

RAPPORT
N° 2012/O2/178

ASSEMBLEE DE CORSE

2EME SESSION ORDINAIRE DE 2012

REUNION DES 8 ET 9 NOVEMBRE

RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF

**HABILITATION DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF
DE CORSE A SIGNER LA CONVENTION D'OPERATION
PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT
DE LA COMMUNE DE BONIFACIO POUR LA PERIODE 2012-2017
A CONCLURE ENTRE LA CTC, L'ETAT, L'AGENCE NATIONALE
POUR L'AMELIORATION DE L'HABITAT, LA COMMUNE
DE BONIFACIO ET LE DEPARTEMENT DE LA CORSE-DU-SUD**

COMMISSIONS COMPETENTES :

COMMISSION DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, DE
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE
L'ENVIRONNEMENT

COMMISSION DU DEVELOPPEMENT SOCIAL ET CULTUREL

COMMISSION DES FINANCES, DE LA PLANIFICATION, DES
AFFAIRES EUROPEENNES ET DE LA COOPERATION

<p style="text-align: center;">RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE</p>

OBJET : Adoption de la convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat «Bonifacio à vivre 2012-2017» et habilitation du Président du Conseil Exécutif de Corse à signer ladite convention.

Dans le règlement des aides au logement adopté le 27 octobre 2011 par l'Assemblée de Corse, notre collectivité a défini trois axes prioritaires d'intervention parmi lesquels figure « le soutien et l'encadrement de l'initiative privée ».

Ainsi, des aides spécifiques ont été prévues par les mesures 3-2 à 3-5 en faveur des projets qui s'inscrivent dans le cadre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

Les subventions régionales s'adressent :

☞ aux communes ou établissements publics de coopération intercommunale qui souhaitent réaliser une étude, préalablement à la mise en œuvre de l'OPAH et qui par la suite ont recours à un prestataire de service chargé du suivi et de l'animation de l'opération (information des bénéficiaires, constitution des dossiers pour les particuliers et transmission aux financeurs, suivi des travaux et toute action de nature à faciliter la réalisation des projets...),

☞ aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs qui réhabilitent leur logement afin de le mettre aux normes, au regard des diverses réglementations (autonomie, habitabilité, sortie d'insalubrité, performance énergétique...) afin d'en améliorer leur confort pour les premiers ou de le mettre sur le marché en pratiquant des loyers encadrés pour les seconds,

☞ aux copropriétés, situées en centre ancien, qui connaissent des difficultés et qui réalisent des travaux sur les parties communes. **Le détail des financements régionaux figure en annexe I.**

Il convient de préciser que la participation de la Collectivité Territoriale de Corse à ces OPAH, particulièrement pour les aides à l'investissement, est conditionnée par l'éligibilité des projets aux règles de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et par leur financement préalable par celle-ci.

De plus, les financements régionaux se sont accrus et diversifiés alors que, dans le même temps, la réglementation de l'ANAH (modifiée en 2011) est devenue plus restrictive et s'est accompagnée d'une baisse des enveloppes tant au niveau national que régional.

Cette tendance conduit l'ANAH à demander aux maîtres d'ouvrage de réaliser l'OPAH sur une période de 5 ans.

Ainsi, bien qu'il n'y ait aucune obligation juridique, il est proposé d'associer la CTC à la convention d'OPAH signée entre l'Etat, l'ANAH et la commune ou l'EPCI afin de formaliser les engagements des différents financeurs et tenter de « sécuriser » les financements de l'ANAH qui peuvent fluctuer d'une année sur l'autre.

C'est dans ce contexte que s'inscrit le projet de la commune de Bonifacio qui après avoir réalisé une étude, a décidé de lancer en 2012 une OPAH sur un périmètre qui couvre les quartiers anciens de la Ville Haute et de la Marine.

La commune, à travers cette action sur les deux quartiers, s'est fixée comme objectif de réhabiliter 111 logements dont 84 concernent des propriétaires occupants et 27 des propriétaires bailleurs.

La CTC est donc sollicitée pour participer à cette opération et être signataire de la **convention de l'OPAH qui figure en annexe II**.

Sur une période de 5 ans, les financements respectifs des différents partenaires (concernant les travaux et l'ingénierie) s'établissent comme suit :

• ANAH	688 678 €
• Etat (habiter mieux)	89 022 €
• Commune de Bonifacio	61 960 €
• CTC	377 770 €
• Conseil Général de la Corse du Sud	215 120 €
TOTAL	1 432 550 €

La participation de la Collectivité Territoriale de Corse dans ce projet est estimée à 377 770 € sur 5 ans dont 91 770 € d'aide à l'ingénierie et 286 000 € d'aides aux travaux de réhabilitation, soit une moyenne de 2 576 € par logement ; il convient de préciser que les crédits régionaux seront engagés sur la base du règlement des aides au logement adopté par notre collectivité le 27 octobre 2011 (cf. délibération n° 11/144 AC de l'Assemblée de Corse).

Compte tenu de ces éléments, il convient que vous m'autorisiez à signer la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat «Bonifacio à vivre 2012-2017» telle qu'elle figure en annexe II, du présent rapport.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

PJ : Annexe I - Rappel des financements de la CTC dans les OPAH
 Annexe II - Convention d'OPAH de la commune de Bonifacio 2012-2017
 Annexe III - Projet de délibération de l'Assemblée de Corse

ANNEXE I

**Rappel des financements
de la Collectivité Territoriale de Corse
dans les opérations programmées d'Amélioration
de l'Habitat, définis par le règlement des aides
au logement adopté le 27 octobre 2011
par l'Assemblée de Corse**

Financement des OPAH par la CTC

Les différents types d'aides

① Etude pré opérationnelle (mesure 3-5)

- ↳ 35 % de 50 000 €
- ↳ Subvention 17 500 € maximum

② Equipe de suivi et d'animation Fonctionnement (mesure 3-5)

- ↳ 35 % de 200 000 € répartis sur 3 ans soit 70 000 € maximum sur 3 ans (23 333 €/an)

③ Investissement / Subventions régionales conditionnées par l'aide préalable de l'ANAH, calculées sur le HT

a) Propriétaires bailleurs (mesure 3-2)

- ↳ Travaux d'amélioration courante (aménagement intérieur tous postes confondus)
 - ↳ 10 % de 30 000 € de travaux,
 - ↳ Subvention maximum 3 000 €.
- ↳ Travaux lourds (structures porteuses, façades, charpente, couverture)
 - ↳ 10 % de 48 000 € de travaux,
 - ↳ Subvention maximum 4 800 €.

↳ Pas de différenciation en fonction des loyers

b) Propriétaires occupants sous conditions de ressources (mesures 3-3)

- ↳ Travaux d'amélioration
 - ↳ 10 % de 20 000 € de travaux,
 - ↳ Subvention maximum 2 000 €.
- ↳ Travaux lourds
 - ↳ 10 % de 50 000 € de travaux,
 - ↳ Subvention maximum 5 000 €.

NB : Les subventions des mesures 3-2 et 3-3 pour les travaux d'amélioration et les travaux lourds sont cumulables.

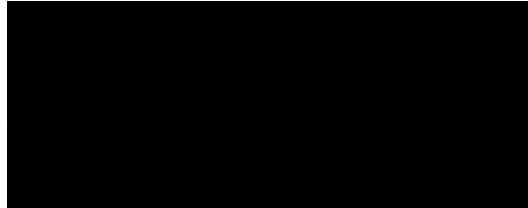
c) Aide aux copropriétés dans les centres anciens en OPAH (mesure 3-4)

Les syndicats de copropriétaires peuvent bénéficier d'une aide de 5% de 150 000 € de travaux HT soit 7 500 € pour la réfection des parties communes.

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

ANNEXE II

**CONVENTION
d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
« Bonifacio à vivre »
2012 - 2017**



*CONVENTION D'OPERATION
PROGRAMMEE
D'AMELIORATION DE L'HABITAT
OPAH 2012-2017*

« Bonifacio à vivre »

Entre :

La Commune de Bonifacio représentée par M. Jean-Charles ORSUCCI, Maire de la commune,

L'Etat représenté par M. le Préfet de Corse, Préfet de la Corse-du-Sud, M. Patrick STRZODA,

La Collectivité Territoriale de Corse représentée par M. Paul GIACOBBI, Président du Conseil Exécutif de Corse,

Le Conseil Général du Département de la Corse-du-Sud représenté par M. Jean-Jacques PANUNZI, Président du Conseil Général de Corse-du-Sud,

Et :

L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra - Paris 1er, représenté par le Préfet de Corse-du-Sud, M. Patrick STRZODA, délégué de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 322-1 à 17 du Code de la Construction et de l'Habitation, ci-après dénommée «ANAH»

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, 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 de l'Amélioration de l'Habitat et aux Programme d'Intérêt Général, en date du 8 novembre 2002,

Vu la délibération de la Commune de Bonifacio, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 18 juillet 2012 autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de Corse-du-Sud en application de l'article R. 321-10 du Code de la Construction et de l'Habitation, en date du 12 avril 2012,

Vu l'avis du Délégué de l'ANAH dans la Région en date du 2012,

Vu la délibération du Conseil Général en date du 2012,

Vu la délibération n° 12/ AC de l'Assemblée de Corse du 2012,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du 24 juillet 2012 au 25 août 2012 à Bonifacio, en application de l'article L. 303-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,

PREAMBULE

Considérant le logement comme l'un des facteurs majeurs du développement économique de Bonifacio, la commune souhaite engager une politique volontariste basée notamment sur la requalification de l'habitat au travers d'une remise à niveau du parc existant.

Au vu de l'étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) réalisée dans les quartiers anciens de la Ville Haute et de la Marine et, face au constat fait sur l'état de son patrimoine bâti, sur la situation sociale et économique de l'habitat et de ses habitants, la commune de Bonifacio a décidé de s'engager dans une démarche d'amélioration de l'habitat.

C'est pourquoi l'objectif du présent contrat est d'amplifier l'action en faveur de l'habitat en accord avec les priorités d'actions définies par l'ANAH, coordonnées avec la mise en œuvre de la ZPPAUP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) pour les actions suivantes :

- ✓ *Traitement des copropriétés dégradées et désorganisées,*
- ✓ *Résorption du parc privé potentiellement indigne,*
- ✓ *Résorption de la précarité énergétique,*
- ✓ *Maintien des personnes âgées à domicile en améliorant l'accessibilité des logements ainsi que la mise aux normes minimales d'habitabilité.*
- ✓ *Développement d'une offre locative à loyer maîtrisé sur la zone littorale où la résidence touristique est privilégiée*

PRESENTATION DU TERRITOIRE

Présentation du site :

LA VILLE HAUTE : l'implantation du bâti de la Ville Haute, les particularités physiques du site, les falaises fondent l'image identitaire de Bonifacio et en font sa notoriété.

LA MARINE : ce quartier est dominé par les fortifications et tire son intérêt de la qualité paysagère du site soulignée par l'implantation du bâti au point de rencontre du port et des collines.

Population :

La commune de Bonifacio compte 2 831 habitants en 2006, soit une densité de 20,5 habitants au km². La population a augmenté de 6,5 % entre 1999 et 2006 et avec 37 % de moins de 30 ans, la population est relativement jeune. Une partie de cette même population a migrée et s'est domiciliée dans la campagne bonifacienne délaissant de fait les appartements de la haute ville ou de la marine appréciés comme peu accessibles, trop exigus, peu confortables, trop bruyants.....

On assiste aujourd'hui à un véritable retournement de situation avec une volonté affichée par beaucoup de réinvestir les quartiers historiques de Bonifacio.

Plus de 85 % des locataires du parc privé disposent de ressources inférieures au plafond HLM.

65 % des propriétaires occupants ont des ressources inférieures au plafond HLM.

20 % des ménages déclarent des revenus inférieurs à 30 % du plafond HLM (seuil de grande pauvreté).

Activités et emplois :

Au 1^{er} janvier 2008, le territoire compte 519 établissements. La quasi-totalité d'entre eux (99 %) emploient moins de 10 salariés et 70 % n'en comptent aucun.

S'agissant d'une zone touristique, l'activité économique est saisonnière et essentiellement marquée par l'activité estivale. En effet, 86 % des entreprises exercent leur activité dans le commerce ou les services.

Habitat :

La Ville Haute : la majorité des maisons sont construites en calcaire sur des parcelles profondes et étroites. Ce bâti présente aujourd'hui une hauteur élevée de 4-5 étages et se termine souvent par des terrasses. Les niveaux bas sont peu éclairés.

Les parties communes sont peu organisées et peu entretenues. De nombreuses façades sont en mauvais état.

La Marine : ce sont des maisons mitoyennes qui s'ouvrent sur la mer, étroites et peu profondes. L'accès aux étages se fait par un escalier. Au rez-de-chaussée, des boutiques et des restaurants ont été aménagés.

L'Habitat indigne :

«constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. » (cf. définition de l'habitat indigne dans l'article 84 de la loi Mobilisation pour le logement et contre l'exclusion du 25 mars 2009)

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est observé à partir du fichier FILOCOM 2007 qui a fait apparaître 12 % du parc des résidences principales potentiellement indigne, soient 130 logements.

Près de 83 % des logements indignes (108 logements) datent d'avant 1949.

75 % des logements indignes sont des logements dont la superficie se situe entre 35 et 75 m².

Les ménages du parc privé potentiellement indigne se divisent en 29 % de propriétaires occupants et 56 % de locataires.

Le taux de « PPPI » dans le parc des propriétaires occupants s'élève à 6 % et dans le parc locatif privé à 19 %.

Plus de la moitié des occupants des logements du PPPI sont âgés de plus de 60 ans.

Développement local :

La réhabilitation de l'habitat de la Haute Ville et de la Marine s'inscrit dans un projet global de mise en valeur urbaine dans lequel la sauvegarde du patrimoine, l'aménagement urbain, le soutien des activités commerciales et la mise en valeur paysagère du bâti et du site sont étroitement liés.

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

CHAPITRE 1 - Objet de la convention et périmètre d'application

Article 1^{er} - Dénomination et périmètre de l'opération

La Commune de Bonifacio, l'ANAH, le Conseil Général de la Corse-du-Sud et la Collectivité Territoriale de Corse décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat :

« Bonifacio à vivre »

Le champ d'application de la présente convention couvre le périmètre suivant :

- La VILLE HAUTE
- La MARINE

Une carte du périmètre de l'opération figure en annexe.

CHAPITRE II - Enjeux de l'opération

Article 2 - Enjeux

La revalorisation de l'habitat des quartiers anciens de la Haute ville et de la Marine est un projet de dimension urbaine dont l'un des enjeux majeurs est la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine bâti. Les enjeux qui sous-tendent une intervention sur l'habitat ancien à Bonifacio sont multiples :

- Augmentation du nombre des résidents permanents. Cela suppose, tout en respectant l'identité des logements, de les adapter aux nouveaux modes d'habiter : meilleure distribution, confort d'été éclairage et réhabilitation des cages d'escalier, organisation du stationnement des résidents.
- Sauvegarde et mise en valeur du patrimoine bâti, monumental et commun : immeubles remarquables protégés ou non, éléments identitaires du bâti d'accompagnement.
- Développement touristique par la mise en place de nouveaux circuits de découverte de la ville et de son histoire dans le cadre des « Villes et Pays d'Art et d'Histoire ».
- Développement du marché de la réhabilitation et valorisation des métiers de la réhabilitation « Bonifacio, un grand chantier Patrimoine »,
- En termes culturels, affirmation d'une continuité entre l'histoire de la ville et son développement urbain.

Pour répondre à l'objectif de sauvegarde du patrimoine et de faire évoluer harmonieusement le bâti des quartiers, le dispositif mis en place conjuguera trois axes d'intervention :

- réglementaire, la commune s'est dotée de dispositions réglementaires nouvelles (ZPPAUP, PLU) et veillera à leur application,
- opérationnel : actions d'incitation à la réhabilitation des logements et des immeubles ainsi qu'à la mise en valeur du bâti
- administratif : suivi rapproché des projets et des réalisations.

CHAPITRE III - Objectifs de l'opération

Article 3 - Volets d'actions

1) Volet économique et développement territorial :

Le projet de développement local du périmètre est axé sur :

- un projet structurant porté par les collectivités concernées permettant d'ouvrir la Ville Haute vers les anciens terrains militaires ;
- *l'aménagement des quais de la Marine, de l'avant-port et du secteur St-Erasme ;*
- *le renforcement de la cohésion urbaine par le développement des liaisons piétonnes entre la Ville Haute, la Marine et la Citadelle,*
- *l'aménagement des espaces publics, des cheminements, des placettes ;*
- *la mise en valeur des façades sur le secteur de la ZPPAUP ;*
- *un programme d'actions pour soutenir le commerce de proximité.*

2) Volet « Copropriétés dégradées » :

il s'agira d'analyser le niveau de dysfonctionnement des copropriétés repérées pendant l'étude pré-opérationnelle qui subissent à la fois une dégradation technique et une fragilisation du fonctionnement du fait de facteurs juridiques, financiers et sociaux. Pour cela, chaque copropriété fera l'objet :

- d'un descriptif de situation (présence éventuelle d'un syndic, nombre et destination des lots, date de construction, typologie, état des espaces extérieurs...);
- d'une analyse du fonctionnement et gestion de l'immeuble (syndic, assemblées générales, comptabilité, impayés, dettes, montant des charges, règlement de copropriété, statuts...);
- d'une analyse de l'occupation (répartition PO et PB), vacance :
 1. Pour les locataires : taille des ménages, type d'occupation, situations locatives et ressources...);
 2. Pour les propriétaires occupants : profil, taille des ménages, type d'occupation, ressources, taux et capacité d'endettement...);
- d'une analyse de la stratégie patrimoniale des bailleurs (engagement dans la copropriété, capacité d'investissement, vacance...);
- d'une analyse physique des parties communes (état général de l'immeuble, estimation du montant des travaux nécessaires, grille d'insalubrité...);
- d'une évaluation de l'état des logements ;
- d'une définition du programme des travaux à réaliser (travaux communs et privatifs) : l'estimation des montants à engager, les délais prévisionnels de réalisation.

- de l'élaboration du plan de financement des travaux pour la copropriété.

Une assistance à la mobilisation et à la réorganisation, voire à la création de la copropriété, un conseil juridique pour la résolution de problèmes particuliers sont autant d'actions qui seront assurées durant le suivi-animation de l'OPAH.

3) Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé :

L'objectif est d'encourager les travaux de réhabilitation de logements vétustes occupés par des ménages modestes, avec une attention particulière pour les logements insalubres ou proches de l'indignité.

A cette fin, il sera procédé :

- au repérage et à la réalisation d'un diagnostic technique, social et juridique des logements indignes et de leurs occupants en relation avec les travailleurs sociaux et les services d'aide à la personne,
- aux visites des logements éventuellement signalés à la commission DALO pour motif d'insalubrité ou d'indécence ;
- à l'accompagnement sanitaire et social des ménages, permettant notamment la gestion des relogements temporaires ou définitifs ;
- au traitement des logements et/ou parties communes d'immeubles, en distinguant les objectifs de traitement purement incitatifs (insalubrité avérée et habitat très dégradé) des objectifs de traitement plus coercitifs (arrêtés éventuellement accompagnés d'aides au titre de l'habitat indigne, travaux d'office nécessaires).
- à l'estimation des situations présumées d'insalubrité, de péril et de risque de saturnisme, des situations de danger à traiter, ainsi que l'estimation du volume d'intervention correspondant ;
- à l'estimation des situations présumées d'habitat très dégradé

En cas d'insalubrité ou de péril, confirmé par les grilles de l'ANAH, les services concernés (ARS ou commune) seront informés afin d'engager les procédures administratives nécessaires, s'il y a lieu.

4) Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux :

L'enjeu consiste à réduire les charges énergétiques d'occupation, cet objectif sera atteint par la réalisation obligatoire de diagnostics thermiques préalables à toute mise en œuvre de projet pour l'obtention d'une subvention :

- *pour les propriétaires occupants, ces diagnostics se traduiront par des recommandations et des priorités dans la réalisation des travaux à effectuer.*
- *pour les propriétaires bailleurs, ces diagnostics se traduiront par des recommandations et des priorités dans la réalisation des travaux à effectuer afin d'atteindre au minimum la classe énergétique D après travaux.*

Dans le cadre de la mise en œuvre du programme Habiter Mieux, devront être prévues :

- les modalités de coopération avec les services sociaux et les travailleurs sociaux permettant d'identifier et d'aller à la rencontre des ménages frappés par la précarité énergétique ;
- le nombre de ménages en situation de précarité énergétique, qui pourraient faire l'objet d'une assistance particulière pour la réalisation de travaux permettant de réduire la facture énergétique ;
- le type d'accompagnement à mettre en place durant l'opération programmée.

Le volet « énergie et précarité énergétique » constitue, s'agissant de la mise en œuvre du programme Habiter Mieux, un protocole territorial, déclinaison locale du Contrat Local d'Engagement signé le 26 juillet 2011, permettant d'engager des crédits du programme Habiter Mieux sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies dans la convention État/ANAH du 14 juillet 2010 et l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

Le dispositif se traduit de manière opérationnelle par :

- une information appropriée des ménages, des propriétaires et des professionnels,
- un repérage continu des situations de précarité énergétique et des logements «énergivores»,
- une évaluation énergétique des logements avant et après travaux,
- un accompagnement social des ménages et une assistance aux travaux,
- des partenariats à mettre en place (travailleurs sociaux, Conseil Général, ADEME, fournisseurs d'énergie.)

5) Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat :

L'enjeu consiste à développer et préciser les actions à mettre en place en vue d'adapter le logement pour permettre l'autonomie des personnes âgées ou en situation de handicap.

Il s'agit de permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne.

Des travaux permettant à l'occupant de se déplacer, de se laver et d'accéder aux différents équipements seront alors préconisés en réalisant un diagnostic autonomie. L'équipe opérationnelle s'engage à mobiliser tous les acteurs partenaires tels que : le Conseil Général, la MDPH, La CARSAT, les Caisses de retraite, les CAF et MSA en vue de réunir des aides complémentaires.

Article 4 - objectifs quantitatifs de réhabilitation

L'opération vise à atteindre les objectifs suivants sur la durée de l'OPAH (5 années) :

OBJECTIFS DE REALISATION DES LOGEMENTS

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Logements indignes et très dégradés :							
-dont logements indignes PO	2	3	4	4	4	2	19
-dont logements indignes PB	1	3	5	5	5	2	21
-dont logements très dégradés PO	1	3	3	3	3	2	15
-dont logements très dégradés PB	-	1	2	1	1	1	6
Autres logements de propriétaires bailleurs (hors LHI TD)	-	-	-	-	-		0
Logements PO autonomie de la personne	1	3	3	3	2	1	13
Logements PO bénéficiant de l'aide du FART	3	7	8	8	8	3	37
Total	8	20	25	24	23	11	111
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés :							
Logements PB conventionné social	1	3	5	5	5	3	22
Logements PB conventionné très social	-	1	2	1	1		5

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

Les logements « économie d'énergie » seront traités dans le cadre du programme « Habiter Mieux » et seront subventionnés sous réserve d'une amélioration de la performance énergétique d'au moins 25 %.

CHAPITRE IV - Financements de l'opération et engagements complémentaires

Article 5 - financement des partenaires de l'opération

5.1 - L'ANAH

Règles d'application

La réglementation applicable aux dossiers de demande de subvention déposés dans le cadre du programme sera celle en vigueur au moment du dépôt du dossier.

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'ANAH - c'est-à-dire du Code de la Construction et de l'Habitation, du règlement général de l'Agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions.

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.

Les taux arrêtés par le conseil d'administration de l'ANAH pourront être ajustés en fonction des conditions d'attribution des subventions arrêtées par le conseil d'administration de l'ANAH et des priorités annuelles fixées par le délégué de l'ANAH en Corse-du-Sud et approuvées par la commission locale d'amélioration de l'habitat.

L'ANAH devra informer les cosignataires de la présente convention.

Montants prévisionnels

*Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'ANAH pour l'opération sont de **688 678 €** selon l'échéancier suivant :*

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
AE prévisionnels	45 044	123 719	152 610	143 967	141 105	82 233	688 678
dont aides aux travaux	40 157	109 614	138 200	129 557	127 000	73 222	617 750
dont aide à l'ingénierie	3 959	17 074	14 345	14 345	17 074	4 131	70 928

La part variable de 306 € par logement correspondant à l'amélioration des logements : «indignes», «très dégradés», «autonomie» des propriétaires occupants, est intégrée aux éléments ci-dessus.

L'attribution de la part variable est conditionnée à l'exécution des missions d'accompagnement renforcé du propriétaire pour la définition et le suivi du projet de travaux décrites en annexe.

La réalisation des objectifs précités s'apprécie en fonction des décisions d'octroi.

5.2 - L'Etat

Au titre du programme « Habiter Mieux »

Règles d'application

Les crédits du fond d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'Etat dans le cadre du programme Habiter Mieux (Investissements d'avenir). Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées par l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du FART.

Montants prévisionnels :

*Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'ANAH pour ce programme sont de : **11 322 €***

Années	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
AE prévisionnels	7 218	16 842	19 248	19 248	19 248	7 218	89 022
dont Aide de Solidarité Ecologique (ASE)	6 300	14 700	16 800	16 800	16 800	6 300	77 700
dont aide à l'ingénierie (base valeur 2012 : 306 € par diagnostic)	918	2 142	2 448	2 448	2 448	918	11 322

5.3 - Le Département de Corse-du-Sud

Le Conseil Général de la Corse-du-Sud s'engage à financer :

- ✓ 10 % du coût de fonctionnement de l'équipe opérationnelle pour un **montant de 26 220 €**.

Le versement des subventions sera proportionnel aux dépenses effectivement mandatées par le maître d'ouvrage et sur justification de leur cohérence avec les dispositions prévues dans la présente convention.

Les dépenses éligibles correspondent aux factures acquittées par la Commune de Bonifacio dans le cadre du marché de suivi-animation de l'OPAH dont la durée est de cinq ans.

*Le Conseil Général de Corse-du-Sud s'engage à intervenir à hauteur de : **188 900 €**, selon le règlement suivant :*

✓ **Les travaux des propriétaires occupants :**

- A hauteur de 10 % pour les travaux lourds relatifs à la réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé, avec un plafond de travaux subventionnables fixé à 50 000 € HT,
- A hauteur de 10 % pour les travaux relatifs à la sécurité et la salubrité des personnes et pour les travaux relatifs à l'autonomie des personnes, avec un plafond de travaux subventionnables fixé à 20 000 € HT,
- A hauteur de 5 % pour les travaux relatifs à l'amélioration des performances énergétiques, avec un plafond de travaux subventionnables fixé à 20 000 € HT.

✓ **Les travaux des propriétaires bailleurs :**

- A hauteur de 5 % pour les travaux lourds relatifs à la réhabilitation d'un logement indigne, dégradé ou très dégradé, dans la limite de 1 000 € HT par m² soit 80 000 € HT de travaux subventionnables par logement.

- A hauteur de 5 % pour les travaux relatifs à la sécurité, la salubrité des personnes et pour les travaux relatifs à l'autonomie, dans la limite de 500 € HT par m² soit 40 000 € HT de travaux subventionnables par logement.

Le versement sera effectué au bénéfice de la commune de Bonifacio sur la base des dossiers réalisés avant reversement aux bénéficiaires.

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

- ✓ La décision de paiement de l'ANAH.
- ✓ Le plan de financement définitif.
- ✓ La copie des factures.
- ✓ Le volet 4 de la fiche de synthèse relative au dispositif « habiter mieux ».
- ✓ Une attestation sur l'honneur stipulant que les travaux ont été réalisés conformément aux factures produites, celle-ci devant être produite soit par le bénéficiaire, soit par le maître d'œuvre (pour les travaux supérieurs à 100 000 €).

5.4 - La Collectivité Territoriale de Corse

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Collectivité Territoriale de Corse pour l'opération s'élèvent à 377 770 € selon l'échéancier suivant :

Années	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
AE prévisionnels	75 082	70 999	57 921	57 921	57 921	57 926	377 770
dont aide à l'investissement	47 666	47 666	47 666	47 666	47 666	47 670	286 000
dont aide à l'ingénierie	27 416 à Crédits engagés en 2011	23 333 Crédits engagés en 2012	10 255	10 255	10 255	10 256	91 770

* Aide à l'ingénierie

La Collectivité Territoriale de Corse s'engage à financer l'équipe d'animation à hauteur de 91 770 € représentant 35 % du coût de fonctionnement évalué à 262 200 € HT, sur 5 ans.

Le versement des subventions sera proportionnel aux dépenses effectivement mandatées par le maître d'ouvrage et sur justification de leur cohérence avec les dispositions prévues dans la présente convention.

* Aide à l'investissement

La Collectivité Territoriale de Corse s'engage à intervenir :

Pour les propriétaires bailleurs :

Les logements aidés seront de type conventionné social et très social.

Le taux de subvention est de 10 % plafonné à :

- ✓ 3 000 € pour les travaux d'amélioration
- ✓ 4 800 € pour les travaux lourds de réhabilitation

Montant subventionnable :

- 30 000 € et dans la limite d'un coût de travaux de 500 € HT du m2 pour des travaux d'amélioration.
- 48 000 € et dans la limite d'un coût de 800 € HT du m2 pour des travaux lourds (structures porteuses, façades, charpente, couverture).

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

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

Pour les propriétaires occupants :

Les bénéficiaires sont les propriétaires occupants qui ont bénéficié d'une subvention préalable de l'ANAH.

Le taux de subvention est de 10 % plafonné à :

- ✓ 2 000 € pour les travaux d'amélioration ;
- ✓ 5 000 € pour les travaux lourds de réhabilitation.

Montant subventionnable :

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

Le versement sera effectué au bénéfice de la commune de Bonifacio sur la base des dossiers réalisés avant reversement aux bénéficiaires.

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

- ✓ La décision de paiement de l'ANAH.
- ✓ Le plan de financement définitif.
- ✓ La copie des factures.
- ✓ Une attestation sur l'honneur stipulant que les travaux ont été réalisés conformément aux factures produites, celle-ci devant être produite soit par le bénéficiaire, soit par le maître d'œuvre (pour les travaux supérieurs à 100 000 €).

Pour les copropriétés situées en centre ancien :

Les bénéficiaires sont les syndicats de copropriétaires

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

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

Montant subventionnable : 150 000 € HT par bâtiment pour les parties communes.

Taux de subvention : 5 %.

Subvention CTC : 7 500 € maximum par bâtiment.

Conditions d'attribution spécifiques : attribution préalable d'une aide de l'ANAH.

Composition du dossier : identique à celui déposé auprès de l'ANAH.

Dépôt du dossier : dépôt auprès de l'ANAH et transmission simultanée à la CTC.

5.5 - La Commune de BONIFACIO

La Commune de Bonifacio s'engage à mettre en place et à financer une équipe opérationnelle, dont les missions sont inscrites à l'article 6.3 de la présente convention.

Elle bénéficiera à cet effet du soutien financier des partenaires cités dans les articles 5-1,5-2, 5-3 et 5-4 et adressera annuellement une demande de subvention aux partenaires cités.

CHAPITRE V - Conduite, animation et évaluation**Article 6 - conduite de l'opération****6.1 Mission du maître d'ouvrage**

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

6.2 Suivi-animation de l'opération

la Commune de Bonifacio a désigné comme équipe opérationnelle chargée d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération : [Le PACT Corse](#)

6.3 Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de l'équipe opérationnelle concernent (liste non exhaustive, cf. cahier des charges) :

Actions de communication, d'information, de sensibilisation et de coordination :

- a) Les actions d'information des publics concernés à savoir les propriétaires occupants ou bailleurs, les locataires et d'une manière générale tous les partenaires concernés par cette opération.
- b) Les actions de sensibilisation du milieu professionnel à savoir organisations professionnelles et le secteur du bâtiment.
- c) Le conseil et l'assistance des propriétaires occupants et bailleurs : L'équipe opérationnelle devra conseiller et assister les propriétaires occupants et bailleurs dans les domaines administratif, juridique, social, financier, technique, architectural. Il est précisé que cette mission gratuite ne couvre pas les tâches de maîtrise d'œuvre proprement dites.
- d) Le suivi de l'opération : l'équipe en charge de l'animation remettra chaque année un rapport de son activité comportant :
 - ✓ l'état des dossiers déposés,
 - ✓ le bilan sur le fonctionnement de l'OPAH avec les points forts et les points faibles afin de pouvoir réorienter l'activité si nécessaire,
 - ✓ le bilan des activités relatives à l'information du public et à la promotion de l'opération,
 - ✓ des propositions relatives à l'amélioration de l'information à destination des publics concernés et à l'amélioration du fonctionnement de l'OPAH.

Actions en direction des propriétaires occupants :

- ✓ Conseil et assistance : maîtrise des charges (eau, énergies, ...), dispositifs performants de chauffage, recherche de compléments de financements.

Actions en direction des propriétaires bailleurs :

- ✓ Sensibilisation au conventionnement des logements,
- ✓ Mise en place de dispositifs de sécurisation,
- ✓ Conseil et assistance des propriétaires bailleurs.

Les missions de suivi animation de l'OPAH incluant les missions d'accompagnement définies dans l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du **Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique** des logements privés (FART).

6.4 Indicateurs de suivi des objectifs

L'équipe en charge de l'animation remettra chaque année un rapport de son activité comportant :

- ✓ L'état des dossiers déposés,
- ✓ Le bilan sur le fonctionnement de l'OPAH avec les points forts et les points faibles afin de pouvoir réorienter l'activité si nécessaire,
- ✓ Le bilan des activités relatives à l'information du public et à la promotion de l'opération,

- ✓ *Des propositions relatives à l'amélioration de l'information à destination des publics concernés et à l'amélioration du fonctionnement de l'OPAH.*

6.5 Bilans et évaluation finale

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis dans le préambule et les objectifs quantitatifs énumérés dans l'article 3 dont la réalisation sera suivie par les comités de pilotage.

Des rapports annuels d'avancement et un rapport faisant le bilan final de l'opération seront établis par l'équipe opérationnelle et adressés par la Commune de Bonifacio à l'ensemble des signataires de la présente convention. Le délégué de l'Anah les portera à la connaissance de la commission locale d'amélioration de l'habitat.

6.6 Instances de pilotage

Un comité de pilotage est constitué et présidé par le Monsieur le Maire de Bonifacio. Il est chargé, au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle, d'apporter une solution aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération.

Il se compose de tous les partenaires intéressés à un titre ou à un autre par le montage de l'opération :

- ✓ *Le/Les représentants de la Commune de Bonifacio,*
- ✓ *Le/Les représentants de l'ANAH,*
- ✓ *Le/Les représentants du Conseil général de la Corse-du-Sud,*
- ✓ *Le/Les représentants de la Collectivité Territoriale Corse,*
- ✓ *Toute personne, service ou association que le comité de pilotage jugera utile d'associer.*

L'animation et le secrétariat du comité seront assurés par la Commune de Bonifacio, avec l'appui de l'équipe opérationnelle. Il se réunira au moins une fois par an.

CHAPITRE VI - Communication

Article 7 - communication

L'ensemble des logos de cosignataires de la présente convention apparaîtra sur tous les supports d'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.

L'opérateur assurant la mission de suivi-animation aura l'obligation d'indiquer dans les documents de communication que les subventions sont allouées par l'ANAH, la Collectivité Territoriale de Corse et le Conseil Général de la Corse-du-Sud.

CHAPITRE VII -
Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

Article 8 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années à compter de sa date de signature.

Au delà de cette date, les demandes de subventions auprès de l'Anah ne pourront plus bénéficier des avantages de la présente convention et seront instruites par la délégation locale de l'Agence selon les modalités de droit commun.

Article 9 - révision et/ou résiliation de la convention

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

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

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'ANAH, de manière unilatérale et anticipée à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, à l'ensemble des autres parties.

La lettre détaillera les motifs de cette résiliation.

L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 10 - Transmission de la convention

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

Bonifacio , le

Pour L'ETAT et l'ANAH

Pour la Collectivité Territoriale de Corse

Patrick STRZODA
Préfet de Corse-du-Sud,
Délégué Départemental de l'ANAH

Paul GIACOBBI
Président du Conseil Exécutif de Corse

*Pour le Département
de la Corse-du-Sud*

Jean-Jacques PANUNZI
Président du Conseil Général

*Pour la Commune
de BONIFACIO*

Jean-Charles ORSUCCI
Maire

ANNEXE 1

(Extrait du cahier des charges relatif à la rémunération de l'équipe d'animation)

BORDEREAU DE PRIX

Caractéristiques	Prix unitaire HT intégration DPE	quantités	Montant total HT	Montant total TTC
Facturation permanence	254,41	612	155 700	186 217
Facturation dossier propriétaire occupant - habitat indigne - habitat très dégradé - autonomie - énergie	900	84	75 600	90 417
Facturation dossier propriétaire bailleur - habitat indigne - habitat très dégradé - habitat dégradé	1 300 1 100	6 21	7 800 23 100	9 329 27 628
		TOTAL	262 200 €	313 591 €

La facturation représentant le coût des permanences, de l'information et de la communication sera forfaitaire.

La facturation tiendra compte du nombre de dossiers instruits et du nombre de dossiers ayant fait l'objet d'une décision d'octroi établie par les services de l'ANAH.

Conformément au bordereau de prix annexé au marché d'appel d'offres lancé pour retenir l'équipe de suivi-animation, la facturation concernant les dossiers sera égale à :

50 % du prix de chaque type de dossier lorsqu'il aura fait l'objet d'un début d'instruction,
- le solde soit **50 %** sera payé lorsque le dossier ayant fait l'objet d'une instruction, aura fait l'objet d'une décision d'octroi de subvention ».

ANNEXE 2

La part variable

L'attribution de la part variable est conditionnée à l'exécution de missions d'accompagnement renforcé du propriétaire pour la définition et le suivi du projet de travaux. Cet accompagnement se traduit notamment par les éléments suivants :

- Visite et état des lieux technique du logement. Le diagnostic doit intégrer suivant les situations rencontrées : l'usage du logement fait par le ménage, l'évaluation de la consommation énergétique du logement (consommation conventionnelle), le diagnostic « autonomie » ou le rapport d'ergothérapeute (dans le cas de travaux pour l'autonomie de la personne), le rapport d'analyse permettant de constater l'existence d'une situation d'insalubrité ou d'une situation de dégradation très importante (réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat ou d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat)...
- Assistance pour l'identification des besoins de travaux et établissement d'une proposition de programme, le cas échéant avec hiérarchisation des travaux et selon plusieurs scénarios.
- Estimation du coût des travaux, évaluations énergétiques projetées après travaux (consommations et gains) selon les cas et estimations de l'ensemble des financements pouvant être octroyés pour chaque scénario (y compris aides fiscales).
- Fiche de synthèse de l'évaluation globale (avec, le cas échéant, différents scénarios) à établir pour le propriétaire et à fournir dans le dossier de demande de subvention.
- Aide à l'élaboration du programme définitif de travaux et du plan de financement prévisionnel de l'opération.
- Aide à la consultation d'entreprises et à l'obtention de devis de travaux ; le cas échéant, aide à la recherche et à la passation d'un contrat de maîtrise d'œuvre, conseil au propriétaire dans ses rapports avec le maître d'œuvre éventuel, les artisans et entrepreneurs.
- Aide au suivi de l'opération sur le plan technique (visite en cours de chantier...).
- Établissement, par actualisation de la fiche de synthèse de l'évaluation globale, de la fiche bilan d'expérience (synthèse des caractéristiques du logement, caractéristiques du ménage, du programme de travaux et des gains réalisés, calendrier du projet).

** La fiche de synthèse reprendra notamment des informations sur :*

- *Les caractéristiques du ménage (PO), du logement (PB)*
- *les problèmes éventuels rencontrés (financier, physique, social),*
- *identification des travaux d'urgence à traiter*
- *les justificatifs sociaux ou économiques permettant à la CLAH de se prononcer.*

ANNEXE III

**Délibération de l'Assemblée de Corse
Convention d'OPAH « Bonifacio à vivre »
2012 - 2017**

ASSEMBLEE DE CORSE

**DELIBERATION N° 12/ AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE
 PORTANT ADOPTION DE LA CONVENTION D'OPERATION PROGRAMMEE
 D'AMELIORATION DE L'HABITAT ENTRE L'ETAT, L'AGENCE NATIONALE
 POUR L'AMELIORATION DE L'HABITAT, LA COMMUNE DE BONIFACIO,
 LE DEPARTEMENT DE LA CORSE-DU-SUD ET LA COLLECTIVITE
 TERRITORIALE DE CORSE**

SEANCE DU

L'an deux mille douze, et le , l'Assemblée de Corse régulièrement convoquée, s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de M. Dominique BUCCHINI, Président de l'Assemblée de Corse.

L'ASSEMBLEE DE CORSE

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, Titre II - Livre IV - IVème Partie,
- VU** la délibération n° 11/244 AC de l'Assemblée de Corse du 27 octobre 2011 portant adoption du règlement des aides au logement de la Collectivité Territoriale de Corse,
- VU** la délibération n° 11/323 AC de l'Assemblée de Corse du 15 décembre 2011 portant approbation du Budget Primitif de la Collectivité Territoriale de Corse pour l'exercice 2012,
- VU** la délibération n° 12/133 AC de l'Assemblée de Corse du 27 juillet 2012 portant adoption des modalités d'application du règlement des aides au logement,
- SUR** rapport du Président du Conseil Exécutif de Corse,
- SUR** rapport de la Commission des Finances, de la Planification, des Affaires Européennes et de la Coopération,
- SUR** rapport de la Commission du Développement Social et Culturel.

APRES EN AVOIR DELIBERE**ARTICLE PREMIER :**

ADOpte la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de la Commune de Bonifacio pour la période 2012-2017 telle qu'elle figure en annexe de la présente délibération.

ARTICLE 2 :

AUTORISE le Président du Conseil Exécutif de Corse à signer cette convention avec l'Etat, l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, la Commune de Bonifacio et le Département de la Corse-du-Sud.

ARTICLE 3 :

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

AJACCIO, le

Le Président de l'Assemblée de Corse

Dominique BUCCHINI