



REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE LA CORSE DU SUD
VILLE D'AJACCIO

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AJACCIO

Le lundi 31 juillet 2017 à 18h00 heures, le conseil municipal de la Ville d'AJACCIO, légalement convoqué le 25 juillet 2017 conformément à l'article L2121-17 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni en séance publique à l'Hôtel de Ville sous la présidence de M. le Maire, Laurent MARCANGELI.

Etaient présents :

M. SBRAGGIA, Mme RUGGERI-ZANETTACCI, M. VANNUCCI, Mme GUERRINI, M. PUGLIESI, Mme OTTAVY-SARROLA, M. BILLARD, Mme OTTAVY, Mme COSTA-NIVAGGIOLI, M. BALZANO, M. ARESU, Mme CORTICCHIATO, Adjoints au Maire.

Mme JEANNE, Mme BERNARD, M. CASTELLANA, Mme SICHİ, Mme NADAL, M. LUCCIONI, Mme SANNA, Mme FALCHI, Mme SANTONI-BRUNELLI, M. BACCI, Mme FELICIAGGI, M. HABANI, M. MONDOLONI, M. LUCIANI, M. CIABRINI, Conseillers municipaux.

Avaient donné pouvoir de voter respectivement en leur nom :

M. VOGLIMACCI à M. le maire, Mme BIANCAMARIA à M. BALZANO, M. CAU à Mme FELICIAGGI, Mme ZUCCARELLI à Mme RUGGERI-ZANETTACCI, Mme VILLANOVA à Mme OTTAVY-SARROLA, Mme MASSEI à M. SBRAGGIA.

Etaient absents :

Mme FLAMENCOURT, M. PAOLINI, M. FILONI, M. KERVELLA, M. FERRARA, M. CHAREYRE, M. DELIPERI, Mme GRIMALDI D'ESDRA, M. BASTELICA, M. LEONETTI, Mme RICHAUD, Mme GUIDICELLI, Mme SIMONPIETRI, M. FALZOI, Mme GIACOMETTI, Conseillers municipaux.

Nombre de membres composant l'Assemblée :	49
Nombre de membres en exercice :	49
Nombre de membres présents :	28
Quorum :	25

Le quorum étant atteint, M. Yoann Habani est désigné en qualité de secrétaire de séance.

Séance du lundi 31 juillet 2017

Délibération N°2017/182

Saisine de l'Office foncier de la Corse pour la réalisation d'une opération de portage

Monsieur le Maire expose à l'assemblée :

Suite aux délibérations n°80/68 du 23 juillet 1980, n°88/23 du 1^{er} mars 1988 et enfin n°95/34 du 19 décembre 1995, la Commune dispose d'un droit de préemption urbain. Ce droit conformément aux articles L.210-1 et suivants du Code de l'Urbanisme permet à la Collectivité d'être en mesure de saisir une opportunité foncière en préemptant tout ou partie d'un bien présenté à la vente, lorsque celui-ci est nécessaire à la réalisation ou à l'accompagnement d'opération de renouvellement urbain.

La Commune a reçu le 23 juin 2017, une déclaration d'intention d'aliéner concernant la vente d'un bien immobilier situé n° 3 Rue Louis FREDIANI, cadastré section BW, parcelle n° 112, d'une superficie totale de 178,00 m², au prix de 600.000,00 € (six cent mille euros) Propriété de Messieurs Jean-Laurent BRUEL, Jean-François BRUEL, Jean-Pierre BRUEL, celui-ci est composée de deux étages à usage d'habitation, sur un rez-de-chaussée. L'acquisition proposée porte sur les deux étages à usage d'habitation.

Au 1^{er} janvier 2016, la Ville d'Ajaccio dispose de 16,70 % de logements sociaux par rapport au nombre de résidences principales recensées sur son territoire. Elle est considérée comme déficitaire : la loi SRU lui imposant un quota minimum de 25 % de logements locatif sociaux, et à défaut, l'atteinte de cet objectif à horizon 2025. À ce titre, elle est soumise à des objectifs de rattrapage par période triennale.

L'entrée en vigueur de la Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 vient réévaluer le seuil d'exonération du prélèvement pour les communes éligibles à la Dotation de Solidarité Urbaine. Auparavant à 15 %, il est désormais porté à 20 %. La Ville d'Ajaccio ne disposant pas 25 % de logement locatif social (16,70 %), et possédant de surcroît, un taux inférieur à 20 %, elle devient dès lors éligible au prélèvement sur ces ressources fiscales qui s'élève à 480 516,64 €, pour l'année 2016.

Dans ce contexte, la Commune a intérêt à s'impliquer directement dans le financement et la production de logement social sur son territoire. Ainsi, cette acquisition est motivée par la volonté d'encourager le développement d'opérations d'habitats à loyer maîtrisé en réhabilitation notamment, sans création de nouvelles résidences principales sur le territoire communal.

De plus, cette transaction pourrait s'inscrire à terme, dans une opération plus importante de renouvellement urbain du cœur d'îlot à l'apparence de friche urbaine, situé à l'arrière du n°3 rue FREDIANI.

Inclues dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de la cité impériale, ces emprises délimitent une « zone de projet » définie comme un espace devant faire l'objet d'un plan d'aménagement ou de composition d'ensemble.

Le règlement de l'Aire de mise en Valeur du Patrimoine et de l'Architecture (AVAP) en cours d'élaboration, devant se substituer à l'actuelle ZPPAUP généralise les zones de projet à l'ensemble des espaces non bâtis du périmètre de l'aire, en préconisant la démolition de l'ensemble des bâtiments adventices préexistants, pour mettre en oeuvre une requalification de qualité, favorisant l'éclaircissement, la restructuration des espaces non bâtis et la mise en valeur du paysage architectural et urbain qui les bordent.

La maîtrise foncière dans des secteurs très contraints est un préalable à l'engagement de toutes réflexions d'aménagement. Afin de mener à bien ses objectifs, la Commune dispose désormais d'un outil opérationnel : L'Office foncier de la Corse.

Cette structure créée par la Loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové est codifié dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques par les articles L. L. 2211-1 et suivants.

Créé sous la forme d'un Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial, il a été conçu comme un instrument de maîtrise publique permettant de constituer des réserves foncières pour réaliser du logement et faciliter l'aménagement du territoire en zones d'activités, en équipements collectifs.

Ainsi, il est compétent pour mettre en œuvre toute acquisition (immobilière ou foncière), par voie amiable, préemption, ou expropriation, pour le compte de la collectivité, pour assurer le portage nécessaire, le temps que ladite collectivité définisse son projet et pour rétrocéder enfin, le bien acquis et porté à la collectivité maître d'ouvrage ou à son aménageur. Lors de la revente au prix de revient à un opérateur, une minoration foncière pouvant aller jusqu'à 40 % de décote par rapport au prix d'acquisition initial pourra être appliquée par l'Office Foncier de la Corse, suivant la nature précise du programme de l'opération.

Au vu de ces éléments, il semble opportun pour la Ville d'AJACCIO de saisir l'Office Foncier de la Corse et d'envisager la signature de tous actes et documents nécessaires à la mise en œuvre d'une opération de portage par la structure pré citée, dans ce cadre.

A ce titre,

IL EST DEMANDE AU CONSEIL MUNICIPAL:

D'autoriser Monsieur le Maire à solliciter l'Office Foncier de la Corse en vue de procéder à l'acquisition et au portage foncier d'un bien situé n°3 Rue Louis FREDIANI, cadastré section BW parcelle n°112,

D'autoriser Monsieur le Maire à accomplir toutes les formalités nécessaires à la saisine de l'Office Foncier de la Corse dans ce cadre.

LES MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL VOUDRONT BIEN EN DELIBERER

LE CONSEIL MUNICIPAL

Oui l'exposé de Mme Nicole OTTAVY, adjointe déléguée

Et après en avoir délibéré,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.2121-29 et L. 4424-26-1;
Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment les articles L. 2211-1 et suivants ;

Vu la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner enregistrée sous le n°02A00417A0329, adressée en mairie le 20 Juin 2016, par Maître François SUZZONI, notaire à AJACCIO, en vue de la cession au prix de 600 000,00 €, (six cent mille euros), d'une propriété sise à AJACCIO, cadastrée section BW n°112, d'une superficie totale de 178,00 m², appartenant à Messieurs Jean-Laurent BRUEL, Jean-François BRUEL, Jean-Pierre BRUEL,

Vu l'avis favorable de la commission municipale compétente en date du 31 juillet 2017,

Considérant, la volonté de la Ville d'AJACCIO d'intervenir en matière d'habitat maîtrisé, pour se conformer aux obligations légales en matière de quotas de logement social et favoriser la mixité sociale en centre ville.

Considérant, l'opportunité d'une intervention en renouvellement urbain de mise en valeur de l'Architecture, du Patrimoine urbain et du cœur d'îlot concerné, conformément aux dispositions de la ZPPAUP, et confortées par l'AVAP en cours d'élaboration.

Considérant, la vocation de l'Office Foncier de la Corse à soutenir les collectivités territoriales dans leurs politiques foncières par l'acquisition, le portage et la rétrocession ainsi que notamment la participation aux études nécessaires à la réalisation de projets fonciers.

AUTORISE

A l'unanimité de ses membres présents ou représentés

Monsieur le Maire à solliciter l'Office Foncier de la Corse en vue de procéder à l'acquisition et au portage foncier d'un bien situé n°3 Rue Louis FREDIANI, cadastré section BW, parcelle n°112,

AUTORISE

Monsieur le Maire à accomplir toutes les formalités nécessaires à la saisine de l'Office Foncier de la Corse dans ce cadre.

La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune et d'un affichage en Mairie.

FAIT ET DELIBERE A AJACCIO, les jour, mois et an que dessus.

(Suivent les signatures)

POUR EXTRAIT CONFORME



LE MAIRE

Laurent MARCANGELI

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02A-212000046-20170731-2017_182-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/08/2017
Publication : 01/08/2017

Pour l'"autorité Compétente"
par délégation

Page 4 sur 4

