

●2

**OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE  
L'HABITAT DE REVITALISATION RURALE  
●DE L'ALTA ROCCA**

**CONVENTION D'OPERATION**

**●Communauté de Communes de l'Alta-Rocca/  
Anah/Conseil Général de Corse du Sud**

●2

**●CONVENTION D'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION  
DE L'HABITAT DE REVITALISATION RURALE**

Entre la Communauté de Communes de l'Alta Rocca représentée par Monsieur GREANI, Président,  
habilité par délibération du conseil communautaire en date du 31/03/2009 ,

et

l'Agence nationale de l'habitat (Anah), établissement public à caractère administratif, 8 avenue de  
l'Opéra- Paris 1<sup>er</sup>, représentée par sa directrice générale Mme Sabine BAIETTO-BEYSSON,  
agissant dans le cadre des articles R.322-1 à 17 du Code de la Construction et de l'Habitation, ci-  
après dénommée « Anah »

et

le Conseil Général de Corse du Sud représenté par Monsieur Jean-Jacques PANUNZI, Président,

Vu la loi d'orientation pour la ville n°91.682 du 13 juillet 1991 et notamment ses titres I et III,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain,

Vu le décret 2001-358 du 21 avril 2001 relatif à l'Agence Nationale pour l'Amélioration de  
l'Habitat,

Vu la circulaire MELT/DGUHC 2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 Novembre 2002 relative aux  
opérations programmées de l'habitat et aux programme d'intérêt général,

Vu l'instruction n° I- 2005-03 du 12 juillet 2005 relative aux aides de l'Anah à l'ingénierie des  
programmes d'amélioration de l'habitat privé complétée par les décisions du Conseil  
d'Administration des 6 décembre 2007 et 27 mars 2009,

Vu l'avis de la Commission d'Amélioration de l'Habitat de Corse du Sud en date du 20 novembre  
2008,

# ●2

## ●Préambule

Considérant le logement comme l'un des facteurs majeurs de développement économique et de vivacité des villages du rural, la Communauté de Communes de l'ALTA ROCCA, dans le cadre de ses compétences, souhaite s'engager dans une remise à niveau du parc immobilier du territoire.

La Communauté de Communes de l'ALTA ROCCA a réalisé une étude pré-opérationnelle et face au constat fait sur l'état de son patrimoine bâti, sur les conditions sociales et économiques de l'habitat et de ses habitants a décidé de s'engager dans une démarche d'amélioration de l'habitat et de revitalisation rurale.

En complément du dispositif d'aide aux entreprises en milieu rural, l'habitat a un rôle fondamental pour le développement local, tant en matière d'attractivité du territoire, qu'en matière de soutien à l'activité économique.

C'est pourquoi la volonté du présent contrat est d'amplifier l'action en faveur de l'habitat et faire de cette OPAH une opération exemplaire qui s'inscrit pleinement dans les objectifs définis par l'agence et contribue également à résoudre la crise aiguë du logement constatée dans l'ensemble du département.

●

## ●Caractéristiques du secteur

La communauté de communes de l'ALTA-ROCCA regroupe 14 communes :  
Altagène, Carbini, Cargiaca, Levie , Loreto di Tallano, Mela, Olmicia, Quenza, Serra di Scopamene, Sorbollano, San Gavino di Carbini (partie montagneuse), Sainte Lucie de Tallano, Zona (partie montagneuse), Zoza.

## Géographie :

Elle s'étend sur un espace géographique de 500 km<sup>2</sup> enserré par une série de massifs montagneux. L'agencement des villages et hameaux, situation liée à la formation naturelle du site, pose aujourd'hui le problème de l'habitat dispersé et de l'isolement.

## Population :

Le territoire de la Communauté de Communes de l'Alta Rocca comptait 4574 habitants en 2005 avec une densité de 9 hab/km<sup>2</sup>. La population est très inégalement répartie. Les communes les plus peuplées sont celles qui se trouvent à proximité des principaux axes de communication ou disposant d'un littoral à savoir et par ordre d'importance :

- ZONZA : 40 % de la population
- SAN GAVINO DI CARBINI : 16 % de la population,
- LEVIE : 15 % de la population,
- SAINTE LUCIE DE TALLANO : 9 % de la population .
- Plus d'une personne sur deux a plus de 60 ans. (source INSEE 1999)

## ● 2



### ● Activités et emplois :



● La précarité des emplois en ALTA ROCCA est supérieure à celle constatée au niveau départemental. Le taux de chômage est élevé sur le territoire et touche en premier lieu les jeunes de moins de 25 ans.



● Plus de la moitié des actifs occupent un emploi à l'extérieur de la commune de résidence et doivent se déplacer pour aller travailler.



### ● Les projets en cours qui participent au développement touristique de l'Alta-Rocca) :



● - L' « Opération Grand Site » Col et Aiguilles de Bavella qui s'articule en 3 axes :

- la protection du paysage, de l'environnement et du patrimoine,
- l'amélioration de l'accueil, la gestion et l'entretien du grand site.

● Le développement socio-économique local.

- Le projet de labellisation d'un Pôle d'excellence rurale Sud-Corse qui concernent deux projets sur l'Alta-Rocca :

1. La restructuration et l'aménagement du refuge de Bucchinera sur le plateau du Cuscionu (commune de Quenza)
2. L'aménagement de la Cascade Piscia di Ghjaddu (commune de San Gavino di Carbini)

- Le recensement, la conservation et l'exploitation touristique des sites archéologiques

- Le projet de barrage du Rizzaneze : 13 millions d'euros ont déjà été engagés par EDF, à ce jour, dans les études et la préparation des voies d'accès aux sites. Avec 30 % du montant des travaux alloués aux entreprises locales, ce sont 500 000 heures de travail qui vont favoriser l'emploi dans la région pour les six années à venir. L'installation de nouvelles familles va dynamiser toute l'économie locale. Les retombées fiscales (taxes professionnelles et foncières) permettront à la Communauté de Communes d'engager des actions de développement dans l'ensemble des communes de son territoire même celles qui ne seront pas directement touchées par l'ouvrage. Le site sera un pôle de visite de la région non négligeable.

Tous ces projets s'inscrivent dans une volonté de développement de la région et sont créateurs d'emplois à plein temps et saisonniers ; ils permettent de fédérer de multiples acteurs publics et privés autour de la valorisation du territoire.

### L'habitat :

Le parc de logements de l'Alta Rocca est ancien : 33 % des résidences principales ont été réalisées avant 1915 soit un logement sur trois.

## ●2

Sur le territoire, les propriétaires occupants de leur logements sont plus de deux fois et demi plus nombreux que les locataires (72 % contre près de 28 % de locataires). (source Filocom 2005 d'après DGI)

Concernant le niveau de confort des résidences principales :

Sur un total de 1941 résidences principales recensées en 1999, 1262 sont dépourvus d'au moins un élément de confort et donc jugés inconfortables, soit 46 % du parc. (source INSEE 1999)

- 108 logements de la Communauté de Communes n'ont pas de WC intérieur soit 5,6 % des résidences principales. Ce problème se rencontre principalement à Sainte-Lucie de Tallano, Zonza et Levie.
- 64 logements n'ont pas de salle de bains et 42 résidences principales n'ont ni salle d'eau ni WC.
- 1132 résidences principales n'ont pas de chauffage central.

- 
- 
- 

- 

### ● L'Habitat indigne :

- 

● Le nombre de logements du parc privé potentiellement indigne (PPPI) s'élève à 385 logements. Cela représente 18 % du parc privé. Si l'on compare la situation de l'Alta Rocca à celle des autres territoires ruraux de Corse du Sud, le logement indigne y semble moins présent qu'ailleurs. (données de 2005).

- 

● La situation n'est pas homogène entre les communes :

- 

- moins de 15 % de logements indigne à Zonza ou San Gavino Di Carbini
- entre 20 et 30 % de logement indignes à Levie, Quenza, Sainte Lucie De Tallano et Serra Di Scopamene.

Sur l'ensemble du territoire, plus de 23 % des locataires du parc privé sont a priori considérés comme très fragiles car leurs revenus imposables sont inférieurs à 50 % des plafonds PLUS-HLM ce qui justifie les besoins de création de logements conventionnés dans le parc privé.

Une demande non satisfaite en logements locatifs sur l'ensemble du territoire démontre son développement nécessaire. Cette demande concerne des jeunes décohabitants et des jeunes couples avec ou sans enfants ainsi que des familles monoparentales. Apporter une solution à ces problèmes de logement contribuerait, d'une part à stabiliser et à installer une population dans les villages de l'intérieur et d'autre part à maintenir et à développer l'activité de certaines entreprises locales.

### ● Les enjeux

Suite à l'analyse des caractéristiques du secteur, plusieurs enjeux sont mis en exergue :

1. Maintenir la population et accueillir de nouveaux ménages par une offre attractive de logements possédant tous les éléments de confort..

## ●2

2. Favoriser l'installation de nouvelles activités et offrir des débouchés aux artisans et aux maîtres d'oeuvre du secteur et des environs.
3. Développer une stratégie concernant l'habitat existant en partenariat avec les communes concernées.
4. Assurer la diversification des logements sur le territoire en fonction des besoins recensés (sociaux, locatifs, résidentiels ....)

### ● Une OPAH de REVITALISATION RURALE

Il est attendu de cette OPAH une volonté particulièrement novatrice pour les raisons suivantes :

- le secteur où elle s'applique est à dominante rural et est confronté au vieillissement important de la population et à la désertification de l'intérieur compte tenu des possibilités limitées de logements et d'emploi.
- 
- elle accompagne un projet de développement local porté par les différentes collectivités locales (Collectivité Territoriale de Corse, Conseil Général de Corse du Sud) et axé sur le développement de l'activité touristique dans le cadre du pôle d'excellence rurale sud corse et économique avec la construction du barrage de Rizzanese.

●

●

●

●

●

●

●

●

●

●

●

●

●

●

●

●

●

●

●

●

●

●

●

●

●

●

●

●

●

#### ● Article 1<sup>er</sup> – Dénomination de l'opération

● La communauté de Communes de l'Alta Rocca et l'Anah décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de revitalisation rurale portant sur le territoire de la communauté de communes de l'Alta Rocca..

●

●

#### 1Article 2 – Périmètre et objectifs de l'opération

●

● **Le champ d'application de la présente convention se définit comme suit :**

●

● Il couvre un périmètre général correspondant aux communes composant la partie montagneuse de la communauté de communes de l'Alta Rocca ( carte jointe en annexe 1).

●

●

● **Les objectifs qualitatifs sont les suivants :**

●

## ● 2

- la résorption de l'habitat indigne (cf : « **traitement de l'habitat indigne en opérations programmées** », référentiel d'ingénierie de juillet 2008 annexé).
- 
- l'aide aux propriétaires occupants modestes pour réhabiliter leur logement et les aider à réduire les charges énergétiques, (cf. « **Maîtrise de l'énergie et précarité énergétique en opérations programmées** » – guide méthodologique- ingénierie de mars 2009 annexé)
- 
- la réponse aux demandes spécifiques liées au handicap, au vieillissement,
- 
- la remise sur le marché des logements vacants,
- 
- le développement du parc de logements locatifs privés à loyers conventionnés.
- 
- Le maître d'œuvre responsable du suivi et de l'animation de cette opération devra, autant que possible, favoriser l'utilisation de matériaux nobles et traditionnels.
- 

### ● **Les objectifs quantitatifs d'amélioration de logements sont les suivants :**

● L'opération vise à atteindre les objectifs suivants sur 3 ans (de la mi 2009 à la mi 2012) :

#### ● **50 LOGEMENTS DES PROPRIETAIRES BAILLEURS :**

- 40 en loyer conventionné ;
- 10 en loyer conventionné très social ;

dont 32 éco primes pour la lutte contre la précarité énergétique

dont 11 logements insalubres et sorties de péril.

dont 30 logements vacants remis sur le marché,

#### **70 LOGEMENTS DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS :**

- 30 occupants standards
- 40 occupants très sociaux
- dont 22 éco primes pour la lutte contre la précarité énergétique
- dont 7 logements insalubres et sorties de péril.

### ● **Article 3 – Actions destinées à assurer le respect de la diversité de la population (mixité) à maintenir le caractère social de l'occupation des logements et à favoriser le maintien sur place des occupants**

● A - Actions en direction des propriétaires occupants :

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



## ● 2

- première année d'OPAH : 20 148 euros
- deuxième année d'OPAH : 20 148 euros
- troisième année d'OPAH : 20 148 euros

●  
●

### ● **L'ANAH s'engage, dans la limite des dotations budgétaires annuelles :**

● - à **subventionner** la communauté de communes de l'Alta Rocca à hauteur de 50% du coût total hors taxe de l'équipe opérationnelle, soit un montant de 100 740 Euros versés suivant l'échéancier prévisionnel suivant :

●

- première année d'OPAH (2009 – 2010) : 33 580 euros
- deuxième année d'OPAH (2010 – 2011) : 33 580 euros
- troisième année d'OPAH (2011 – 2012) : 33 580 euros

●

● Cependant, les paiements annuels de l'Anah seront proportionnels aux dépenses effectivement mandatés par le maître d'ouvrage et sur justification de leur cohérence avec les dispositions prévues par l'annexe 3.

●  
●  
●

### ● **TRAVAUX D'AMELIORATION DES LOGEMENTS :**

●

● **Le Conseil Général du Département de la Corse du Sud s'engage à intervenir à hauteur de :**

●

● 5% du montant de la dépense retenue par l'Anah, plafonné à 13 000 Euros, pour les propriétaires occupants (demandes déposées par les propriétaires mentionnés au 2 et 3 de l'article R 321-12 du Code de la Construction et de l'Habitation, dont les ressources sont inférieures aux plafonds définis aux annexes 1 et 2 de l'arrêté du 31 décembre 2001 revus chaque année), complété par une aide de 20 % pour la part des travaux d'un montant supérieur à 13 000 € et inférieurs à 26 000 €

●

● 10% du montant HT des travaux subventionnables pour les propriétaires bailleurs, concernant la réalisation de logements locatifs conventionnés pour une durée minimum de 9 ans.

●

●

● La participation du Conseil Général fera l'objet de versements au bénéfice de la communauté de communes de l'Alta Rocca sur la base des dossiers réalisés par le maître d'ouvrage.

●

●

### ● **L'ANAH s'engage, dans la limite des dotations budgétaires annuelles :**

●

●

● - à **accorder prioritairement ses aides**, selon les conditions déclinées dans son programme d'action territorial (PAT), et pour cela réserve un crédit global de **2 275 300 €** se décomposant en :

●

## ● 2

### 6 a) Propriétaires bailleurs : 1 833 000 € de crédits prévisionnels pour 50 logements

- loyers conventionnés sociaux : 1 276 400 € correspondant à l'amélioration de 40 logements, tenant compte d'une surface moyenne de 100 m<sup>2</sup>, selon l'échéancier suivant :

- première année d'OPAH : 14 logts soit 446 740 € de crédits prévisionnels
- deuxième année d'OPAH : 13 logts soit 414 830 € de crédits prévisionnels
- troisième année d'OPAH : 13 logts soit 414 830 € de crédits prévisionnels

7

- loyers conventionnés très sociaux : 556 600 € correspondant à l'amélioration de 10 logements, tenant compte d'une surface moyenne de 100 m<sup>2</sup>, selon l'échéancier suivant :

- première année d'OPAH : 4 logts soit 222 640 € de crédits prévisionnels
- deuxième année d'OPAH : 3 logts soit 166 980 € de crédits prévisionnels
- troisième année d'OPAH : 3 logts soit 166 980 € de crédits prévisionnels

### 8 b) Propriétaires occupants : 442 300 € de crédits prévisionnels pour 70 logements

- Propriétaires occupants autres que « très sociaux » : (demandes déposées par les propriétaires mentionnés au 2° et 3° de l'article R 321.12 du Code de la Construction et de l'Habitation, dont les ressources sont inférieures aux plafonds définis aux annexes 1 et 2 de l'arrêté du 31 décembre 2001 )

- . 177 300 € correspondant à l'amélioration de 30 logements selon l'échéancier suivant :

- première année d'OPAH : 10 logts soit 59 100 € de crédits prévisionnels
- deuxième année d'OPAH : 10 logts soit 59 100 € de crédits prévisionnels
- troisième année d'OPAH : 10 logts soit 59 100 € de crédits prévisionnels

- Propriétaires occupants « très sociaux » : (demandes déposées par des propriétaires mentionnés au 2° et 3 de l'article R 321.12 du Code de la Construction et de l'Habitation, dont les ressources sont inférieures aux plafonds définis par le conseil d'administration de l'ANAH )

- . 265 000 € correspondant à l'amélioration de 40 logements selon l'échéancier suivant :

- première année d'OPAH : 14 logts soit 92 750 € de crédits prévisionnels





# ●2

- 

- très sociaux

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- Article 5 : suivi de l'opération**

## **1 – Equipe opérationnelle**

Au titre des moyens exposés à l'article 4, la communauté de communes de l'Alta Rocca désigne comme équipe opérationnelle chargée d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération :

*Bureau ETUDES HABITAT  
13, rue Borgo BP 133  
20100 - SARTENE*

## ● 2

Il lui confie le suivi et l'animation de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de revitalisation rurale c'est à dire :

- **les actions d'information des publics concernés** à savoir les propriétaires bailleurs ou occupants, les locataires, les entreprises, les artisans et d'une manière générale tous les partenaires concernés par cette opération.

- Pour ce qui est de l'information, le titulaire pourra proposer au maître d'ouvrage toute action d'information (article de presse, esquisse d'une plaquette d'information à la disposition des publics). Le coût de ces actions est à la charge de la Communauté de communes.

- De plus, il devra assurer au cours de la première année au moins une réunion publique sur le territoire de chaque commune membre en présence de représentants de la communauté de communes et de la commune concernée

- **Conseil et 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. Le maître d'ouvrage garde la faculté d'en confier l'exécution à l'équipe opérationnelle ou tout autre homme de l'art ou organisme spécialisé de son choix ;

- A cette fin , l'équipe de suivi animation devra assurer une permanence d'une demi-journée hebdomadaire au siège de la Communauté de communes.

- De plus, pour chaque demande de propriétaire occupant ou bailleur, il devra :

- assurer la visite de l'immeuble ou habitation concernée ;
- réaliser un diagnostic de performance énergétique,
- établir des propositions d'aménagement accompagnées de plans sommaires et de l'estimation du coût des travaux
- élaborer un plan de financement tenant compte de l'intervention des différents partenaires
- assurer une assistance technique et logistique dans le cadre du conventionnement particulier en vue de créer des logements sociaux (calcul des loyers après travaux ou de toute autre aide à l'issue des travaux concernant les organismes sociaux, participation à la mise en place de l'aide personnalisé au logement, rédaction et suivi administratif des conventions, informations des locataires et suivi des rapports avec les propriétaires aux différents stades de la réhabilitation de l'immeuble concerné.
- Assurer le suivi complet des dossiers même après le terme de l'OPAH
- Etudier le relogement des ménages éventuellement touchés

- **Suivi de l'opération et vérification**

## ● 2

- L'Equipe en charge de l'animation remettra chaque trimestre 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
  - Il pourra être annexé à ce rapport les propositions relatives à l'amélioration de l'information à destination des publics concernés et à l'amélioration du fonctionnement de l'OPAH.

●

●

### ● 2 – Indicateurs de résultats

●

● La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis dans le préambule et les objectifs quantitatifs énumérés dans l'article 2 dont la réalisation sera suivie grâce à l'ensemble des indicateurs de résultats suivants et permettra la réalisation puis la présentation de bilans :

●

#### ● A – Effets immobiliers :

- la réalisation quantitative par rapport aux objectifs (nombre et type de logements)
- la dynamique engendrée sur l'ensemble du parc
- la remise sur le marché de logements vacants
- la mise aux normes totale d'habitabilité
- l'impact visuel
- les variations de loyers pendant et après l'OPAH

●

#### ● B – Effets financiers :

- les coût de réhabilitation au mètre carré
- l'incidence économique sur le BTP (artisans, maîtrise d'ouvrage)
- les effets bancaires (type de prêts)
- la masse financière de la réhabilitation liée à l'opération

●

#### ● C – Effets sociologiques :

- le nombre et le type de logements conventionnés et leur occupation
- les taux de conventionnement
- l'attribution des logements sociaux
- le maintien dans les lieux des habitants
- la population logée dans les logements vacants
- les causes de départ et de rotation
- l'appréhension de l'opération par les propriétaires
- la perception, l'image de l'opération par les locataires
- l'efficacité des services d'assistance (technique, financière, juridique, fiscale)
- la solvabilisation des propriétaires occupants

●

#### ● D – En terme d'aménagement :

- cartographie des réhabilitations
- actions d'accompagnements réalisées à l'initiative de la collectivité locale
- maintien ou création de services et/ou d'équipements

## ● 2

- Les effets seront évalués et analysés à partir des rapports annuels d'avancement et d'un rapport faisant le bilan final de l'opération établis par l'équipe opérationnelle et adressée par le Président de la Communauté de Communes au Préfet de département, délégué de l'Anah dans le département, qui le portera à la connaissance de la commission d'amélioration de l'habitat.

### ● 3 – Comité de pilotage

- Un comité de pilotage est constitué et présidé par le Président de la Communauté de Communes.
- 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 :
  - Les élus des communes concernées,
  - Les représentants de l'Anah,
  - Les représentants de la DSS de Corse du Sud
  - Les représentants du Conseil Général
  - Les représentants de la Collectivité Territoriale Corse
  - Les représentants de l'ADEME,
- Toute personne, service ou association que le comité de pilotage jugera utile d'associer.

L'animation et le secrétariat du comité seront assurés conjointement par l'équipe opérationnelle et la communauté de communes.

Il se réunira au moins une fois par an .

### **Article 6 : Communication**

Le logo de l'Anah apparaîtra sur tous les supports d'information au même niveau que celui des autres partenaires.

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.

### **Article 7 : Durée**

La présente convention est conclue pour une période de trois 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 8 : Résiliation et révision de la convention**

## ●2

En fonction de l'analyse des indicateurs de résultats, chacune des parties peut demander les mesures de redressement nécessaires ou résilier la convention. Les modifications ainsi apportées à la convention feront l'objet d'un avenant.

### **Article 9 : Prorogation de la convention**

Une prorogation peut éventuellement être envisagée, dans la limite globale de 5 années.

Un bilan sera établi trois mois avant le terme de l'opération, afin de fournir l'ensemble des éléments d'appréciation nécessaires à la décision. Il portera à la fois sur les résultats de l'OPAH et sur la situation du marché du logement, à la fin de l'opération sur le territoire concerné par l'OPAH.

Fait à Ajaccio, le

la Directrice Générale de l'Anah

Le Président de la Communauté de Communes

Le Président du Conseil Général de la  
Corse du Sud.