



**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
Renouvellement Urbain
(OPAH-RU)
De la Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu**

2023-2028

N° de convention : **XXXXXX**

Date de la signature de la convention : **XXXXXX**

La présente convention est établie :

Entre la Communauté de Communes de Fium'Orbu Castellu, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Monsieur Francis Giudici, Président

L'État, représenté par Monsieur le préfet du département de Haute-Corse, Michel Prosic

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Monsieur le préfet du département de Haute-Corse, Michel Prosic, délégué local de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »

La Collectivité de Corse, représentée par son président, Monsieur Gilles Simeoni, habilité par délibération n° CP-2021- du **XXXX 2015**,

Action Logement, représentée par Philippe Honoré et Martine CORSO, respectivement Président et Vice-Présidente du Comité Régional Action Logement en Provence Alpes Côte-d'Azur/Corse,

La Commune de Ghisonaccia, représentée par Monsieur Francis Giudici, Maire,

La Commune de Ventiseri, représentée par Monsieur François Tiberi, Maire,

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 et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) **XXXXXX**, adopté par le Préfet de Haute-Corse et le Président de la Collectivité de Corse, du **XXXXXX**,

Vu le Contrat de Relance et de Transition Écologique, signé par la Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu le 31 janvier 2022,

Vu le Plan Paysage de la Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu signé le **XXXXXX**,

Vu la convention Petites Villes de Demain signée pour la commune de Ghisonaccia le 26 mai 2021,

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

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Commune de Ghisonaccia, en date du **XX**, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Commune de Ventiseri, en date du **XX**, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de XX, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du XX

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du XX

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du XX au XX à XX en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.	12
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	12
1.1. Dénomination de l'opération	12
1.2. Périmètre et champs d'intervention	12
Chapitre II – Enjeux de l'opération.	14
Article 2 – Enjeux.....	14
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	14
Article 3 – Volets d'action.....	16
3.1. Volet urbain	16
3.2. Volet foncier	18
3.3. Volet immobilier	21
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	22
3.5. Volet copropriété en difficulté	24
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	26
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	28
3.8 Volet social.....	29
3.9. Volet patrimonial et environnemental	30
3.10. Volet économique et développement territorial	31
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	32
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	34
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	34
5.1. Financements de l'Anah	34
5.2. Financements de la Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu - Maître d'ouvrage....	34
5.3. Financements de la Collectivité de Corse.....	35
5.4. Financements de la Commune de Ghisonaccia	36
5.5. Financements de la Commune de Ghisonaccia	36
Article 6 – Engagements complémentaires.....	37
6.1. Action Logement	37
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	38
7.1.2. Instances de pilotage.....	38
7.2. Suivi-animation de l'opération	39
7.2.1. Équipe de suivi-animation	39

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	40
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	41
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	42
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	42
7.3.2. Bilans et évaluation finale	42
Chapitre VI – Communication.	45
Article 8 - Communication.....	45
8.1. Règles relatives à l'Agence Nationale de l'Habitat	45
8.2 Règles relatives à la Collectivité de Corse	46
8.3 Règles relatives aux autres partenaires.....	46
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	47
Article 9 - Durée de la convention	47
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	47
Article 11 – Transmission de la convention	47
Pour la Collectivité de Corse	47
Pour Action Logement	47
Pour la Commune de Ventiseri.....	47
Pour la Commune de Ghisonaccia	47
Annexe 1. Récapitulatif des projets accompagnés (à la date de conclusion de la convention).....	48
Annexe 2. Tableau des engagements et de suivi des objectifs	49
Annexe 3. Tableau des aides Anah – Propriétaires Occupants - À compter du 1 ^{er} juillet 2022	50
Annexe 4. Tableau des aides Anah – Propriétaires Bailleurs - À compter du 1 ^{er} mars 2022	51
Annexe 5. Tableau des aides Anah – MOI - À compter du 2 février 2022.....	52
Annexe 6. Tableau des aides Anah – Ma Prime Rénov Copro – Hors Copropriétés en difficulté - CA Anah 8/12/2021	53
Annexe 7. Tableau des aides Anah – Copropriétés en difficulté – CA Anah 8/12/2021	54
Annexe 8. Détail des aides de la Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu par nature de projets Anah	55
Annexe 9 – Tableau récapitulatif des indicateurs d'évaluation du dispositif opérationnel.....	56
Annexe 10 – Fiches immeubles stratégiques – Volet foncier	57
Annexe 11 – Périmètres Plan façades	76
Annexe 12 – Copropriétés prioritaires identifiées lors de la phase d'étude pré-opérationnelle.....	77

Préambule

La Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu, en lien avec l'Anah, la DDT de Haute-Corse et la Collectivité de Corse ont souhaité engager une réflexion commune en terme de dispositif opérationnel d'amélioration de l'habitat privé afin d'appréhender le contexte local en matière de dysfonctionnements potentiels urbains et sociaux de certains secteurs et/ou communes. Il s'agissait ainsi d'être en capacité de proposer des outils d'intervention en matière de revalorisation et de réhabilitation du parc de logements existants afin de consolider la définition d'une stratégie politique habitat ambitieuse et pragmatique pour les années à venir.

C'est dans ce cadre qu'une étude pré-opérationnelle OPAH-RU a été engagée à l'automne 2021. Elle s'inscrit pleinement dans les pas des actions d'ores et déjà portées par la Collectivité en matière de valorisation résidentielle.

En effet, la Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu est engagée depuis plusieurs années sur le sujet de l'attractivité territoriale au sens large, notamment à travers plusieurs projets et actions emblématiques œuvrant en ce sens.

À ce titre, la future OPAH-RU se veut être articulée avec les différents niveaux de réflexion de la Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu afin d'être porteuse d'un projet de territoire, à la fois fondé sur l'existant et le prospectif.

Comme démonstration de la volonté d'agir concrètement en matière de valorisation du cadre de vie et de renforcement de l'attractivité de son territoire en faveur des habitants d'aujourd'hui et de demain, la CCFC et les 13 communes membres se sont ces derniers mois engagées dans la formalisation de plusieurs documents cadres de référence. Qu'il s'agisse du Contrat de Relance et de Transition Écologique, signé le 31 janvier 2022 ou du Plan Paysage en cours de formalisation, les collectivités locales incarnent une volonté politique sans faille d'agir en faveur de leur territoire, d'une meilleure résilience écologique et un cadre de vie qualitatif pour toutes et tous.

Par ailleurs, la Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu exerce la compétence habitat. Ainsi, une opération programmée d'amélioration de l'habitat et de revitalisation rurale (OPAH-RR) est en cours sur le territoire depuis 2017, ciblée principalement sur le logement dégradé, l'amélioration des performances thermiques du bâti ainsi que l'adaptation à la perte d'autonomie. Elle prendra fin en février 2023. Plus de 210 dossiers ont été traités à ce jour par la cellule habitat durable, qui anime en régie la mise en œuvre opérationnelle de l'OPAH RR de la CCFC.

La Communauté de Communes s'est par ailleurs engagée aux cotés de l'État dans le dispositif « Petites Villes de Demain ». La signature d'une convention « PVD » pour la commune de Ghisonaccia a ainsi eu lieu le 26 mai 2021. Celle-ci prévoyait notamment la réalisation d'une étude pré-opérationnelle à la mise en œuvre d'un outil de type OPAH-RU à l'échelle de l'ensemble des 13 communes de la CCFC et l'élaboration d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) pour les communes relevant d'enjeux d'attractivité croisés, en matière d'habitat, de commerce, d'équipements, d'espaces publics, de services ou encore d'espaces publics, avec un effet d'entraînement à l'échelle de l'ensemble de l'EPCI.

Les 10 grands enseignements de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU

#1 : Une croissance démographique modérée portée par les communes du littoral (12 971habitants + 0,7 %/an) et assurée par l'accueil de nouveaux habitants 87arrivées de plus que de départs /an, contre 3 décès de plus que de naissance / an).

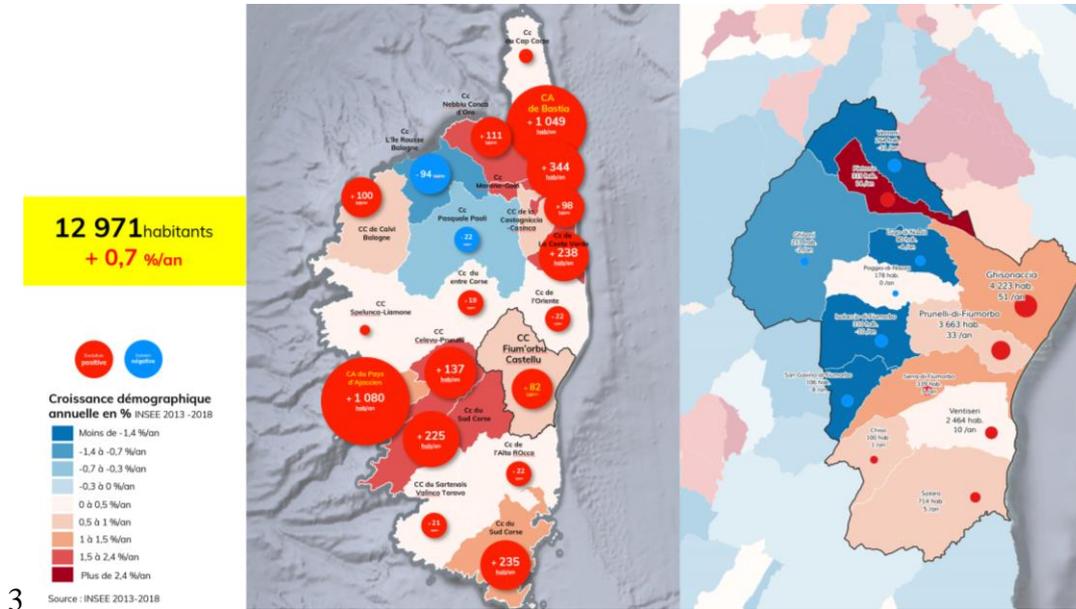


Figure 1 – Croissance démographique du territoire et à l'échelle – Insee 2013-2018
Villes Vivantes

#2 : Une augmentation du nombre de familles dans les polarités notamment des familles monoparentales (13 %, soit 739 ménages + 26/an à mettre en perspective de 25, soit 5 490 couples avec enfants +9/an).

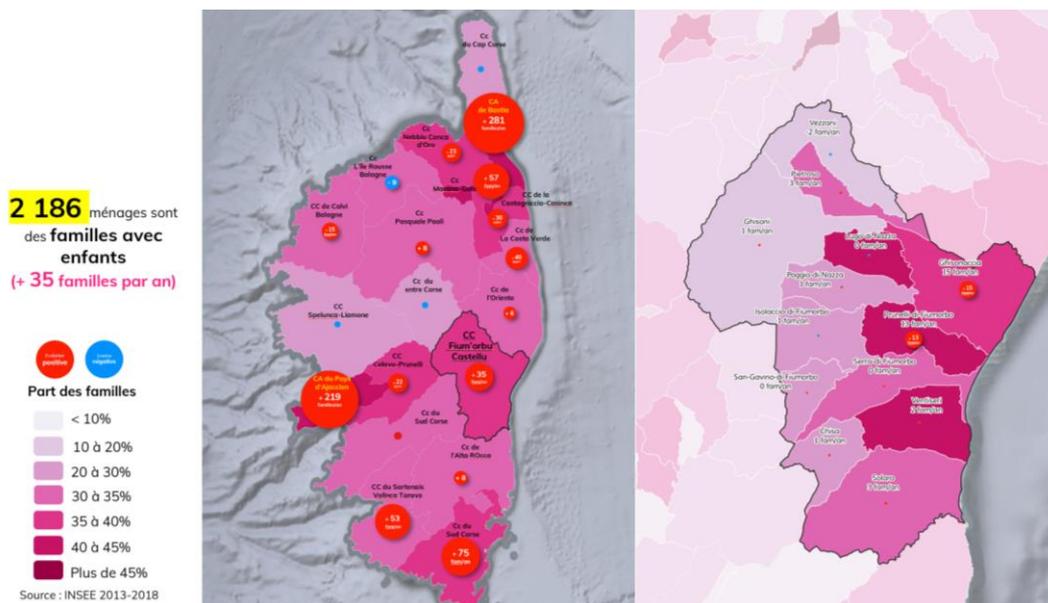


Figure 2 – Focus sur l'évolution du nombre de familles – Insee 2013-2018
Villes Vivantes

#3 : Le vieillissement de la population à l'œuvre notamment dans les communes de l'arrière-pays (+40 ménages de plus de 65 ans/an) posant la question de l'adaptation structurelle des logements à l'âge.

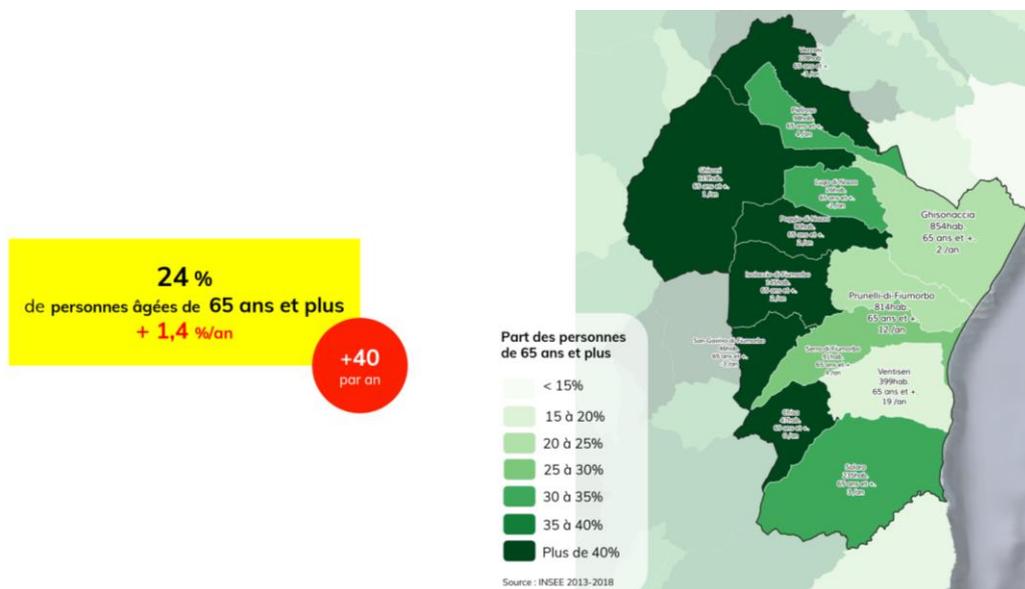
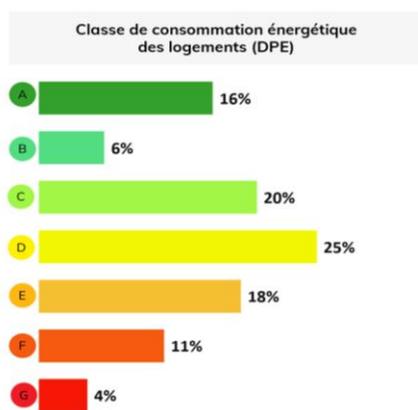


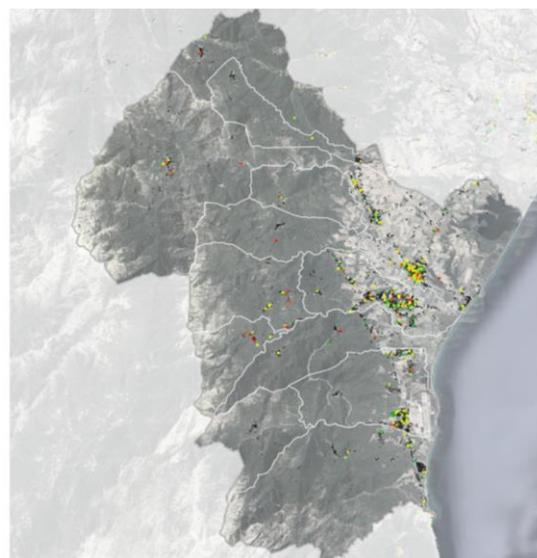
Figure 3 – Focus – Insee 2013-2018
Villes Vivantes

#4 : 15 % des logements ayant fait l'objet d'un DPE depuis 7 ans sont des « passoires thermiques » (15 % d'étiquettes F et G du DPE) représentant potentiellement 2 760 logements.



Source : Base des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) de l'ADEME 2013-2020

Figure 4 –Évaluation du potentiel de passoires énergétiques – Base DPE de l'Ademe 2013-2020
Villes Vivantes



#5 : 30% des logements vacants (1 120 à l'échelle de la CCFC) le sont depuis plus de 5 ans, avec une concentration à l'échelle de certains cadres de vie en décalage avec les aspirations contemporaines.

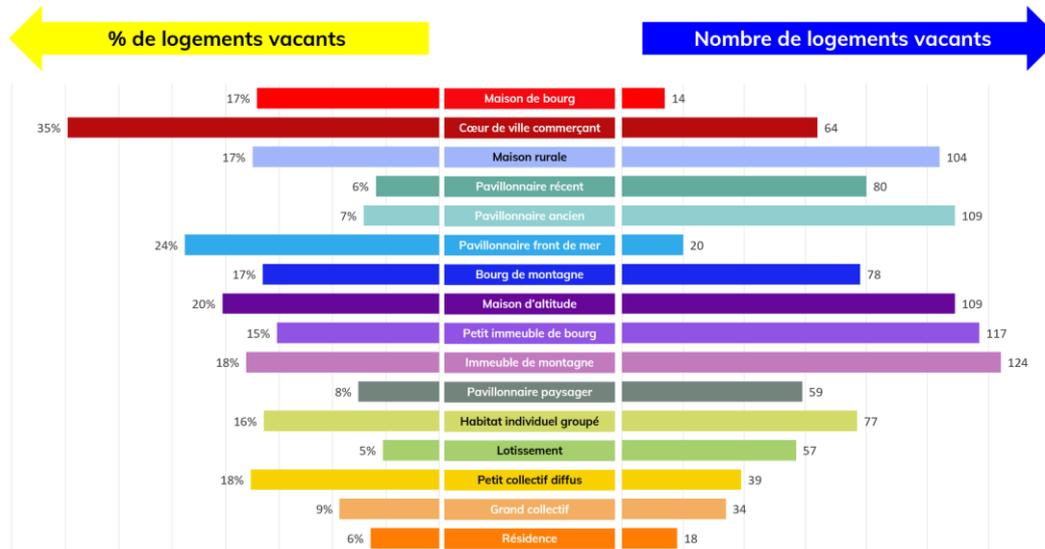


Figure 5 – approche de la vacance par Cadres de Vie Villes Vivantes

6 : Un potentiel de logements dégradés (254 logements) notamment à l'échelle des cadres de vie de cœurs de villes et de bourgs.

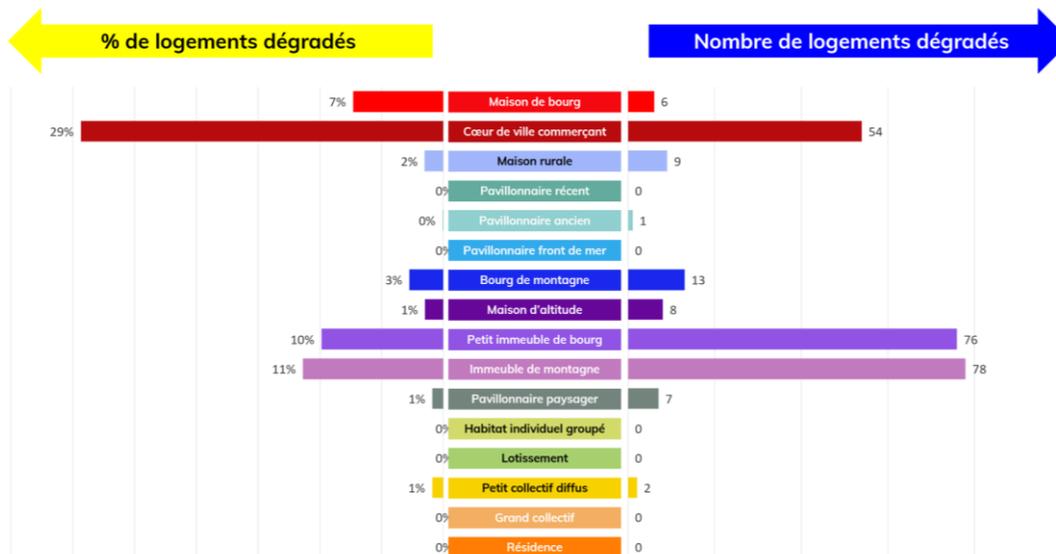


Figure 6 – Approche de la dégradation par Cadres de Vie Villes Vivantes

#7 : 24% de logements en situation de résidence secondaire (2 279 logements), dont 55% (1 254) appartiennent à des métropolitains hors Corse.

Où habitent les propriétaires de résidences secondaires ?

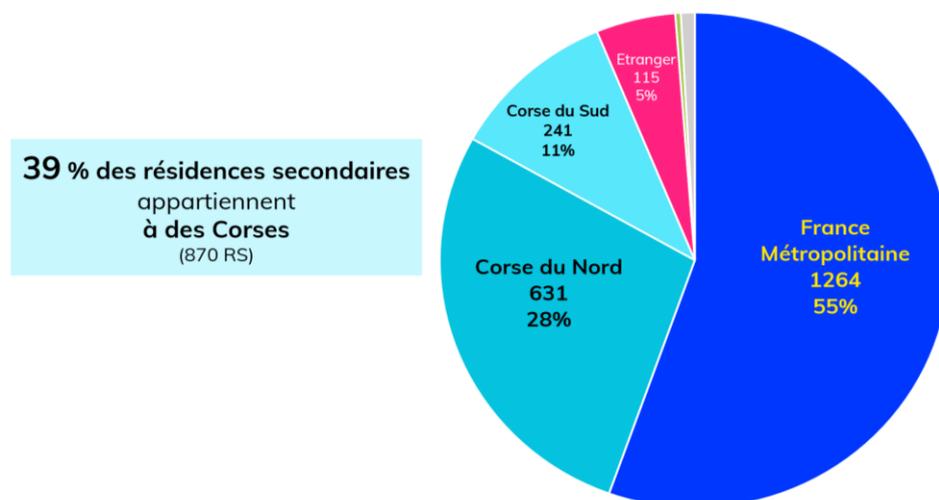
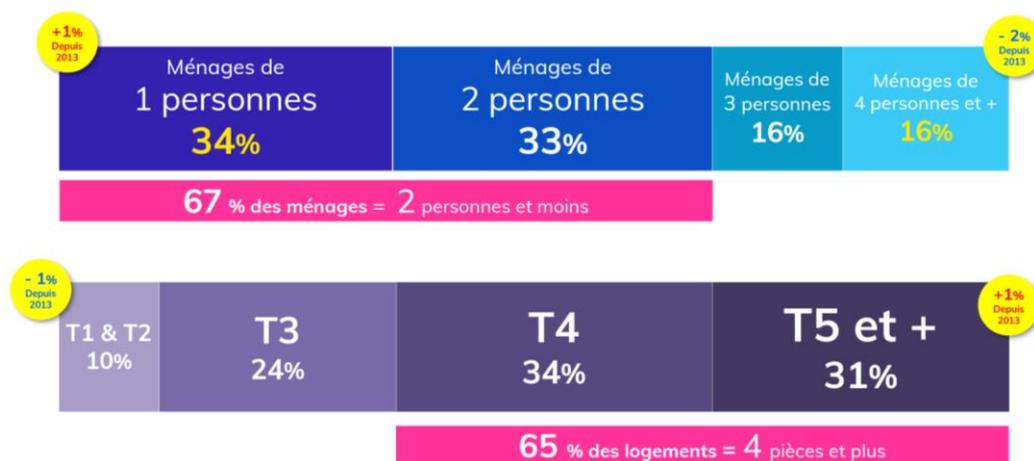


Figure 7 – Origine des propriétaires de résidences secondaires – CEREMA 2020
Villes Vivantes

#8 : Le vieillissement de la population et le desserrement des ménages créent un décalage entre taille des logements et des ménages.



Source : INSEE 2017

Figure 8 – Mise en perspective de la typologie des ménages et des logements – INSEE 2017
Villes Vivantes

#9 : Un marché immobilier soutenu par le parc de logements anciens, marqué par ailleurs par une forte volonté de réaliser des travaux : 76% des propriétaires occupants (130 répondants) / 57% pour les propriétaires bailleurs (20 répondants) – *base enquête habitat CCFC 2022*.

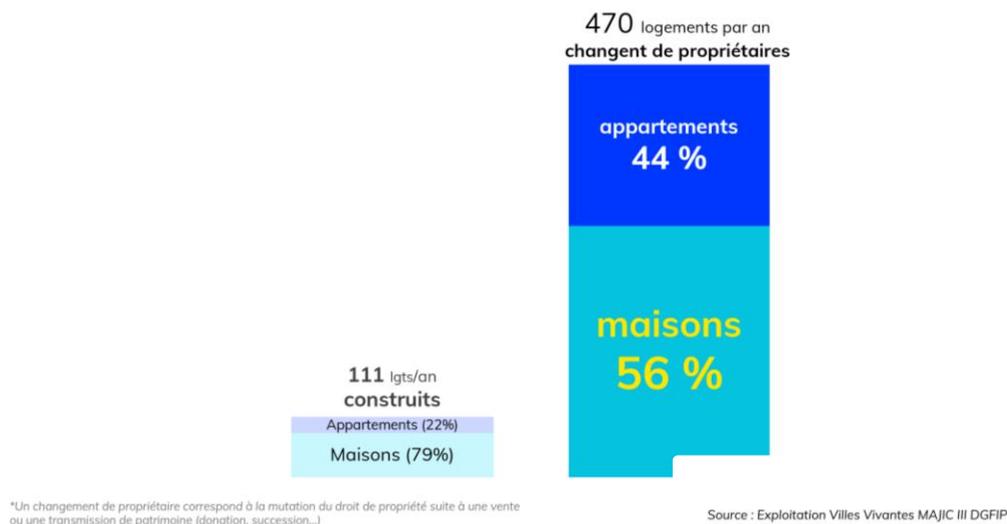


Figure 9 – Volume annuel de constructions et de changements de propriétaire de logements dans l'ancien – Source Majic III 2019 Villes Vivantes

#10 : Un territoire marqué par la richesse et la diversité de ses cadres de vie appelant des réponses transversales en matière d'amélioration de l'habitat, mais également des approches sur mesure.



Figure 10 – Travail d'analyse sur la base de la méthode des cadres de vie Villes Vivantes

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

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

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

La Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu, notamment au regard des éléments de tendances dégagés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU précédemment évoquée, souhaite poursuivre et amplifier la dynamique territoriale en faveur de l'attractivité de son parc de logements.

Il s'agit de déployer une stratégie d'action volontariste permettant d'agir sur la requalification du parc de logements existants, et plus globalement de stimuler la production d'une offre de biens abordables, de qualité au service d'une diversification des parcours résidentiels, garants du maintien de la population existante et de l'accueil de nouveaux ménages.

Aussi, en réponse aux enjeux mis en évidence par l'étude, et notamment l'intérêt et le potentiel pour un soutien aux ménages les plus fragiles du territoire et la requalification à l'échelle de secteurs prioritaires à approfondir, il est souhaité de mettre en œuvre, à l'échelle de l'ensemble de la CCFC un dispositif d'intervention volontariste en direction du parc privé reposant sur une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain.

Cette opération concentrera les moyens d'investissement et d'ingénierie sur les enjeux de lutte contre le logement indigne, de performance énergétique dans l'habitat, de création d'une offre en direction des ménages à faibles ressources, d'adaptation des logements à l'âge et ou au handicap, de structuration et de réhabilitation des copropriétés, de requalification d'immeubles et îlots stratégiques par maîtrise foncière le cas échéant et de valorisation du patrimoine au travers notamment une politique de ravalement des façades à l'échelle des communes de Ventiseri et Ghisonaccia plus particulièrement.

À ce stade, il est envisagé que le dispositif opérationnel soit assumé en régie par la Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu qui aura notamment pour mission de concevoir les supports de communication du dispositif et assurer l'accueil du public.

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu, la Collectivité de Corse, les Communes de Ghisonaccia et Ventiseri, l'État et l'Anah, Action Logement décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain de Fium'Orbu Castellu.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

Il est précisé que le périmètre d'intervention de l'OPAH-RU coïncide avec le périmètre de l'ensemble de la Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu.

Ainsi, et afin de maximiser l'effet de levier en matière de transformation et de renforcement de l'attractivité de l'ensembles 13 communes de la CCFC, il a été décidé à l'occasion du COPIL du 16 décembre 2022 :

- D'abonder par la Collectivité Maitre d'Ouvrage les aides de l'Anah pour les travaux concernant les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs ;
- D'engager des études de faisabilité ou de calibrage à l'échelle de 19 bâtiments identifiés comme prioritaires et/ou stratégiques et pouvant faire l'objet d'un approfondissement pour un éventuel passage à l'action en matière de maîtrise foncière (adresses et fiches immeubles en annexe).

- D'engager sous maîtrise d'ouvrage communale à l'échelle de secteurs prioritaires de Ghisonaccia et de Ventiseri, des plans de ravalement de façades.

Les élus et partenaires ont ainsi souhaité concentrer les moyens et engagements du futur dispositif opérationnel dans une logique de cohérence de l'action publique d'ensemble.

Une OPAH-RU à l'échelle de l'ensemble de la CCFC

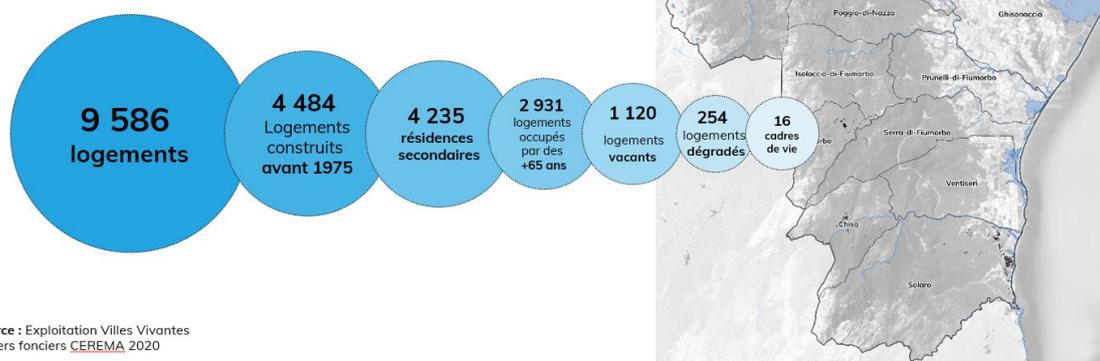


Figure 11 – Périmètre de l'OPAH-RU de la CCFC

Pour la partie concernée par les interventions sur les logements, ce périmètre compte 9 586 logements, dont 1 120 (12%) étaient vacants sans distinction de durée au 31 décembre 2020 (source MAJIC3 2021). Il présente localement des niveaux de dégradation importants, et dans son ensemble, des enjeux de performance énergétique, des enjeux d'adaptation à l'âge, de transformation pour correspondre aux modes de vie du XXIème siècle et prévenir la vacance en permettant une adéquation avec les étapes de vie des ménages.

Au cours du déroulement de l'opération, ce périmètre global sera complété par :

- Des actions de prospection ciblées en direction des logements indignes ;
- Des actions de renouvellement urbain en direction d'immeubles et îlots stratégiques ;
- Des actions de prospection ciblées en direction de copropriété dégradées.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

La mission d'étude habitat réalisée ces derniers mois a permis de faire émerger 10 grands enjeux, 10 fils rouges d'une future programmation opérationnelle OPAH-RU, comme reflet d'une ambition croisée de fidéliser les populations en place, attirer de nouveaux ménages à travers une offre de logement diversifiée, qualitative, respectueuse des cadres de vie et des ambiances urbaines de la Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu.

Ces 10 enjeux de la future OPAH-RU sont ainsi le socle d'une stratégie d'actions variées avec pour volonté de répondre à la richesse des besoins du territoire, mais surtout de ses habitants d'aujourd'hui et de demain, en matière de logement, à travers des dispositifs multiples et complémentaires.

1. Conforter la dynamique de rénovation du parc ancien.
2. Associer rénovation et reconfiguration pour traiter et prévenir la vacance des logements.
3. Améliorer la performance énergétique des logements.
4. Stimuler les travaux d'adaptation du parc de logements existants.
5. Se donner les moyens d'intervenir à l'échelle d'immeubles ou d'îlots stratégiques.
6. Favoriser la production de logements abordables.
7. Rehausser le niveau d'ambition des accessions amélioration dans l'ancien.
8. Clarifier et simplifier l'accès aux aides.
9. Proposer une offre de logements pérenne et à l'année.
10. Valoriser l'identité et la beauté du territoire.

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

La stratégie retenue pour répondre aux différents enjeux présents globalement à l'échelle de la Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu dans son ensemble, repose sur trois actions complémentaires de l'OPAH-RU :

A/ un accompagnement à finalité financière (prime/subventions) pour tous les publics :

- Via des actions à destination d'un public modeste et très modeste financées par l'ANAH de manière traditionnelle (rénovation énergétique, adaptation...);
- Via des actions complémentaires financées par la Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu (tout public).

B/ un accompagnement renforcé en ingénierie :

- Pour des missions d'accompagnement (montage des dossiers), de repérage (habitat indigne) et d'observatoire (copropriétés) en faveur d'un public « fragile », via une ingénierie assurée en régie par la Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu et complété par le recours à un prestataire extérieur spécialisé pour les missions de type POPAC et études de faisabilités/ procédures ORI/Thirori;
- Par la Mise en place d'un dispositif complémentaire à l'OPAH-RU, POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés) à l'échelle de 11 copropriétés prioritaires identifiées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelles.

C/ des études et actions opérationnelles, parmi elles :

- Études concernant la restructuration des immeubles/ilot identifiés comme prioritaires et stratégiques (volet RU), assurées par le recours à un prestataire extérieur spécialisé, qui viendra renforcer la prestation d'ingénierie « socle » assurée en régie par les services de la CCFC.

L'ambition est d'apporter une **offre globale et performante** avec :

- Une gamme d'outils globale notamment (énergie, adaptation, travaux lourds, copropriétés...);
- Les meilleurs leviers pour amplifier l'ambition des projets privés et notamment obtenir des réhabilitations réellement requalifiantes (financements renforcés et ingénierie pro-active);
- La recherche d'une visibilité des transformations résidentielles pour amplifier les impacts et les effets d'entraînement de l'opération;
- La recherche d'un effet multiplicateur optimal en parfaite articulation avec :
 - Les aides de la Collectivité de Corse;
 - Le dispositif Denormandie éventuellement mis en œuvre dans le cadre de Petites Villes de Demain et de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT);
 - Les dispositifs d'Action Logement.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Le volet urbain de l'OPAH-RU s'inscrit dans le projet politique global de la Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu, développé à travers le CRTE, le Plan Paysage et les actions locales portées par les 13 communes de l'EPCI.

Il trouve notamment une articulation particulière avec le programme « Petites Villes de Demain » de la commune de Ghisonaccia et la future ORT en cours d'élaboration à l'échelle des communes de Ghisonaccia, Prunelli et Ventiseri, programme qui repose notamment sur la création de cœurs de villes unifiés, structurés et modernes, qui puissent bénéficier non seulement à la commune concernée et à ses habitants, mais aussi à l'ensemble du territoire intercommunal.

Ainsi, le projet urbain s'appuie à l'échelle de la future ORT de Ghisonaccia, Prunelli et Ventiseri sur :

- **Ghisonaccia**
 - Rénovation de l'éclairage public ;
 - Opération façade cœur de ville.

- **Prunelli**
 - Structuration des axes majeurs sous forme de boulevards urbains ;
 - Verdissement des espace publics ;
 - Maillage des espaces naturels intérieurs et extérieurs à l'agglomération, aménagement de la trame verte présente.

- **Ventiseri**
 - Restructuration de l'espace public-aménagement de la place secteur Travo ;
 - Aménagement paysager ZAC Ventiseri ;
 - Opération façade village haut.

L'envergure des projets identifiés nécessite un temps de concrétisation à plus ou moins long terme.

Les actions en cours de réalisation et à venir permettront prochainement de modifier l'image des communes de Ghisonaccia, Ventiseri, Prunelli et de la Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu dans son ensemble.

Les actions de transformations urbaines identifiées seront notamment complétées, dans le cadre de l'OPAH-RU, par des opérations ciblées sur la valorisation des façades du cœur de ville de Ghisonaccia et du village haut de Ventiseri (périmètres en annexe de la présente convention).

3.1.2 Objectifs

Interventions en soutien de scénarios de réhabilitation éligibles aux aides de l'Anah :

- **# 11 Campagne de ravalement de façades incitative :**
 - 100 façades ravalées en 5 ans avec les aides de la Ville de Ghisonaccia (75 façades) et de la Ville de Ventiseri (25 façades), et, pour les situations éligibles, de l'Anah. Aides selon règlement d'intervention spécifique.

La Participation de l'Anah demeure dans le cadre du maintien d'une expérimentation mise en place par Instruction de l'Anah jusqu'à fin 2023.

Remarque : la numérotation fait référence à un tableau des actions annexé à la présente convention.

Indicateurs de résultats pour le volet urbain :

- Nombre de projets au contact des actions « espaces publics » de l'ORT ;
- Nombre de projets mixtes Habitat / commerce ;
- Nombre de façades traitées.

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

La complexité des domanialités et la forte imbrication des parcelles en cœurs de villes et de villages questionnent quant à l'opportunité d'engager des actions fortes de recomposition d'immeubles et d'îlot afin de retrouver une attractivité résidentielle (accès fonctionnels, éclairagements, locaux annexes, vues, usages...). Pour autant, cette même situation rend très délicates les interventions foncières.

1 immeuble pré-repéré dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU, a été ciblé comme prioritaire au regard de ses caractéristiques urbaines et son positionnement stratégiques. Une procédure d'acquisition est en cours de la part de la Ville de Ghisonaccia qui sera maître d'ouvrage des futures interventions urbaines sur cet ensemble. Il s'agit de l'immeuble situé :

- N°333 à 352 Avenue du 9 septembre, Ghisonaccia ;



Figure 12 – Immeuble ciblé par une procédure de maîtrise foncière de la Commune de Ghisonaccia

Cet immeuble fait l'objet d'une stratégie foncière conduite par la Ville de Ghisonaccia associant :

- Une procédure de maîtrise foncière en cours en direction de cet immeuble clé très dégradé ;
- De scénarios d'activation des projets privés associant mobilisation des aides financières de l'OPAH- RU et coaching en matière d'ingénierie financière notamment.

La fiche d'identité de l'immeuble concerné, dont les orientations pressenties et les pré-bilans financiers est annexée à la présente convention.

Pour l'immeuble identifié ci-dessus, la mission de suivi-animation de l'OPAH-RU permettra, à la suite du travail engagé à l'occasion de l'étude pré opérationnelle, dès la première année d'opération :

- D'accompagner la formalisation de l'acquisition à venir ;
- D'accompagner la procédure de congé pour vente à donner aux locataires et relogement temporaire,
- D'étudier l'opportunité d'un dispositif VIR Anah,
- De demander les subventions d'études de calibrage et les réaliser.
- Avant la fin de l'OPAH-RU, de demander la subvention du déficit et lancer la phase opérationnelle, pour en dynamiser les effets.

Par ailleurs, le travail de suivi-animation permettra ainsi de faire émerger des immeubles dont les perspectives de vente sont bloquées ou restent mal connues à ce jour et ou dont les détenteurs ne réagissent pas aux prises de contact. Dans ce cadre, des scénarios et des calendriers de déploiement de procédures coercitives adéquates seront soumis à la gouvernance de l'OPAH-RU. À noter que cette mission d'approfondissement en phase opérationnelle se concentrera sur les immeubles repérés dans le cadre de la mission d'étude pré-opérationnelle situés (fiches de présentation des immeubles disponibles en annexe) :

- N°401 à 410 Avenue du 9 septembre, Ghisonaccia ;
- Av. du 9 septembre/ Rue des Terrasses (40, 47, 50,55), Ghisonaccia ;
- N°616, Rue des Platanes – Secteur Gare, Ghisonaccia ;
- N°2152, Route du Défilé de l'Inzecca, Ghisonaccia ;
- N°2152, Route du Défilé de l'Inzecca, Ghisonaccia ;
- D45 – parcelle 664 Pietrapola, Isolaccio ;
- Parcelle 138 - Lugo di Nazza ;
- D44 – parcelle B379 - Poggio di Nazza ;
- D44 – parcelle 384 Poggio di Nazza ;
- Traversée principale – parcelle 532 - Prunelli village ;
- Rue principale – parcelle 630 - Prunelli village ;
- N° 1171 Morta (maison Paoli), Prunelli ;
- Hameau de Ania – parcelle 256 - Serra di Fium'Orbu ;
- Secteur village – parcelle 179 – Solaro ;
- Secteur village – parcelle 86 – Solaro ;
- Centre commercial Travo – parcelle 109 à 117 – Ventiseri ;
- Secteur village – parcelle 267 – Ventiseri ;
- Secteur village – parcelle 52 – Ventiseri.

Pour le cas d'état d'abandon manifeste, ces procédures seront engagées dès validation par les instances de l'OPAH-RU par la Communauté de Communes et les communes concernées.

Dans le cas où d'autres procédures seraient plus adaptées (Opération de Restauration Immobilière/ORI, Opérations de Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière/Thirori etc.), le soutien de l'Anah via la CNLHI (et localement par le PDLHI) sera mobilisé pour apprécier la pertinence d'opérations ORI et en effectuer le calibrage. Ce volet sera mis en œuvre durant l'année 2 de l'OPAH-RU.

Au terme des procédures engagées, des réhabilitations lourdes / recompositions / démolitions avec transferts de propriété seront mises en œuvre par les communes concernées.

3.2.2 Objectifs

- **#12 : Accompagnement étude et procédures** (1 immeuble).
- **#14 : Études de faisabilité / calibrage** (18 immeubles identifiés et des opportunités complémentaires identifiées en phase opérationnelle).

Remarque : la numérotation fait référence à un tableau des actions annexé à la présente convention.

Indicateurs de résultats pour le volet foncier :

- Nombre d'UF + total emprise au sol en acquisition foncière amiable
- Nombre d'UF + total emprise au sol sur préemption
- Nombre d'UF + total emprise au sol sur expropriation suite à DUP travaux
- Nombre d'UF + total emprise au sol sur expropriation suite à DUP aménagement
- Nombre d'UF + total emprise au sol suite à procédures Code de la Santé Publique
- Nombre de locaux démolis
 - dont logement
 - dont autres locaux
- Nombre de relogements
- Nombre de logements créés (dont logement familiaux)
- Nombre de logements recyclés (dont logement familiaux)
- Montant des acquisitions
- Montants des rétrocessions de charges foncières
- Liste des porteurs de projets privés mobilisés en sortie d'opérations
- Liste des porteurs de projets publics / parapublics mobilisés en sortie d'opérations
- Nombre d'îlots ou d'immeubles stratégiques étudiés ;
- Nombre de visites réalisées.

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

La requalification de l'offre immobilière du territoire de la Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu est une condition de base au maintien de la population présente et à l'accueil d'une population nouvelle en particulier familiale.

Cette requalification repose avant tout sur des techniques de suivi-animation permettant d'insuffler, à l'amont, une logique de projet global et en valorisant le recours au dispositif Anah **Loc'Avantages** qui permet :

- Une réduction fiscale importante sur les revenus, en contrepartie, d'un conventionnement intermédiaire/social/très social (montant inférieur aux loyers du marché local et sous certaines conditions de ressources du locataire),
- De bénéficier d'aides financières pour réaliser des travaux de rénovation du bien logement avant la mise en location.

Un axe majeur des interventions programmées porte **sur l'activation du gisement de logements vacants** repérés grâce à la mobilisation des données Majic (2020) dans le périmètre d'OPAH-RU. La nature des actions proposées permettra une orientation sur mesure des projets de réoccupation de ces vacants, notamment en direction de la création de logements familiaux rénovés.

Il s'agira par ailleurs d'accompagner aux mieux les investisseurs en apportant, à minima, conseils sur le dispositif Denormandie s'il peut être mis en œuvre dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain, du déploiement de l'ORT et une mise en relation avec d'autres partenaires (type Action Logement).

3.3.2 Objectifs

Les objectifs sont inscrits dans les autres volets en corrélation (énergie, lutte habitat indigne, autonomie).

Indicateurs de résultats pour le volet immobilier :

- Nombre de logements vacants remis sur le marché ;
- Nombre de logements occupés réhabilités ;
- Nombre de ménages bénéficiant de chacune des actions ;
- Nombre de dossiers non-aboutis et causes d'abandon ;
- Nombre de logements par type de financement (Action Logement / Anah VIR/DIIF) ;
- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention avec décomposition selon le type de loyer pratiqué après travaux ;
- Localisation des logements réhabilités ;
- Compromis de vente signé (action d'accompagnement en architecture) ;
- Travaux engagés et ou autorisation d'urbanisme obtenue (action d'accompagnement en architecture).

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a permis de mettre en évidence au sein du périmètre OPAH-RU, 254 logements potentiellement dégradés ou très dégradés, soit 3% des logements de la Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu, qui appellent des scénarios de traitement spécifique associant réhabilitation et reconfiguration.

On relève 3 cadres de vie à plus de 10 % de dégradation en particulier à l'échelle des typologies de vie de cœurs de ville ou de bourgs (« Cœur de ville commerçant », « Petit immeuble de bourg », « Immeuble de montagne »).

Pour autant, les situations de logement indigne, en particulier locatives, restent insuffisamment connues des acteurs locaux, notamment lorsqu'il s'agit de propriétaires occupants âgés peu enclins à solliciter une intervention ou lorsque les loyers ont été alignés sur les droits d'allocation logement du locataire en place, générant un résiduel nul pour celui-ci, mais le rendant captif.

Les trois principales d'actions prévues pour répondre aux enjeux de lutte contre l'habitat indigne et dégradé sont :

1. le **repérage** sur les cadres de vie à forte prévalence de logements dégradés. Il s'agira d'assurer une action continue et directe (au travers d'opérations de porte à porte notamment) ou indirecte de suivi, en faisant appel au partenariat d'opération. Les actions de repérage prévues s'appuieront notamment sur :
 - un partenariat avec les CCAS des Communes ;
 - les données de la CAF et de la MSA concernant les propriétaires occupants bénéficiant d'une allocation logement et les propriétaires occupants bénéficiaires d'un minimum social ;
 - les données du FSL concernant les propriétaires bénéficiant d'une aide à l'énergie ou en difficultés pour le paiement des loyers, en partenariat avec la Collectivité de Corse;
 - des échanges avec les travailleurs sociaux et médico-sociaux (en particulier le Conseil Départemental, l'UDAF (service des tutelles) ;
 - les caisses de retraite (CNAV) dont les données sur les propriétaires modestes et âgés peuvent être riches d'enseignements et de repérage ;
 - les données MAJIC 3 à la parcelle (pour identifier les propriétaires des logements repérés).
2. le **suivi et l'accompagnement** des situations signalées, qui s'appuiera sur :
 - l'animation d'un groupe de travail « habitat indigne » composé de la CCFC, la DDT, l'ARS, la CAF, la Collectivité de Corse, l'ADIL, la Communautés de Communes et les Communes ;
 - la réalisation de visites et l'accompagnement de la CCFC, des communes, en appui des propriétaires et locataires dans la résolution des situations.
3. la **mise en place de procédures coercitives**, telles que l'Opération de Restauration Immobilière (ORI), ou l'Opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) et de restauration immobilière (THIRORI), si des situations sont identifiées. Le soutien de l'ANAH via la CNLHI (et localement par le PDLHI) pourra être mobilisé pour apprécier la pertinence d'opérations ORI et en effectuer le calibrage. Au terme des procédures engagées, des réhabilitations lourdes / recompositions / démolitions avec transferts de propriété pourront être mises en œuvre par les Communes en lien avec la Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu.

4. les aides financières mobilisables :

- #7 Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux lourds en logements indignes / très dégradés occupés ;
- #8 Propriétaires occupants modestes réalisant des travaux lourds en logements indignes / très dégradés occupés ;
- #9 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux lourds en logements indignes / très dégradés, avec conventionnement ;
- #10 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux de sortie de dégradation en logement dégradé avec conventionnement.

Remarque : la numérotation fait référence à un tableau des actions annexé à la présente convention.

3.4.2 Objectifs

- **#7 - 6 logements** de propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux lourds en logements indignes / très dégradés ;
- **#8 - 9 logements** de propriétaires occupants modestes réalisant des travaux lourds en logements indignes / très dégradés ;
- **#9 - 10 logements** de propriétaires bailleurs réalisant des travaux lourds en logements indignes / très dégradés, avec conventionnement ;
- **#10 - 10 logements** de propriétaires bailleurs réalisant des travaux de sortie de dégradation avec conventionnement.

Remarque : la numérotation fait référence à un tableau des actions annexé à la présente convention.

Indicateurs de résultats pour le volet habitat indigne et très dégradé :

- Nombre de signalements et de contacts établis ;
- Nombre de visites réalisées, nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon ;
- Nombre de procédures (le cas échéant) ;
- Nombre de rencontres avec les partenaires sociaux ;
- Nombre de réalisations d'office (le cas échéant) ;
- Nombre de logements réhabilités ;
- Type de travaux réalisés ;
- Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m² ;
- Nombre de logements subventionnés et caractéristiques (PO/PB, loyer...) ;
- Montants des subventions attribuées et % d'aide ;
- Nombre d'hébergements temporaires ou relogements définitifs réalisés ;
- Localisation des différentes situations ;
- Nombre et localisation des immeubles éligibles au RHI/THIRORI ;
- Nombre d'acquisitions et montant ;
- Montant des reventes et du déficit foncier ;
- Typologie des projets et repreneurs.

3.5. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

Avec 3 117 logements, les copropriétés représentent 33% du parc de logements de la Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu (953 copropriétés enregistrées fiscalement).

Parmi elles, on relève 823 copropriétés de moins de 5 logements, représentant 1 836 logements. Le maintien en état, en occupation et la valorisation de ce patrimoine passent ainsi par un soutien apporté aux copropriétés et par une attention renforcée aux copropriétés de petite taille, non structurées, nécessitant un accompagnement accru (structuration administrative, inscription au registre des copropriétés, adhésion à un syndic, constitution d'un conseil syndical, élection d'un Président de Syndic...).

Trois principales actions sont prévues pour répondre aux besoins des copropriétés :

1. La mise en place d'une attention particulière sur l'ensemble des copropriétés visant notamment :
 - Un travail de communication ciblé pour permettre une immatriculation de la majorité des copropriétés du territoire, notamment à destination des syndics bénévoles et des copropriétaires des copropriétés sans syndic.
 - Un suivi des indicateurs des copropriétés pour suivre les caractéristiques bâties, la gestion, l'occupation, la dynamique du marché immobilier...
2. La mise en place d'un dispositif complémentaire à l'OPAH-RU de type POPAC #1 (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés) qui visera notamment 11 copropriétés identifiées lors de l'étude pré-opérationnelle (cf Annexe) et nécessitant une surveillance particulière. Cet outil se caractérisera par :
 - Un dispositif d'observation et de prévention sur 3 ans ;
 - Un accompagnement des copropriétés pour éviter l'accentuation de leurs difficultés ;
 - La résorption des dettes avant qu'elles ne deviennent trop importantes ;
 - La réalisation d'un état des lieux des copropriétés fragiles ou en voie de fragilisation ;
 - Un diagnostic individualisé et approfondi des copropriétés ;
 - La formalisation d'un plan d'action adapté.
3. Les aides financières à la rénovation énergétique MaPrimeRénov' Copropriétés #2. Il s'agit ainsi d'accompagner la réalisation de travaux de rénovation énergétique ambitieux, permettant 35% de gain énergétique après intervention, selon les préconisations d'un audit énergétique.

Remarque : la numérotation fait référence à un tableau des actions annexé à la présente convention.

3.5.2. Objectifs

- **#1 – 1 Programme** Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés.
- **#2 - 15 logements** en copropriétés bénéficiant de travaux de rénovation énergétique dans le cadre de MaPrimeRénov' Copropriétés.

Remarque : la numérotation fait référence à un tableau des actions annexé à la présente convention.

Indicateurs de résultats du volet copropriété :

- Nombre de copropriétés accompagnées ;
- Localisation et typologie (nombre de lots principaux, syndic bénévole/syndic professionnel) ;
- Type de travaux réalisés - Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m2 ;
- Montants des subventions attribuées et % d'aide ;
- Type d'accompagnement au fonctionnement ;
- Nombre de participation en AG ou en réunion de copropriété ;
- Nombre de logements subventionnés en parties privatives le cas échéant (et caractéristiques) ;
- Nombre de diagnostics multicritères et typologie de copropriétés ;
- Nombre d'ateliers animés et thématiques ;
- Nombre de copropriétés et syndics reçus en permanence.

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 Descriptif du dispositif

Le volet énergie et précarité énergétique, incarné notamment à travers le déploiement des programmes MaPrimeRénov' Sérénité et MaPrimeRénov', s'articule directement avec les thématiques transversales du CRTE, en particulier la transition énergétique, écologique, et l'innovation. Il s'articule très étroitement avec le volet économique et développement territorial de la présente convention d'OPAH-RU, puisque sa mise en œuvre dépend d'un partenariat étroit avec le tissu local des artisans du bâtiment.

Enfin, le volet précarité énergétique vise à créer une offre résidentielle dans l'ancien dont tous les compartiments présentent un confort thermique (d'été et d'hiver) et une maîtrise des consommations optimale.

À noter que le présent volet et sa mise en œuvre devront tenir compte de l'existence des outils d'ores et déjà déployés sur territoire en matière de rénovation énergétique (portés par la Communauté de Communes ou encore le dispositif ORELI), nécessitant une parfaite articulation des dispositifs et conseils déployés pour massifier le repérage et le traitement des situations concernées.

Les trois principales actions prévues pour répondre au volet « énergie » sont :

1. **Le repérage des situations de précarité énergétique.** Le dispositif reposera sur des échanges d'informations et transmission de contacts, en particulier avec :
 - les services de la Collectivité de Corse chargés de la gestion du fonds de solidarité logement, en vue notamment d'identifier des ménages mobilisant le FSL énergie ,
 - les CCAS pour identifier des ménages en situation de précarité énergétique.
2. **L'accompagnement technique, administratif et financier** des projets de rénovation de propriétaires occupants modestes et très modestes et également bailleurs (avec exigence de gain de performance énergétique, dont accompagnement par la mission de suivi-animation du déploiement local du dispositif MaPrimeRénov'). Le dispositif proposera aux propriétaires une visite technique suivie d'un rapport proposera plusieurs scénarii de travaux, dans le but de pousser la performance énergétique du projet au maximum. Ils seront accompagnés de scénarii financiers afin de calibrer les plans de financements les plus adaptés en fonction des ressources des propriétaires.

3. **Les aides financières :**

En matière projets éligibles aux aides l'ANAH, les aides financières mobilisables sont les suivantes :

- **#3, #4, #7, #8**, Amélioration des logements de propriétaires occupants avec exigence de gain de performance énergétique ;
- **#9, #10** Amélioration des logements de propriétaires bailleurs avec exigence de gain de performance énergétique.

3.6.2 Objectifs

Sur les 5 ans, l'OPAH-RU permettra de financer les projets de rénovation énergétique de 125 logements répartis de la manière suivante :

- 115 Propriétaires occupants (**#3, #4, #7, #8**) ;
- 10 Propriétaires bailleurs (**#9, #10**).

Remarque : la numérotation fait référence à un tableau des actions annexé à la présente convention.

Indicateurs de résultat du volet énergie :

- Nombre de signalements et de contacts établis ;
- Nombre de visites réalisées ;
- Nombre et fréquence des temps de suivi et de pilotage du volet énergie avec la Plateforme de la rénovation énergétique ;
- Nombre de projets abandonnés et causes ;
- Nombre de logements subventionnés et caractéristiques (loyer, maison, appartement, année de construction...);
- Localisation ;
- Typologie des ménages : composition familiale, statut des propriétaires, plafonds de ressource ;
- Gain énergétique : nombre de logements classés par gain énergétique, montant moyen des travaux éligibles, étiquettes énergétiques, économie d'émission de gaz à effet de serre ;
- Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m2 ;
- Montant et % des aides attribuées.

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

Au-delà des enjeux liés au vieillissement de la population et à l'amélioration des conditions de vie des personnes porteuses de handicap, les enjeux d'accueil de population de Fium'Orbu Castellu au sein de l'espace régional, invitent à tirer parti de l'atout que constituent la proximité des services, des commerces, des lieux de vie et d'animation.

Moins mobiles, plus tributaires de ces services, les personnes âgées et/ou porteuses de handicap sont une clientèle particulièrement concernée par les atouts du cœur de ville, à condition que s'y développe une offre accessible et désirable.

L'étude pré-opérationnelle a mis fortement en avant les enjeux de maintien à domicile des personnes les plus âgées (24% de la population a plus de 65 ans), et la nécessité d'inclure des approches d'adaptation dans l'offre nouvelle pour faciliter le cas échéant des relocalisations en cœur de ville.

Les actions engagées dans le cadre de l'OPAH-RU s'articuleront avec les politiques de la Collectivité de Corse en faveur de l'adaptation des logements à l'âge, ainsi qu'avec celles des Caisses de retraite et tout particulièrement la CARSAT.

En réponse aux enjeux d'accessibilité, le volet adaptation de la présente convention d'OPAH-RU intègrera une mobilisation des aides de l'Anah et de la CCFC. Ainsi, les 2 interventions relevant du volet adaptation prévus à la présente convention sont :

1. **l'accompagnement social, technique, administratif et financier** des projets d'adaptation de propriétaires occupants modestes et très modestes : le dispositif proposera aux propriétaires une visite technique suivie d'un rapport proposant un programme de travaux. Il sera accompagné d'un plan de financement adapté aux ressources des propriétaires ;
2. **les aides financières** :
 - **#5, #6** Amélioration des logements de propriétaires occupants avec exigence de gain de performance.

3.7.2 Objectifs

Sur les 5 ans, l'OPAH-RU permettra de financer les projets d'adaptation à la perte d'autonomie de **60 logements** :

- **#5** Propriétaire occupant très modeste en perte d'autonomie, 30 logements ;
- **#6** Propriétaire occupant modeste en perte d'autonomie, 30 logements.

Remarque : la numérotation fait référence à un tableau des actions annexé à la présente convention.

Indicateurs de résultats pour le volet autonomie :

- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention.
- Types de travaux ;
- Localisation des projets ;
- Coûts de réhabilitation au m² ;

- Montant des travaux réalisés.

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Au-delà des dimensions de repérage des situations d'indignité et ou de précarité énergétique, le volet social de l'OPAH-RU de la Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu répond notamment à trois impératifs : le maintien des populations fragiles qui se trouvent en cœur de villes et de bourgs par l'apport de solutions sur mesure, la crédibilité des montages de projet en matière de financement du reste à charge, mais aussi, la recherche de mixité et d'équilibre de peuplement, en particulier par la facilitation de l'installation de familles et de propriétaires occupants.

Le volet social doit donc permettre de guider l'intervention de l'OPAH-RU de la Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu vers les personnes les plus fragiles mais également d'apporter des solutions sur mesure menant à des réalisations effectives au-delà de l'étape de l'agrément.

Cette logique se manifestera au travers de quatre principales actions :

- Un partenariat avec les acteurs au contact des publics fragiles, au premier rang desquels la Collectivité de Corse (FSL, Pôles Médicaux-Sociaux, équipes de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie), les CCAS présent à l'échelle du territoire, complété par une communication d'opération prenant en considération les publics fragiles (au travers notamment de relais comme les CCAS, les associations d'aide à domicile, les travailleurs sociaux...). Cette communication permettra notamment d'activer un potentiel identifié de ménages à faibles ressources mais en capacité de mener à bien une opération d'acquisition amélioration de résidence principale.
- Un suivi-animation prenant en considération les paramètres techniques, économiques, mais également en termes d'aide à la prise de décision qui vont permettre au porteur de projet de garder son élan jusqu'au bout. Cet accompagnement inclura en fonction des situations rencontrées.
- Une « ingénierie du reste à charge » exploitant pleinement toutes les ressources patrimoniales activables.
- En complément, le dispositif de suivi-animation de l'OPAH-RU intégrera la capacité à organiser le relogement temporaire ou définitif les locataires ou propriétaires occupants et les locataires de logements indignes lorsque les travaux dans le logement ou la nature de la transformation effectuée ne permettront pas le maintien dans les lieux durant les travaux ou à l'issue des travaux, ainsi que l'accompagnement social de ces relogements. Il ne s'agit néanmoins en aucun cas d'une prise en charge des frais induits, mais d'un accompagnement administratif et logistique. Ce travail sera réalisé en lien avec les bailleurs sociaux présents sur le territoire et les collectivités.

3.8.2 Objectifs

Les objectifs sont inscrits dans les autres volets en corrélation (énergie, lutte habitat indigne, autonomie).

Indicateurs de résultats du volet social :

- Nombre et caractéristiques des ménages accompagnés dans le cadre des projets subventionnés ;
- Nombre et montant d'aides complémentaires spécifiques mobilisées (recours externes potentiels à préciser) ;
- Nombre de ménages relogés ;
- Nombre de ménages orientés vers les partenaires sociaux ;
- Questionnaire de satisfaction auprès de chaque ménage accompagné.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Le volet patrimonial et environnemental de l'OPAH-RU s'articule directement avec l'ensemble des composantes du projet d'attractivité territoriale exprimé à travers le CRTE et le Plan Paysage notamment.

Au **plan patrimonial**, ce volet transversal de l'OPAH-RU de la CCFC permet à l'ensemble du travail engagé sur l'accueil de population, la qualification de l'offre immobilière et la résorption de la vacance de faire du patrimoine de Fium'Orbu Castellu, de ses villes et villages, un patrimoine vivant. Il permet aussi de relier chaque opération de l'OPAH-RU à une dimension patrimoniale, manifestée, au-delà des dispositifs financiers, par une attention forte portée au coaching architectural des porteurs de projets. Le volet patrimonial garantit une mise en valeur d'éléments identitaires qui font l'ADN de chacune des 13 communes de la CCFC.

Au **plan environnemental**, les conditions imparties pour l'obtention de l'ensemble des financements à composante Anah, CCFC, Communes et Collectivité de Corse permettront un gain de performance énergétique et donc une diminution des dépenses énergétiques pour des projets d'immeubles comme pour des projets de logements.

Chaque intervention de l'OPAH-RU concourra à la préservation et la mise en valeur du patrimoine tout en étant soumise à des dispositions assurant la cohérence et la pertinence des interventions techniques et architecturales, en lien étroit avec les services des Architectes des Bâtiments de France.

Le dispositif du volet patrimonial et environnemental repose sur :

1. Une **ingénierie de projet** en capacité d'insuffler une réflexion architecturale, patrimoniale et environnementale à l'amont dans chaque projet, en préalable au travail de recherche d'éligibilité ;
2. Un **partenariat étroit avec l'Agence Aménagement, Urbanisme et Energie de la Corse**, qui sera facilité par une logique de suivi-animation marquée par une ingénierie de conception « le projet d'abord », permettant d'instaurer un dialogue à des phases de projets où les orientations restent ouvertes et les amendements possibles, et donc à même d'engager un dialogue en amont avec l'Agence d'Urbanisme de Corse, avant d'approfondir les options de projet ;
3. La mobilisation le cas échéant des **dispositifs fiscaux Monuments Historiques** s'ils peuvent être mis en œuvre.

3.9.2 Objectifs (en lien avec le volet urbain)

Interventions en soutien de scénarios de réhabilitation éligibles aux aides de l'Anah :

- **#11 Campagne de ravalement de façades incitative :**
 - 100 façades ravalées en 5 ans avec les aides de la Ville de Ghisonaccia (75 façades) et de Ventiseri (25 façades), et, pour les situations éligibles, de l'Anah. Aides selon règlement d'intervention spécifique.

La Participation de l'Anah demeure dans le cadre du maintien d'une expérimentation mise en place par Instruction de l'Anah jusqu'à fin 2023.

Remarque : la numérotation fait référence à un tableau des actions annexé à la présente convention.

Indicateurs de résultats pour le volet patrimonial :

- Nombre de façades rénovées.

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

Le volet économique et développement territorial de l'OPAH-RU concerne de manière transversale l'ensemble des actions entreprises à l'échelle de la Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu en matière d'attractivité et de revitalisation. Il s'articule plus particulièrement avec le dispositif « Petites Villes de Demain » et sur le périmètre *ORT*.

Au travers de logiques d'action associant la combinaison « ingénierie + financement », le futur dispositif opérationnel habitat de la CCFC combine des effets de leviers permettant le déblocage d'environ 4,7 Millions d'euros de travaux en 5 ans. Les principales actions prévues sont :

1. **L'accueil de propriétaires occupants** contribuant à la mixité d'occupation et à la chalandise de Fium'Orbu Castellu dans son ensemble, avec la mise en œuvre d'un dispositif d'aide spécifique qui permettront notamment d'attirer une nouvelle population sur le territoire communal et à l'échelle des cœurs de villes et de bourgs en particulier au service d'une attractivité économique renforcée ;
2. Un **soutien à la résorption de vacances et de production d'offre nouvelle**, pour maintenir et accroître une population constituant la chalandise naturelle des commerces des cœurs de villes ;
3. L'alimentation d'une **dynamique d'attractivité** des cœurs de bourgs volontaires, au travers d'actions de réoccupation des linéaires commerciaux et de la mise en valeur des locaux commerciaux.

3.10.2 Objectifs

Les objectifs sur 5 ans sont :

- Déclenchement d'environ 4,7 Millions d'Euros de travaux en 5 ans ;
- Accueil de nouveaux ménages (occupants de logements vacants + occupants de nouveaux logements créés dans des immeubles existants - dans le cadre des opérations d'îlot et d'immeubles).

Indicateurs de résultat du volet économique et développement territorial :

- Implantation de locaux commerciaux et d'activités de services ;
- Incidences économiques sur la filière BTP : montant des travaux et provenance géographique des entreprises.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 210 logements minimum, répartis comme suit :

- 175 logements occupés par leur propriétaire ;
- 10 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 25 logements inclus dans environ 5 copropriétés initiant des travaux de rénovation énergétique ;

A ces 210 logements, viendront s'ajouter 100 façades. Potentiellement éligibles à l'expérimentation « façades » conduite par l'Anah jusqu'au 31 décembre 2023.

4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Les objectifs globaux sont évalués à 210 logements minimum, répartis comme suit :

- 175 logements occupés par leur propriétaire ;
- 10 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 25 logements inclus dans environ 5 copropriétés initiant des travaux de rénovation énergétique ;

A ces 210 logements, viendront s'ajouter 100 façades. potentiellement éligibles à l'expérimentation « façades » conduite par l'Anah jusqu'au 31 décembre 2023.

Objectifs de réalisation de la convention

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

	2023 (6 mois)	2024	2025	2026	2027	2028 (6 mois)	TOTAL
Nombre de logements PO*	17	35	35	35	35	18	175
Dont LHI et TD*	1	2	2	4	4	2	15
Dont MaPrimeRénov' Sérénité*	12	21	21	19	19	8	100
Dont autonomie*	4	12	12	12	12	8	60
Nombre de logements PB*	0	0	1	3	3	3	10
Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété*	0	0	5	7	8	5	25
dont autres Copropriétés	0	0	5	7	8	5	25
dont copropriétés fragiles							
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages							
Dont loyer intermédiaire Loc'1		0	0	1	1	1	3
Dont loyer conventionné social Loc'2		0	1	2	2	2	7
Dont loyer conventionné très social Loc'3							

*

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

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 1 883 300.00 €, selon l'échéancier suivant :

ANAH	Année 1 (6 mois)	Année 2 (12 mois)	Année 3 (12 mois)	Année 3 (12 mois)	Année 3 (12 mois)	Année 6 (6 mois)	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux	116 996,43 €	240 875,00 €	282 167,86 €	309 696,43 €	316 578,57 €	178 935,71 €	1 445 250,00 €
dont aides à l'ingénierie part fixe	33 905,00 €	67 810,00 €	67 810,00 €	67 810,00 €	67 810,00 €	33 905,00 €	339 050,00 €
dont aides à l'ingénierie part variable	8 014,29 €	16 500,00 €	19 328,57 €	21 214,29 €	21 685,71 €	12 257,14 €	99 000,00 €
TOTAL	158 915,71 €	325 185,00 €	369 306,43 €	398 720,71 €	406 074,29 €	225 097,86 €	1 883 300,00 €

Si les 5 ans de la durée de la convention courent sur 6 années civiles au total, il convient de compléter les tableaux pour la partie des objectifs relatifs à cette dernière année et de préciser la période d'exécution des prestations pour la 1ère et 5ème année.

5.2. Financements de la Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu - Maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

La Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu est Maître d'Ouvrage compétente en matière d'habitat. À ce titre, elle porte le volet « ingénierie » de l'OPAH-RU et du POPAC (et donc le suivi-animation) et le volet « investissement » (aides aux propriétaires privés).

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 747 300 €, selon l'échéancier suivant :

CCFC							
	Année 1 (6 mois)	Année 2 (12 mois)	Année 3 (12 mois)	Année 3 (12 mois)	Année 3 (12 mois)	Année 6 (6 mois)	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux	46 405,95 €	95 541,67 €	111 920,24 €	122 839,29 €	125 569,05 €	70 973,81 €	573 250,00 €
dont ingénierie	5 801,67 €	34 810,00 €	34 810,00 €	34 810,00 €	34 810,00 €	29 008,33 €	174 050,00 €
							747 300,00 €

Si les 5 ans de la durée de la convention courent sur 6 années civiles au total, il convient de compléter les tableaux pour la partie des objectifs relatifs à cette dernière année et de préciser la période d'exécution des prestations pour la 1ère et 5ème année.

5.3. Financements de la Collectivité de Corse

5.3.1 Règles d'application

Dans le cadre de son règlement d'intervention (2021) en faveur du logement et de l'habitat

La Collectivité de Corse prévoit notamment le déploiement d'aides financières pour la prise en charge d'une partie du suivi-animation des dispositifs de type OPAH-RU et :

- Des aides au développement du parc locatif privé conventionné dans les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ;
- Des aides à l'amélioration du parc privé dans les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) – propriétaires occupants ;
- Des aides aux travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique des copropriétés dans les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ;
- Une aide aux Programmes Opérationnels de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC).

Ces aides sont susceptibles de modifications ; elles seront attribuées selon les modalités en vigueur à la date d'engagement des subventions, sous réserve de la reconduction des dispositifs d'aide et de l'inscription des crédits nécessaires au budget.

Un préfinancement de ces aides à destination des pétitionnaires (déjà mis en place lors de l'OPAH-RR précédente) sera assuré par la Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu pour la durée de l'opération.

5.3.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Collectivité de Corse à l'opération est de 1 083 750,00 €, selon l'échéancier suivant :

Colectivité de Corse							
	Année 1 (6 mois)	Année 2 (12 mois)	Année 3 (12 mois)	Année 3 (12 mois)	Année 3 (12 mois)	Année 6 (6 mois)	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux	87 732,14 €	180 625,00 €	211 589,29 €	232 232,14 €	237 392,86 €	134 178,57 €	1 083 750,00 €

Si les 5 ans de la durée de la convention courent sur 6 années civiles au total, il convient de compléter les tableaux pour la partie des objectifs relatifs à cette dernière année et de préciser la période d'exécution des prestations pour la 1ère et 5ème année.

5.4. Financements de la Commune de Ghisonaccia

5.4.1 Règles d'application

- Dans le cadre du déploiement d'un programme de rénovation des façades du cœur de ville (périmètre en annexe) la Commune de Ghisonaccia met en œuvre une aide aux travaux (60% de la base subventionnable) à l'échelle de 75 projets.

Ces aides sont susceptibles de modifications ; elles seront attribuées selon les modalités en vigueur à la date d'engagement des subventions, sous réserve de la reconduction des dispositifs d'aide et de l'inscription des crédits nécessaires au budget.

5.4.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Commune de Ghisonaccia à l'opération est de 565 000,00 € selon l'échéancier suivant :

Ghisonaccia	Année 1 (6 mois)	Année 2 (12 mois)	Année 3 (12 mois)	Année 3 (12 mois)	Année 3 (12 mois)	Année 6 (6 mois)	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux	72 000,00 €	108 000,00 €	108 000,00 €	108 000,00 €	108 000,00 €	36 000,00 €	540 000,00 €
Déficit d'opération - Immeuble 333 à 352 Avenue du 9 septembre, Ghisonaccia Parcelle n°15, section BL	- €	- €	- €	25 000,00 €	- €		25 000,00 €

Si les 5 ans de la durée de la convention courent sur 6 années civiles au total, il convient de compléter les tableaux pour la partie des objectifs relatifs à cette dernière année et de préciser la période d'exécution des prestations pour la 1ère et 5ème année.

5.5. Financements de la Commune de Ghisonaccia

5.5.1 Règles d'application

- Dans le cadre du déploiement d'un programme de rénovation des façades du cœur de ville (périmètre en annexe) la Commune de Ghisonaccia met en œuvre une aide aux travaux (60% de la base subventionnable) à l'échelle de 75 projets.

Ces aides sont susceptibles de modifications ; elles seront attribuées selon les modalités en vigueur à la date d'engagement des subventions, sous réserve de la reconduction des dispositifs d'aide et de l'inscription des crédits nécessaires au budget.

5.5.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Commune de Ventiseri à l'opération est de 180 000,00€ selon l'échéancier suivant :

Ventiseri							
	Année 1 (6 mois)	Année 2 (12 mois)	Année 3 (12 mois)	Année 3 (12 mois)	Année 3 (12 mois)	Année 6 (6 mois)	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux	21 600,00 €	36 000,00 €	36 000,00 €	36 000,00 €	36 000,00 €	14 400,00 €	180 000,00 €

Si les 5 ans de la durée de la convention courent sur 6 années civiles au total, il convient de compléter les tableaux pour la partie des objectifs relatifs à cette dernière année et de préciser la période d'exécution des prestations pour la 1ère et 5ème année.

Ces aides sont susceptibles de modifications ; elles seront attribuées selon les modalités en vigueur à la date d'engagement des subventions, sous réserve de la reconduction des dispositifs d'aide et de l'inscription des crédits nécessaires au budget.

Article 6 – Engagements complémentaires

6.1. Action Logement

À CONFIRMER

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

La Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution des différents volets du suivi-animation.

Ce pilotage sera exercé notamment afin d'apprécier l'impact de l'OPAH-RU au regard des objectifs du CRTE et du Plan Paysage, notamment en matière de production d'offre logement en intensification et du dispositif « Petites Villes de Demain » en matière d'attractivité et de revitalisation du cœur de ville.

7.1.2. Instances de pilotage

Les comités de pilotage ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats.

Le pilotage est assuré par la Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu, maître d'ouvrage de l'opération. Deux comités de pilotages seront mis en place : un comité de pilotage stratégique et un comité technique.

Le comité de pilotage sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins une fois par an. Il sera composé de :

- Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu : Président, vice-Président habitat et techniciens,
- Communes : Maires, Adjointes à l'urbanisme et techniciens ;
- Collectivité de Corse ;
- État ;
- Anah ;
- Action logement ;
- Autres partenaires financiers de l'opération, signataires ou non de la présente convention ;
- Partenaires et prestataires de suivi-animation.

Le **comité technique** sera chargé de la conduite opérationnelle. Il se réunira tous les 6 mois pour un point complet sur les actions engagées, le déploiement dans le temps des différents volets de la présente convention et le suivi des projets engagés et des consommations des dotations financières, en traitant à la fois des réalisations effectives et des réalisations à anticiper. Il sera composé de :

- Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu ;
- Communes ;
- Collectivité de Corse ;
- Anah ;
- Action logement ;
- Partenaires ;
- Autres partenaires financiers de l'opération, signataires ou non de la présente convention.

Des commissions de suivi spécifiques pourront être mises en place si nécessaire, notamment :

- Sur les questions de renouvellement urbain (insalubrité, relogement, accompagnement social...) en intégrant en tant que de besoin le CIAS, les CCAS, l'ARS... ;
- Sur le pilotage des campagnes de ravalement de façades, en intégrant également en tant que de besoin l'UDAP, les instructeurs du droit des sols, les fédérations du bâtiment, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, ... ;

- Sur le sujet de l'identification et du repérage des petites copropriétés ;
- Sur le pilotage des actions foncières privées (cessions de foncier, constructions neuves sur parcelles déjà bâties...) en intégrant également en tant que de besoin les instructeurs du droit des sols.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Globalement, le suivi-animation mis en place s'attachera à faire prévaloir, dans la communication d'opération comme dans les modalités d'accompagnement des ménages porteurs de projets, une logique « **le projet d'abord** ». L'attention portée à la nature des projets, à leur adéquation avec les besoins des ménages (pour les propriétaires occupants) et du territoire (pour les propriétaires bailleurs), mais aussi à leur crédibilité technique et économique précèdera le travail administratif sur l'éligibilité et sur l'accès aux aides :

- Pour aborder la question de l'accompagnement de projets le plus à l'amont possible, lorsqu'il est encore temps d'apporter des inflexions si nécessaires ;
- Pour concourir à limiter le nombre d'abandons de projets après agrément et faciliter, par la validité programmatique, technique et économique des projets, leur mise en œuvre rapide ;
- Pour faciliter la meilleure orientation possible des porteurs de projets vers un accompagnement multidimensionnel et sur mesure.

Comme indiqué au chapitre premier de la présente convention, les différents volets d'action de l'OPAH-RU de la CCFC se structurent en 2 logiques d'intervention, qui appellent des compétences d'ingénierie différentes, mais étroitement articulées.

- **A / La communication et l'animation générale de l'opération**
- **B/ Le cœur du dispositif OPAH-RU** focalise le financement sur les ménages qui en ont le plus besoin, rend possible des projets qui ne se réaliseraient pas sans financement, et apporte une contribution majeure au changement d'image du cœur de ville. Ce cœur de dispositif se décompose lui-même en 3 « blocs » de suivi-animation » :
 - **L'accompagnement des scénarios de projets aidés par l'Anah**, avec des abondements de la Communauté de Communes, de la Collectivité de Corse (PO modestes et très modestes, PB qui conventionnent).
 - **L'accompagnement des scénarios de projets non aidés par l'Anah**, mais concernés par un système d'aide complémentaire (attractivité en cœur de villes à l'échelle des Communes de Ventiseri et Ghisonaccia à travers la mise en place d'un plan façade) *scénarios dits « Programme aides complémentaires »*.
 - **L'accompagnement de la Collectivité dans la mise en œuvre d'un volet coercitif de maîtrise foncière à l'échelle d'immeubles/ilots stratégiques.**

L'animation du dispositif opérationnel d'OPAH-RU de la CCFC sera assumé en régie par les services compétents de la Communauté de Communes. Toutefois, il est précisé que dans le cadre des missions de type POPAC et études de faisabilités/ accompagnement aux procédures ORI/RHI/Thirori, le recours à un prestataire extérieur spécialisé sera nécessaire au regard des compétences expertes induites.

Les faits générateurs du paiement de la part variable seront fixés dans les documents contractuels liant la collectivité à la Collectivité (suivi-animation en régie ou opérateurs tiers, le cas échéant) ; ils feront l'objet d'un accord préalable entre la collectivité et la délégation locale de l'Anah.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les 2 logiques d'intervention présentées ci-dessus et les catégories de compétence qu'elles appellent peuvent se détailler comme suit à l'échelle de la CCFC.

La mise en œuvre du dispositif OPAH-RU nécessite, ainsi une vigilance particulière et des efforts de communication et de coordination de la part de l'ensemble des partenaires du dispositif Habitat de la Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu.

7.2.2.1 Volet A / La communication et l'animation de l'opération OPAH-RU

L'équipe de suivi-animation OPAH-RU (prévue en régie) assurera les missions suivantes :

Communication

La proposition des stratégies, l'organisation des événements et la réalisation des supports seront assumées par les services de la CCFC.

Information

Le 1^{er} accueil des porteurs de projets sera réalisé par les services de la CCFC sous la forme de permanences téléphoniques (numéro dédié) et physiques, courriel et à l'occasion d'événements et d'animations. Cet accueil inclut l'information de l'ensemble des particuliers et professionnels sur les aides et accompagnements disponibles, y compris :

- L'orientation des porteurs de projet vers les interlocuteurs appropriés hors périmètre ou non éligibles aux financements de l'OPAH-RU mais dont le projet présente un intérêt au regard des objectifs de l'OPAH-RU ;
- L'information sur les interventions possibles d'Action Logement, le cas échéant ;
- L'accueil, l'information et le conseil aux porteurs de projets « Denormandie » mis en œuvre dans le périmètre du programme « Petites Villes de Demain » et du déploiement de l'ORT.

En lien avec ce dernier, des actions de sensibilisation des professionnels du secteur immobilier pourront être développées.

Des actions spécifiques concernant notamment les copropriétés pourront être développées dans les parties correspondantes au contenu de la mission, avec l'ensemble des acteurs concernés.

Ce volet appelle notamment des compétences en matière de communication, d'animation, d'organisation d'événements, de reporting.

7.2.2.2 Volet B / Missions de suivi-animation « classiques » : appui technique et administratif au montage de projets de réhabilitation et de requalification aidés.

L'équipe de suivi-animation (prévue en régie) assurera les missions suivantes :

- Diagnostic : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; diagnostic de gestion en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés.
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité ; hébergement et relogement.

- Accompagnement des copropriétés, de leurs syndicats et de leurs instances. En particulier, pour les petites copropriétés à syndic non professionnel, accompagnement à la prise de décision et à la programmation des travaux, appui et conseils sur les règles de convocation d'AG et de vote pour les travaux en parties communes, accompagnement à l'inscription obligatoire sur le registre d'immatriculation des copropriétés etc...);
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière ; assistance à l'autorité publique ;
- Réalisation des études de calibrage (via un opérateur dédié pour cet élément de mission) dans le cadre du volet de recyclage foncier puis, le cas échéant, pour les immeubles faisant l'objet d'une procédure, assistance à la CCFC et à ses partenaires pour :
 - La préparation et la conduite des procédures (ORI, état manifeste d'abandon avec DUP simplifiée...).
 - La définition des projets de restauration.
 - La recherche de porteurs de projets après transfert de la maîtrise foncière.
 - Le relogement provisoire ou définitif des occupants.
 - Le montage des dossiers de financement.
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.

La mise en œuvre des programmes, « MaPrimeRénov' Sérénité » et « MaPrimeRénov' Copropriété » au sein de l'OPAH-RU sera dévolue à l'équipe de suivi-animation (assurée en régie à ce stade).

L'équipe d'animation de l'OPAH-RU (envisagée en régie à ce stade) assurera la gestion des bases de données opérationnelles relatives à ses dossiers. Il devra pouvoir à tout moment et pour tout dossier être en capacité de produire la réponse aux questions suivantes :

- Le contact dispose-t-il ou non d'un dossier ou d'une procédure en cours ?
- Quel est le statut de ce dossier et/ou de cette procédure ?
- Quelle est la dernière action effectuée par l'équipe de suivi-animation OPAH-RU (envisagée en régie à ce stade) et sa date ?
- Quelle est la prochaine action à effectuer par l'équipe de suivi-animation OPAH-RU (envisagée en régie à ce stade) et par le porteur de projet ?
- Quels sont les paramètres du projet ?

Un tableau informatique sera établi à cet effet par l'équipe de suivi-animation OPAH-RU (envisagée en régie à ce stade) permettant d'alimenter une vue d'ensemble des parcours accompagnés par le dispositif.

Ce volet appelle notamment des compétences techniques, sociales, administratives et juridiques.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe de suivi-animation (envisagée en régie à ce stade) veillera à assurer une coordination opérationnelle avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- les services compétents des Communes, de la Collectivité de Corse et d'Action Logement,
- les services instructeurs des demandes de subventions,
- les acteurs du secteur social,
- les autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (ADEME, CAF, Action Logement...),
- les instructeurs ADS / ABF.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. 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.

Plus globalement, au début de chaque année civile, et en articulation avec les contenus de l'étude pré-opérationnelle, les impacts de l'OPAH-RU seront appréciés au regard de :

- L'évolution du nombre de résidences principales (MAJIC3 année n-1).
- L'évolution du nombre de logements vacants (MAJIC3 année n-1).
- L'évolution de la part des propriétaires occupants (MAJIC3 année n-1).
- Le nombre de transactions (DVF année n-1).

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Évaluation de la mission d'animation :

L'équipe de suivi-animation (prévue en régie) présentera en comité technique le bilan exhaustif du travail d'animation permettant de mesurer :

- L'efficacité des circuits de repérage.
- Le respect du plan de communication.
- L'avancement des plans d'actions spécifiques, le cas échéant.
- Le respect des engagements prévus avec chaque partenaire et des échanges qui ont eu lieu depuis le comité technique précédent.
- Le suivi en continu.

Le suivi de l'OPAH-RU sera fait via un tableau de bord tenu par l'équipe de suivi-animation (prévue en régie) et permettra :

- D'identifier chaque famille repérée, l'origine et la date du repérage, la date du 1er contact, la date de la visite du logement, la date de l'établissement de l'audit, la date de demande et de réception des devis, la date de dépôt du dossier, la classe énergétique du logement avant et après travaux (le cas échéant), le gain énergétique (le cas échéant), le coût des travaux, les taux de subvention de chaque partenaire financier.
- Une distinction sera établie entre les propriétaires occupants très modestes et modestes, les dossiers relevant de la précarité énergétique, de la lutte contre les logements indignes et dégradés, les propriétaires bailleurs, et les dossiers relevant des travaux d'autonomie / maintien à domicile.
- D'analyser la performance des travaux (le cas échéant) : gain énergétique moyen, sortie de classe énergivore (F et G), atteinte de la classe sobre (A, B et C), et de comparer les résultats par rapport au niveau départemental et national.
- D'identifier les dossiers pour lesquels les travaux de maintien à domicile et de précarité énergétique sont couplés.
- D'identifier les dossiers non aboutis et les motifs.
- D'identifier le recours aux prêts sociaux.
- D'identifier le recours à l'avantage fiscal Denormandie pour la partie des bénéficiaires qui pourra être identifiée.

Ce tableau de bord sera transmis mensuellement aux membres du Comité Technique, préalablement à chacune des réunions.

La CCFC informera également les membres du comité technique dès que le niveau de repérage d'une catégorie de porteurs de projets couvre 90 % de la ligne correspondante du programme. Cette alerte permettra aux membres du comité technique de se concerter avant la prochaine réunion et d'envisager ainsi un basculement financier entre les catégories de familles, d'apprécier l'opportunité d'un abondement financier sur le programme ou celui de financer des projets hors OPAH-RU.

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.

Bilan annuel

Le bilan annuel sera présenté chaque année en comité de pilotage par le maître d'ouvrage, au plus tard deux mois après la fin de l'année N. Il sera préparé par l'équipe de suivi-animation (prévue en régie).

Un document sera remis préalablement aux membres du comité et traitera à minima des points suivants :

- Le rappel des objectifs de l'opération en nombre et en financement ;
- L'avancement du programme par objectif ;
- L'analyse :
 - De l'efficacité de l'animation mise en place.
 - De l'efficacité du travail au sein du comité technique.
 - Du bilan énergétique des travaux (gain énergétique et étiquettes, logement atteignant le niveau BBC rénovation après travaux).
 - Du bilan financier (comparaison avec le prévisionnel, mobilisation de l'Eco-prêt à taux zéro, mobilisation des prêts sociaux, coût moyen par chantier, montant moyen de subvention versée, niveau moyen du reste à charge, % du reste à charge financé par la famille, ...).
 - Du coût de l'ingénierie pour chacun des financeurs.
 - Du respect du plan de communication.
 - De l'engagement de chacun des partenaires.
- La proposition d'un nouveau plan de communication annuel ;
- La proposition des réajustements qui s'avèrent nécessaires ;
- La description précise des motifs d'échec par type de frein (financier, technique, familiaux...), le nombre de situations concernées par chaque type et des propositions d'actions pour réduire les facteurs d'échec.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans technique, administratif et financier, 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. L'équipe de suivi-animation contribuera, en ce qui la concerne, à ces propositions.

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 en fin de mission, dans un délai de deux mois après l'échéance de l'OPAH-RU.

Ce rapport devra à minima :

- Regrouper les bilans annuels et en présenter une synthèse.
- Analyser l'impact du programme au regard :
 - De la performance énergétique des logements.
 - De l'emploi dans les entreprises du bâtiment situées sur le territoire de la collectivité, et situées sur les territoires voisins.
 - De l'impact environnemental.
 - De l'impact social.
- Mesurer et analyser les écarts entre l'ambition du programme et le bilan final, en indiquant les moyens mis en œuvre tout au long du programme pour que cet écart soit le plus faible possible
- Analyser le comportement des entreprises (partenariat, acteurs du repérage, maîtrise des coûts, embauches ou maintien des emplois, etc.) ;
- Présenter un bilan des actions d'accompagnement engagées ;
- Établir la liste de toutes les actions innovantes engagées ;
- Éclairer sur les choix à faire par les élus et l'Anah pour une poursuite des actions.

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Chapitre VI – Communication.

Article 8 - Communication

8.1. Règles relatives à l'Agence Nationale de l'Habitat

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-RU.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (**0 808 800 700**) 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.

Le cas échéant, 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 ». Le logo du ministère chargé du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération. Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation et 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 DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), 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-RU, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition, libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage, assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engage 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.

Toute publication sera soumise à validation préalable de la délégation locale de l'Anah. Par ailleurs, un plan de communication annuel sera établi, et transmis à la délégation locale de l'Anah.

8.2 Règles relatives à la Collectivité de Corse

Les règles de communication propres à la Collectivité de Corse devront également être respectées dans le cadre du programme, et notamment :

- L'affichage des logos sur l'ensemble des documents de communication et des supports d'information des chantiers, dans le respect :
 - De la charte graphique de la Collectivité de Corse et en lien avec la direction de la communication institutionnelle de la CDC ;
- La relecture et la validation des documents de communication ;
- L'association du Département aux événements liés au programme (cérémonies de signatures, d'inauguration, visites, etc.).

8.3 Règles relatives aux autres partenaires

Des dispositions complémentaires seront déterminées avec chacun des partenaires de l'opération et particulièrement la Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu, la Collectivité de Corse, les Communes et Action Logement.

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

Article 9 - 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 du jj/mm/aa (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au jj/mm/aa.

Article 10 – 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 11 – Transmission de la convention

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

Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

Fait en xx exemplaires à xx, le xx

Pour le maître d'ouvrage,

Pour l'État,

Pour l'Agence nationale de l'habitat,

Pour la Collectivité de Corse

Pour Action Logement

Pour la Commune de Ventiseri

Pour la Commune de Ghisonaccia

ANNEXES

Annexe 1. Récapitulatif des projets accompagnés (à la date de conclusion de la convention)

Les objectifs globaux sont évalués à **310 projets** minimum (dont **100 projets façades**), répartis comme suit :

			Programme	Type de travaux	Nombre de logements
#1	PROJETS ELIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH	Copropriétés	Etude POPAC	Ingénierie préventive	
#2			Ma Prime Renov' + Mon Projet Anah	Perfo éner parties communes	25
#3		Propriétaire occupant	Projet de travaux de rénovation énergétique globale	Gain énergétique +35%	50
#4					50
#5			Autonomie	Travaux autonomie	30
#6					30
#7		Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	Travaux lourds dont précarité énergétique	6	
#8				9	
#9		Propriétaire Bailleur	Logement indigne/très dégradé	Travaux lourds	5
#10			Habitat dégradé	Travaux de sortie de dégradation	5
#11	AIDES LOCALES	PO / PB	Ravalement de façade (Ghisonaccia et Ventiseri)		100
#12	RU	Accompagnement étude et procédures (1 immeuble)/ CNLHI			1
#13		Reste à charge à déficit d'opération			1
#14		Etudes de faisabilité/calibrage RU à l'échelle de 18 adresses stratégiques			18

Annexe 2. Tableau des engagements et de suivi des objectifs

				Nombre de Projets	COUTS D'OPERATION		PLAN DE FINANCEMENT												
							Anah et Ma Prime Rénov' Sérénité		CCFC		VENTISERI		GHISONACIA		CDC				
							Aides aux travaux	Ingénierie TTC	Aides aux travaux	Ingénierie	Aides aux travaux	Ingénierie TTC	Aides aux travaux	Ingénierie TTC	Aides aux travaux	Ingénierie TTC	Aides aux travaux	Ingénierie TTC	
OPAH-RU CCFC COUTS GLOBAUX 5 ANS				Nature d'opération				3 657 250,00 €	777 100,00 €	1 445 250,00 €	438 050,00 €	573 250,00 €	174 050,00 €	180 000,00 €	0,00 €	565 000,00 €	0,00 €	918 750,00 €	165 000,00 €
OPAH-RU CCFC	PROJETS ELIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH	Propriétaires occupants	Dossiers Propriétaires Occupants Energie	100	210	3 657 250,00 €	579 500,00 €	1 445 250,00 €	339 250,00 €	124 650,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	115 600,00 €
			Dossiers Propriétaires Occupants Adaptation	60															
			Dossiers Propriétaires Occupants dégradation et habitat indigne	15															
		Propriétaires bailleurs	Dossiers Propriétaires Bailleurs logements très dégradés	5															
	Dossiers Propriétaires Bailleurs logements dégradés		5																
Copropriétés	Dossiers Copropriétés Performance Energétique + POPAC	25	25																
	PROJETS NON ELIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH	Prime Ravalement de façade		100				0,00 €	0,00 €	0,00 €			180 000,00 €	0,00 €	540 000,00 €	0,00 €	0,00 €		
	VOLET RU	Etudes de faisabilité/calibrage - accompagnement CNLHI - Déficit d'opération				25 000,00 €	197 600,00 €	0,00 €	98 800,00 €	0,00 €	49 400,00 €	0,00 €	0,00 €	25 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	49 400,00 €
TOTAL				310		3 682 250,00 €	777 100,00 €	1 445 250,00 €	438 050,00 €	573 250,00 €	174 050,00 €	180 000,00 €	0,00 €	565 000,00 €	0,00 €	918 750,00 €	165 000,00 €		
						4 459 350,00 €	1 883 300,00 €	747 300,00 €	180 000,00 €	565 000,00 €	1 083 750,00 €								

Annexe 3. Tableau des aides Anah – Propriétaires Occupants - À compter du 1^{er} juillet 2022

À compléter / Anah Haute-Corse

Annexe 4. Tableau des aides Anah – Propriétaires Bailleurs - À compter du 1er mars 2022

À compléter / Anah Haute-Corse

Annexe 5. Tableau des aides Anah – MOI - À compter du 2 février 2022

À compléter / Anah Haute-Corse

Annexe 6. Tableau des aides Anah – Ma Prime Rénov Copro – Hors Copropriétés en difficulté - CA Anah 8/12/2021

À compléter / Anah Haute Corse

Annexe 7. Tableau des aides Anah – Copropriétés en difficulté – CA Anah 8/12/2021

À compléter / Anah Haute-Corse

Annexe 8. Détail des aides de la Communauté de Communes Fium'Orbu Castellu par nature de projets Anah

		Nombre de Projets	COUTS D'OPERATION		PLAN DE FINANCEMENT					
					CCFC					
			Aides aux travaux	Ingénierie TTC	Aides aux travaux	Ingénierie TTC				
OPAH-RU CCFC COUTS GLOBAUX 5 ANS		Nature d'opération		3 657 250,00 €	777 100,00 €	573 250,00 €	174 050,00 €			
OPAH-RU CCFC	PROJETS ELIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH	Propriétaires occupants	Dossiers Propriétaires Occupants Energie	100	210	3 657 250,00 €	579 500,00 €	398 250,00 €	124 650,00 €	
			Dossiers Propriétaires Occupants Adaptation	60						
			Dossiers Propriétaires Occupants dégradation et habitat indigne	15						
		Propriétaires bailleurs	Dossiers Propriétaires Bailleurs logements très dégradés	5						10
			Dossiers Propriétaires Bailleurs logements dégradés	5						
	Copropriétés	Dossiers Copropriétés Performance Energétique + POPAC	25	25						
	PROJETS NON ELIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH	Prime Ravalement de façade		100						
VOLET RU	Etudes de faisabilité/calibrage - accompagnement CNLHI - Déficit d'opération				25 000,00 €	197 600,00 €	0,00 €	49 400,00 €		
TOTAL			310		3 682 250,00 €	777 100,00 €	573 250,00 €	174 050,00 €		
					4 459 350,00 €		747 300,00 €			

Annexe 9 – Tableau récapitulatif des indicateurs d'évaluation du dispositif opérationnel

Volet d'opération	Nature de l'indicateur
Volet urbain	Nombre de projets au contact des actions « espaces publics » de l'ORT
	Nombre de projets mixtes Habitat / commerce
	Nombre de façades traitées
Volet foncier	Nombre d'UF + total emprise au sol en acquisition foncière amiable
	Nombre d'UF + total emprise au sol sur préemption
	Nombre d'UF + total emprise au sol sur expropriation suite à DUP travaux
	Nombre d'UF + total emprise au sol sur expropriation suite à DUP aménagement
	Nombre d'UF + total emprise au sol suite à procédures Code de la Santé Publique
	Nombre de locaux démolis dont logement dont autres locaux
	Nombre de relogements
	Nombre de logements créés (dont logement familiaux)
	Nombre de logements recyclés (dont logement familiaux)
	Montant des acquisitions
	Montants des rétrocession de charges foncières
	Liste des porteurs de projets privés mobilisés en sortie d'opérations
	Liste des porteurs de projets publics / parapublics mobilisés en sortie d'opérations
	Nombre d'îlots ou d'immeubles stratégiques étudiés
Nombre de visites réalisées	
Volet immobilier	Nombre de logements vacants remis sur le marché
	Nombre de logements occupés réhabilités
	Nombre de ménages bénéficiant de chacune des actions
	Nombre de dossiers non-aboutis et causes d'abandon
	Nombre de logements par type de financement (Action Logement / Anah VIR/DIIF)
	Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention avec décomposition
	Localisation des logements réhabilités
	Compromis de vente signé (action d'accompagnement en architecture)
	Travaux engagés et ou autorisation d'urbanisme obtenue (action d'accompagnement en
	Nombre de signalements et de contacts établis
Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	Nombre de visites réalisées, nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon
	Nombre de procédures (le cas échéant)
	Nombre de rencontres avec les partenaires sociaux
	Nombre de réalisations d'office (le cas échéant)
	Nombre de logements réhabilités
	Type de travaux réalisés
	Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m ²
	Nombre de logements subventionnés et caractéristiques (PO/PB, loyer...)
	Montants des subventions attribuées et % d'aide
	Nombre d'hébergements temporaires ou relogements définitifs réalisés
	Localisation des différentes situations
	Nombre et localisation des immeubles éligibles au RHI/THIRORI
	Nombre d'acquisitions et montant
	Montant des reventes et du déficit foncier
Typologie des projets et repreneurs	
Volet copropriétés en difficulté	Nombre de copropriétés accompagnées
	Localisation et typologie (nombre de lots principaux, syndic bénévole/syndic professionnel)
	Type de travaux réalisés - Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m ²
	Montants des subventions attribuées et % d'aide
	Type d'accompagnement au fonctionnement
	Nombre de participation en AG ou en réunion de copropriété
	Nombre de logements subventionnés en parties privatives le cas échéant (et caractéristiques)
	Nombre de diagnostics multi-critères et typologie de copropriétés
	Nombre d'ateliers animés et thématiques
	Nombre de copropriétés et syndics reçus en permanence
Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	Nombre de signalements et de contacts établis
	Nombre de visites réalisées
	Nombre et fréquence des temps de suivi et de pilotage du volet énergie avec la Plateforme de la rénovation énergétique
	Nombre de projets abandonnés et causes
	Nombre de logements subventionnés et caractéristiques (loyer, maison, appartement, année de construction...)
	Localisation
	Typologie des ménages : composition familiale, statut des propriétaires, plafonds de ressource
	Gain énergétique : nombre de logements classés par gain énergétique, montant moyen des travaux éligibles, étiquettes énergétiques, économie d'émission de gaz à effet de serre
	Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m ²
	Montant et % des aides attribuées
Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention
	Types de travaux
	Localisation des projets
	Coûts de réhabilitation au m ²
Volet social	Montant des travaux réalisés
	Nombre et caractéristiques des ménages accompagnés dans le cadre des projets subventionnés ;
	Nombre et montant d'aides complémentaires spécifiques mobilisées (recours externes potentiels à préciser)
	Nombre de ménages relogés
	Nombre de ménages orientés vers les partenaires sociaux
Volet patrimonial et environnemental	Questionnaire de satisfaction auprès de chaque ménage accompagné
	Nombre de façades rénovées
Volet économique et développement territorial	Implantation de locaux commerciaux et d'activités de services
	Incidences économiques sur la filière BTP : montant des travaux et provenance géographique des entreprises

Annexe 10 – Fiches immeubles stratégiques – Volet foncier




Distance à l'hypercentre
 intersection av 9 septembre
 rte. de Ghisoni
3 minutes à pied
 200 m

333 à 352 Avenue du 9 septembre, Ghisonaccia

Parcelle n°15, section BL

Composition du bien

5 logts	T8	220m ²	PO
	T3	107m ²	Loué
	T2	50m ²	loué
	T5	96m ²	loué
	T5	90m ²	PO

2 locaux commerciaux au RDC

Source : Base MAIRC III 2020

Situation

La commune a engagé l'achat du bien

Le RDC commercial a été rénové, mais les étages sont très dégradés

Projet envisagé

Création de locatifs
 Procédure de maîtrise foncière à formaliser dans le temps de l'OPAH-RU

Dureté

- Cellule commerciale
- Propriétaire connu et contacté
- Secteur protégé

Achat engagé

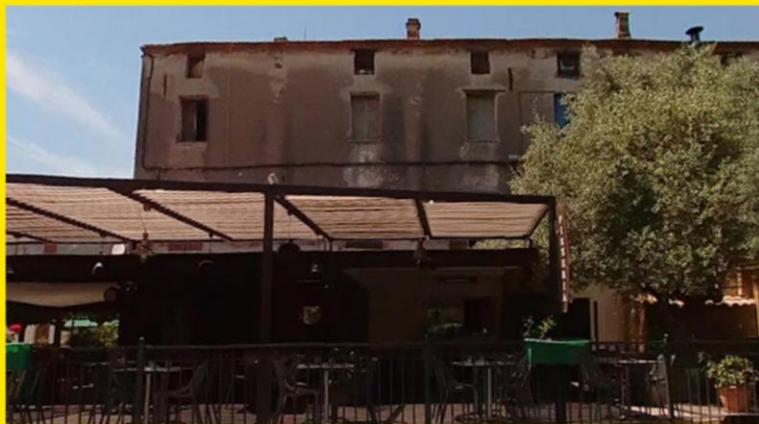
Acquisition amiable

Offre d'achat de la part de la Commune (300 k€) aux propriétaires / acceptée.
 Formalisation de l'acquisition à venir.
 Congé pour vente à donner aux locataires + relogement temporaire
Durée : 6 mois de formalisation de l'acte d'achat+ 6 mois relogements + 1 an travaux = **3 ans**.
 Possibilité dispositif VIR Anah

Ingénierie / Accompagnement

Leviers à activer

Maîtrise foncière de la collectivité



401 à 410 Avenue du 9 septembre, Ghisonaccia
 Parcelle n°499, section BL

Composition du bien

5 logts	T2	40m²	Loué
	T2	60m²	Vacant
	T2	40m²	Vacant
	T1	12m²	PO
	T2	48m²	loué
3 locaux commerciaux au RDC			

Source : Base MAJIC III 2020

Situation

Ancienne caserne, bien très vétuste à l'étage. Bien en indivision

RDC commercial en bon état

Projet envisagé

Etude de faisabilité/calibrage à mener

Durété

- Cellule commerciale
- Propriétaire connu et contacté
- Secteur protégé

Procédures possibles

- Etape 1** : prise de contact avec les propriétaires
- Etape 2a** : acquisition amiable
- Etape 2b** : si pas amiable, DUP travaux pour ORI
- Etape 3** : relogement occupants
- Etape 4a** : travaux de rénovation logements par la Collectivité ou son opérateur
- Etape 4b** : travaux d'exécution de la DUP par les propriétaires actuels
- Etape 4c** : expropriation et exécution des travaux DUP par la Collectivité ou son opérateur
- Etape 5** : s'il n'est pas possible d'acquérir le bien à l'amiable et en l'absence de travaux, possibilité d'engager une procédure coercitive (ORI ou THIRORI)

scénario préférentiel	<p>Implique une négociation avec chaque propriétaire. Implique relogement définitif ou temporaire des propriétaires occupants + congé pour vente donné aux locataires. Durée : 1 an négociation + 6 mois relogements + 1 an travaux = 3 ans. Possibilité dispositif VIR Anah</p>
Acquisition amiable	
ORI DUP Travaux	<p>Etude éligibilité + calibrage 6 mois. Passage en CNLHI. Demande enquête publique au Préfet. DUP travaux suite à enquête publique. Enquête parcellaire. Travaux par propriétaires ou expropriations. Durée : 7 ans</p>

Ingénierie /
 Accompagnement

Leviers à activer

Maitrise foncière
 de la collectivité



Av. du 9 septembre/ Rue des Terrasses (40, 47, 50,55), Ghisonaccia
 Parcelles n°63 et 64, section BL

Composition du bien

2 logts	T1	15m²	1 vacant
	T2	25m²	1 loué
1 commerce au RDC			

Parcelle 64	T1	12m²	vacant
	T1	14m²	loué
	T1	14m²	vacant
	T2	51m²	PO
	T1	28m²	Vacant
6 logts	T1	10m²	vacant
	1 commerce au RDC		

Source : Base MAIRC III 2020

Situation

Bien très dégradé
 RDC commercial rénové

Projet envisagé

Etude de faisabilité/calibrage à mener

Durété

- Cellule commerciale
- Propriétaire connu et contacté
- Secteur protégé

Procédures possibles

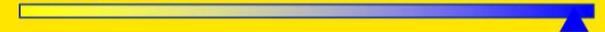
- Etape 1 :** prise de contact avec les propriétaires
- Etape 2a :** acquisition amiable
- Etape 2b :** si pas amiable, DUP travaux pour ORI
- Etape 3 :** relogement occupants
- Etape 4a :** travaux de rénovation logements par la Collectivité ou son opérateur
- Etape 4b :** travaux d'exécution de la DUP par les propriétaires actuels
- Etape 4c :** expropriation et exécution des travaux DUP par la Collectivité ou son opérateur
- Etape 5 :** s'il n'est pas possible d'acquérir le bien à l'amiable et en l'absence de travaux, possibilité d'engager une procédure coercitive (ORI ou THIRORI)

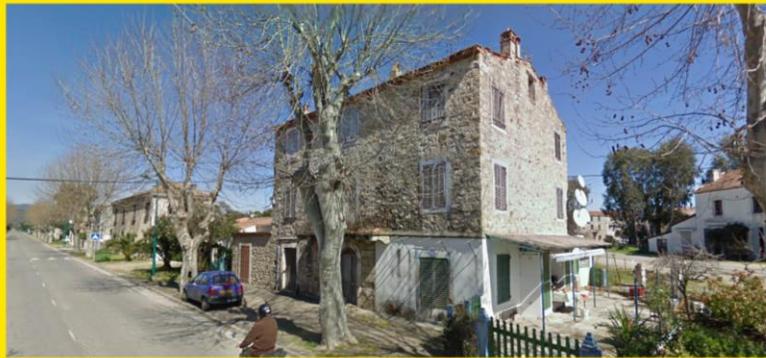
scénario préférentiel	Implique une négociation avec chaque propriétaire. Implique relogement définitif ou temporaire des propriétaires occupants + congé pour vente donné aux locataires. Durée : 1 an négociation + 6 mois relogements + 1 an travaux = 3 ans . Possibilité dispositif VIR Anah
ORI DUP Travaux	Etude éligibilité + calibrage 6 mois. Passage en CNLHI. Demande enquête publique au Préfet. DUP travaux suite à enquête publique. Enquête parcellaire. Travaux par propriétaires ou expropriations. Durée : 7 ans

Ingenierie /
 Accompagnement

Leviers à activer

Maitrise foncière
 de la collectivité





616, Rue des Platanes – Secteur Gare, Ghisonaccia
 Parcelle n°39 – Section AI

Composition du bien

4 logts	T2	63m ²	loué
	T3	84m ²	vacant
	T3	84m ²	vacant
	T6	147m ²	vacant

Source : Base MAJIC III 2020

Situation

Bien très dégradé

Projet envisagé

Etude de faisabilité/calibrage à mener

Dureté

- Cellule commerciale
- Propriétaire connu et contacté
- Secteur protégé

Procédures possibles

- Etape 1** : prise de contact avec les propriétaires
- Etape 2a** : acquisition amiable
- Etape 2b** : si pas amiable, DUP travaux pour ORI
- Etape 3** : relogement occupants
- Etape 4a** : travaux de rénovation logements par la Collectivité ou son opérateur
- Etape 4b** : travaux d'exécution de la DUP par les propriétaires actuels
- Etape 4c** : expropriation et exécution des travaux DUP par la Collectivité ou son opérateur
- Etape 5** : s'il n'est pas possible d'acquérir le bien à l'amiable et en l'absence de travaux, possibilité d'engager une procédure coercitive (ORI ou THIRORI)

scénario préférentiel	<p>Acquisition amiable</p> <p>Implique une négociation avec chaque propriétaire. Implique relogement définitif ou temporaire des propriétaires occupants + congé pour vente donné aux locataires. Durée : 1 an négociation + 6 mois relogements + 1 an travaux = 3 ans. Possibilité dispositif VIR Anah</p>
ORI DUP Travaux	<p>Etude éligibilité + calibrage 6 mois. Passage en CNLHI. Demande enquête publique au Préfet. DUP travaux suite à enquête publique. Enquête parcellaire. Travaux par propriétaires ou expropriations. Durée : 7 ans</p>

Ingénierie /
 Accompagnement

Leviers à activer

Maitrise foncière
 de la collectivité



Distance à l'hypercentre
 Intersection av 9 septembre rte. de Ghisoni
10 min en voiture
 6,5 km

2 152, Route du Défilé de l'Inzecca, Ghisonaccia
 Parcelles n°71,72,73,74, section A

Composition du bien

7 logts	T2	32m²	LOC
	T2	42m²	PO
	T1	32m²	PO
	T3	35m²	PO
	T1	41m²	PO
	T3	48m²	VAC
	T3	48m²	VAC

Source : Base MAIIC III 2020

Situation

Bien dégradé

Projet envisagé

Etude de faisabilité/calibrage à mener

Durété

- Cellule commerciale
- Propriétaire connu et contacté
- Secteur protégé

Procédures possibles

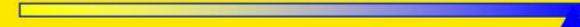
- Etape 1** : prise de contact avec les propriétaires
- Etape 2a** : acquisition amiable
- Etape 2b** : si pas amiable, DUP travaux pour ORI
- Etape 3** : relogement occupants
- Etape 4a** : travaux de rénovation logements par la Collectivité ou son opérateur
- Etape 4b** : travaux d'exécution de la DUP par les propriétaires actuels
- Etape 4c** : expropriation et exécution des travaux DUP par la Collectivité ou son opérateur
- Etape 5** : s'il n'est pas possible d'acquérir le bien à l'amiable et en l'absence de travaux, possibilité d'engager une procédure coercitive (ORI ou THIRORI)

scénario préférentiel	Implique une négociation avec chaque propriétaire. Implique relogement définitif ou temporaire des propriétaires occupants + congé pour vente donné aux locataires. Durée : 1 an négociation + 6 mois relogements + 1 an travaux = 3 ans . Possibilité dispositif VIR Anah
ORI DUP Travaux	Etude éligibilité + calibrage 6 mois. Passage en CNLHI. Demande enquête publique au Préfet. DUP travaux suite à enquête publique. Enquête parcellaire. Travaux par propriétaires ou expropriations. Durée : 7 ans

Ingénierie /
 Accompagnement

Leviers à activer

Maitrise foncière
 de la collectivité





2 152, Route du Défilé de l'Inzecca, Ghisonaccia

Parcelles n°66 et 67, section A

Composition du bien

4 logts	T3	64m ²	Vacant
	T1	32m ²	Loué
	T1	32m ²	PO
	T3	48m ²	vacant

Source : Base MAIRC III 2020

Situation

Bien dégradé

Projet envisagé

Etude de faisabilité/calibrage à mener

Durété

- Cellule commerciale
- Propriétaire connu et contacté
- Secteur protégé

Procédures possibles

- Etape 1** : prise de contact avec les propriétaires
- Etape 2a** : acquisition amiable
- Etape 2b** : si pas amiable, DUP travaux pour ORI
- Etape 3** : relogement occupants
- Etape 4a** : travaux de rénovation logements par la Collectivité ou son opérateur
- Etape 4b** : travaux d'exécution de la DUP par les propriétaires actuels
- Etape 4c** : expropriation et exécution des travaux DUP par la Collectivité ou son opérateur
- Etape 5** : s'il n'est pas possible d'acquérir le bien à l'amiable et en l'absence de travaux, possibilité d'engager une procédure coercitive (ORI ou THIRORI)

scénario préférentiel	<p>Acquisition amiable</p> <p>Implique une négociation avec chaque propriétaire. Implique relogement définitif ou temporaire des propriétaires occupants + congé pour vente donné aux locataires. Durée : 1 an négociation + 6 mois relogements + 1 an travaux = 3 ans. Possibilité dispositif VIR Anah</p>
ORI DUP Travaux	<p>Etude éligibilité + calibrage 6 mois. Passage en CNLHI. Demande enquête publique au Préfet. DUP travaux suite à enquête publique. Enquête parcellaire. Travaux par propriétaires ou expropriations. Durée : 7 ans</p>

Ingénierie /
Accompagnement

Leviers à activer

Maîtrise foncière
de la collectivité



D45, Pietrapola, Isolaccio – parcelle 664

Composition du bien

11 logts	T3	66m ²	Loué
	T5	92m ²	Loué
	T1	17m ²	Loué
	T5	102m ²	Loué
	T1	34m ²	Loué
	T1	17m ²	PO
	T1	17m ²	RS
	T4	72m ²	RS
	T1	17m ²	RS
	T5	102m ²	Vacant
	T3	70m ²	Vacant

Source : Base MAIRC III 2020

Situation

La Ville souhaiterait acheter tout ou partie de la « maison carrée », mais les propriétaires ne sont pas vendeur

Problème d'indivision/ bien sans maître

Projet envisagé

Créer du logement abordable pour attirer de nouveaux habitants à Pietrapola

Etude de faisabilité/calibrage à mener

Distance à l'hypercentre
 Mairie Isolaccio
 15 min en voiture
 6,3km

Procédures possibles

Etape 1 : prise de contact avec les propriétaires

Etape 2a : acquisition amiable

Etape 2b : si pas amiable, DUP travaux pour ORI

Etape 3 : relogement occupants

Etape 4a : travaux de rénovation logements par la Collectivité ou son opérateur

Etape 4b : travaux d'exécution de la DUP par les propriétaires actuels

Etape 4c : expropriation et exécution des travaux DUP par la Collectivité ou son opérateur

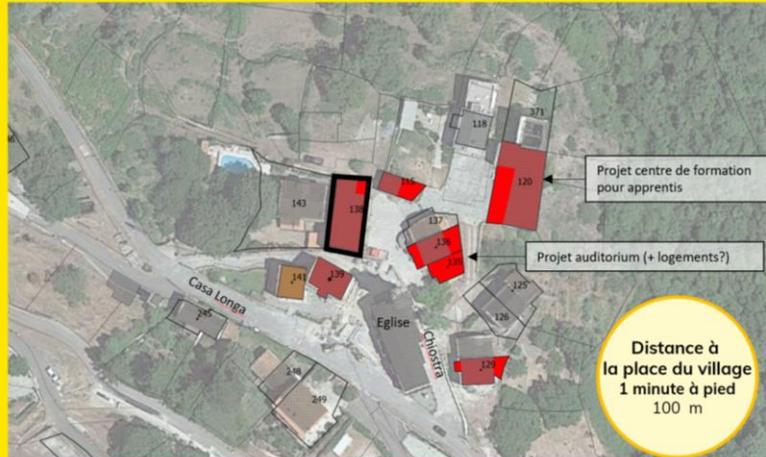
Etape 5 : s'il n'est pas possible d'acquérir le bien à l'amiable et en l'absence de travaux, possibilité d'engager une procédure coercitive (ORI ou THIRORI)

scénario préférentiel	<p>Implique une négociation avec chaque propriétaire. Implique relogement définitif ou temporaire des propriétaires occupants + congé pour vente donné aux locataires. Durée : 1 an négociation + 6 mois relogements + 1 an travaux = 3 ans. Possibilité dispositif VIR Anah</p>
Acquisition amiable	
ORI DUP Travaux	<p>Etude éligibilité + calibrage 6 mois. Passage en CNLHI. Demande enquête publique au Préfet. DUP travaux suite à enquête publique. Enquête parcellaire. Travaux par propriétaires ou expropriations. Durée : 7 ans</p>

Ingenierie /
 Accompagnement

Leviers à activer

Maitrise foncière
 de la collectivité



Lugo di Nazza – parcelle 138

Composition du bien

3 logts	T1	16m ²	PO
	T3	76m ²	PO
	T2	64m ²	RS

Source : Base MAIRIC III 2020

Situation

Maison dégradée en cœur de village.

Projet envisagé

Réaliser 4 à 5 logements communaux (à ce jour la Commune ne dispose d'aucun logements communaux)

Etude de faisabilité/calibrage à mener en phase opérationnelle

Durété

- Cellule commerciale
- Propriétaire connu et contacté
- Secteur protégé

Procédures possibles

Etape 1 : prise de contact avec les propriétaires

Etape 2a : acquisition amiable

Etape 2b : si pas amiable, DUP travaux pour ORI

Etape 3 : relogement occupants

Etape 4a : travaux de rénovation logements par la Collectivité ou son opérateur

Etape 4b : travaux d'exécution de la DUP par les propriétaires actuels

Etape 4c : expropriation et exécution des travaux DUP par la Collectivité ou son opérateur

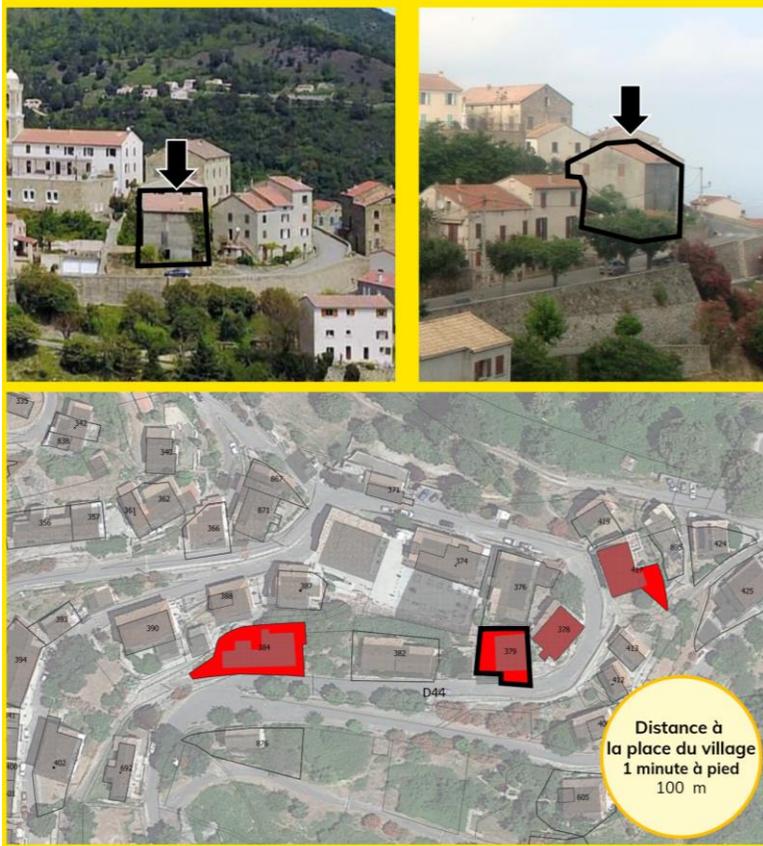
Etape 5 : s'il n'est pas possible d'acquérir le bien à l'amiable et en l'absence de travaux, possibilité d'engager une procédure coercitive (ORI ou THIRORI)

scénario préférentiel	<p>Implique une négociation avec chaque propriétaire.</p> <p>Implique relogement définitif ou temporaire des propriétaires occupants + congé pour vente donné aux locataires.</p> <p>Durée : 1 an négociation + 6 mois relogements + 1 an travaux = 3 ans.</p> <p>Possibilité dispositif VIR Anah</p>
Acquisition amiable	
ORI DUP Travaux	<p>Etude éligibilité + calibrage 6 mois.</p> <p>Passage en CNLHI.</p> <p>Demande enquête publique au Préfet.</p> <p>DUP travaux suite à enquête publique.</p> <p>Enquête parcellaire.</p> <p>Travaux par propriétaires ou expropriations.</p> <p>Durée : 7 ans</p>

Ingénierie /
Accompagnement

Leviers à activer

Maitrise foncière
de la collectivité



D44, Poggio di Nazza – parcelle B379

Composition du bien

1 logt	TZ	120m ²	loué
2 locaux pro			

Source : Base MAJIC III 2020

Situation

La Commune souhaite acheter une propriété privée sous arrêté de péril.

Une expertise a été réalisée.

Les propriétaires ne souhaitent /peuvent pas réaliser les travaux nécessaires (dangerosité/ toiture s'effondre)

Projet envisagé

Réaliser 2 logements après démolition éventuelle.
 Etude de faisabilité/calibrage à mener

Dureté

- Cellule commerciale
- Propriétaire connu et contacté
- Secteur protégé

Procédures possibles

Etape 1 : prise de contact avec les propriétaires

Etape 2a : acquisition amiable

Etape 2b : si pas amiable, DUP travaux pour ORI

Etape 3 : relogement occupants

Etape 4a : travaux de rénovation logements par la Collectivité ou son opérateur

Etape 4b : travaux d'exécution de la DUP par les propriétaires actuels

Etape 4c : expropriation et exécution des travaux DUP par la Collectivité ou son opérateur

Etape 5 : s'il n'est pas possible d'acquiescer le bien à l'amiable et en l'absence de travaux, possibilité d'engager une procédure coercitive (ORI ou THIRORI)

scénario préférentiel	Implique une négociation avec chaque propriétaire. Implique relogement définitif ou temporaire des propriétaires occupants + congé pour vente donné aux locataires. Durée : 1 an négociation + 6 mois relogements + 1 an travaux = 3 ans . Possibilité dispositif VIR Anah
Acquisition amiable	
ORI DUP Travaux	Etude éligibilité + calibrage 6 mois. Passage en CNLHI. Demande enquête publique au Préfet. DUP travaux suite à enquête publique. Enquête parcellaire. Travaux par propriétaires ou expropriations. Durée : 7 ans

Ingénierie /
Accompagnement

Leviers à activer

Maîtrise foncière
de la collectivité



D44, Poggio di Nazza – parcelle 384

Composition du bien

5 logts	T3	84m ²	Loué
	T5	100m ²	Loué
	T2	34m ²	Rés. Sec.
	T3	48m ²	PO
	T3	60m ²	Rés. Sec.

Source : Base MAJIC III 2020

Situation

Bien dégradé et vacant, en indivision (4 étages pour 15 propriétaires)

Projet moins prioritaire que la parcelle 379.

Projet envisagé

Rénovation du bien ?

Dureté

- Cellule commerciale
- Propriétaire connu et contacté
- Secteur protégé

Procédures possibles

Etape 1 : prise de contact avec les propriétaires

Etape 2a : acquisition amiable

Etape 2b : si pas amiable, DUP travaux pour ORI

Etape 3 : relogement occupants

Etape 4a : travaux de rénovation logements par la Collectivité ou son opérateur

Etape 4b : travaux d'exécution de la DUP par les propriétaires actuels

Etape 4c : expropriation et exécution des travaux DUP par la Collectivité ou son opérateur

Etape 5 : s'il n'est pas possible d'acquiescer le bien à l'amiable et en l'absence de travaux, possibilité d'engager une procédure coercitive (ORI ou THIRORI)

scénario préférentiel	<p>Implique une négociation avec chaque propriétaire.</p> <p>Implique relogement définitif ou temporaire des propriétaires occupants + congé pour vente donné aux locataires.</p> <p>Durée : 1 an négociation + 6 mois relogements + 1 an travaux = 3 ans.</p> <p>Possibilité dispositif VIR Anah</p>
ORI DUP Travaux	<p>Etude éligibilité + calibrage 6 mois.</p> <p>Passage en CNLHI.</p> <p>Demande enquête publique au Préfet.</p> <p>DUP travaux suite à enquête publique.</p> <p>Enquête parcellaire.</p> <p>Travaux par propriétaires ou expropriations.</p> <p>Durée : 7 ans</p>

Ingénierie /
Accompagnement

Leviers à activer

Maitrise foncière
de la collectivité





Traversée ppale, Prunelli village – parcelle 532

Composition du bien

Source : Base MAIIC III 2020

Situation

Immeuble très dégradé et vacant

Projet envisagé

Achat par la commune pour une réhabilitation.

Etude de faisabilité/calibrage à mener en phase opérationnelle.

Durété

- Cellule commerciale
- Propriétaire connu et contacté
- Secteur protégé

Procédures possibles

Etape 1 : prise de contact avec les propriétaires

Etape 2a : acquisition amiable

Etape 2b : si pas amiable, DUP travaux pour ORI

Etape 3 : relogement occupants

Etape 4a : travaux de rénovation logements par la Collectivité ou son opérateur

Etape 4b : travaux d'exécution de la DUP par les propriétaires actuels

Etape 4c : expropriation et exécution des travaux DUP par la Collectivité ou son opérateur

Etape 5 : s'il n'est pas possible d'acquiescer le bien à l'amiable et en l'absence de travaux, possibilité d'engager une procédure coercitive (ORI ou THIRORI)

scénario préférentiel

Acquisition amiable

Implique une négociation avec chaque propriétaire.
 Implique relogement définitif ou temporaire des propriétaires occupants + congé pour vente donné aux locataires.
Durée : 1 an négociation + 6 mois relogements + 1 an travaux = **3 ans**.
 Possibilité dispositif VIR Anah

ORI DUP Travaux

Etude éligibilité + calibrage 6 mois.
 Passage en CNLHI.
 Demande enquête publique au Préfet.
 DUP travaux suite à enquête publique.
 Enquête parcellaire.
 Travaux par propriétaires ou expropriations.
Durée : **7 ans**

Ingénierie /
 Accompagnement

Leviers à activer

Maitrise foncière
 de la collectivité



Rue principale, Prunelli village – parcelle 630

Composition du bien

5 logts	T1	18m ²	PO
	T2	36m ²	PO
	T2	36m ²	PO
	T2	36m ²	Res. Sec.
	T1	18m ²	Res. Sec.

Source : Base MAIRC III 2020

Situation

Immeuble dégradé et habité en partie.

Projet envisagé

Achat par la commune pour une réhabilitation.

Etude de faisabilité/calibrage à mener en phase opérationnelle.

Durété

- Cellule commerciale
- Propriétaire connu et contacté
- Secteur protégé

Procédures possibles

Etape 1 : prise de contact avec les propriétaires

Etape 2a : acquisition amiable

Etape 2b : si pas amiable, DUP travaux pour ORI

Etape 3 : relogement occupants

Etape 4a : travaux de rénovation logements par la Collectivité ou son opérateur

Etape 4b : travaux d'exécution de la DUP par les propriétaires actuels

Etape 4c : expropriation et exécution des travaux DUP par la Collectivité ou son opérateur

Etape 5 : s'il n'est pas possible d'acquiescer le bien à l'amiable et en l'absence de travaux, possibilité d'engager une procédure coercitive (ORI ou THIRORI)

scénario préférentiel	Implique une négociation avec chaque propriétaire. Implique relogement définitif ou temporaire des propriétaires occupants + congé pour vente donné aux locataires. Durée : 1 an négociation + 6 mois relogements + 1 an travaux = 3 ans. Possibilité dispositif VIR Anah
Acquisition amiable	
ORI DUP Travaux	Etude éligibilité + calibrage 6 mois. Passage en CNLHI. Demande enquête publique au Préfet. DUP travaux suite à enquête publique. Enquête parcellaire. Travaux par propriétaires ou expropriations. Durée : 7 ans

Ingénierie /
Accompagnement

Leviers à activer

Maitrise foncière
de la collectivité



1171 Morta (maison Paoli), Prunelli – parcelle 212-213

Composition du bien

2 logts	T1	14m ²	loué
	T3	42m ²	loué

Source : Base MAJIC III 2020

Situation

Immeuble dégradé et habité en partie.

Projet envisagé

Achat par la commune pour du logement et éventuellement un commerce éphémère.

Etude de faisabilité/calibrage à mener en phase opérationnelle.

Dureté

- Cellule commerciale
- Propriétaire connu et contacté
- Secteur protégé

Procédures possibles

Etape 1 : prise de contact avec les propriétaires

Etape 2a : acquisition amiable

Etape 2b : si pas amiable, DUP travaux pour ORI

Etape 3 : relogement occupants

Etape 4a : travaux de rénovation logements par la Collectivité ou son opérateur

Etape 4b : travaux d'exécution de la DUP par les propriétaires actuels

Etape 4c : expropriation et exécution des travaux DUP par la Collectivité ou son opérateur

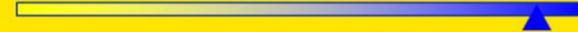
Etape 5 : s'il n'est pas possible d'acquérir le bien à l'amiable et en l'absence de travaux, possibilité d'engager une procédure coercitive (ORI ou THIRORI)

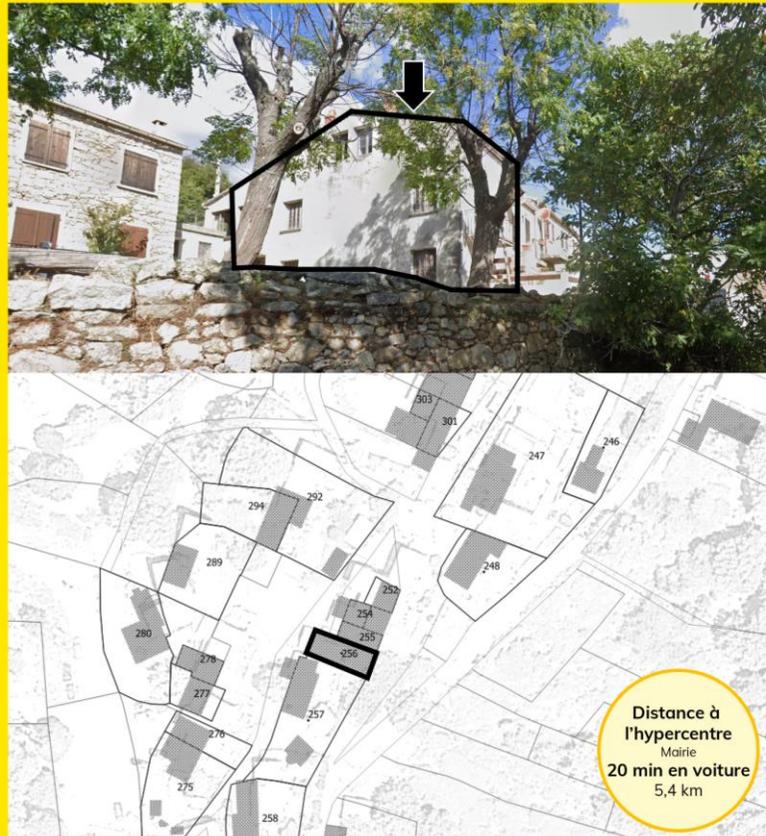
scénario préférentiel	<p>Acquisition amiable</p> <p>Implique une négociation avec chaque propriétaire. Implique relogement définitif ou temporaire des propriétaires occupants + congé pour vente donné aux locataires. Durée : 1 an négociation + 6 mois relogements + 1 an travaux = 3 ans. Possibilité dispositif VIR Anah</p>
	<p>ORI DUP Travaux</p> <p>Etude éligibilité + calibrage 6 mois. Passage en CNLHI. Demande enquête publique au Préfet. DUP travaux suite à enquête publique. Enquête parcellaire. Travaux par propriétaires ou expropriations. Durée : 7 ans</p>

Ingénierie /
Accompagnement

Leviers à activer

Maitrise foncière
de la collectivité





Hameau de Ania, Serra di Fium'Orbu – parcelle 256

Composition du bien

1 logt	T4	89m²	Vacant +5 ans
--------	----	------	------------------

Source : Base MAJIC III 2020

Situation

Maison dégradée en état d'abandon. Les propriétaires se souhaitent pas ou n'ont pas les moyens d'engager des travaux.

Projet envisagé

Acquisition pour création de logements familiaux.

Etude de faisabilité/calibrage à mener en phase opérationnelle.

Durété

- Cellule commerciale
- Propriétaire connu et contacté
- Secteur protégé

Procédures possibles

Etape 1 : prise de contact avec les propriétaires

Etape 2a : acquisition amiable

Etape 2b : si pas amiable, DUP travaux pour ORI

Etape 3a : travaux de rénovation logements par la Collectivité ou son opérateur

Etape 3b : travaux d'exécution de la DUP par les propriétaires actuels

Etape 3c : expropriation et exécution des travaux DUP par la Collectivité ou son opérateur

Etape 4 : s'il n'est pas possible d'acquiescer le bien à l'amiable et en l'absence de travaux, possibilité d'engager une procédure coercitive (ORI ou THIRORI)

scénario préférentiel	<p>Implique une négociation avec chaque propriétaire. Implique relogement définitif ou temporaire des propriétaires occupants + congé pour vente donné aux locataires. Durée : 1 an négociation + 6 mois relogements + 1 an travaux = 3 ans. Possibilité dispositif VIR Anah</p>
Acquisition amiable	
ORI DUP Travaux	<p>Etude éligibilité + calibrage 6 mois. Passage en CNLHI. Demande enquête publique au Préfet. DUP travaux suite à enquête publique. Enquête parcellaire. Travaux par propriétaires ou expropriations. Durée : 7 ans</p>

Ingénierie /
 Accompagnement

Leviers à activer

Maîtrise foncière
 de la collectivité



Secteur village - Solaro – parcelle 179

Composition du bien

4 logts	T1	12m²	Loué
	T2	24m²	Vacant
	T2	36m²	Res. Sec.
	T5	72m²	Res. Sec.

Source : Base MAJIC III 2020

Situation

Maison en état d'abandon depuis 60 ans
 acquise par la Commune avec le soutien
 de l'Office Foncier de Corse

Projet envisagé

Création de 1 logement locatif familial

Durété

- Cellule commerciale
- Propriétaire connu et contacté
- Secteur protégé

Procédures possibles

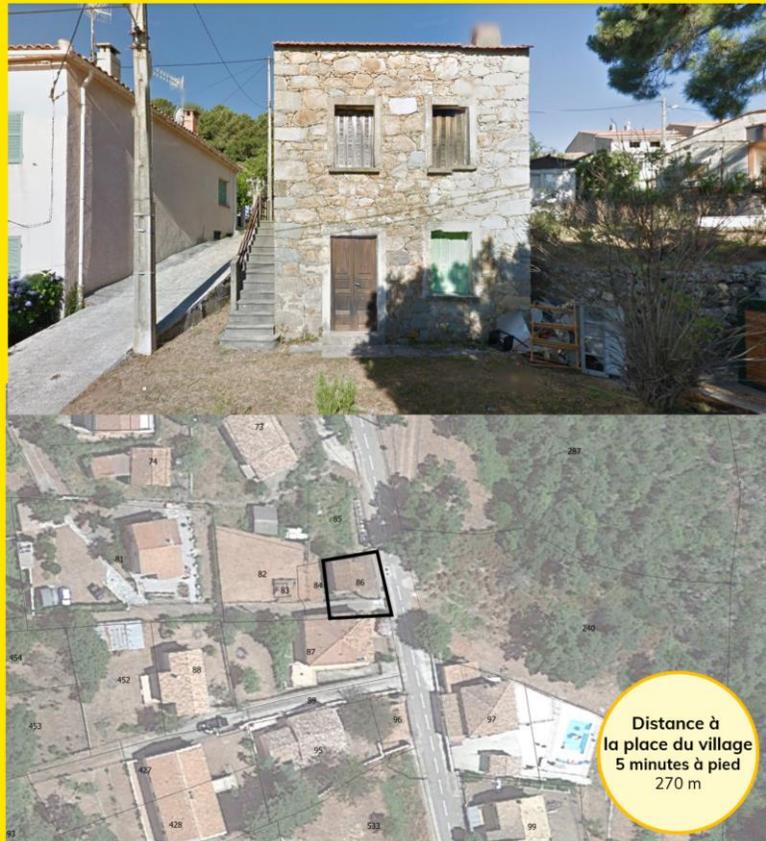
- Etape 1** : prise de contact avec les propriétaires
- Etape 2a** : acquisition amiable
- Etape 2b** : si pas amiable, DUP travaux pour ORI
- Etape 3** : relèvement occupants
- Etape 4a** : travaux de rénovation logements par la Collectivité ou son opérateur
- Etape 4b** : travaux d'exécution de la DUP par les propriétaires actuels
- Etape 4c** : expropriation et exécution des travaux DUP par la Collectivité ou son opérateur
- Etape 5** : s'il n'est pas possible d'acquiescer le bien à l'amiable et en l'absence de travaux, possibilité d'engager une procédure coercitive (ORI ou THIRORI)

scénario préférentiel	Implique une négociation avec chaque propriétaire. Implique relèvement définitif ou temporaire des propriétaires occupants + congé pour vente donné aux locataires. Durée : 1 an négociation + 6 mois relogements + 1 an travaux = 3 ans . Possibilité dispositif VIR Anah
Acquisition amiable	
ORI DUP Travaux	Etude éligibilité + calibrage 6 mois. Passage en CNLHI. Demande enquête publique au Préfet. DUP travaux suite à enquête publique. Enquête parcellaire. Travaux par propriétaires ou expropriations. Durée : 7 ans

Ingénierie /
 Accompagnement

Leviers à activer

Maitrise foncière
 de la collectivité



Secteur village - Solaro – parcelle 86

Composition du bien

4 logts	36	36m²	Loué
---------	----	------	------

Source : Base MAJIC III 2020

Situation

Maison traditionnelle en indivision.
 Si réellement loué, risque de mal logement car bien en mauvais état.

Projet envisagé

Réhabilitation du bien.
 Relogement des locataires.

Durété

- Cellule commerciale
- Propriétaire connu et contacté
- Secteur protégé

Procédures possibles

- Etape 1** : prise de contact avec les propriétaires
- Etape 2a** : acquisition amiable
- Etape 2b** : si pas amiable, DUP travaux pour ORI
- Etape 3** : relogement occupants
- Etape 4a** : travaux de rénovation logements par la Collectivité ou son opérateur
- Etape 4b** : travaux d'exécution de la DUP par les propriétaires actuels
- Etape 4c** : expropriation et exécution des travaux DUP par la Collectivité ou son opérateur
- Etape 5** : s'il n'est pas possible d'acquérir le bien à l'amiable et en l'absence de travaux, possibilité d'engager une procédure coercitive (ORI ou THIRORI)

scénario préférentiel	<p>Acquisition amiable</p> <p>Implique une négociation avec chaque propriétaire. Implique relogement définitif ou temporaire des propriétaires occupants + congé pour vente donné aux locataires. Durée : 1 an négociation + 6 mois relogements + 1 an travaux = 3 ans. Possibilité dispositif VIR Anah</p>
ORI DUP Travaux	<p>Etude éligibilité + calibrage 6 mois. Passage en CNLHI. Demande enquête publique au Préfet. DUP travaux suite à enquête publique. Enquête parcellaire. Travaux par propriétaires ou expropriations. Durée : 7 ans</p>

Ingénierie /
 Accompagnement

Leviers à activer

Maîtrise foncière
 de la collectivité



Centre commercial Travo, Ventiseri – parcelle 109 à 117

Composition du bien

1 logt T2 50m² Vacant

Source : Base MAIIC III 2020

Situation

Centre commercial dégradé qui appartient à un privé.

Projet envisagé

La collectivité envisage d'acquérir pour réaliser des logements.

Etude de faisabilité/calibrage à mener en phase opérationnelle.

Durété

- Cellule commerciale
- Propriétaire connu et contacté
- Secteur protégé

Procédures possibles

- Etape 1** : prise de contact avec les propriétaires
- Etape 2a** : acquisition amiable
- Etape 2b** : si pas amiable, DUP travaux pour ORI
- Etape 3** : relogement occupants
- Etape 4a** : travaux de rénovation logements par la Collectivité ou son opérateur
- Etape 4b** : travaux d'exécution de la DUP par les propriétaires actuels
- Etape 4c** : expropriation et exécution des travaux DUP par la Collectivité ou son opérateur
- Etape 5** : s'il n'est pas possible d'acquérir le bien à l'amiable et en l'absence de travaux, possibilité d'engager une procédure coercitive (ORI ou THIRORI)

scénario préférentiel	
Acquisition amiable	Implique une négociation avec chaque propriétaire. Implique relogement définitif ou temporaire des propriétaires occupants + congé pour vente donné aux locataires. Durée : 1 an négociation + 6 mois relogements + 1 an travaux = 3 ans . Possibilité dispositif VIR Anah
ORI DUP Travaux	Etude éligibilité + calibrage 6 mois. Passage en CNLHI. Demande enquête publique au Préfet. DUP travaux suite à enquête publique. Enquête parcellaire. Travaux par propriétaires ou expropriations. Durée : 7 ans

Ingénierie /
Accompagnement

Leviers à activer

Maîtrise foncière
de la collectivité





Secteur village, Ventiseri – parcelle 267

Composition du bien

1 logt	T3	64m²	Vacant +5ans
--------	----	------	-----------------

Source : Base MAIRC III 2020

Situation

Maison de village en mauvais état.

Projet envisagé

La collectivité envisage d'acquies pour réaliser des logements.

Etude de faisabilité/calibrage à mener en phase opérationnelle.

Durété

- Cellule commerciale
- Propriétaire connu et contacté
- Secteur protégé

Procédures possibles

Etape 1 : prise de contact avec les propriétaires

Etape 2a : acquisition amiable

Etape 2b : si pas amiable, DUP travaux pour ORI

Etape 3a : travaux de rénovation logements par la Collectivité ou son opérateur

Etape 3b : travaux d'exécution de la DUP par les propriétaires actuels

Etape 3c : expropriation et exécution des travaux DUP par la Collectivité ou son opérateur

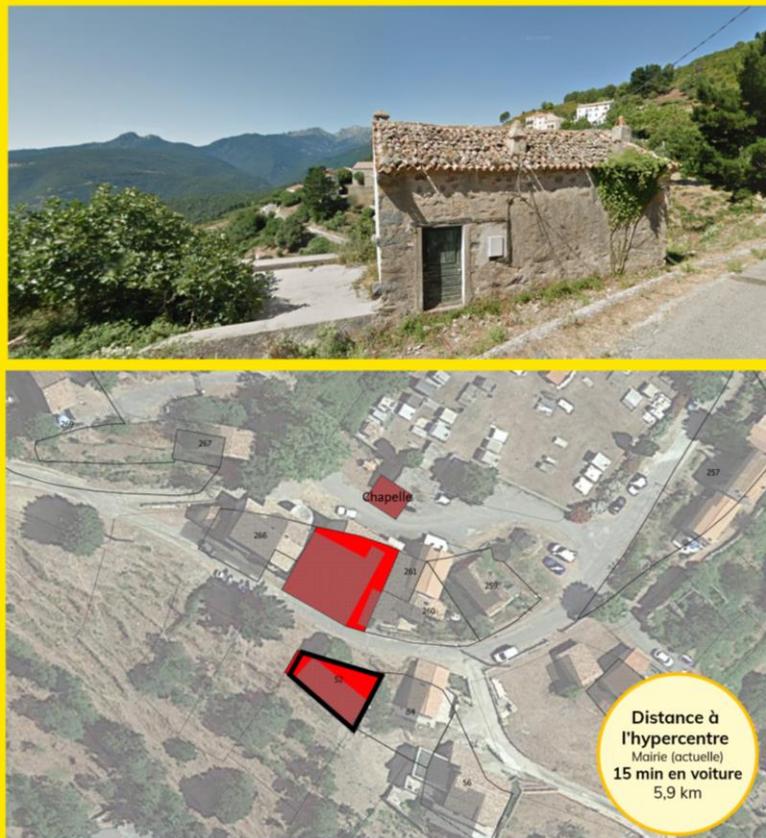
Etape 4 : s'il n'est pas possible d'acquies le bien à l'amiable et en l'absence de travaux, possibilité d'engager une procédure coercitive (ORI ou THIRORI)

scénario préférentiel	<p>Implique une négociation avec chaque propriétaire.</p> <p>Implique relogement définitif ou temporaire des propriétaires occupants + congé pour vente donné aux locataires.</p> <p>Durée : 1 an négociation + 6 mois relogements + 1 an travaux = 3 ans.</p> <p>Possibilité dispositif VIR Anah</p>
Acquisition amiable	
ORI DUP Travaux	<p>Etude éligibilité + calibrage 6 mois.</p> <p>Passage en CNLHI.</p> <p>Demande enquête publique au Préfet.</p> <p>DUP travaux suite à enquête publique.</p> <p>Enquête parcellaire.</p> <p>Travaux par propriétaires ou expropriations.</p> <p>Durée : 7 ans</p>

Ingénierie /
Accompagnement

Leviers à activer

Maîtrise foncière
de la collectivité



Secteur village, Ventiseri – parcelle 52

Composition du bien

2 logts	T1	18m²	Vacant + Sans
	T1	18m²	Vacant

Source : Base MAJIC III 2020

Situation

Maison de village en mauvais état.

Projet envisagé

La collectivité envisage d'acquérir pour réaliser des logements.

Etude de faisabilité/calibrage à mener en phase opérationnelle.

Durété

- Cellule commerciale
- Propriétaire connu et contacté
- Secteur protégé

Procédures possibles

Etape 1 : prise de contact avec les propriétaires

Etape 2a : acquisition amiable

Etape 2b : si pas amiable, DUP travaux pour ORI

Etape 3a : travaux de rénovation logements par la Collectivité ou son opérateur

Etape 3b : travaux d'exécution de la DUP par les propriétaires actuels

Etape 3c : expropriation et exécution des travaux DUP par la Collectivité ou son opérateur

Etape 4 : s'il n'est pas possible d'acquérir le bien à l'amiable et en l'absence de travaux, possibilité d'engager une procédure coercitive (ORI ou THIRORI)

scénario préférentiel	Implique une négociation avec chaque propriétaire. Implique relogement définitif ou temporaire des propriétaires occupants + congé pour vente donné aux locataires. Durée : 1 an négociation + 6 mois relogements + 1 an travaux = 3 ans . Possibilité dispositif VIR Anah
Acquisition amiable	
ORI DUP Travaux	Etude éligibilité + calibrage 6 mois. Passage en CNLHI. Demande enquête publique au Préfet. DUP travaux suite à enquête publique. Enquête parcellaire. Travaux par propriétaires ou expropriations. Durée : 7 ans

Ingénierie /
Accompagnement

Leviers à activer

Maitrise foncière
de la collectivité

Annexe 11 – Périmètres Plan façades

A COMPLÉTER

Annexe 12 – Copropriétés prioritaires identifiées lors de la phase d'étude pré-opérationnelle

11 copropriétés présentent des **taux d'impayés significatifs** ce qui constitue le premier indicateur de fragilité

- **2 copropriétés localisées à Ghisonaccia enregistrent une dette copropriétaire de plus de 130 000€**
- **1 copropriété localisée à Prunelli di Fiumorbo enregistre une dette copropriétaires de plus de 98 000€**

Numéro d'immatriculation	Type de syndicat : bénévole / professionnel / non connu	Identification du représentant légal	Mandat en cours dans la copropriété	Date de fin du dernier mandat	Nom d'usage de la copropriété	Adresse de référence	Nombre de lots à usage d'habitation *	Date de l'assemblée générale approuvant les comptes	Charges pour opérations courantes de l'exercice clos	Charges pour travaux et opérations exceptionnelles de l'exercice clos	Montant des dettes fournisseurs, rémunérations et autres	Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	Montant du fonds de travaux	Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 euros vis-à-vis du syndicat de copropriétaires	taux d'impayés **
AA2601250	professionnel	LE MAO*ROGER JOSEPH/ 32124131700023	Mandat en cours	23/11/2021	L'aiglon	20240 Ghisonaccia	18	29/10/2019	25 658 €	- €	3 131 €	9 058 €	2 384 €	11	35%
AB1787720	professionnel	LE MAO*ROGER JOSEPH/ 32124131700023	Mandat en cours	25/07/2023	LE CONCORDE	rte de la mer, 20240 Ghisonaccia	40	21/12/2020	79 536 €	- €	2 440 €	137 524 €	9 031 €	31	173%
AB2865343	non connu	non connu	Pas de mandat en cours	10/10/2020	TANGHICCIA	migliacciaro, 20243 Prunelli-di-Fiumorbo	23	18/04/2019	18 616 €	1 340.00 €	1 268 €	98 293 €	6 112 €	15	493%
AB5803739	professionnel	LE MAO*ROGER JOSEPH/ 32124131700023	Mandat en cours	21/10/2021	LE FIUMORBU	ROUTE NATIONALE, 20240 GHISONACCIA	24	16/05/2019	27 215 €	- €	- €	4 232 €	3 873 €	4	16%
AD5970470	non connu	non connu	Pas de mandat en cours	13/04/2021	L'ALIVETTU	migliacciaro, 20243 Prunelli-di-Fiumorbo	19	23/10/2019	12 454 €	3 052.00 €	1 594 €	2 364 €	1 115 €	2	15%
AE1027648	non connu	non connu	Pas de mandat en cours	15/04/2021	LES DAHLIAS	RES MICHELI 20240 GHISONACCIA	12	30/04/2019	12 610 €	- €	3 310 €	37 613 €	1 051 €	7	298%
AE1116417	non connu	non connu	Pas de mandat en cours	10/03/2021	LA SERRE	migliacciaro, 20243 Prunelli-di-Fiumorbo	26	04/06/2019	15 212 €	- €	2 463 €	3 350 €	- €	0	22%
AE1788710	professionnel	LE MAO*ROGER JOSEPH/ 32124131700023	Mandat en cours	06/12/2021	LES OLIVIERI	PONT DE TRAVO 20240 VENTISERI	12	29/06/2021	13 652 €	- €	1 667 €	7 830 €	2 860 €	2	57%
AF3982550	professionnel	ALALIA SYNDIC EXPERTISE 53296260200019	Mandat en cours	17/10/2021	A GARA	ghisonaccia gare 20240 Ghisonaccia	12	18/10/2018	5 279 €	310.00 €	4 778 €	3 073 €	622 €	5	55%
AF8293821	professionnel	LE MAO*ROGER JOSEPH/ 32124131700023	Mandat en cours	17/12/2022	CARDICCIA	migliacciaro, 20243 Prunelli-di-Fiumorbo	6	18/12/2019	12 746 €	- €	146 €	2 495 €	1 160 €	2	20%
AG4360145	professionnel	ALALIA SYNDIC EXPERTISE 53296260200019	Mandat en cours	08/01/2023	U RENOSU	20240 Ghisonaccia	37	09/01/2020	8 057 €	- €	466 €	113 325 €	519 €	11	1407%

*Le nombre de lots à usage d'habitation déclaré dans le registre ne correspond pas au nombre de logements déclarés dans la source fiscale.

**Le taux d'impayés est calculé en faisant le rapport entre le montant des sommes restants dues par les copropriétaires et la somme des charges pour opérations courantes et travaux de l'exercice clos.

Source : Registre d'immatriculation des copros décembre 2022

