les diagnostics proposeront une synthèse des atouts et dysfonctionnements rencontrés sur chacune des copropriétés. Sur cette base, l'équipe opérationnelle définira pour chacune des copropriétés, le niveau d'intervention à mettre en œuvre :

- simple observation ;
- mise en œuvre d'actions préventives ;
- accompagnement vers la mise en œuvre d'un programme de travaux énergétique finançable dans le cadre du dispositif Habiter Mieux Copropriétés ou MaPrimeRénov ;
- orientation des copropriétés dans le cadre du volet copropriétés dégradées de l'OPAH-RU si elles rencontrent des dysfonctionnements plus lourds et des besoins techniques importants ;
- conseil sur des dispositifs ad hoc pour les cas les plus problématiques (OPAH copropriétés, ...).

Les diagnostics multicritères seront présentés aux copropriétés, après validation par la maîtrise d'ouvrage.

En cas de détection d'une situation de risque pour la santé ou la sécurité des occupants, un signalement sera automatiquement effectué auprès du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et l'information sera relayée vers l'équipe d'animation de l'OPAH-RU pour évaluer la recevabilité d'un éventuel dossier d'aide individuelle.

> **Objectif fixé : 5 diagnostics multicritères par an**

Les actions décrites ci-après reposeront sur la participation et l'implication des copropriétaires au redressement de leur copropriété. Elles seront adaptées à la situation individuelle de chaque syndicat et aux besoins identifiés lors du diagnostic. L'accompagnement sera déclenché après validation de la stratégie de redressement par le maître d'ouvrage et l'Anah, il cible 5 copropriétés nécessitant un accompagnement sur les premières difficultés et 10 autres nécessitant un accompagnement complet.

4.6. L'accompagnement des copropriétés

Les diagnostics multicritères permettront de tracer une feuille de route pour chaque copropriété pour sortir de ses difficultés. Ils permettront de hiérarchiser les copropriétés selon le besoin d'accompagnement nécessaire :

- les copropriétés dites de niveau 2, c'est-à-dire ayant des difficultés « légères » (mobilisation, projet de travaux...) qui nécessiteront un soutien dans leurs démarches ;
- les copropriétés dites de niveau 3 c'est-à-dire présentant d'importantes difficultés sociales, financières, techniques, de gestion ou de mobilisation qui disposeront d'un accompagnement complet.

La classification dans l'un ou l'autre des types d'accompagnement dépendra de l'étendue des actions à entreprendre et de leur complexité.

La résolution des premières difficultés constitue le plus souvent la première étape de mise en œuvre de la feuille de route. L'expérience montre qu'il est souvent nécessaire de travailler concrètement à la résolution d'un point particulier pour amener les copropriétaires à dépasser certains blocages et pouvoir entreprendre une approche plus complète.

> Règlement de copropriété et/ou état descriptif de division :

L'étude pré-opérationnelle a mis en exergue la présence de petites copropriétés non organisées ou désorganisées. Préalablement à la mise en place d'actions portant sur la gestion, il s'agira de s'assurer de la présence d'un règlement de copropriété à jour. Dans le cas contraire, un accompagnement sera mis en place afin que la copropriété se dote de ce document. La mobilisation de l'aide au redressement de la gestion de l'Anah pourra être mobilisée.

> Accompagnement à l'organisation des instances de gestion et mobilisation des acteurs :

Les échanges avec les acteurs de terrain ont montré que de nombreuses copropriétés ne disposent pas de syndic. L'équipe opérationnelle accompagnera les copropriétés fragiles concernées dans la mise en place d'une gestion adaptée qu'elle soit professionnelle ou bénévole.

Il conviendra de s'assurer que les copropriétés soient dotées d'un conseil syndical actif et structuré. A défaut, il appartiendra à l'équipe, dès la phase de diagnostic, d'identifier les propriétaires impliqués et, en phase de suivi, de mettre en place et/ou former le conseil syndical.

L'équipe opérationnelle veillera à ce que les conseils syndicaux disposent de l'ensemble des outils nécessaires pour mener à bien leurs missions. Elle pourra être présente lors des réunions et apporter un appui juridique, technique ou encore organisationnel. Des outils adaptés pourront également être proposés afin d'optimiser le suivi et permettre aux conseils syndicaux de poursuivre leurs missions une fois l'accompagnement dans le cadre du POPAC achevé.

La faible mobilisation est également ressortie comme une problématique récurrente. Il conviendra de mener des actions de sensibilisation auprès des propriétaires afin de favoriser la participation, en particulier lors des assemblées générales.

> Médiation :

Certaines difficultés de gestion peuvent provenir de mésententes entre propriétaires ou entre propriétaires et locataires. A leur paroxysme, ces conflits peuvent créer de gros dysfonctionnements au sein de la copropriété. L'équipe opérationnelle mènera des actions de médiation en rappelant les droits et devoirs de chacun.

> Assainissement de la situation financière :

Lorsque le diagnostic multicritères mettra en évidence des difficultés financières, des actions pourront porter, selon les besoins, sur :

- une renégociation des contrats en cours afin de baisser le montant des charges courantes ;
- une préparation du budget prévisionnel pour être en adéquation avec les dépenses réelles et ainsi éviter les régularisations de charges ;
- sur du plus long terme, envisager les travaux à mettre en œuvre pour permettre une baisse des charges courantes.

Quant aux impayés, problématiques récurrentes, il conviendra de mettre en place les actions adéquates selon la structure de la dette (charges courantes ou travaux), le montant global des impayés à l'échelle de la copropriété et individuel par débiteur, le profil des propriétaires en situation d'impayés.

L'équipe opérationnelle sera amenée à proposer des outils aux syndicats et conseils syndicaux afin d'effectuer un suivi rigoureux. A titre d'exemple ces outils peuvent être :

- le vote d'un protocole de recouvrement des charges en assemblée générale ;
- la conclusion de plans d'apurement amiable en effectuant l'intermédiaire avec le débiteur et après avoir évalué ses capacités à en respecter les termes ;
- le suivi régulier des procédures judiciaires lorsqu'aucune solution amiable n'a pu être mise en place.

En cas de dette trop lourde pour le syndicat des copropriétaires, une alerte sera effectuée auprès du maître d'ouvrage afin que les procédures prévues pour les copropriétés en difficulté (mandataire ad hoc, administration judiciaire) puissent être envisagées.

> Plan patrimoine, plan prévisionnel de travaux à long terme :

Si le dispositif de POPAC ne vise pas la réalisation de travaux, la pérennisation de la gestion, la stabilisation voire la baisse du niveau de charges peut avoir pour préalable la réalisation d'interventions sur le plan technique. Sur la base du diagnostic multicritères, l'équipe opérationnelle s'attachera à faire prendre conscience aux propriétaires des travaux à engager ainsi que les bénéfices attendus.

Elle travaillera avec le conseil syndical et le syndic à planifier ces interventions en tenant compte des difficultés financières éventuelles du syndicat.

Afin de rendre financièrement acceptable ces interventions, ce plan pluriannuel de travaux sera présenté en assemblée générale pour une adhésion des copropriétaires et s'accompagnera d'une incitation à adapter les appels de fonds travaux obligatoires pour les mettre en cohérence avec les travaux à venir.

Le cas échéant, l'équipe opérationnelle appuiera les conseils syndicaux dans la désignation d'un maître d'œuvre.

> Objectif fixé : 5 copropriétés aidées sur les premières difficultés ; 10 copropriétés à l'accompagnement complet

Sur les 15 copropriétés ayant fait l'objet d'un diagnostic multicritères, toutes bénéficieront d'un accompagnement au redressement :

- 5 copropriétés dites de niveau 2, c'est-à-dire ayant des difficultés « légères » (mobilisation, projet de travaux...) nécessiteront un soutien dans leurs démarches ;
- 10 copropriétés dites de niveau 3 c'est-à-dire présentant d'importantes difficultés sociales, financières, techniques, de gestion ou de mobilisation disposeront d'un accompagnement complet.

4.7. Le signalement des situations difficiles et orientation vers d'autres dispositifs

Dans le cadre d'un repérage de situations problématiques, qu'elles soient d'ordre individuel avec des ménages en difficulté, d'ordre collectif avec des situations de copropriétés dépassant le cadre préventif du POPAC, ou encore de situations dangereuses liées à l'état du bâti, l'opérateur effectuera un signalement auprès des partenaires compétents : travailleurs sociaux, Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, Ville, ADIL ...

En cas de situations juridiques et/ou financières à risque entrant dans le cadre de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, l'opérateur en informera la maîtrise d'ouvrage et proposera les procédures adaptées à la situation.

Article 5 – Financement du programme

5.1. Financement de l'équipe opérationnelle

La Ville de Corte souhaite qu'une seule équipe opérationnelle soit missionnée pour le POPAC, distinctement de celle de l'OPAH-RU afin que chacun des suivi-animation puisse disposer de compétences propres et de temps bien distincts.

Le coût prévisionnel pour le maître d'ouvrage et le financement pour chaque année civile s'établit comme suit :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total 3 ans
Coût des prestations (HT)	35 000 €	32 500 €	32 500 €	100 000 €
Coût total des prestations (TTC)	42 000 €	39 000 €	39 000 €	120 000 €

	Année 1	Année 2	Année 3	Total 3 ans
Financement Anah prévisionnel HT	17 500 €	16 250 €	16 250 €	50 000 €
Financement CdC prévisionnel HT	3500 €	3250€	3250€	10000€
Financement BDT prévisionnel HT	7000 €	6500 €	6500 €	20 000 €
Reste à la charge de Corte HT	7000 €	6500 €	6500 €	20 000 €

L'Anah s'engage à financer le programme au titre de chaque tranche annuelle, au taux de 50 %, dans la limite d'un plafond annuel des dépenses subventionnables de 100 000 € HT. Ces conditions sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

La Banque des territoires (BDT) s'engage à financer le programme au titre de chaque tranche annuelle, à concurrence de la participation de la Ville, dans la limite d'un plafond annuel des dépenses subventionnables de **XX € HT**. Ces conditions sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de la Banque des territoires.

La Collectivité de Corse (CDC) prévoit d'apporter son soutien financier à l'ingénierie du POPAC dans le cadre de la révision de son règlement des aides prévue en 2021.

La Collectivité de Corse s'engage à financer le programme au titre de chaque tranche annuelle, dans la limite d'un plafond annuel des dépenses subventionnables de **XX € HT**. Ces conditions sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions du règlement des aides de la Collectivité de Corse.

5.2. Financement d'actions complémentaires

Pour rappel, l'Anah est également susceptible d'octroyer, ponctuellement, certaines aides à l'ingénierie au syndicat des copropriétaires : aide au redressement de la gestion ; aide à la réalisation d'études et d'expertises complémentaires, à caractère technique, juridique ou financier, lorsqu'elles sont nécessaires à la définition d'une stratégie de redressement. Seules les copropriétés situées dans le périmètre du programme peuvent en bénéficier, au cas par cas et en fonction des constatations opérées.

Ces aides correspondent à :

- un taux de 50% des études et expertises engagées par la copropriété et nécessaires à la définition de son redressement (audit de gestion, expertise juridique ou financière...) ;
- 150 €/lot et par an maximum pour financer toute action de redressement : frais d'actes administratifs ou de procédures, frais d'honoraires ou d'expertise, couvrir des surcoûts en matière de temps passé d'investigation de procédures...

Aide au redressement :

L'aide au redressement de la gestion, attribuée au syndicat des copropriétaires (SDC) d'une copropriété en difficulté, vise le renforcement des missions confiées à ce dernier en contribuant à la remise en état de la gestion et, par conséquent, de la situation financière de la copropriété, préalable indispensable à la mise en œuvre d'un programme de travaux.

Cette aide ne doit pas être considérée comme étant une aide pour le fonctionnement courant de la copropriété. Elle vise à prévenir l'accentuation de l'endettement de la copropriété et est adossée pour ce faire à une stratégie de redressement.

Le diagnostic multicritères constitue par ailleurs l'une des pièces à inclure au dossier de demande d'aide.

Le montant de l'aide peut aller jusqu'à 5 000€ maximum par bâtiment et par an. Pour les copropriétés de 30 lots ou plus d'habitation principale (tous bâtiments confondus), 150 € sont ajoutés en plus par lot d'habitation principale.

Article 6 - Engagements spécifiques du maître d'ouvrage : données, exploitations et bilans à transmettre

Le maître d'ouvrage s'engage, pour toute la durée du programme opérationnel :

- à transmettre un bilan annuel comprenant un récapitulatif des actions menées sur chaque copropriété, une analyse des résultats atteints par rapport aux objectifs fixés (avec quelques indicateurs chiffrés permettant de mesurer l'évolution de la situation suite aux actions préventives menées) et l'identification des éventuels points de blocage. Ce bilan doit être accompagné des données fixées à l'annexe n°4 de l'instruction du 7 mars 2016 (socle minimal pour toutes les copropriétés, complété par les données complémentaires pour

les copropriétés ayant fait l'objet d'un diagnostic multicritères, celles bénéficiant des actions d'aide à la résolution des premières difficultés) ;

- à communiquer les exploitations et publications réalisées (en adressant copie au pôle national d'expertise sur les copropriétés de l'Anah : pole-coproprietes@anah.gouv.fr), et à faire état de son soutien financier à l'occasion de toute diffusion ou valorisation externe des données ou des actions conduites.

Article 7 - Conduite de l'opération

L'opération est pilotée par la Ville de Corte dans les conditions ci-après :

Le POPAC sera piloté par le chef de projet ORT de la Ville de Corte qui veillera au respect des objectifs de l'opération et à la mise en œuvre des actions déclinées dans le cadre du dispositif.

Les instances de suivi et de pilotage seront les suivantes :

- un **comité de pilotage** se réunira au moins une fois par an sous l'égide du Maire (ou de ses représentants) afin de définir les orientations du programme et d'évaluer l'efficacité des missions menées. Y seront représentés : les services de l'Etat, la délégation locale de l'Anah, de la Banque des territoires, du PDLHI, de l'ADIL, de la Collectivité de Corse, de la DREAL et de la commune ainsi que l'opérateur en charge du POPAC. Un bilan du POPAC sera produit annuellement et présenté au comité de pilotage. Il permettra de mettre en évidence :
 - l'analyse de la nature des interventions de l'équipe opérationnelle ;
 - l'appréciation des résultats au regard des objectifs ;
 - des propositions en cas de difficultés rencontrées ;
 - l'état d'avancement de la consommation des crédits d'ingénierie réservés par les différents partenaires de l'opération.

Ce bilan fera aussi apparaître les résultats suivants :

- actions d'animation et de formation réalisées ;
 - avancement du repérage des copropriétés objet du programme et de l'accompagnement à la résolution des premières difficultés ;
 - avancement des diagnostics multicritères et des modalités de résolution des premières difficultés ;
- un **comité technique** se réunira a minima deux fois par an afin d'assurer le suivi de l'avancement du POPAC (état d'avancement du repérage, restitution des diagnostics multicritères, etc.) et de préparer les comités de pilotage. Il sera coordonné par le chef de projet ORT de la Ville de Corte et pourra être convoqué en cours d'année en tant que de besoin et dans le format adapté au besoin. Y seront à minima représentés la Ville, la délégation locale de l'Anah, et l'opérateur, ainsi que l'équipe d'animation de l'OPAH-RU.
 - des **réunions trimestrielles** de suivi seront organisées avec par le chef de projet ORT de la Ville de Corte et l'opérateur afin d'échanger sur l'avancement de l'opération. Un tableau des indicateurs, définis par l'opérateur au début de sa mission, sera mis à jour annuellement, ainsi qu'un diaporama reprenant les grandes avancées de la mission. Ces éléments seront transmis aux partenaires du POPAC, dont a minima la délégation locale de l'Anah, ainsi que l'équipe d'animation de l'OPAH-RU.

Les missions opérationnelles de prévention sont assurées par une équipe d'ingénierie pluridisciplinaire en mesure d'agir rapidement dès le signalement d'une situation.

L'animation du POPAC sera assurée par un prestataire désigné suite à la mise en place de procédures conformes au Code des marchés publics, qui mettra en place une équipe comprenant les compétences suivantes :

- compétences en gestion de projet et coordination d'interventions multithématiques ;
- compétences droit de la copropriété / gestion / comptes...
- compétences techniques ;
- compétences sociales.

Article 8 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les autres signataires éventuels et l'équipe d'ingénierie s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous.

Il est impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur le programme.

Le logo de l'Anah en quadrichromie et la mention du site anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie.

Les réunions et les documents de communication devront avoir été préparés en collaboration avec le service instructeur des aides de l'Anah et le cas échéant les services du délégataire des aides à la pierre.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'équipe d'ingénierie apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence (via le service instructeur des aides).

Article 9 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de trois ans, à compter de la date de signature apposée par le dernier signataire.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être réalisés annuellement, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant. La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 11 - Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région, dans le département et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en 2 exemplaires à Corte, le jj/mm/aa

Pour la Ville de Corte
Représenté par M. le Maire, Xavier Poli

Pour l'Agence nationale de l'habitat
Représenté par le Préfet de Haute-Corse

Pour la Banque des Territoires
Représenté par le Directeur régional Corse, Frédéric NOEL

Pour la Collectivité de Corse
Représentée par M. Gilles Simeoni