



## CONVENTION D'OPAH

---

**OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT**

**OPAH DE LA COMMUNE DE CORTE**

**2015-2019**

Convention n° : .....

## Table des matières

Préambule .....	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application .....	7
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux .....	7
1.1. Dénomination de l'opération.....	7
1.2. Périmètre et champs d'intervention .....	7
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	7
Article 2 – Enjeux.....	7
Article 3 – Volets d'action .....	9
3.1. Volet urbain .....	9
3.1.1 Descriptif du dispositif .....	9
3.1.2 Objectifs.....	9
3.2. Volet immobilier .....	10
3.3 Le volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	10
3.4 Le volet aide à la constitution des copropriétés.....	11
3.5 Le volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme « Habiter Mieux » .....	11
3.6 Le volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	12
3.7 Le volet social .....	12
3.8 Le volet résorption de la vacance .....	13
3.9 Le volet de la mise aux normes de logements indécents ou non conformes au règlement sanitaire départemental.....	13
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation .....	13
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention .....	13
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	15
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération .....	15
5.1. Financements de l'Anah.....	15
5.1.1. Règles d'application .....	15
5.1.2 Montants prévisionnels .....	15
5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux » .....	15
5.2.1. Règles d'application .....	15
5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage.....	16
5.3.1. Règles d'application .....	16
5.3.2 Montants prévisionnels .....	16
5.4. Financements de la Collectivité Territoriale de Corse .....	17
5.4.1 Règles d'application .....	17
5.4.2. Montants prévisionnels de la Collectivité Territoriale de Corse.....	17
5.5. Financements du Conseil Général de Haute Corse.....	20
5.5.1 Règles d'application .....	20
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation .....	22
Article 6 – Conduite de l'opération.....	22
6.1. Pilotage de l'opération .....	22
6.1.1. Mission du maître d'ouvrage .....	22
6.2. Suivi-animation de l'opération.....	22
6.2.1. Équipe de suivi-animation .....	22
6.2.2. Les missions de l'équipe opérationnelle .....	22
6.3. Le contenu du bilan de fin de mission.....	25
6.4. Instances de pilotage .....	26
6.5. Bilans et évaluation des actions engagées .....	26
6.5.1. Bilan annuel .....	26
6.5.2. Bilan final.....	26

Chapitre VI – Communication.....	27
Article 7 - Communication .....	27
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation. ....	28
Article 8 - Durée de la convention.....	28
Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention .....	28
Article 10 – Transmission de la convention.....	29
Annexes .....	30
Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés.....	30
Annexe 2. Récapitulatif des aides à l'ingénierie .....	30
Annexe 3. Récapitulatif des aides aux travaux .....	32
Annexe 4. Récapitulatif des aides aux travaux et aides à l'ingénierie .....	33

## COMMUNE DE CORTE

### OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT

---

CONVENTION D'OPERATION N° : .....

Entre :

La commune de Corte, représentée par Monsieur le Maire, **Antoine SINDALI**,

Et,

**L'État**, représenté par Monsieur le préfet du département de la Haute-Corse, Monsieur .....,

Et,

**L'Agence Nationale de l'Habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Monsieur....., 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 Territoriale de Corse**, représenté par son Président, Monsieur **Paul GIACOBBI**, habilité par délibération n°.....en date du.....,

Et,

**Le Conseil Général de Haute-Corse**, représenté par son Président, Monsieur ....., habilité par délibération n°.....en date du.....,

Et

**L'Office de l'Environnement de la Corse**, représenté par son Président, Monsieur **Pierre GHIONGA**,

---

- Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,
- Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,
- Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,
- Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement 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 le décret n° 2014-1740 du 29 Décembre 2014 relative au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART)
- Vu la délibération de la Collectivité Territoriale de Corse n°.....du 30 Juin 2011 relative à sa nouvelle politique en faveur du foncier et du logement et la délibération n°.....du 27 Octobre 2011 adoptant le règlement de ces aides aux logements
- Vu la délibération du Conseil Général de Haute-Corse n°.....du .....
- 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 l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de ....., en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du .....
- Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du .....
- Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du ..... au ..... à ..... en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

**Il a été exposé ce qui suit :**

## Préambule

La commune de Corte « capitale historique » constitue le bassin de vie le plus important du territoire de la communauté de commune de Centre-Corse où elle regroupe près de 75% de la population.

Le développement économique de la Corse associé fortement au développement touristique a favorisé, au détriment de l'intérieur des terres, l'urbanisation des zones littorales sur lesquelles se pose aujourd'hui une pression foncière importante.

Face à ces enjeux littoraux, la Commune de Corte et de manière plus large le Cortenais, a su maintenir son attractivité en préservant et développant une offre de services et d'équipement de rayonnement tant intercommunal qu'insulaire, l'Université de Corse « Pascal-Paoli » étant un des exemples le plus représentatif. Enfin, la qualité de son patrimoine Naturel en fait un territoire de rayonnement international et a conduit la commune a engagé des démarches de classement en « Grand Site ».

Afin d'accompagner sa politique de développement qui intègre des réponses aux besoins du bassin de vie, dans le respect des équilibres environnementaux, la commune peut aujourd'hui prendre appui sur de nouveaux outils réglementaires, son PLU approuvé en 2011, une intercommunalité redéfinie...

L'absence de PLH (politique communautaire en matière d'habitat) au niveau du bassin de vie, a conduit la ville à définir ses orientations générales ; La désaffectation et la dégradation du bâti ancien dans le centre historique au profit de zone d'habitat plus récent, met en exergue la nécessité de mobilisation du parc bâti existant. Les différentes actions portées par la collectivité (ancienne OPAH, PST, opération façade plus récemment) montrent qu'une reconquête du parc ancien est possible même si sa mise en œuvre est difficile.

L'étude pré opérationnelle d'OPAH menée sur le centre ancien de la Commune de Corte a mis en évidence la présence :

- Un territoire qui gagne plus d'individus qu'il n'en perd ; entre 1999 et 2010, arrivée de 634 individus et départ de 54 individus dont des familles de 30-44 ans avec enfants et des ménages de 60-74 ans
- Une fragilité des ménages vivant en résidence principale, puisque 66% d'entre eux soit 1 617 ménages ont un revenu inférieur au plafond HLM et 38 % se situent en dessous du seuil de 60% du plafond HLM
- L'existence d'un riche patrimoine bâti qui participe à l'identité de la Commune de Corte et qu'il convient de valoriser et de préserver
- Un parc de logements collectifs majoritaire (88% soit 3 706 logements)
- Une prédominance de résidences principales (76% soit 3 232 logements)
- Un parc de résidences principales occupé et destiné à de la location privé (43% soit 1 822 logements)
- Une volonté de la Commune de Corte d'améliorer le cadre de vie de ses administrés
- 54 % des logements du parc d'avant 1949, correspondant au périmètre d'étude d'OPAH, se trouvent dans des copropriétés comprenant 10 à 49 logements
- Une forte dégradation des logements en résidence principale :
  - 1 002 logements datant d'avant 1949, dont 546 se trouvent dans des copropriétés de 1 à 49 logements
  - Un gisement potentiel de 292 logements qui rentrent dans la catégorie 7- 8 du classement cadastral, soit des logements très dégradé
- Des besoins d'amélioration énergétiques sur l'ensemble du parc de logements du périmètre d'étude de l'ordre de 1 541 logements d'avant 1949 dont 1002 logements se trouvent dans le parc de résidences principales

- Le territoire compte 367 logements vacants soit 9% du parc total de logements
- 25% du parc de logements vacants soit 91 logements le sont depuis plus de 2 ans, soit une vacance structurelle, cela est dû à des situations d'indivisions successorales non réglées et à l'état du parc :
  - Un gisement potentiel de 96 logements vacants qui rentrent dans la catégorie 7- 8 du classement cadastral, soit des logements très dégradé.
  - 204 logements vacants datent d'avant 1949, dont 94 se trouvent dans des copropriétés de 1 à 49 logements.
- 338 logements dans la Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) :
  - 168 logements sont occupés par des ménages âgés.
  - 23 logements d'avant 1949 sont concernés par la problématique du saturnisme.

Le contexte sociodémographique et urbain de la commune de Corte nécessite une action continue et soutenue en faveur du réinvestissement du parc privé ancien : une demande sociale, des gisements de bâtis inconfortables persistants, une vacance encore mobilisable.

L'étude pré opérationnelle d'OPAH a mis en avant un parc de logements locatifs dégradés occupés par des ménages très modestes ainsi qu'un parc de logements à réhabiliter qui nécessite un programme important de travaux.

L'OPAH vise la requalification d'une partie du centre ancien le plus dégradé englobant le secteur de la vieille ville par des moyens incitatifs accessible aux propriétaires privés et soutenu par une action volontariste de la Commune de Corte sur les espaces publics et les équipements.

Il s'agit :

- D'améliorer l'attractivité du centre-ville à fort potentiel touristique en mettant en valeur tant les espaces publics que le patrimoine architectural
- Permettre le maintien dans les lieux des occupants par l'amélioration significative du confort des logements
- Concourir à la reconquête du parc de logements vacants et à la production de logements à loyers maîtrisés

Cette OPAH s'inscrit dans un enjeu de développement urbain et de gestion économe du territoire.

## **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**

Au terme de l'étude pré-opérationnelle, la commune de Corte, la Collectivité Territoriale de Corse, le Conseil Général de Haute-Corse, l'État et l'Anah décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat dénommée ci-après « l'OPAH de la Commune de Corte ».

#### **1.2. Périmètre et champs d'intervention**

Conformément à l'étude pré-opérationnelle effectuée, le périmètre d'intervention se définit comme suit. **(Cf. périmètre en annexe).**

L'OPAH concerne l'ensemble du champ d'intervention sur le parc de logements privés.

## **Chapitre II – Enjeux de l'opération.**

### **Article 2 – Enjeux**

Compte tenu des éléments du diagnostic et des bilans évoqués ci-dessus, la commune de Corte souhaite intervenir sur le parc privé afin de requalifier une partie de celui-ci et de créer une offre de logements privés à loyers maîtrisés.

Ces actions complètent les requalifications engagées par la commune sur les espaces publics, les équipements et la valorisation du patrimoine bâti lors de son opération façade.

Les enjeux de l'OPAH de Corte tels que validés par le Comité de Pilotage sont les suivants :

- Produire une offre nouvelle de logements à vocation sociale par la réhabilitation du parc privé vacant.
- Améliorer le parc existant occupé par des familles à ressources modestes.
- Améliorer le parc très dégradé ou indigne
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation d'handicap.
- Prendre en compte l'amélioration thermique des logements dans le but de diminuer la précarité énergétique des occupants.
- Valorisation et renforcer l'attractivité du centre-ville par la mise en synergie de différentes actions publiques engagées par la ville.
- Préserver le patrimoine architectural en coordination avec les instances de protection du patrimoine

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

#### Les objectifs en matière d'habitat sont :

- La résorption de l'habitat indigne ou dangereux.
- La lutte contre la précarité énergétique.
- Le maintien d'une diversité de typologies de logement en centre ancien en favorisant le maintien et la création de petits logements jusqu'au T3.
- La réponse aux besoins en logement, par la production de logement de qualité, de logements conventionnés sociaux privés.
- L'adaptation du logement dû à la perte d'autonomie ou au handicap
- La mise aux normes des logements non décents ou non conformes au règlement sanitaire départemental.
- La remise sur le marché de logements vacants.
- La valorisation du patrimoine notamment au travers d'une opération façades.

#### Les objectifs quantitatifs pour **5 ans** :

Logements conventionnés à loyer social, social dérogatoire ou très social	34
Logements conventionnés à loyer intermédiaire	6
Logements de propriétaire occupant	40
Au-delà de l'objectif quantitatif ci-dessus à atteindre, le prestataire devra viser les objectifs suivants sachant que les critères peuvent être cumulés entre eux sur un même dossier	
Remise sur le marché de logements vacants depuis plus de 1 an	10
Résorption de l'habitat indigne et très dégradé (soit 29 PB et 9 PO)	38
Rénovation thermique des logements des propriétaires sous plafonds de ressources (PO)	24
Rénovation thermique des logements des propriétaires bailleurs (PB)	29
Adaptation du logement à la perte d'autonomie des propriétaires modestes	16

**Les actions d'accompagnement** correspondent à la poursuite du programme d'actions de requalification déjà engagé par la commune : valorisation de l'espace urbain et amélioration des usages, mise aux normes des réseaux publics et poursuite de la valorisation des façades.



## Article 3 – Volets d'action

### 3.1. Volet urbain

#### 3.1.1 Descriptif du dispositif

La requalification de l'environnement urbain consiste notamment en :

- La réfection des espaces publics (réseaux, aménagements urbains, végétalisation, mise en accessibilité, mise en lumière).
- La mise en œuvre d'une opération façades.

Les cibles :

- L'ensemble des immeubles du périmètre d'OPAH dont ceux structurellement vacants, très dégradés ou insalubres situés dans le périmètre d'OPAH

Les mesures principales :

- Assurer une viabilité des biens à la vente (DIA) ou des biens faisant l'objet de travaux (déclaration préalable ou permis de construire) sur le périmètre d'OPAH

Les mesures d'accompagnements :

- Mobilisation des acteurs locaux habilités à dresser des constats d'insalubrité (Services communaux, ARS, etc.).
- Mobilisation et réservation d'un parc (public et privé) afin d'assurer les relogements.
- Accompagnement social et juridique des locataires (gestion locative adaptée, à vocation sociale) afin d'assurer le relogement définitif ou provisoire et le droit au maintien.

Les actions ont pour but de favoriser le développement économiques et l'attractivité du centre-ville.

#### 3.1.2 Objectifs

Réalisation par la ville : (à titre indicatif)

<b>Actions d'accompagnement</b>	Aide de la Commune de Corte	Aide de la Collectivité Territoriale de Corse	Etat	Office de l'Environnement de la Corse	Agence de l'eau / Conseil Général de Haute- Corse
Place PAOLI (2015)	130 000	325 000	195 000		
Requalification de ruelles Vieille Ville (répartition sur 5 ans)	500 000			500 000	
Réfection des canalisations AEP (répartition sur 5 ans)	200 000	800 000 (à définir)			
Aménagement Jean NICOLI (2018-2019)	1 450 000 (à définir)				
opération façades commune de Corte 23 façades en 5 ans	117 000				

La mise en place de ces actions fera l'objet de conventions particulières signées entre la commune et ses partenaires associés.

### 3.2. Volet immobilier

Le volet immobilier de l'OPAH de la Commune de Corte consiste avant tout à produire une offre locative nouvelle de qualité à loyer maîtrisé en centre ancien. Il consiste également à offrir les conditions nécessaires à l'amélioration des logements de propriétaires occupants à revenus modestes et très modestes, sur l'ensemble du périmètre d'OPAH.

Les cibles :

- PARC LOCATIF : la mobilisation du parc vacant permettant notamment la production d'une offre nouvelle de logements de taille significative ainsi que la réhabilitation d'immeubles collectifs ou individuels moyennement ou très dégradés
- PARC PROPRIETAIRES OCCUPANTS : Il s'agira de favoriser notamment la réhabilitation des logements occupés par des personnes âgées et jeunes ménages aux revenus modestes et très modestes.

Les mesures principales :

- Subventions pour les propriétaires bailleurs selon le montant des loyers (intermédiaire, conventionné social, conventionné social dérogatoire, conventionné très social) et selon l'état de dégradation pour les logements locatifs
- Subvention pour les propriétaires occupants, selon leur revenu fiscal de référence et l'état de dégradation

Les mesures d'accompagnement :

- Missions d'information, de communication et de prospection spécifiques auprès des propriétaires de logements vacants ou insalubres
- Accompagnement de copropriétés pour la mise en œuvre de travaux en parties communes (façade, saturnisme, remise aux normes des réseaux)

### 3.3 Le volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

La lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé est une priorité de l'OPAH de la Commune de Corte.

Ce volet comportera notamment :

- La mise en place d'un partenariat actif avec les acteurs sanitaires et sociaux afin d'assurer le repérage des situations d'insalubrité ou d'indignité
- L'opérateur sera également en charge de réaliser les diagnostics sociaux, techniques et financiers pour les logements et les ménages confrontés à une situation d'insalubrité ou d'indignité
- L'information auprès des propriétaires et occupants et le cas échéant la visite des logements signalés dans le cadre d'une plainte
- La mise en place d'un accompagnement sanitaire et social des ménages en situations de logements insalubres ou indignes dans le cadre de la constitution d'un projet de réhabilitation :
  - Aide à l'établissement du programme de travaux
  - Réalisation des diagnostics nécessaires (grille d'insalubrité ou grille d'évaluation de la dégradation)
  - Recherche de financements adaptés au budget des ménages
  - Constitution et suivi des dossiers de demandes de subventions
  - Recherche de solutions de relogement le cas échéant

Les objectifs : **9 logements très dégradés ou indigne de propriétaires occupants et 29 logements locatifs en 5 ans**

### 3.4 Le volet aide à la constitution des copropriétés

L'absence de travaux au sein d'une copropriété peut être liée à son inorganisation : absence de règlement de copropriété, absence d'état descriptif de division. La Commune de Corte souhaite soutenir la formation des copropriétés. Le prestataire aura pour objectif, au travers des repérages de terrain effectués, d'aider 3 copropriétés à se constituer (conseil, assistance juridique, règlement de copropriété, répartition des quotes-parts, gouvernance).

### 3.5 Le volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme « Habiter Mieux »

La réduction des charges d'énergies dans les logements réhabilités est un objectif fort de l'OPAH de la Commune de Corte. Elle consiste d'une part à encourager les propriétaires occupants à effectuer des travaux d'économie d'énergie dans les logements dégradés ou particulièrement énergivores, mais également à produire un parc locatif économe permettant de soulager les charges locatives.

Le volet « énergie et précarité énergétique » vaut protocole territorial permettant d'engager les crédits du programme « Habiter Mieux » sur le territoire opérationnel de l'OPAH de Corte, en complément d'autres aides à l'amélioration de l'habitat. Ce protocole constitue une déclinaison locale du contrat local d'engagement (CLE) contre la précarité énergétique.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme « Habiter Mieux » sont celles définies dans la convention Etat/ Anah du 29 Décembre 2014 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART)

Les cibles :

- Les immeubles ou logements particulièrement « énergivores » de propriétaires occupants aux revenus modestes ou très modestes susceptibles d'être confrontés à une situation de précarité énergétique
- Les logements locatifs remis sur le marché afin de réduire la consommation de charges des locataires à loyer encadré.

Les mesures principales :

- Ecoprimes à destination des propriétaires occupants (ou pour certains partenaires propriétaires bailleurs) selon la qualité et la progression énergétiques du logement estimée après travaux)
- Subventions pour les travaux concourant aux économies d'énergie (selon les revenus du propriétaire occupant)

Les mesures et moyens mise en œuvre :

- Partenariat avec les « point info énergie » afin de mieux informer sur le programme Habiter Mieux auprès des propriétaires
- Mise en œuvre localement d'un partenariat afin de mieux identifier et repérer le parc potentiellement énergivore (travailleurs sociaux, services communaux dont CCAS, ADIL, CAF, CLCV, etc.)
- Ingénierie technique spécifique : conseiller-thermicien auprès des propriétaires bailleurs et occupants

L'équipe d'animation devra accomplir les missions de repérage et d'accompagnement des propriétaires occupants et bailleurs éligibles au programme « Habiter Mieux ».

Cette mission de repérage et d'accompagnement, intégrée au suivi-animation, consistera en :

- Un diagnostic complet du logement (comprenant une évaluation énergétique avant travaux) et un diagnostic social du ménage, s'il n'a pas été effectué au préalable.
- L'établissement de scénarios de travaux, ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration de la performance énergétique (comprenant une évaluation énergétique projetée après travaux) en cohérence

avec les ressources du ménage et les aides dont il peut bénéficier.

- L'aide à l'élaboration du projet et montage du dossier de financement (appui à l'obtention des devis, montage des dossiers de demande de subventions, de prêts, d'aides fiscales,...).
- L'appui à la réception des travaux et aux démarches permettant d'obtenir des financements sollicités.

Ces actions en vue de pouvoir notamment bénéficier du FART, auront pour objet d'accompagner les propriétaires éligibles.

Les objectifs : **24 logements de propriétaires occupants et 29 logements locatifs privés en 5 ans**

### **3.6 Le volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat**

Il s'agit de permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne. L'objectif est ici l'adaptation des logements à l'âge et au handicap, et à la création de logements adaptés à la perte d'autonomie. 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 : l'environnement extérieur immédiat ou parties communes.
- L'accessibilité à l'intérieur du logement : adaptation des ouvertures et du sol, etc.
- L'adaptation du logement pour permettre l'accomplissement de gestes quotidiens.

Les cibles :

- Maintien à domicile des personnes vieillissantes à mobilité réduite
- Ménages composés d'une personne souffrant de handicap moteur/physique nécessitant une adaptation ou un équipement spécifique du logement

Les mesures principales

- Ingénierie technique et sociale spécifique en relation avec les prescriptions de l'ergothérapeute des organismes agréés et les caisses de retraite (CARSAT, MSA, etc.)

Les objectifs : **16 logements en 5 ans**

### **3.7 Le volet social**

Le volet social est intimement associé au volet lutte contre l'habitat indigne (majoritairement occupé par les populations les plus modestes) et la précarité énergétique.

Ce volet doit comporter toutes les mesures d'ordre social nécessaire afin de s'assurer que les actions urbaines et immobilières menées seront effectivement engagées sans nuire aux résidents et aux équilibres sociodémographiques des secteurs concernés

Les cibles :

- Les propriétaires occupants aux revenus modestes et très modestes situés dans le périmètre d'OPAH
- Les propriétaires exposés à une situation de logement très dégradé, inadapté ou « énergivore »

Les mesures principales et moyens mis en œuvre :

- Subventions pour les propriétaires occupants aux revenus modestes ou très modestes, selon leur revenu fiscal de référence
- Ingénierie technique, juridique et sociale afin d'accompagner les propriétaires aux revenus les plus modestes dans l'élaboration d'un projet le mieux adapté aux caractéristiques de leur logement et à leur situation financière

Les objectifs : **recouvrent les objectifs préalablement cités**

### 3.8 Le volet résorption de la vacance

Tous les propriétaires de logements vacants repérés lors de l'étude seront contactés par l'équipe afin de les informer sur le dispositif de l'OPAH de la Commune de Corte. Les visites et étude de faisabilité seront alors réalisées en fonction de la demande des propriétaires.

Les objectifs : **au moins 10 logements vacants en 5 ans**

### 3.9 Le volet de la mise aux normes de logements indécents ou non conformes au règlement sanitaire départemental

Les visites systématiques de logements et le refus d'intervention du propriétaire bailleur pourront amener l'équipe à demander la mise en place d'une procédure de mise en demeure.

L'équipe assistera la Commune de Corte dans le suivi des procédures à mettre en place (CAF, ARS, etc.).

## Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

### 4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Sur la durée de la convention (5 ans), l'OPAH de la Commune de Corte vise à atteindre les objectifs quantitatifs suivants :

Concernant les propriétaires occupants :

- 40 logements de propriétaires occupants,

Concernant les propriétaires bailleurs :

- 40 logements privés améliorés à loyers maîtrisés répartis comme suit :
  - 6 logements locatifs à loyer intermédiaire.
  - 11 logements locatifs à loyer conventionné social dérogatoire.
  - 14 logements locatifs à loyer conventionné social.
  - 9 logements locatifs à loyer conventionné très social.

L'OPAH prévoit la réalisation de travaux en partie commune pour **7 copropriétés** ; n'étant pas en dispositif « copropriété dégradé », seuls les copropriétaires éligibles seront aidés ; et **3 copropriétés** pourraient être soutenues dans leur organisation.

Ces objectifs quantitatifs se répartissent comme suit (**Cf. page suivante**).

Objectif global en matière de logements privés :

L'objectif global en logements privés réhabilités est fixé sur la période de 5 ans : **80 logements et intervention sur les parties communes de 7 copropriétés**, comme spécifié ci-avant.

Cet objectif représente un volume de travaux estimé à 3 500 000 € engagé sur les 5 ans de l'opération.

### Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements PO bénéficiant de l'aide du FART » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
<b>Logements indignes et très dégradés traités</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>38</b>
• dont logements indignes PO	0	0	0	0	0	0 logements
• dont logements indignes PB	0	0	0	0	0	0 logements
• dont logements très dégradés PO	1	2	2	2	2	9 logements
• dont logements très dégradés PB	3	4	6	8	8	29 logements
<b>Autres logements de propriétaires bailleurs</b> (hors LHI et TD)	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>11 logements</b>
<b>Autres logements de propriétaires occupants</b> (hors LHI et TD)	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>31 logements</b>
• dont aide pour l'autonomie de la personne	2	3	3	4	4	16 logements
<b>Total des logements PO bénéficiant de l'aide du FART</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>24 logements</b>
<b>Total des logements PB bénéficiant de l'aide du FART</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>29 logements</b>
<b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>40 logements</b>
• Dont loyer intermédiaire	1	1	1	1	2	6 logements
• Dont loyer conventionné social Dérogatoire	2	1	2	3	3	11 logements
• Dont loyer conventionné social	1	2	3	4	4	14 logements
• Dont loyer conventionné très social	1	2	2	2	2	9 logements
	<b>10</b>	<b>13</b>	<b>16</b>	<b>20</b>	<b>21</b>	<b>80 logements</b>
	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
Intervention en parties communes des copropriétés	1	1	1	2	2	7 copropriétés
Assistance copropriété	0	1	1	1	0	3 copropriétés
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>10 copropriétés</b>

## 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

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.

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.

L'Anah devra informer les cosignataires de toute modification concernant ses règles d'attribution.

##### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **2 175 810 €**, selon l'échéancier suivant :

	2015 Montant en €	2016 Montant en €	2017 Montant en €	2018 Montant en €	2019 Montant en €	Total Montant en €
AE prévisionnels	288 670	330 171	433 872	550 890	572 207	<b>2 175 810</b>
- dont aides aux travaux	263 900	304 250	406 700	522 150	543 150	<b>2 040 150</b>
- dont aides à l'ingénierie : Part fixe	21 000	21 000	21 000	21 000	21 000	<b>105 000</b>
- dont aides à l'ingénierie : Part variable	3 770	4 921	6 172	7 740	8 057	<b>30 660</b>

L'aide aux travaux inclut une prime de réduction de loyer pour 34 logements du Studio au T3 (soit 14 en LCS, 11 en LCSD et 9 en LCTS) sur la durée de l'OPAH.

#### 5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »

##### 5.2.1. Règles d'application

Les crédits du fond d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'État dans le cadre du programme Habiter Mieux (Investissements d'avenir). Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées par le décret n° 2014-1740 du 29 Décembre 2014 relatif au règlement des aides à la rénovation thermique des logements privés (FART).

## 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme « Habiter Mieux » pour l'opération sont, pour la première phase d'application de ce programme (2015-2019), de **99 200€** maximum, selon l'échéancier suivant :

	2015 Montant en €	2016 Montant en €	2017 Montant en €	2018 Montant en €	2019 Montant en €	Total Montant en €
Aides de solidarité écologique (ASE)	12 000	15 600	20 400	25 600	25 600	<b>99 200</b>

## 5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

### 5.3.1. Règles d'application

**La commune de Corte** apporte une aide de **10 %** pour les propriétaires occupants

Compte tenu des besoins et de la tension du marché locatif du secteur, pour les studios au T3, une prime de réduction de loyer, pour les logements à loyer social et très social de 50€/ m<sup>2</sup> sera attribuée aux propriétaires bailleurs qui réhabilitent leur logement.

Cette prime de réduction de loyer permettra l'attribution d'une prime par l'Anah avec les mêmes plafonds et selon les règles de l'Anah en vigueur à la date de dépôt du dossier à l'Anah.

Une aide façade en accompagnement des projets de réhabilitation des parties communes éligibles à l'Anah :

Un objectif de 7 façades dans le cadre de l'OPAH soit 33 000€ en 5 ans.

Elle accompagne le financement d'une équipe opérationnelle de l'OPAH à hauteur de 20%

### 5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **274 809€**, selon l'échéancier suivant :

	2015 Montant en €	2016 Montant en €	2017 Montant en €	2018 Montant en €	2019 Montant en €	Total Montant en €
AE prévisionnels	39 804	46 005	55 400	66 800	66 800	<b>274 809</b>
- dont aides aux travaux	27 800	34 000	43 400	54 800	54 800	<b>214 800</b>
- dont aides à l'ingénierie	12 004	12 005	12 000	12 000	12 000	<b>60 009</b>



## 5.4. Financements de la Collectivité Territoriale de Corse

### 5.4.1 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 Territoriale de Corse (C.T.C), c'est à dire du Règlement des Aides au logement d'octobre 2011 applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2012

Les conditions relatives aux aides de la Collectivité Territoriale de Corse et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions sa réglementation.

### 5.4.2. Montants prévisionnels de la Collectivité Territoriale de Corse

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Collectivité Territoriale de Corse à l'opération est de **380 450€**, selon l'échéancier suivant :

	2015 Montant en €	2016 Montant en €	2017 Montant en €	2018 Montant en €	2019 Montant en €	Total Montant en €
AE prévisionnels	52 900	60 950	76 300	93 650	96 650	<b>380 450</b>
- dont aides aux travaux	40 900	48 950	64 300	81 650	84 650	<b>320 450</b>
- dont aides à l'ingénierie	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	<b>60 000</b>

- **Aide à l'ingénierie**

La Collectivité Territoriale de Corse s'engage à financer l'équipe d'animation à hauteur de **60 000€** représentant **20%** du coût de fonctionnement évalué à 300 000€ HT. Le versement des subventions sera proportionnel aux dépenses effectivement mandatées par le maître d'ouvrage et sur justification de leur cohérence avec les dispositions prévues dans la présente convention.

- **Aide à l'investissement**

Les aides de la Collectivité Territoriale de Corse portent sur :

- **Propriétaire Bailleur : Les aides au développement du parc locatif privé conventionné dans les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH)**

Les logements aidés seront de type conventionné. Cette mention permet de préciser la notion de logement encadré. Les logements subventionnés seront donc des logements soumis à des niveaux plafonds de loyers de type : loyer intermédiaire, social et très social.

#### **Bénéficiaires :**

Propriétaires bailleurs s'engageant à pratiquer un loyer encadré par une convention de type loyer intermédiaire, social et très social dans une OPAH.

#### **Dépenses subventionnables :**

- ① Travaux d'amélioration
- ② Travaux lourds

**Montant subventionnable :**

- ① 30 000 € et dans la limite d'un coût de travaux de 500 € HT du m<sup>2</sup> pour des travaux d'amélioration,
- ② 48 000 € et dans la limite d'un coût de 800 € HT du m<sup>2</sup> pour des travaux lourds (structures porteuses, façades, charpente, couverture).

**Taux de subvention :**

- ① 10 % pour des travaux d'amélioration,
- ② 10 % pour des travaux lourds de réhabilitation.

**Subvention CTC :**

- ① 3 000 € maximum/logement pour des travaux d'amélioration,
- ② 4 800 € maximum/logement pour des travaux lourds.

**Conditions d'attribution spécifiques :**

L'aide proposée par la CTC concerne des opérations éligibles à l'Anah mais dont l'assiette de travaux prise en compte sera plus large :

- Travaux d'amélioration courante c'est-à-dire portant sur l'aménagement intérieur du logement tous postes confondus ;
- Travaux dits lourds concernant les structures porteuses du bâtiment (murs, charpente, couverture).

**Composition du dossier :**

Dossier identique à celui déposé auprès de l'Anah.

**Dépôt du dossier :**

Dépôt préalable auprès de l'Anah et transmission simultanée à la CTC.

**Cas particulier :**

Lorsque le logement est situé dans une copropriété, cette aide s'applique exclusivement aux travaux concernant les parties privatives.

- **Propriétaire Occupant : Les aides à l'amélioration du parc privé dans les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH)**

**Bénéficiaires :**

Propriétaires occupants éligibles à l'Anah

**Dépenses subventionnables :**

- ① Travaux d'amélioration
- ② Travaux lourds de réhabilitation

**Montant subventionnable :**

- ① 20 000 € HT/logement pour des travaux d'amélioration
- ② 50 000 € HT/logement pour des travaux lourds de réhabilitation

**Taux de subvention :**

- Travaux d'amélioration : 10 %
- Travaux lourds : 10 %

**Subvention CTC :**

- ① 2 000 € maximum pour des travaux d'amélioration
- ② 5 000 € maximum pour des travaux lourds de réhabilitation

**Conditions d'attribution spécifiques :**

Attribution préalable d'une aide de l'Anah

**Composition du dossier :**

Dossier identique à celui déposé auprès de l'Anah

**Dépôt du dossier :**

Dépôt préalable auprès de l'Anah et transmission simultanée à la CTC

**Cas particulier :**

Lorsque le logement est situé dans une copropriété, cette aide s'applique exclusivement aux travaux concernant les parties privatives.

- **Aide aux copropriétés dans les centres anciens en OPAH**

**Bénéficiaires :**

Syndicat de copropriétaires

**Dépenses subventionnables :**

Travaux de réfection des parties communes : cages d'escalier, toitures, façades d'immeubles en OPAH.

- Copropriétés en difficulté,
- Immeubles en plan de sauvegarde ou sous injonction ou arrêté de travaux pris au titre de l'habitat indigne,
- Travaux d'accessibilité.

**Montant subventionnable :**

150 000 € HT par bâtiment pour les parties communes

**Taux de subvention :**

5 %

**Subvention CTC :**

7 500 € maximum par bâtiment

**Conditions d'attribution spécifiques :**

Attribution préalable d'une aide de l'ANAH

**Composition du dossier :**

Dossier identique à celui déposé auprès de l'ANAH

**Dépôt du dossier :**

Dépôt préalable auprès de l'ANAH et transmission simultanée à la CTC

Le versement des aides régionales sera effectué au bénéfice de la Commune de Corte sur la base des dossiers réalisés, avant reversement aux bénéficiaires

A cet effet, les dossiers transmis par la Commune de Corte comprendront :

- La décision de paiement de l'Anah
- Le plan de financement définitif
- La copie des factures
- L'attestation sur l'honneur stipulant que les travaux ont été réalisés conformément aux factures produites, celles-ci devant être fournies soit par le bénéficiaire soit par le maître d'œuvre pour les travaux supérieurs à 100 000 euros

## 5.5. Financements du Conseil Général de Haute Corse

### 5.5.1 Règles d'application

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Conseil Général de Haute-de Corse à l'opération est de **223 331 €**, selon l'échéancier suivant :

	2015 Montant en €	2016 Montant en €	2017 Montant en €	2018 Montant en €	2019 Montant en €	Total Montant en €
AE prévisionnels	32 726	33 824	45 578	55 760	55 443	<b>223 331</b>
- dont aides aux travaux	21 500	23 750	36 750	48 500	48 500	<b>179 000</b>
- dont aides à l'ingénierie	11 226	10 074	8 828	7 260	6 943	<b>44 331</b>

- **Aide à l'ingénierie**

Le Conseil Général de Haute-Corse s'engage à financer l'équipe d'animation à hauteur de **44 331 €** représentant **14,78%** du coût de fonctionnement évalué à 300 000€ HT, sur 5 ans. Le versement des subventions sera proportionnel aux dépenses effectivement mandatées par le maître d'ouvrage et sur justification de leur cohérence avec les dispositions prévues dans la présente convention.

Le versement de la subvention de fonctionnement sera effectué par mandat administratif, sur présentation d'un rapport annuel d'activité de l'équipe d'animation.

- **Aide à l'investissement**

Les aide du Conseil Général de Haute-Corse porte sur :

- **Propriétaire Bailleur : Les aides au développement du parc locatif privé conventionné dans les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH)**

Les logements aidés seront de type conventionné. Cette mention permet de préciser la notion de logement à loyer encadré. Les logements subventionnés seront donc des logements soumis à des niveaux plafonds de loyers de type : loyer intermédiaire, social et très social.

Les aides proposées par le Conseil Général de Haute Corse concernent les opérations éligibles à l'Anah. Ces aides s'élève à 5% du montant des travaux subventionnable par l'Anah dans la limite d'un plafond de :

- 3 000 € maximum/logement pour des travaux d'amélioration,
- 4 000 € maximum/logement pour des travaux lourds.
- **Propriétaire Occupant : Les aides à l'amélioration du parc privé dans les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) comprenant l'adaptation à la perte d'autonomie ou au handicap ainsi que la sécurité et la salubrité des logements**

Les aides proposées par le Conseil Général de Haute Corse concernent les opérations éligibles à l'Anah. Ces aides s'élève à 10% du montant des travaux subventionnable par l'Anah, aide plafonnée à 750 € maximum pour des travaux d'amélioration et travaux lourds de réhabilitation

- **Aide à l'amélioration du parc privé dans les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat comprenant les travaux d'économie d'énergie**

Le Conseil Général de Haute Corse intervient dans le cadre du CLE au titre de la précarité énergétique. L'aide à la destination des propriétaires occupants et bailleurs s'élève à 500€, en complément des aides accordées par l'Anah.

Le Département versera directement aux ayants-droit la participation au dispositif, sur délibération de l'Assemblée départementale et suite à la proposition du comité de pilotage de l'OPAH.

L'équipe opérationnelle de l'OPAH assurera à cette fin et préalablement à la délibération, la transmission au Département des copies des dossiers validés comprenant :

- Les factures acquittées
- Les certificats dûment signés relatifs aux travaux effectués
- La décision d'aide de l'Anah
- Délibération de la Commune de Corte (Maître d'Ouvrage)
- RIB

## **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 de suivi-animation.

#### **6.2. Suivi-animation de l'opération**

##### **6.2.1. Équipe de suivi-animation**

Une équipe pluridisciplinaire de suivi opérationnel et d'animation accompagnera les propriétaires dans la réalisation de leurs projets de réhabilitation. Cette mission sera confiée à un opérateur dans le cadre d'une procédure de mise en concurrence dans le droit respect du code des marchés publics en vigueur.

Le prestataire proposera une équipe pluridisciplinaire qui devra répondre à toutes les thématiques et fonctions définies ci-dessous :

- Secrétariat / comptabilité
- Communication
- Logement
- Economie familiale et sociale
- Technique du bâtiment et architecture
- Droit et réglementation des copropriétés

Cette équipe sera conduite par un chef de projet référent de la commune clairement identifié

##### **6.2.2. Les missions de l'équipe opérationnelle**

Les missions de suivi-animation sont définies ci-dessous :

###### **a) Mission de conseil et d'accompagnement aux propriétaires**

Le prestataire devra assurer le conseil et l'assistante auprès des propriétaires privés dans les domaines de l'administratif, du financier (fiscalité, loyer,...), du technique et du sanitaire, du social, du juridique, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'architecture.

Le prestataire devra réaliser un diagnostic technique des parties privatives et des parties communes lorsque le bien, objet de la demande, se situe dans une copropriété afin de justifier de son état. Il utilisera à cet effet la grille de dégradation de l'Anah. Il devra préciser entre autre, si les parties communes sont la cause de dégradations des parties privatives et / ou si elles mettent en danger les occupants.

Le propriétaire garde la faculté d'en confier l'exécution à tout homme de l'art ou organisme de son choix.

Ce conseil portera notamment (en particulier pour les chantiers de restructuration si ceux-ci ne sont pas encadrés par un maître d'œuvre, ou si le propriétaire en a besoin pour prendre sa décision) sur les postes ci-après :

- Etablissement d'un programme indicatif des travaux
- Descriptif et chiffrage sommaires
- Estimation des aides financières
- Calcul des loyers et estimatif des charges

- Examen des problèmes posés par l'occupation des logements pendant les travaux et propositions de solutions (relogement temporaire/définitif)
- Information et conseil auprès des propriétaires dans le cadre de travaux d'amélioration énergétique du logement ou de l'immeuble
- Repérage des situations de perte d'autonomie ou de handicap
- Regard des risques plomb, amiante, termites
- Orientation des propriétaires vers les démarches d'urbanisme
- Diagnostic des situations d'indécence, d'insalubrité, de péril... afin de définir la meilleure procédure à suivre et les outils adéquats à mobiliser
- Information sur les particularités de la location à loyer maîtrisé
- Réalisation des diagnostics de performance énergétique avant, projeté et après travaux pour chaque logement faisant l'objet d'une demande de subvention
- Montage des dossiers de demande de subvention en vue de leur instruction et ensuite de leur paiement par les partenaires (Anah, Conseil Général de Haute Corse, Collectivité Territoriale de Corse, Commune de Corte)
- Instruire les dossiers bénéficiant de l'aide de l'Anah

Ces missions seront réalisées à l'exclusion de toute activité de maîtrise d'œuvre sur les dossiers privés subventionnés dans le périmètre de l'OPAH. En aucun cas, l'opérateur ne pourra exiger une rémunération de la part des propriétaires privés pour la réalisation d'une ou plusieurs missions citées précédemment.

L'opérateur précisera dans sa proposition méthodologique les modalités d'exécution de ces différentes tâches ainsi que leur délai de réalisation et le partenariat nécessaire à sa mise en œuvre.

#### **b) L'assistance pour la maîtrise d'ouvrage**

Le prestataire devra l'assistance en terme « d'assistance à maîtrise d'ouvrage » aux propriétaires pour assurer la mise en œuvre des opérations de réhabilitation (aspects techniques et financiers) depuis le montage du dossier de subvention jusqu'à la mise au règlement des divers dossiers de demande de subventions ainsi que l'orientation et la coordination éventuelle, avec les travailleurs sociaux, chargés du suivi social avec les occupants si le ménage logé est en situation de fragilité.

Pour un logement à conventionnement très social (qui comporte un engagement de location à un ménage prioritaire, désigné par le Préfet), l'assistance au propriétaire pour l'attribution du logement (contact avec le CCAS).

#### **c) Traitement de l'habitat insalubre et très dégradé**

L'équipe opérationnelle assurera un travail coordonné de détection des situations d'insalubrité sous l'autorité de la Commune de Corte.

L'opérateur mobilisera les services et personnels compétents disposant d'une grande connaissance du contexte local ainsi que des spécificités sociales et familiales des occupants.

Il établira un diagnostic technique (sur la base de la grille d'insalubrité Anah), financier (sur la base d'estimation des coûts de réhabilitation) et social (nécessité ou non d'un relogement transitoire ou définitif) pour les logements présumés insalubres et faisant l'objet soit d'une plainte de l'occupant, soit d'une volonté du propriétaire pour la réhabilitation de son bien.

Par ailleurs, des visites systématiques pourront être effectuées pour des logements signalés par la commission DALO pour motif d'insalubrité ou d'indécence.

Dans une volonté de solutionner l'ensemble des dimensions de l'insalubrité ou de la forte dégradation, l'opérateur aura en charge de prospecter et d'accompagner les occupants dans le relogement définitif ou temporaire. Pour ce faire, l'équipe de suivi-animation mènera les démarches suivantes :

- Identification des besoins de la famille ou du ménage (taille, nombre d'enfants, situation professionnelle et financière, définition des secteurs ou quartiers d'attachement culturel en terme de lien social ou de mobilité

professionnelle),

- Prospection de logements tiroirs ou définitifs au travers d'un contingent réservataire communale
- Assurer l'information ainsi que le conseil juridique et social dans les démarches de relogement du ménage (démarche de FSL, cautionnement, demande d'allocation, etc.)
- Assurer un relai et une coordination entre les acteurs locaux (services communaux, ARS, CCAS, CAF, ADIL)

#### **d) L'assistance au relogement temporaire et l'accompagnement social des ménages**

Dans le cas de l'impossibilité de maintenir dans les lieux les locataires pendant la réhabilitation, le prestataire devra accompagner le locataire pour ses démarches relatives au relogement temporaire et au retour dans le logement réhabilité.

Il s'agira de réaliser les démarches d'abonnement divers (EDF-GDF, services des eaux), de constituer les dossiers de demande d'aide au logement (AL ou APL), de prise d'assurance et de participation à l'état des lieux.

#### **e) Favoriser l'accessibilité et l'adaptation du logement des personnes âgées et/ou handicapées et prévenir les risques domestiques**

- Conseils pour les travaux d'accessibilité et d'adaptation;
- Mutualiser les informations sur le mal logement des personnes âgées et vulnérables, à des fins préventives;
- Mobiliser les associations et les professionnels intervenant au domicile des personnes fragiles, afin de détecter les situations "à risque" relatives au logement;
- Mobiliser les aides spécifiques de l'Anah, de la collectivité Territoriale de Corse, du Conseil Général de la Haute-Corse, de la Commune de Corte et des Caisses de retraite pour les travaux d'adaptation du logement des personnes âgées et/ou handicapées

#### **f) Lutte contre la précarité énergétique**

La généralisation du volet énergie dans le secteur des opérations programmées relève de la décision du conseil d'administration de l'Anah du 3 juillet 2008. Ainsi et au regard des besoins exprimés et identifiés lors de l'étude préalable, l'équipe opérationnelle animera un véritable volet de lutte contre la précarité énergétique et d'amélioration des qualités thermiques des logements (locatifs ou de propriétaires occupants)

Les actions menées dans ce sens doivent concourir aux deux grands objectifs suivants :

- Réduire l'impact écologique du parc privé, et plus particulièrement les émissions de CO2 et gaz à effet de serre à travers des programmes de réhabilitation durable et respectueux de l'environnement
- Réduire la facture énergétique des occupants les plus modestes et plus particulièrement les locataires des logements conventionnés ainsi que les propriétaires occupants à revenus modestes

Pour ce faire, l'équipe d'animation travaillera sur 4 axes définis ci-après :

- Mission 1 : la mise en place d'un partenariat technique, financier et social
- Mission 2 : l'information et la sensibilisation des partenaires, professionnels, propriétaires et ménages
- Mission 3 : l'assistance à la réalisation des travaux et au fonctionnement du logement après travaux
- Mission 4 : l'évaluation des dispositifs de lutte contre la précarité énergétique aux travers de bilans, indicateurs et comités de pilotage

Ces missions de suivi-animation de l'OPAH de la Commune de Corte, incluent les missions d'accompagnement définies dans le décret n° 2014-1740 du 29 Décembre 2014 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART)



### **g) Mettre en valeur les façades**

- Informer et conseiller les propriétaires sur le dispositif d'aide à la rénovation des façades mis en place et financé par la Commune de Corte

### **h) L'élaboration et le suivi des indicateurs de résultats de l'opération**

Le prestataire devra mettre en place des outils de suivi de l'opération incluant les indicateurs de résultats suivants :

- Nombre de logements de chaque catégorie réhabilités :
  - Statut d'occupation
  - Taille
  - Profil social d'occupation (logement conventionné, accession sociale...)
  - Logements vacants remis sur le marché
  - Logements insalubres repérés, traités et suites données
- Proportion de logements réalisés en loyers maîtrisés
- Montant des loyers avant et après travaux
- Nombre de ménages maintenus dans les lieux, relogés ou arrivants nouveaux et origine des nouveaux ménages
- Parts des marchés de travaux et de maîtrise d'œuvre recueillies par les entreprises et les maîtres d'œuvre locaux
- Indications sur le marché immobilier
- Impact économique et social global de l'opération
- Etat d'avancement des actions publiques
- Suivi des règlements provisoires et définitifs

Ces indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront dans les rapports d'avancement et le rapport final

### **i) Les permanences**

Une permanence d'accueil du public sera organisée dans des locaux municipaux mis à disposition au rythme d'au moins une permanence par semaine sur 12 mois. Chaque permanence aura une durée de trois heures au minimum. Les propriétaires seront également rencontrés en dehors des permanences sur rendez-vous.

## **6.3. Le contenu du bilan de fin de mission**

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

Ce rapport 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 des locataires et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers, relations entre le maître d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises, maîtrise des coûts, dispositifs spécifiques et innovants.
- Recenser les solutions mises en œuvre

- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale

Ce document devra comporter des propositions d'actions à mettre en place pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

#### 6.4. Instances de pilotage

**Le comité de pilotage** a pour objectif la coordination et l'animation des partenariats.

Le pilotage est assuré par la Commune de Corte, maître d'ouvrage de l'opération.

Ce comité aura lieu une fois par an et au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle, il sera chargé de :

- Veiller à la satisfaction des objectifs généraux de l'OPAH
- Rechercher des solutions aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération
- Proposer, le cas échéant les réorientations souhaitables qu'il serait nécessaire d'apporter

**Le comité technique**, de suivi et d'évaluation sera mis en place. Il fonctionnera par réunions tous les 6 mois, sous la coordination du service habitat de la Commune de Corte, en présence notamment de l'équipe opérationnelle, des services de l'Anah et l'Etat, du Conseil Général de Haute Corse et de la Collectivité Territoriale de Corse, Office de l'Environnement de la Corse (OEC).

Celui-ci sera chargé plus spécifiquement :

- D'analyser les difficultés de mise en œuvre de l'opération
- De proposer des orientations d'ordre technique pour améliorer le « rendement » de l'OPAH
- De faire le point sur les dossiers de financement

#### 6.5. Bilans et évaluation des actions engagées

Un bilan au moins 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.

##### 6.5.1. Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité stratégique annuel.

Ce rapport devra faire 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.

##### 6.5.2. Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté

au comité de pilotage stratégique en fin de mission.

Ce rapport 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.
- Recenser les solutions mises en œuvre.
- Fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues.
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.
- Proposer des actions à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

## **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 ainsi que ceux de la Commune de Corte, du Conseil Général de Haute-Corse et de la Collectivité Territoriale de Corse 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.

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 cadre du 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 le logo de l'Etat, de l'Anah, de la Commune de Corte, du Conseil Général de Haute-Corse et de la Collectivité Territoriale de Corse et le cas échéant, celui du dispositif «Habiter mieux».

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 la disposition, libres 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.

## **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. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter de la date de signature par les différentes parties.

### **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.

Fait en 6 exemplaires à ....., le .....2015.

Pour le maître d'ouvrage,  
Le Maire de la commune de Corte,

Pour l'État,  
Le Préfet de Haute-Corse

Pour l'Anah,  
Le délégué local de l'Anah

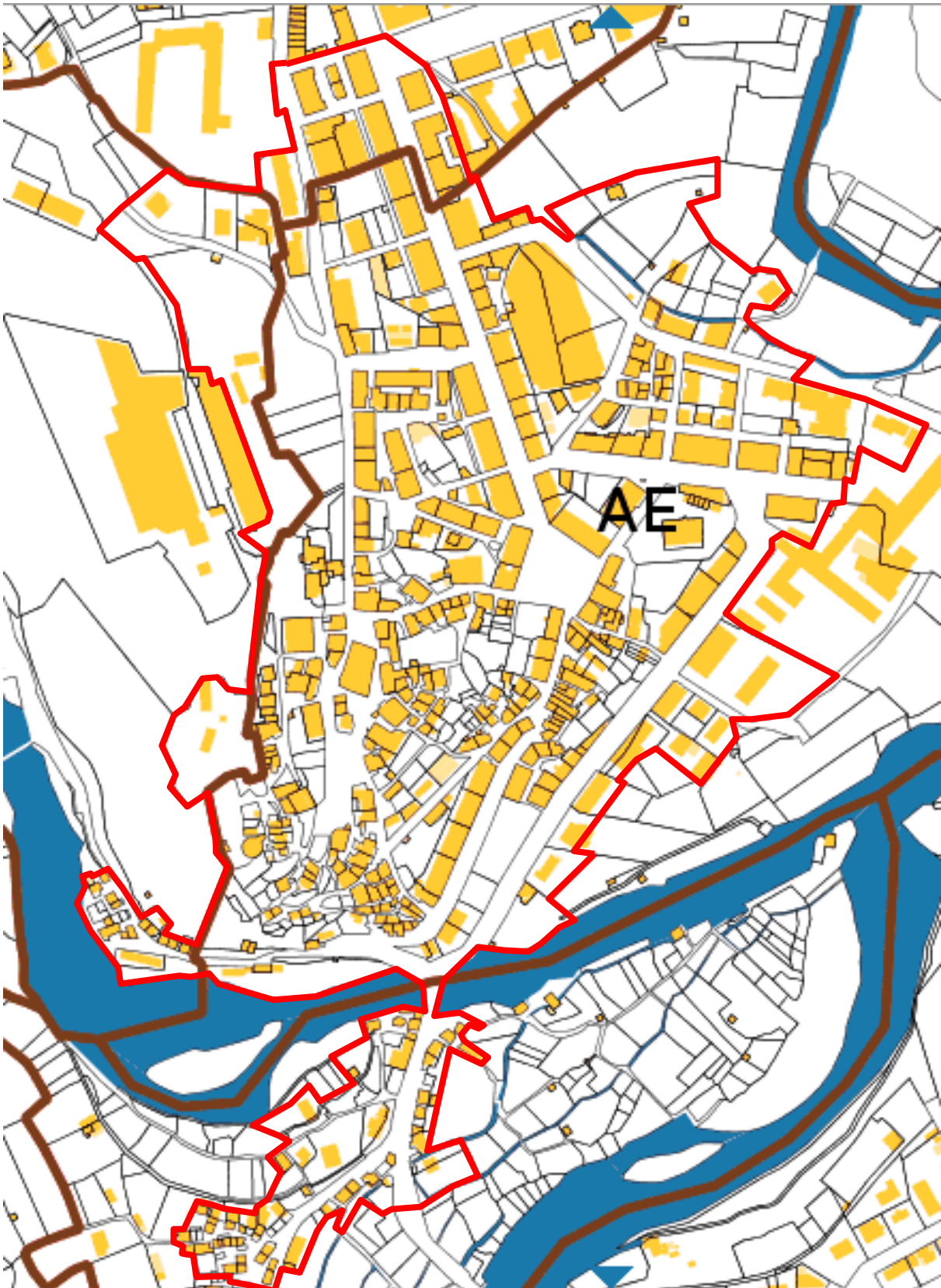
Pour la Collectivité Territoriale de Corse  
Le Président

Pour le Conseil Général de Haute Corse  
Le Président

Pour l'Office de l'Environnement de la Corse  
Le Président

Annexes

Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés



## Annexe 2. Récapitulatif des aides à l'ingénierie

Coût par an / partenaire	2015	2016	2017	2018	2019	Total	Taux de participation
	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	<b>300 000</b>	<b>100,00%</b>
<b>Anah Part fixe</b>	21 000	21 000	21 000	21 000	21 000	<b>105 000</b>	<b>35,00%</b>
<b>Anah Part variable</b>	3 770	4 921	6 172	7 740	8 057	<b>30 660</b>	<b>10,22%</b>
<b>Collectivité Territoriale de Corse</b>	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	<b>60 000</b>	<b>20,00%</b>
<b>Conseil Général de Haute Corse</b>	11 226	10 074	8 828	7 260	6 943	<b>44 331</b>	<b>14,78%</b>
<b>Commune de Corte</b>	12 004	12 005	12 000	12 000	12 000	<b>60 009</b>	<b>20,00%</b>

### Annexe 3. Récapitulatif des aides aux travaux

		2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL	
<b>Conseil Général de Haute - Corse</b>	Propriétaire Occupant	3000	4250	4750	6000	6000	24000	
	Propriétaire Bailleur	13500	18000	27000	36000	36000	130500	
	Parties communes des copropriétés	5000	1500	5000	6500	6500	24500	
	<b>Sous Total</b>	<b>21500</b>	<b>23750</b>	<b>36750</b>	<b>48500</b>	<b>48500</b>	<b>179000</b>	
<b>Collectivité Territoriale de Corse</b>	Propriétaire Occupant	13000	20000	22000	26000	26000	107000	
	Propriétaire Bailleur	20400	25200	34800	44400	47400	172200	
	Parties communes des copropriétés	7500	3750	7500	11250	11250	41250	
	<b>Sous Total</b>	<b>40900</b>	<b>48950</b>	<b>64300</b>	<b>81650</b>	<b>84650</b>	<b>320450</b>	
<b>Anah - DDTM</b>	Propriétaire Occupant	65000	97000	104000	124000	124000	514000	
	Propriétaire Bailleur	PB + HYP 1 : 150€/m <sup>2</sup> PRL	146400	181000	250200	319400	340400	1237400
	Parties communes des copropriétés	52500	26250	52500	78750	78750	288750	
	<b>Sous Total PB + HYP 1 : 150€/m<sup>2</sup> PRL</b>	<b>263900</b>	<b>304250</b>	<b>406700</b>	<b>522150</b>	<b>543150</b>	<b>2040150</b>	
<b>ETAT / FART</b>	ASE PO Très Modeste	4000	6000	6000	8000	8000	32000	
	ASE PO Modeste	1600	1600	3200	3200	3200	12800	
	ASE PB	6400	8000	11200	14400	14400	54400	
	<b>Sous Total ASE : PO Très Modeste + PO Modeste + PB</b>	<b>12000</b>	<b>15600</b>	<b>20400</b>	<b>25600</b>	<b>25600</b>	<b>99200</b>	
<b>Commune de Corte</b>	Propriétaire Occupant	13000	20000	22000	26000	26000	107000	
	Propriétaire Bailleur	PB + HYP 1 : 50€/m <sup>2</sup> PRL	8800	11000	15400	19800	19800	74800
	Façades	6000	3000	6000	9000	9000	33000	
	<b>Sous Total PB + HYP 1 : 50€/m<sup>2</sup> PRL</b>	<b>27800</b>	<b>34000</b>	<b>43400</b>	<b>54800</b>	<b>54800</b>	<b>214800</b>	
		<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>TOTAL</b>	
<b>PO + Parties communes des copropriétés/Façades+PB avec PRL à</b>		<b>366100</b>	<b>426550</b>	<b>571550</b>	<b>732700</b>	<b>756700</b>	<b>2853600</b>	



#### Annexe 4. Récapitulatif des aides aux travaux et aides à l'ingénierie

		2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL	
<b>Conseil Général de Haute - Corse</b>	Propriétaire Occupant	3000	4250	4750	6000	6000	24000	
	Propriétaire Bailleur	13500	18000	27000	36000	36000	130500	
	Parties communes des copropriétés	5000	1500	5000	6500	6500	24500	
<b>TRAVAUX</b>	<b>Sous Total</b>	<b>21500</b>	<b>23750</b>	<b>36750</b>	<b>48500</b>	<b>48500</b>	<b>179000</b>	
<b>INGENIERIE</b>	<b>Sous Total</b>	<b>11 226</b>	<b>10 074</b>	<b>8 828</b>	<b>7 260</b>	<b>6 943</b>	<b>44 331</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>32726</b>	<b>33824</b>	<b>45578</b>	<b>55760</b>	<b>55443</b>	<b>223331</b>	
<b>Collectivité Territoriale de Corse</b>	Propriétaire Occupant	13000	20000	22000	26000	26000	107000	
	Propriétaire Bailleur	20400	25200	34800	44400	47400	172200	
	Parties communes des copropriétés	7500	3750	7500	11250	11250	41250	
<b>TRAVAUX</b>	<b>Sous Total</b>	<b>40900</b>	<b>48950</b>	<b>64300</b>	<b>81650</b>	<b>84650</b>	<b>320450</b>	
<b>INGENIERIE</b>	<b>Sous Total</b>	<b>12 000</b>	<b>12 000</b>	<b>12 000</b>	<b>12 000</b>	<b>12 000</b>	<b>60 000</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>52900</b>	<b>60950</b>	<b>76300</b>	<b>93650</b>	<b>96650</b>	<b>380450</b>	
<b>Anah - DDTM</b>	Propriétaire Occupant	65000	97000	104000	124000	124000	514000	
	Propriétaire Bailleur	PB + HYP 1 : 150€/m <sup>2</sup> PRL	146400	181000	250200	319400	340400	1237400
	Parties communes des copropriétés		52500	26250	52500	78750	78750	288750
<b>TRAVAUX</b>	<b>Sous Total PB + HYP 1 : 150€/m<sup>2</sup> PRL</b>	<b>263900</b>	<b>304250</b>	<b>406700</b>	<b>522150</b>	<b>543150</b>	<b>2040150</b>	
<b>INGENIERIE</b>	<b>Sous Total part Fixe</b>	<b>21 000</b>	<b>21 000</b>	<b>21 000</b>	<b>21 000</b>	<b>21 000</b>	<b>105 000</b>	
	<b>Sous Total part Variable</b>	<b>3 770</b>	<b>4 921</b>	<b>6 172</b>	<b>7 740</b>	<b>8 057</b>	<b>30 660</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>288670</b>	<b>330171</b>	<b>433872</b>	<b>550890</b>	<b>572207</b>	<b>2175810</b>	
<b>ETAT / FART</b>	ASE PO Très Modeste	4000	6000	6000	8000	8000	32000	
	ASE PO Modeste	1600	1600	3200	3200	3200	12800	
	ASE PB	6400	8000	11200	14400	14400	54400	
	<b>Sous Total ASE : PO Très Modeste + PO Modeste + PB</b>	<b>12000</b>	<b>15600</b>	<b>20400</b>	<b>25600</b>	<b>25600</b>	<b>99200</b>	
<b>Commune de Corte</b>	Propriétaire Occupant	13000	20000	22000	26000	26000	107000	
	Propriétaire Bailleur	PB + HYP 1 : 50€/m <sup>2</sup> PRL	8800	11000	15400	19800	19800	74800
	Façades	6000	3000	6000	9000	9000	33000	
<b>TRAVAUX</b>	<b>Sous Total PB + HYP 1 : 50€/m<sup>2</sup> PRL</b>	<b>27800</b>	<b>34000</b>	<b>43400</b>	<b>54800</b>	<b>54800</b>	<b>214800</b>	
<b>INGENIERIE</b>	<b>Sous Total</b>	<b>12 004</b>	<b>12 005</b>	<b>12 000</b>	<b>12 000</b>	<b>12 000</b>	<b>60 009</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>39804</b>	<b>46005</b>	<b>55400</b>	<b>66800</b>	<b>66800</b>	<b>274809</b>	
		<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>TOTAL</b>	
<b>TRAVAUX</b>	<b>PO + Parties communes des copropriétés/Façades+PB avec PRL à 200€/m<sup>2</sup></b>	366100	426550	571550	732700	756700	2853600	
<b>INGENIERIE</b>		60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	300 000	
<b>TOTAL</b>		<b>426100</b>	<b>486550</b>	<b>631550</b>	<b>792700</b>	<b>816700</b>	<b>3153600</b>	