

**Convention pour la mise en œuvre d'un second Programme
Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des
Copropriétés
(POPAC 2)**

Communauté de Communes de L'Île-Rousse - Balagne

2025-2028

Table des matières

Préambule.....	4
Article 1 ^{er} - Dénomination	10
Article 2 - Périmètre et champs d'intervention	10
Article 3 – Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel.....	11
Article 4 - Volets d'actions	11
4.1. Le repérage des copropriétés fragiles et en difficulté et / ou désorganisées par la mise en place d'un observatoire du logement.....	12
4.2. La mise en place d'un partenariat avec les milieux professionnels locaux	12
4.3. La sensibilisation et la mobilisation des acteurs de la copropriété.....	13
4.4. La réalisation de diagnostics multicritères pour un groupe de copropriétés	14
4.5. L'accompagnement individualisé des copropriétés pour un groupe de copropriétés.....	15
4.5.1. Etablissement d'un règlement de copropriété et/ou état descriptif de division.....	15
4.5.2. Accompagnement à l'organisation des instances de gestion et mobilisation des acteurs	15
4.5.3. Assainissement de la situation financière	16
4.5.4. Plan patrimoine, plan prévisionnel de travaux à long terme	16
4.5.5. Un accompagnement spécifique pour les copropriétés ciblées sortant du 1er POPAC	16
Article 5 - Financement du programme.....	17
Article 6 - Engagements spécifiques du maître d'ouvrage : données, exploitations et bilans à transmettre	18
Article 7 - Conduite de l'opération	18
Article 8 – Communication	19
Article 9 – Durée de la convention	19
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	19
Article 11 - Transmission de la convention.....	20
Liste des annexes.....	21
Annexe1 : « Grille d'Observation » d'un immeuble en copropriété dans le cadre du POPAC	21
Annexe2 : « Fiche d'Intervention » dans le cadre du POPAC 2025-2028	21
Annexe3 : « Liste de copropriétés intégrant le 2 ^{ème} POPAC »	21

La présente convention est établie :

Entre la Communauté de Communes de l'Île Rousse Balagne (CCIRB), maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par MORTINI Lionel, Président de la CCIRB,

Et

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

La Collectivité de Corse, représentée par Monsieur Gilles SIMEONI, Président du Conseil exécutif de Corse

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

Vu le règlement général de l'Anah,

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

Vu l'instruction de l'Anah du 7 mars 2016 relative aux dispositifs de veille et d'observation des copropriétés (VOC) et aux programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC),

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la communauté de communes de l'Île Rousse Balagne, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 1^{er} juillet 2025, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'Assemblée de Corse n°21/108 AC du 30 avril 2021 approuvant la modification du règlement des aides en faveur du logement et de l'habitat « Una casa per tutti, una casa per ognunu »,

Vu l'avis du Préfet de Région, délégué de l'Anah, rendu le ... ,

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

Préambule

Située en Haute-Corse, la Communauté de communes de L'Île-Rousse-Balagne est un établissement public de coopération intercommunale qui regroupe 22 communes pour environ 11 000 habitants.

La politique territoriale en matière d'habitat et de rénovation de la CCIRB repose sur plusieurs initiatives structurantes visant à répondre aux besoins locaux et à améliorer les conditions de vie des habitants.

Sur le périmètre de la CCIRB, le parc de logements représente 12 487 logements, dont plus de la moitié sont des résidences secondaires ou meublés de tourisme. Les logements vacants représentent environ 3,7% du parc immobilier.

Parmi ces logements, **5 864 sont situés en copropriété, dont 2 608 à l'Île Rousse.**

Les copropriétés du territoire ont des profils diversifiés :

- Copropriétés du secteur urbain (centre-bourgs), plutôt anciennes et ne disposant souvent de plus de 10 logements ;
- Copropriétés plus récentes et plus grandes, situées en périphéries des villes du secteur urbain ;
- Copropriétés « rurales », très petites (2 à 4 logements), situées dans les centres-bourgs des villages, rarement organisées, parfois familiale ou en état d'indivision partielle.

Les copropriétés du territoire se caractérisent par :

- Leur **petite taille** (940 copropriétés ont moins de 10 logements (90%)) ;
- Leur **ancienneté** (672 copropriétés datent d'avant 1948 (64%)) ;
- Leur **taux de résidences secondaires** (2149 logements soit 37% de résidences secondaires)
- Leur **inorganisation** (Sur les 1045 copropriétés identifiées, seules 201 sont immatriculées au RNIC, et seules 56 disposent d'un syndic professionnel).

Selon le fichier de classement des copropriétés de l'Anah, **60 copropriétés sont repérées comme étant potentiellement fragiles (famille D)**, dont 28 à l'Île Rousse et 17 à Santa-Reparata.

86% des copropriétés potentiellement fragiles ont entre 2 et 11 logements et 60% datent d'avant 1948 (A noter qu'à l'Île Rousse, 26% des copropriétés repérées potentiellement fragiles datent d'après 1993).

Sur la base du RNIC, **18 copropriétés** (sur 104 copropriétés enregistrées et 59 pour lesquelles nous disposons des données financières) **ont un taux d'impayés qui dépasse le seuil d'alerte** au titre de l'article 29-1A de la loi du 10 juillet 1965 (soit 25% pour les copropriétés de moins de 200 lots, et 15% pour celles qui dépassent 200 lots).

L'historique de l'intervention sur les copropriétés en quelques dates :

Les dispositifs sur l'ancienne Communauté de communes ex-CCBVIR, regroupant les 5 communes (L'Île-Rousse, Santa-Reparata-Di-Balagna, Corbara, Pigna et Monticello) de 2010 à 2020 :

- **L'OPAH 2010-2013** : Cette **O**opération **P**rogrammée d'**A**mélioration de l'**H**abitat a démontré l'enjeu de travailler sur les copropriétés, l'étude a pointé la nécessité d'une ingénierie juridique solide compte tenu des spécificités constatées : désorganisation voire inorganisation, problème de gouvernance, absence d'EDD ou EDD caduques, etc.
- **L'OPAH 2014-2019 AVEC VOLET CD** : Lors de l'étude de calibrage, 10 copropriétés ont été ciblées pour être intégrées à un volet « copropriétés dégradées ». Sur cet objectif de 10 copropriétés à traiter, seules 4 copropriétés ont pu engager des travaux de réhabilitation. Le travail préalable de remise en fonctionnement et/ou de gestion s'étant avéré long et complexe, le dispositif d'OPAH a pu montrer certaines limites sur ce volet d'accompagnement qui nécessite une ingénierie dédiée.

L'ÉVALUATION DE L'OPAH EN 2020 : En conclusion de cette évaluation, l'OPAH a répondu de manière satisfaisante concernant les aides individuelles mais le bilan est mitigé sur les copropriétés. Celles-ci sont très peu organisées, peu de mobilisation des instances, absences d'EDD ou EDD erronés, présences d'indivisions ou de successions, un taux élevé de résidences secondaires rendant l'éligibilité aux aides de l'ANAH complexe, etc.

Les dispositifs sur le territoire élargi de la Communauté de Communes de l'Île-Rousse - Balagne regroupant les 22 Communes (suite à la fusion de l'ex-CCBVIR regroupant 5 Communes du secteur urbain et l'ex-CC5P regroupant 17 Communes rurales) de 2019 à 2025 :

L'ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE D'OPAH 2019-2021 : Cette étude a conclu à la nécessité d'engager une OPAH sur l'ensemble du territoire de la CCIRB et fait apparaître un réel besoin d'accompagnement à la remise en fonctionnement des copropriétés avant d'envisager l'engagement de travaux de réhabilitation.

- **L'OPAH -RU 2022-2027** : Cette OPAH est actuellement en cours pour un budget total de près de 6 millions d'euros. Elle vise à :
 - Rénover et adapter les logements pour répondre aux normes modernes de confort et d'efficacité énergétique,
 - Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique,
 - Réhabiliter les copropriétés fragiles, notamment en milieu rural,
 - Encourager les propriétaires à remettre des logements vacants sur le marché locatif à long terme pour répondre à la forte demande de logements.

Ces efforts incluent également un accompagnement pour les ménages âgés ou précaires, afin de favoriser leur maintien à domicile tout en luttant contre l'isolement.

- **Le déclenchement d'un volet « copropriétés dégradées »** : Lors de l'étude, 11 copropriétés représentant 112 logements ont été ciblées en vue de leur intégration dans le volet « copropriétés dégradées ». Un travail préalable de mobilisation des copropriétaires et de remise en fonctionnement des copropriétés a été engagé à travers le POPAC. Néanmoins, les copropriétaires se heurtent à plusieurs difficultés (taux de résidence secondaires élevés, logements vacants, présence de commerces en rez-de-chaussée, etc.), **rendant impossible leur éligibilité aux aides de l'Anah**.

➤ **LE POPAC 2022-2025 :**

Les objectifs

Trois typologies pour ce premier Programme de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)

- **En repérage** : Les fragilités ont été pré-repérées ou observées lors de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU (cf. la liste des copropriétés vulnérables identifiées jointe à la convention POPAC 2022-2025),
- **En pré-opérationnel** : consolider une liste d'adresses pouvant rejoindre le volet « copropriétés dégradés » de l'OPAH (11 copropriétés repérées),
- **En post-opérationnel** : accompagner les 4 copropriétés en travaux issues de la précédente OPAH.

Il devait intervenir :

- Sur l'ensemble des copropriétés du territoire (3 675 logements en copropriétés) via des actions de communication, d'information/de formation et de sensibilisation ;
- De façon renforcée auprès d'un groupe de copropriétés avec des actions plus spécifiques de remise en fonctionnement légal, de redressement de la gestion, etc.
- Pour accompagner les 4 copropriétés ayant bénéficié des aides aux travaux dans le cadre de la précédente OPAH pour suivre et clôturer les travaux mais aussi pour poursuivre leur redressement financier.

Le POPAC, complémentaire à l'OPAH devait permettre d'accompagner les copropriétés inorganisées dans leur démarche de remise en fonctionnement légale (EDD, règlement de copropriété, organisation d'AG et désignation d'un syndic, formation des instances de gestion, etc.) dans la perspective d'engagement de travaux à l'issue de la remise en fonctionnement.

Le bilan ci-dessous atteste de la nécessité de poursuivre les efforts engagés en matière de repérage et prévention des copropriétés du territoire de la CCIRB.

La pertinence du dispositif POPAC et sa réelle adaptation au contexte local :

De 2022 à 2025, la mise en œuvre du POPAC a permis :

- **D'accompagner les 4 copropriétés, issues de la précédente OPAH, qui avaient engagé leurs travaux en 2019** grâce au déploiement des actions du POPAC pour l'avancement des travaux jusqu'à la réception des travaux par le MOE (en appui du syndic).

A noter que pour 3 d'entre elles (14 rue de Nuit, 18 rue Paoli et 18 avenue Paul Doumer), les travaux sont achevés et les dossiers de subventions de l'Anah ont été soldés (Montant des 3 opérations 988 588 € TTC pour un financement ANAH de 326 464 €).

La copropriété du 2 place Paoli termine ses travaux (la demande de solde de subventions de l'Anah doit être déposé courant de l'été 2025).

Le dialogue a été continu pour renforcer la confiance et éviter les incompréhensions entre les copropriétaires et les intervenants. L'animateur a privilégié des actions de proximité telles que les visites de terrain, les réunions de suivi et les échanges directs avec les acteurs locaux. Sa stratégie cohérente et proactive a permis non seulement d'améliorer des conditions de vie des copropriétaires mais également d'assurer une rénovation et préservation des bâtiments concernés.

- **D'accompagner les 11 copropriétés** sélectionnées pour un accompagnement renforcé, pour lesquelles différentes actions ont été mises en œuvre par l'opérateur : visites techniques, réunions de

travail avec les syndics et les conseils syndicaux, formations dédiées, participation aux assemblées générales, production de supports à destination des copropriétaires et syndic bénévoles, diffusions de guides, accompagnement social...

Bien que l'équipe de suivi animation ait continué à offrir un soutien et un accompagnement actifs en adoptant une approche collaborative et bien structurée pour aider à surmonter les défis techniques, financiers et organisationnels rencontrés par les copropriétés concernées, aucune d'entre elles n'a pu intégrer le volet copropriétés dégradées.

Cependant, l'enjeu demeure afin que les copropriétés puissent mettre en place une gestion pérenne sur le long terme et sortir du cycle de dégradation dans laquelle elles se situent.

- **D'accompagner 1 copropriété, avenue Piccioni à l'Île-Rousse, dans son organisation, préalablement à la mise en œuvre des travaux de réhabilitation de ses façades anciennes dans le cadre de l'OPAH-RU 2022-2027.**

[Méconnaissance du rôle du syndic et de la législation, accompagnement dans les démarches administratives, mise en place du syndic bénévole (contrat de mission en cours), suivi de la réalisation des missions du syndic, notamment concernant la démarche d'immatriculation...]

- **D'informer/former et de sensibiliser 36 copropriétés.**

L'accompagnement proposé, axé sur la sensibilisation aux enjeux énergétiques et patrimoniaux, ainsi que sur le soutien technique et financier de l'OPAH RU, constitue une clé essentielle pour la réussite de ces projets. L'accompagnement s'est fait à l'échelle de chaque copropriété, l'organisation de sessions d'information thématiques n'étant pas efficient.

- **D'accompagner 6 copropriétés (4 à l'Île-Rousse et 2 à Belgodere) pour l'établissement et la publication d'un règlement de copropriété adapté (4 notaires missionnés).**

- **D'observer des copropriétés « sans mémoire »,** cela signifie concrètement que sur l'accompagnement des 36 copropriétés, un ou plusieurs constats suivants ont été observés :

- Le règlement de copropriété est introuvable ou n'a jamais été publié au service de la publicité foncière,
- Les plans d'origine du bâtiment sont manquants (plans d'architecte, de division, etc.),
- L'historique de la gestion est incomplet ou absent : pas de procès-verbaux d'assemblée générale, pas de comptabilité claire, pas de traçabilité des décisions prises,
- Le fichier des copropriétaires est incomplet ou obsolète (cas fréquent de l'absence de syndic ou avec un syndic bénévole dépassé),
- Les tantièmes de quotes-parts sont mal définis : obstacles à lever pour la mise à jour de l'état descriptif de division, en lien avec les dysfonctionnements anciens des copropriétés, de leurs divisions et des droits de propriété. Des écarts d'implantation du bâti existent entre les données cadastrales et ce qui est visible sur le terrain.

- **D'observer des fragilités diverses :**

- **Fragilité financière** : insolvabilité des copropriétaires endettés envers la copropriété...
- **Fragilité juridique** : opacité de l'organisation de la copropriété, organisations complexes des copropriétés...
- **Fragilité de gestion** : dysfonctionnement des instances de la copropriété, rotation des gestionnaires syndic, procédures de recouvrement des impayés de charges collectives, procédures de travaux...
- **Fragilité technique** : dégradations par incapacité des copropriétaires à décider et/ou payer les travaux engagés, la position des MOE et entreprises face à ces situations...
- **Fragilité sociale** : propriétaires occupants impécunieux, propriétaires bailleurs modestes, négligents voire indécents

Au terme de ce premier dispositif, les accompagnements progressent à des rythmes variés, mais il est évident que la période de 3 ans allouée à la mise en œuvre du POPAC est insuffisante pour traiter de manière durable les fragilités, surtout si l'on considère le temps long nécessaire pour mûrir un projet en copropriété.

L'évaluation des besoins d'accompagnement des copropriétés du territoire :

En dépit de la réalisation des travaux et la sortie de dégradation des bâtiments, certaines copropriétés sont en perte de gouvernance fonctionnelle, et ce malgré l'adaptation des « outils » nécessaires au redressement des copropriétés.

Il y a un renouvellement récurrent des gestionnaires des syndicats qui compromet le bon suivi des dossiers et l'accompagnement des copropriétés. Des dérives sont observées donnant lieu à des contentieux entre SYNDIC/COPROPRIÉTAIRES/ENTREPRISE /MOE qui contribuent à l'endettement du syndicat des copropriétaires.

Les modalités d'organisation d'une copropriété sont fastidieuses : Assemblée Générale constitutive, choix d'un syndic, avoir une assurance de l'immeuble, établir (ou réviser) l'état descriptif de division (EDD), ouvrir un compte de travaux et s'enregistrer au fichier national des copropriétés.

Il est nécessaire d'œuvrer à travers le POPAC à remettre en place une gestion maîtrisée, efficace et saine.

La mise en œuvre des projets identifiés nécessite une approche structurée et adaptée aux besoins spécifiques de chaque copropriété.

Dans le cadre des travaux de rénovation énergétique, en copropriété ou en individuel, le manque de professionnels labellisés RGE ralentit considérablement l'avancée des dossiers aussi bien pour la demande de devis que pour le commencement des travaux.

Certains immeubles ont un bâti très dégradé ou en voie de dégradation :

- De nombreuses façades, présentent visuellement des pathologies importantes de dégradation d'enduit de façades, de nombreuses fissures sont observées ;
- Des problèmes structurels non traités ;
- La présence d'infiltration au niveau des toitures ;
- Les parties communes sont principalement dans un état de dégradation moyen ou important, peu de cages d'escalier sont restaurées ou partiellement restaurées.

Malgré l'aide au redressement de la gestion de l'Anah (financement d'un EDD par exemple) il est difficile pour le chargé de mission de mobiliser et sensibiliser les copropriétaires à une organisation réglementaire à des fins de travaux quand les critères d'éligibilités de l'Anah ne sont pas remplis (immatriculation, taux de résidence principale...)

Le risque est que les copropriétaires se désintéressent du projet en attendant une dégradation plus importante, où se mettent d'accord pour prendre une entreprise de leur choix, faire des travaux d'urgence et acquitter leur quote-part des travaux hors syndic mais également sans tenir compte des recommandations architecturales et respect du bâti ancien.

Le constat le plus alarmant, hormis la dégradation des bâtiments, reste la situation juridique et organisationnelle des copropriétés avec des EDD et des règlements de copropriété qui ne sont pas publiés, voire désuets ou inexistantes.

Les priorités doivent s'articuler autour d'une mobilisation accrue des copropriétaires, de la réalisation des audits techniques et énergétiques nécessaires, ainsi que de l'appui juridique pour lever les blocages administratifs et fonciers.

1. Interventions techniques et administratives :

- Sensibilisation des copropriétaires sur les rôles de l'OPAH et les financements disponibles.
- Faire reconstituer la mémoire des copropriétés en impliquant les propriétaires.
- Lancer un audit juridique, technique et administratif/Mobilisation de l'aide au redressement des copropriétés.
- Appui technique pour structurer un programme global de travaux, incluant la mission structure préalable. Coordination des devis et clarification des missions demandées (MOE et BET).

2. Démarches stratégiques :

- Repérage actif et observation des copropriétés
- Vérification de l'éligibilité auprès de l'ANAH et proposition de conventionnements pour les logements des propriétaires bailleurs et les logements vacants.
- Promotion d'aides collectives pour inclure les propriétaires commerciaux et financer les travaux de structure impactant l'immeuble dans son ensemble.

3. Actions de terrain :

- Informations sur les droits et les devoirs des copropriétaires
- Organisation de réunions avec les copropriétaires, le conseil syndical et le syndic bénévole (réunions individuelles ou en groupes, ponctuellement ou de suivi, déplacement fréquent dans les immeubles...)
- Échanges réguliers avec le syndic pour lever les incompréhensions et aligner les décisions.
- Participation aux assemblées générales

La mise en œuvre de ce premier POPAC a révélé que la première difficulté pour l'identification des copropriétés dites « fragiles » et « en difficulté » et /ou « désorganisées » est le manque de fiabilité des données.

Les enjeux d'intervention publique sur le parc en copropriété de la CCIRB se situent essentiellement en terme de repérage des ensembles immobiliers fragiles, de capacité de diagnostic et de mobilisation de dispositifs préventifs. Ce repérage actif permettra la constitution d'une base de données avec l'élaboration de fiches par copropriété et actualisées au fil de l'eau. Les indicateurs de références seront ceux de l'Anah.

Cela nécessite un travail statistique complémentaire. L'adressage n'est pas toujours conforme (cage d'escalier située dans un autre immeuble, certains appartements sont imbriqués sur plusieurs immeubles...). Cette configuration est contraire à la logique du fonctionnement d'une copropriété « basée sur une assise parcellaire » et une organisation des lots qui est délimitée et rattachée à la parcelle cadastrale. Un travail approfondi est nécessaire avec des démarches administratives longues et le plein soutien du syndic existant ou en devenir.

Le dispositif POPAC, est l'outil essentiel pour répondre aux particularités de chaque situation. Il s'inscrit dans un projet global d'attractivité du territoire et le besoin d'une continuité d'intervention publique en faveur de l'habitat par la prévention des difficultés des copropriétés.

Poursuivre ces actions, avec un POPAC 2, permettra, d'une part, de poursuivre l'ensemble des actions menées dans le cadre du précédent dispositif et d'autre part, de renforcer l'accompagnement de ces copro-

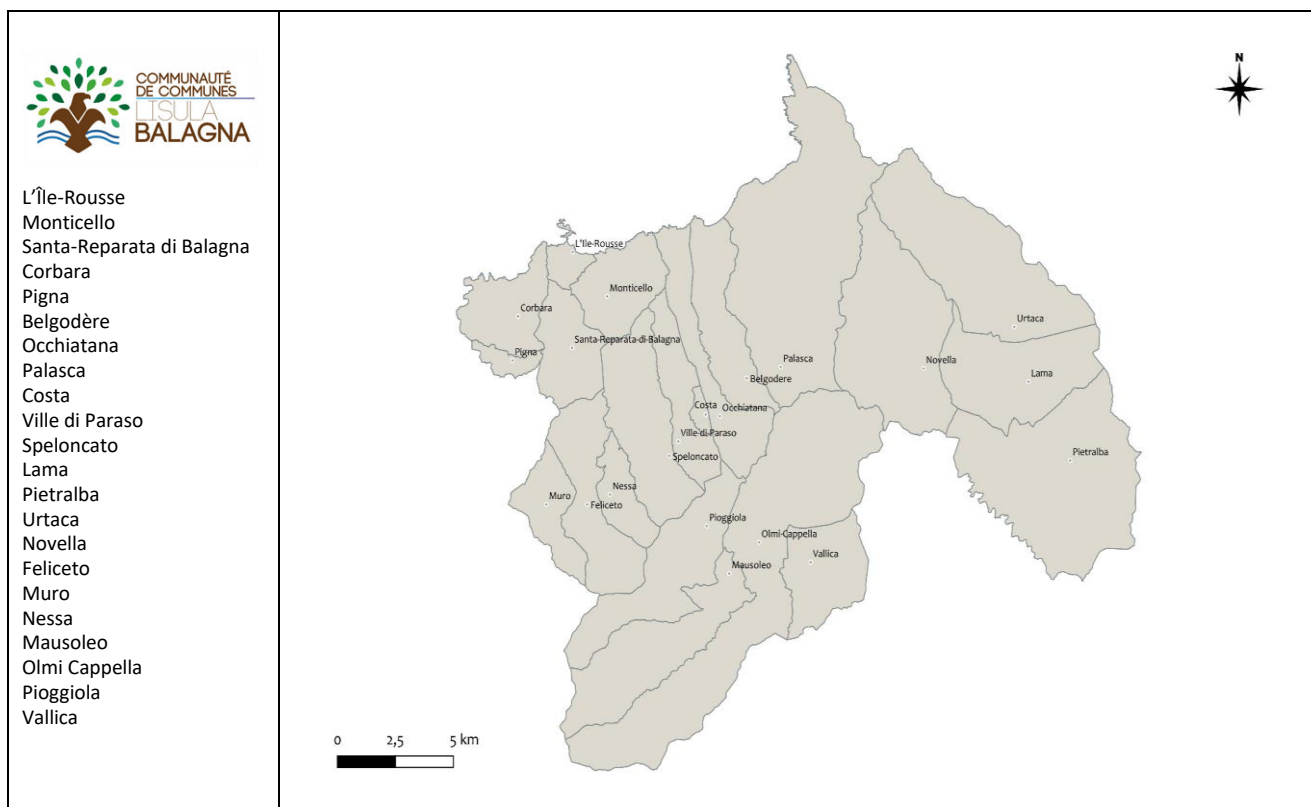
priétés dans la perspective d'engagement de travaux à l'issue de leur remise en fonctionnement et de repérer de nouvelles copropriétés

Article 1^{er} - Dénomination

La communauté de communes de l'Île Rousse Balagne (CCIRB) décide de réaliser, en régie, avec le soutien de l'Anah et de la Collectivité de Corse, un second Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés (POPAC 2) sur le territoire de la communauté de communes de l'Île Rousse Balagne.

Article 2 - Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention, identique au précédent dispositif, concerne l'ensemble des 22 communes qui composent la Communauté de communes de L'Île-Rousse-Balagne (CCIRB), à savoir :



Le périmètre comprend **5 864 logements** en copropriété, soit 47% des logements de la CCIRB.

Il s'agira de poursuivre l'intervention sur l'ensemble des copropriétés du territoire avec des actions de communication, d'information/de formation et de sensibilisation, de repérage et, de façon renforcée, auprès d'un groupe de copropriétés, identifiées dans l'annexe 3, avec des actions spécifiques de remise en fonctionnement légal, de redressement de la gestion, etc...

Article 3 – Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel

Face à la complexité croissante des situations en copropriété - marquées par la démobilisation, voire l'absence des instances de gestion – certaines copropriétés se retrouvent dans l'incapacité de prendre des décisions, compromettant tout projet de redressement ou de rénovation.

La CCIRB souhaite poursuivre l'accompagnement de ces copropriétés afin de restaurer une gestion saine, faciliter les prises de décisions collectives et, le cas échéant, préparer les conditions d'une rénovation globale.

L'enjeu central de ce second POPAC est de renforcer la gouvernance des copropriétés, en réinstaurant une dynamique collective propice à l'engagement des projets, notamment de rénovation. Cela repose sur des actions de sensibilisation, de formation, de conseil technique et d'accompagnement administratif.

Les objectifs du POPAC sont les suivants :

- Structurer une démarche territoriale en faveur de la gestion durable des copropriétés
- Mettre en place un observatoire du logement et améliorer la connaissance des copropriétés du territoire ;
- Identifier et hiérarchiser les besoins d'accompagnement en fonction du degré de fragilité des copropriétés.
- Informer et former les copropriétaires sur le fonctionnement légal et administratif d'une copropriété (rôle des instances, organisation des assemblées générales, documents obligatoires, etc.) ;
- Sensibiliser copropriétaires et syndicats à leurs droits et devoirs afin de favoriser leur implication ;
- Diagnostiquer les fragilités structurelles (financières, juridiques, techniques) et proposer une stratégie de redressement adaptée (Diagnostic multicritères, État hypothécaire, Diagnostic Technique Global, Plan Pluriannuel de Travaux, etc.)
- Orienter les copropriétés, selon la typologie du bâti vers des programmes d'aides à la rénovation énergétique (MPR Copro ...)

L'objectif du présent POPAC cible les copropriétés :

- En situation de blocage ou d'inorganisation, ne pouvant pas encore intégrer le programme d'OPAH avec volet « copropriétés dégradées » ;
- Fragiles, mais non encore dégradées, nécessitant une action préventive pour éviter l'aggravation de leur situation ;
- Non éligibles aux aides de l'Anah mais identifiées comme fragiles au regard de leur gestion ou de leur situation financière, et pouvant bénéficier d'un accompagnement adapté dans une logique préventive.

Article 4 - Volets d'actions

Le POPAC de la communauté de communes de l'Île Rousse Balagne aura pour principales missions :

1. Le repérage des copropriétés fragiles et en difficulté et / ou désorganisées suite à la mise en place d'un observatoire du logement ;
2. La mise en place d'un partenariat avec les milieux professionnels locaux permettant de renforcer les enjeux autour des copropriétés et de partager une « culture commune » autour de ces enjeux ;
3. La sensibilisation et la mobilisation des acteurs de la copropriété ;

4. La réalisation de diagnostics multicritères pour les copropriétés déjà identifiées et pour celles qui ressortiront par le biais du repérage ;
5. L'accompagnement individualisé à la remise en fonctionnement et / ou au redressement de la gestion, voire éventuellement la mobilisation des instances autour d'un programme de travaux pour celles qui rejoindront l'OPAH ;

Afin de mener à bien le plan d'actions du POPAC, la CCIRB s'appuie sur une chargée de mission à temps plein. La chargée de mission interviendra sur la mise en œuvre des cinq volets d'actions précités et assurera également l'animation du dispositif (animation des réunions, des COTECH et COPIL ainsi que le pilotage et la coordination des expertises, études et diagnostics réalisés dans le cadre du POPAC)

4.1. Le repérage des copropriétés fragiles et en difficulté et / ou désorganisées par la mise en place d'un observatoire du logement

Un observatoire du logement permettrait de mieux cartographier le parc privé, identifier les logements vacants, les résidences secondaires ou les logements potentiellement indignes, et repérer les copropriétés fragiles en temps réel.

L'observatoire s'appuiera sur l'outil cartographique collaboratif UrbanSIMUL qui permet une représentation des données spécifiquement adaptée aux besoins des utilisateurs et des techniciens locaux. Cet outil recense actuellement 1045 copropriétés au sein de la communauté de communes, bien que des questions subsistent concernant leur dénombrement au sein de l'unité foncière. L'outil recense également 760 logements potentiellement vacants (LOVAC).

Ce travail passera par :

- Le traitement de bases de données nationales : **fichiers fonciers, données LOVAC, données CoproFF,**
- Des **visites de terrain complémentaires** : visite des parties communes dans la mesure du possible ;
- Des **entretiens avec les syndicats et conseils syndicaux** (pour les copropriétés organisées) et / ou avec des **copropriétaires référents**, notamment pour les copropriétés désorganisées, pour identifier les difficultés et les problématiques à traiter, notamment sur la gestion, pour chacune des copropriétés repérées ;
- **Des entretiens avec les partenaires locaux** pour croiser avec d'autres sources d'informations (signalements auprès de l'ARS/des communes, travailleurs sociaux locaux, associations, agences immobilières, notaires, etc.) ;

L'observatoire sera intégré dans un cercle d'utilisateurs UrbanSIMUL utilisé par l'équipe opérationnelle. Les fonctionnalités collaboratives de l'outil seront mobilisées afin de garantir une **actualisation permanente**.

4.2. La mise en place d'un partenariat avec les milieux professionnels locaux

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

- Les **22 communes du territoire**, qui transmettront les informations relatives aux mutations (analyse des DIA), ainsi que l'ensemble des informations utiles à l'identification des copropriétés fragiles (ex. biens vacants, procédures administratives en cours, etc.) ;
- Les **travailleurs sociaux locaux et associations locales, notamment le CIAS Lisula Balagne**, afin d'identifier les ménages en situation de fragilité, au sein des copropriétés. Ce partenariat aura éga-

lement vocation à durer tout au long du dispositif en particulier pour les actions d'accompagnement des copropriétaires en difficulté ;

- Les **professionnels de l'immobilier** (syndics de copropriétés, administrateurs provisoires, agences immobilières, notaires) dans le cadre de l'identification des copropriétés mais aussi lors de la phase de suivi notamment les agences immobilières et notaires en cas de mutations ;
- **L'Agence Départementale d'Information sur le Logement** (ADIL) avec l'organisation d'une permanence mensuelle au bénéfice des particuliers, professionnels et collectivités.
- **L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Corse** (UDAP2B) et le **Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement** (CAUE 2B) pour l'organisation de permanences

Par ailleurs, le pilotage du dispositif de POPAC, assuré, en régie, par la communauté de communes, se fera en **coordination étroite avec le dispositif d'OPAH-RU avec volet « copropriétés dégradées »** et le **Pacte Territorial France Rénov'** déclenchés sur les mêmes temporalités sur le territoire.

La délégation Locale de l'Anah sera étroitement associée aux actions à engager suite à la consolidation des données sur les copropriétés et à l'engagement des actions de redressement (voir points suivants).

4.3. La sensibilisation et la mobilisation des acteurs de la copropriété

Les différentes actions pédagogiques auprès des acteurs de la copropriété mises en place par l'opérateur du POPAC viseront à :

- Améliorer leur connaissance sur le fonctionnement de la copropriété (gouvernance, juridique, technique, social, financier...) et prendre connaissance des droits et devoirs de chacun ;
- Comprendre les principaux facteurs d'équilibre et d'autonomie de la copropriété : bon état physique, bon fonctionnement des instances décisionnelles de la copropriété, bonne gestion financière de la copropriété, solvabilité des copropriétaires et de la copropriété afin de lutter contre la spirale de dégradation ;
- Connaître les instances ou acteurs mobilisables pour les aider dans leur démarche ou pour signaler une situation fragile susceptible de générer à terme des difficultés ;
- Les sensibiliser à l'émergence d'un projet de réhabilitation de leur copropriété.

Il s'agira d'organiser des rendez-vous d'informations / de formations à destination des acteurs de la copropriété et des copropriétaires du territoire sur des thématiques générales et/ou ciblées en fonction des besoins exprimés par les copropriétaires rencontrés autant que de besoin.

Des méthodes de mobilisation interactives sur la base de visites de terrain, de guides présentés en réunion pourront être mises en place de façon à mobiliser les copropriétaires le plus largement possible.

Ces actions pédagogiques pourront être déclinées selon divers formats : mise en place de modules de formation, accueil téléphonique, réalisation de prospectus ou fiches d'information et de sensibilisation à destination du grand public, organisation de réunions ou d'animations.

Suite à une action d'information, de sensibilisation ou de formation, il est fréquent qu'un copropriétaire, conseiller syndical ou syndic, sollicite l'opérateur concernant un point de blocage précis liés à sa copropriété. Un accompagnement personnalisé sera proposé afin d'apporter un appui dans le cadre d'un suivi téléphonique ou d'une participation à une réunion (réunion avec le CS, information en amont ou lors d'une AG, ...)

Les actions d'information, de sensibilisation et de formation cibleront prioritairement les copropriétés ayant déjà fait l'objet d'un repérage, tout en restant ouvertes à d'autres copropriétés.

4.4. La réalisation de diagnostics multicritères pour un groupe de copropriétés

Au regard du travail de repérage réalisé dans le cadre du POPAC 2022-2025, la CCIRB, proposera au COTECH une liste de copropriétés ciblées comme « prioritaires » pour la réalisation de diagnostics multicritères vers un programme de travaux. Seront ciblées particulièrement les copropriétés qui, au-delà des difficultés liées à la gestion (absence de gestion ou gestion aléatoire), connaissent des problématiques techniques (bâti dégradé).

Suite au repérage, à l'identification et à la définition des priorités d'intervention, des diagnostics multicritères seront réalisés sur les copropriétés repérées comme en difficulté et qui manifestent un intérêt pour s'engager dans une démarche de réhabilitation globale. L'approbation de la réalisation du diagnostic sera demandée au syndicat des copropriétaires ou au conseil syndical et son syndic. Le choix des copropriétés qui feront l'objet d'un diagnostic multicritère sera réalisé collégialement en comité technique au cours ou à la suite du repérage.

Ce diagnostic s'appuiera sur des documents écrits (règlement de copropriété, Etat Descriptif de Division, Diagnostic Technique Global, Plan Pluriannuel de Travaux, procès-verbaux d'assemblées générales, pièces comptables, plans...), une ou plusieurs visites, ainsi que des rencontres avec les acteurs clés et responsables de la copropriété (syndics et conseils syndicaux ou copropriétaires référents).

- L'identification de la **composition de la copropriété** : règlement de copropriété, nombre, nature et répartition des lots ;
- Le **fonctionnement des instances de gestion** : présence d'un syndic professionnel ou bénévole, absence de gestion, administration provisoire, composition du conseil syndical, engagement des copropriétaires dans les prises de décision concernant la copropriété ;
- **L'analyse comptable et financière** (budgets et dépenses, charges de copropriété, situation de trésorerie, état des dettes et créances de la copropriété, situations d'impayés) ;
- Le **profil socio-économique des occupants** : caractéristiques des ménages (composition familiale dont situations de sur-occupation), type d'occupation (statuts d'occupation, y compris hébergé ou occupation sans titre...), niveau des loyers pratiqués, ressources des locataires et des propriétaires, demandes de logement social, situations particulières d'occupation (enfants mineurs, sur-occupation, besoins d'adaptation à l'âge ou au handicap, etc.), identification de conflits entre locataires et bailleurs, de situations d'endettement, d'isolement, de difficultés sociales, etc. Pour ce volet, la part de copropriétaires à enquêter devra être conforme aux exigences réglementaires de l'Anah ;
- **L'état du bâti des parties communes** et une estimation chiffrée des travaux à prévoir ;
- **L'inventaire des travaux votés et engagés** (projets de réhabilitation, présence d'arrêtés de police d'hygiène et de salubrité, travaux urgents à réaliser) ;
- Le **positionnement sur le marché immobilier** : prix de vente et comparaison avec les moyennes communales, nombre de mutations, taux de rotation, etc. ;
- **L'intégration urbaine et architecturale** de l'immeuble à son environnement.

En cas d'absence des documents supports précités, le DMC sera incomplet.

Suite aux principales conclusions de la phase de diagnostic (annexe 1 : grille d'observation), l'équipe d'animation proposera **une stratégie d'intervention** à l'échelle de chaque copropriété (annexe 2 : fiche d'intervention) selon les situations avec les différentes actions préventives à mettre en place.

A partir des signes de fragilité et points de blocages mis en avant dans le diagnostic, l'opérateur s'attachera à identifier les leviers d'intervention pour établir les conditions d'amélioration de la situation de la copro-

priété. En s'appuyant sur les atouts et faiblesses de chaque copropriété, il précisera les actions à conduire, les acteurs chargés de les mener à bien ainsi que le planning prévisionnel d'intervention.

Dans le cas où les actions préventives prévues dans le POPAC seraient jugées insuffisantes ou inadaptées au regard des conclusions du diagnostic, l'équipe d'animation préconisera des dispositifs en précisant l'échelle d'intervention souhaitable au regard du volume de copropriétés et/ou logement à traiter. Elles pourront, si elles sont éligibles, rejoindre l'OPAH-RU pour un traitement plus lourd, voire avec la mise en place de mesures coercitives.

Les diagnostics multicritères et stratégies d'intervention seront présentés aux copropriétés.

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

4.5. L'accompagnement individualisé des copropriétés pour un groupe de copropriétés

Cette mission correspond à un module généraliste d'assistance aux copropriétés en situation de fragilité et d'aide à la résolution des premières difficultés, leur permettant d'envisager une première étape d'amélioration de leur situation.

L'opérateur intervient en appui des organes de gestion des copropriétés ou à défaut des copropriétés référents ou les plus mobilisés en leur proposant, au vu des difficultés de la copropriété, des conseils, méthodes, procédures et outils adaptés à leur situation. Il s'assurera auprès d'eux à intervalles réguliers de la bonne prise en charge et de l'avancement des actions.

Toutefois, afin de prévenir la déqualification d'immeubles placés sous le régime de la copropriété et éviter l'accentuation de leurs difficultés, certaines des copropriétés ciblées/et ou repérées du territoire de la CCIRB, pourront faire l'objet d'un accompagnement renforcé en matière de redressement de la gestion.

Un objectif de **30 copropriétés accompagnées** est fixé sur la durée du POPAC.

Une liste des copropriétés à enjeux est établie en Annexe 3. Cette liste est susceptible d'évoluer en fonction de l'avancement des copropriétés accompagnées, en cohérence avec les principes du Plan Initiative Copropriétés et avec l'instruction ministérielle relative à sa mise en œuvre.

4.5.1. Etablissement d'un règlement de copropriété et/ou état descriptif de division

Les études préalables ont permis d'identifier sur le territoire la présence de petites copropriétés non organisées ou désorganisées.

Préalablement à la mise en place d'actions portant sur le redressement de la gestion et l'assainissement financier, il s'agira de s'assurer que la copropriété dispose d'un règlement de copropriété. Dans le cas contraire, un accompagnement sera mis en place afin que la copropriété élabore ce document. L'aide au redressement de la gestion de l'Anah pourra être mobilisée pour le financement d'expertises spécifiques.

4.5.2. Accompagnement à l'organisation des instances de gestion et mobilisation des acteurs

L'analyse du RNIC a mis en avant un nombre important de copropriétés sans syndic (90% environ). Il s'agira alors d'accompagner les copropriétés concernées dans la mise en place d'une gestion adaptée qu'elle soit professionnelle ou bénévole.

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

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

4.5.3. Assainissement de la situation financière

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

- Une renégociation des contrats en cours afin de baisser le montant des charges courantes ;
- La préparation du budget prévisionnel pour être en adéquation avec les dépenses réelles et ainsi éviter des régularisations de charges trop importantes et mettant en difficulté les copropriétaires les plus modestes ;
- La résorption des dettes fournisseurs ;
- La résorption des impayés en charges et le suivi du recouvrement, par la mise en place d'un protocole de recouvrement adapté, l'engagement de procédures si cela est nécessaire, la conclusion de plans d'apurement amiable pour les débiteurs de bonne foi ;
- Etc.

En cas de dette trop lourde pour le syndicat des copropriétaires et d'éventuelles créances irrécouvrables permettant difficilement à la copropriété d'améliorer sa trésorerie à court ou moyen terme, une alerte sera effectuée afin que les procédures prévues pour les copropriétés en difficulté (mandataire ad hoc, administration provisoire) puissent être envisagées.

4.5.4. Plan patrimoine, plan prévisionnel de travaux à long terme

Si le dispositif de POPAC ne permet pas aux copropriétés de bénéficier de subventions au syndicat pour la réalisation de travaux, l'équipe opérationnelle s'attachera toutefois à faire prendre conscience aux propriétaires de la nécessité et du bienfondé des travaux à engager ainsi que les bénéfices attendus.

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

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

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

4.5.5. Un accompagnement spécifique pour les copropriétés ciblées sortant du 1er POPAC

Une liste de copropriétés à enjeux a été constituée (Cf. Annexe 3). Cette sélection s'appuie sur des constats de terrain, des signalements institutionnels et des diagnostics déjà réalisés.

Certaines copropriétés identifiées présentent un taux de résidences principales inférieur à 65% ou 75%, ce qui ne permet pas à ce stade d'envisager un soutien de l'Anah pour des travaux subventionnés.

Cependant, le soutien à la stabilisation de la gestion (impayés, gouvernance, syndic, conseil syndical) constitue une étape préalable nécessaire à toute requalification ultérieure.

Cet accompagnement permet de prévenir la dégradation du patrimoine et de rétablir une gestion saine, condition indispensable à l'engagement d'une démarche plus lourde (travaux, renouvellement urbain...).

Afin de poursuivre la dynamique amorcée lors du premier POPAC, il est proposé d'intégrer dans le périmètre du deuxième POPAC les copropriétés en situation de dysfonctionnement manifeste, même en deçà du seuil de 65% de résidences principales, pour bénéficier des outils du Plan Initiative Copropriétés sur le volet ingénierie et redressement de la gestion.

Article 5 - Financement du programme

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

	Année 2025-2026	Année 2026-2027	Année 2027-2028	Total sur 3 ans
Coût des prestations (HT)	70 000 €	70 000 €	70 000 €	210 000 €
Coût total des prestations (TTC)	84 000 €	84 000 €	84 000 €	252 000 €

Financement ANAH prévisionnel	35 000 €	35 000 €	35 000 €	105 000 €
Financement CDC prévisionnel	14 000 €	14 000 €	14 000 €	42 000 €
Reste à la charge de la CCIRB	21 000 €	21 000 €	21 000 €	63 000 €

L'ANAH s'engage à financer la mise en œuvre du POPAC :

- Chaque année dans la limite de 3 ans,
- A hauteur de 50 % du coût HT de la prestation,
- Sous la limite d'un plafond annuel de dépenses subventionnables de 100 000 euros HT.

Ces conditions sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH.

L'ANAH est également susceptible de financer des prestations complémentaires, dans l'enveloppe POPAC : aide au redressement de la gestion ; aide à la réalisation d'études et d'expertises complémentaires, à caractère technique, juridique ou financier, lorsqu'elles sont nécessaires à la définition d'une stratégie de redressement. Seules les copropriétés situées dans le périmètre du programme peuvent en bénéficier, au cas par cas et en fonction des constatations opérées.

La **Collectivité de Corse** (CdC) s'engage à financer le programme, dans le cadre de son règlement modifié des aides en faveur du logement et de l'habitat 2021 « una casa per tutti, una casa per ognunu », à hauteur de 20% d'un plafond de dépenses subventionnable de 300 000 € pour 3 ans. Soit une subvention de 42 000 € sur 3 ans (soit 14 000 €/an).

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

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

- A transmettre un bilan annuel comprenant un récapitulatif des actions menées sur chaque copropriété, une analyse des résultats atteints par rapport aux objectifs fixés (avec quelques indicateurs chiffrés permettant de mesurer l'évolution de la situation suite aux actions préventives menées) et l'identification des éventuels points de blocage. Ce bilan doit être accompagné des données fixées à l'annexe n°4 de l'instruction du 7 mars 2016 (socle minimal pour toutes les copropriétés, complété par les données complémentaires pour les copropriétés ayant fait l'objet d'un diagnostic multi-critères, celles bénéficiant des actions d'aide à la résolution des premières difficultés et pour les copropriétés bénéficiant d'un accompagnement au titre de la sortie d'un dispositif curatif) ;
- A communiquer et à faire état de son soutien financier à l'occasion de toute diffusion ou valorisation externe des données ou des actions conduites.

Article 7 - Conduite de l'opération

Le programme est piloté par la communauté de communes de l'Île Rousse Balagne (CCIRB), en coordination avec les communes membres. La CCIRB veillera au respect des objectifs du dispositif et à la mise en œuvre des actions déclinées dans la présente convention.

Les instances de suivi et de pilotage sont les suivantes :

- Le comité de pilotage

Le comité de pilotage se réunira **une fois par an**, à l'initiative du Président de la CCIRB (ou de son représentant) afin de définir les orientations et d'évaluer l'efficacité des actions menées. Y seront représentés : les services de l'Etat, la délégation locale de l'Anah, la Collectivité de Corse, les communes membres de la CCIRB, l'ADIL et le PDLHI.

Le comité de pilotage permettra de :

- Prendre connaissance du bilan du programme ;
- Suivre les orientations de l'opération ;
- Arbitrer d'éventuelles propositions d'adaptation rendues nécessaires au vu des résultats et de l'évolution du contexte local ou permettant de remédier à des difficultés pouvant apparaître en cours d'opération.

- Le comité technique

Le comité technique se réunira à minima **une fois par an** afin d'assurer le suivi de l'avancement du POPAC (repérage, réalisation des diagnostics, etc.) et de préparer le comité de pilotage. Il sera coordonné par les services de la CCIRB.

Le comité technique permettra de :

- Établir un état d'avancement du programme sur l'ensemble de ses volets d'actions ;
- Définir les copropriétés faisant l'objet d'un diagnostic et ou d'un accompagnement personnalisé ;
- Rendre compte des difficultés rencontrées et des solutions pour y remédier ;

- Rendre un avis ou un arbitrage concernant différents points spécifiques.

Il pourra associer en fonction de l'ordre du jour des acteurs des copropriétés.

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

L'animation du POPAC sera assuré en interne par le service habitat qui mettra en place une équipe comprenant les compétences suivantes :

- Compétences en gestion de projet et coordination d'interventions multithématiques ;
- Compétences en droit de la copropriété, gestion et fonctionnement des copropriétés, comptabilité des copropriétés ;
- Compétences techniques ;
- Compétences sociales.

Article 8 – Communication

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

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

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

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

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

Article 9 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de **trois ans**, à compter du 27 juillet 2025.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 11 - Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes (en version pdf) sont transmises aux différents signataires.

Fait à l'Île Rousse, en 3 exemplaires, le

Pour le maître d'ouvrage,

Pour l'Anah, le Préfet de Haute-Corse, délégué territorial,

Pour la Collectivité de Corse,

Liste des annexes

Annexe1 : « Grille d’Observation » d’un immeuble en copropriété dans le cadre du POPAC

Annexe2 : « Fiche d’Intervention » dans le cadre du POPAC 2025-2028

Annexe3 : « Liste de copropriétés intégrant le 2^{ème} POPAC »