

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

--ooOoo--

L'An Deux Mille Dix, le Jeudi 28 Octobre à 18 Heures, le Conseil Municipal de la Ville d'AJACCIO, légalement convoqué le 22 Octobre, conformément à l'article L2121-17 du C.G.C.T, s'est réuni en séance publique à l'Hôtel de Ville sous la présidence de M. le Maire, Simon RENUCCI.

**Etaient présents :**

M.M LUCIANI, CERVETTI, DIGIACOMI, PIERI, Mme LUCIANI, M.M. CASASOPRANA, Mme MOUSNY-PANTALACCI, Mme RISTERUCCI, M.M GABRIELLI, Mme PASQUALAGGI, Adjoints au Maire.

M. PARODIN, Mme PIMENOFF, M.M VITALI, MARY, Mme DEBROAS, Mme POLI, Mme JOLY, Mme SUSINI, M. BERNARDI, Mme FIESCHI DI GRAZIA, M. COMBARET, Mme SUSINI-BIAGGI, M. BARTOLI, M. D'ORAZIO, Mme GUERRINI, MM. MARCANGELI, LAUDATO, Conseillers Municipaux.

**Avaient donné pouvoir de voter respectivement en leur nom :**

Mme GUIDICELLI	à	M. LUCIANI
M. AMIDEI	à	Mme PASQUALAGGI
Mme CURCIO	à	M. CERVETTI
M. TOMI	à	Mme SUSINI-BIAGGI
M. ZUCCARELLI	à	M. PIERI
Mme FERRI-PISANI	à	M. GABRIELLI
Mme TOMI	à	M. COMBARET
Mme SAMPIERI	à	M. CASASOPRANA
M. CORTEY	à	M. LE MAIRE

**Etaient absents :**

M. PANTALONI, Mme MORACCHINI, Adjoints au Maire, M. BASTELICA, Mme PERES, Mme PASTINI, M. RUAULT, Mme FENOCCHI, Mme OTTAVI-BURESI, Conseillers Municipaux.

Nombre de membres composant l'Assemblée : 45  
Nombre de membres en exercice : 45  
Nombre de membres présents : 28  
Quorum : 23

Le quorum étant atteint, M. D'ORAZIO est désigné en qualité de Secrétaire de séance.

Séance du Jeudi 28 Octobre 2010

Délibération N°2010 / 244

**Stratégie foncière - Programme de Renouveau Urbain des Cannes Salines.**

## Monsieur le Maire expose à l'Assemblée :

La Ville d'Ajaccio s'est engagée depuis 2001 dans l'élaboration d'un nouveau projet urbain fondé sur les besoins de sa population et sur la valorisation de son patrimoine.

Une des problématiques centrales dans l'élaboration de ce projet est la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière susceptible, d'une part de clarifier les emplacements publics/privés dans l'utilisation de l'espace, d'autre part, de permettre la réalisation des opérations d'aménagement prévues dans le projet ANRU, dont la convention a été signée le 16 mars 2009, après une longue phase de concertation et de montages financiers complexes qui a duré plus de 4 ans.

La convention ANRU comporte 11 signatures, Etat-Ville, ANRU, ANAH, CDC, Ass Foncière du Logement, Erilia, OPH, CTC, CG2A, CAPA.

Ses grands axes politiques sont les suivants :

- **L'amélioration de qualité de vie offerte aux habitants** par le renforcement des services de proximité ; la mise en place d'équipements sportifs, culturels et scolaires ; le renforcement du tissu économique.
- **Le renouvellement de l'offre urbaine** qui passe par la réhabilitation du patrimoine bâti, la requalification des espaces urbains, la requalification et mise à niveau des voiries et réseaux divers, l'aménagement et la création d'espaces publics, l'acquisition de foncier et la préservation du patrimoine historique.
- **L'ouverture des quartiers sur la mer** avec la création de voiries de désenclavement et le traitement du maillage entre le front de mer et le boulevard extérieur.

L'une des principales spécificités du projet de rénovation des quartiers Cannes et Salines est de totalement **modifier et rationaliser les domanialités** en clarifiant les domaines publics et privés. Les travaux d'aménagements sur l'espace public (voiries, réseaux, équipements,...) qui en découlent nécessitent le transfert préalable dans le patrimoine communal d'une centaine de fractions de parcelles ou de terrains entiers privés et publics.

En cinq ans, de 2009 à 2014, elle s'est engagée avec ses partenaires à réaliser plus de **40 opérations d'aménagement**.

La politique foncière engagée est l'une des pièces maîtresses de la réussite de ce projet. Pour la mener à bien, la collectivité dispose d'un certain nombre d'outils. Ces derniers ont des usages différents selon leur vocation. Il existe des outils de connaissance et d'observation, de planification et de programmation, de régulation. S'agissant de la réalisation même de ce projet, il est principalement intéressant de mettre en œuvre des outils opérationnels et des outils d'acquisition foncière.

Ces derniers peuvent être utilisés de manière séparée ou combinée par la collectivité et notamment :

- **Les acquisitions amiables**
- **La préemption**
- **Les acquisitions induites**
- **L'expropriation**

## **1. Les acquisitions amiables**

Les collectivités peuvent procéder, lorsqu'elles trouvent un accord avec le ou les propriétaires, à des acquisitions foncières amiables. Celles-ci sont soumises, dès que leur montant excède 75 000 €, à l'avis de France Domaine.

## **2. La préemption**

Le droit de préemption, prérogative des personnes publiques, permet à une collectivité de se porter acquéreur par priorité à l'occasion de toute aliénation, à titre onéreux, d'un immeuble situé dans un périmètre préalablement défini.

Toute aliénation doit faire l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) permettant à la collectivité, titulaire de ce droit, de contrôler le marché foncier et de lutter contre la spéculation foncière par recours au juge de l'expropriation en cas de désaccord.

Lorsque les acquisitions se font par la mise en œuvre du droit de préemption, c'est la volonté des propriétaires (à travers les DIA) qui définit le rythme de la démarche d'acquisition.

Ce droit de préemption s'applique déjà dans les secteurs 1UA, 2UA, UB, UC, NA du Plan d'Occupation des Sols de la Ville ainsi que dans les Zones d'Aménagement Concertées (ZAC) du Finosello et du Vazzio.

Un dispositif renforcé a été mis en place aux Salines par la création de la Zone d'Aménagement Différée (délibération du Conseil Municipal n°2009/06 en date du 29 janvier 2009 et arrêté préfectoral n° 09-0548 en date du 8 juin 2009). Celui-ci permet de lutter contre la spéculation dans la mesure où il fige les prix du foncier pour 14 ans à compter de la création de la zone

Une veille permanente est en cours sur la totalité du périmètre ANRU.

## **3. Les acquisitions induites**

Les acquisitions induites peuvent résulter de l'usage fait par les propriétaires de leur droit de délaissement à la suite de la création d'emplacements réservés, d'une ZAC, d'une ZAD, de zones soumises au droit de préemption urbain ainsi que dans le cadre de l'usage d'un sursis à statuer ou d'une expropriation.

## **4. L'expropriation**

L'expropriation constitue, pour les collectivités locales, un moyen d'acquisition immobilière forcée justifié pour motif d'utilité publique.

La procédure d'expropriation est divisée en deux phases. La phase administrative qui permet de déterminer les terrains affectés par l'expropriation. La phase judiciaire qui permet de transférer la propriété des terrains à l'autorité expropriante et d'indemniser les propriétaires et autres titulaires de droits.

Le délai d'une expropriation, compte tenu des phases qui la composent ainsi que des possibilités de contentieux, est d'environ deux à trois ans hors contentieux éventuels (cf. annexe).

Une telle procédure est notamment en cours pour la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation du bassin de rétention du Finosello. Elle devrait s'achever fin 2010.

### **Etat des lieux des acquisitions et des négociations**

---

Dans le cadre du programme de renouvellement urbain, ont fait l'objet d'une acquisition amiable :

- 7360 m<sup>2</sup> pris sur la parcelle BO 477 appartenant à la copropriété Binda,
- 9113 m<sup>2</sup> pris sur la parcelle BO 479 et 125 m<sup>2</sup> de la BO 490 appartenant à l'Office Public de l'Habitat,
- 1650 m<sup>2</sup> pris sur la parcelle BO 492 appartenant à la copropriété les Primevères,
- 77,20 m<sup>2</sup> pris sur la parcelle BE 74 appartenant à Messieurs André LUCCIONI, Fred LUCCIONI et Jean-Jacques GIACOMETTI,
- La totalité des parcelles BK 81 et 82 (soit une surface totale de 7802 m<sup>2</sup>) appartenant à Monsieur Bernard JARDON nécessaire à la création du petit bassin de rétention à Alzo di Leva.

Soit un total de **2,6 ha** (26 127 m<sup>2</sup>) sur les **16 ha** qui doivent être acquis pour réaliser l'ensemble du programme.

En ce qui concerne les négociations en cours, les propriétaires concernés par l'élargissement du chemin de Candia ont tous été contactés par courrier. Des cessions partielles devraient intervenir prochainement concernant la parcelle BE 262 appartenant à Kyrnolia et la parcelle BE 286 appartenant à la SCI Candia Antonetti.

Des échanges avec les propriétaires sont également menés aux Cannes pour l'acquisition de l'ancien bâtiment de l'ACPA, des locaux de l'Ile aux Enfants et des appartements devant être démolis dans le cadre du percement de la grande barre et de l'ouverture du quartier sur la mer.

Il convient de préciser que la réalisation du programme de renouvellement urbain des Cannes Salines s'inscrit dans une problématique plus large de gestion des risques d'inondation. Les études réalisées par SOGREAH, dans le cadre de sa mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), ont permis de dégager dix séquences opérationnelles permettant un déroulé cohérent des quarante opérations d'aménagement par rapport à la contrainte hydraulique.

Pour réussir à mettre en œuvre les opérations programmées, il est, aujourd'hui, nécessaire d'élaborer une stratégie foncière.

### **Stratégie foncière**

---

Afin de réaliser, dans les délais impartis, les opérations prévues au programme de renouvellement urbain des Cannes-Salines, il est essentiel de définir les modalités d'acquisition foncière des emprises nécessaires.

Le calendrier d'exécution des opérations permet de prioriser les actions foncières à mener. Cependant, les négociations et les procédures préalables aux acquisitions s'inscrivant dans la durée (de 6 mois à l'amiable à 3 ans en cas d'expropriation), l'ensemble du projet doit faire l'objet d'un commencement d'exécution immédiat.

Dans un premier temps, grâce au croisement entre les relevés topographiques réalisés (dernier trimestre 2010) et les profils type des voiries et des aménagements, les emprises à acquérir seront définies et les propriétaires publics et privés concernés par les aménagements seront systématiquement avertis par courrier des projets de la collectivité.

Parallèlement à cette démarche, les estimations des terrains à acquérir seront demandées à France Domaine. Les évaluations produites devront faire l'objet d'un contrôle de cohérence et, sur les immeubles bâtis, la Ville pourra faire procéder autant que de besoin à des expertises par d'autres organismes.

Avant toute négociation concernant des biens dont la valeur a été estimée à plus de 75 000 €, le comité interne ANRU se réunira et statuera sur les bases financières et matérielles d'acquisition des biens afin de garantir le respect de l'enveloppe budgétaire du programme.

Les Services Techniques prendront ensuite contact avec les propriétaires et entameront les négociations en vue des acquisitions.

Tout accord amiable fera immédiatement l'objet d'un compromis de vente sur lequel le Conseil Municipal aura à se prononcer et, dans le délai de deux mois, d'un acte notarié constatant le transfert de propriété.

Après trois mois de négociation, si aucun accord amiable n'a pu être trouvé entre les parties, le comité interne ANRU sera sollicité pour connaître les suites à donner aux négociations et notamment la mise en œuvre de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le montage des dossiers d'expropriation pourra être réalisé par un bureau d'études.

Le Conseil Municipal sera amené à autoriser le lancement des procédures d'expropriation nécessaires au respect des délais d'exécution du programme.

Pendant toute la durée de la procédure d'expropriation, les négociations visant à une acquisition amiable seront poursuivies.

### **IL EST DEMANDE AU CONSEIL MUNICIPAL**

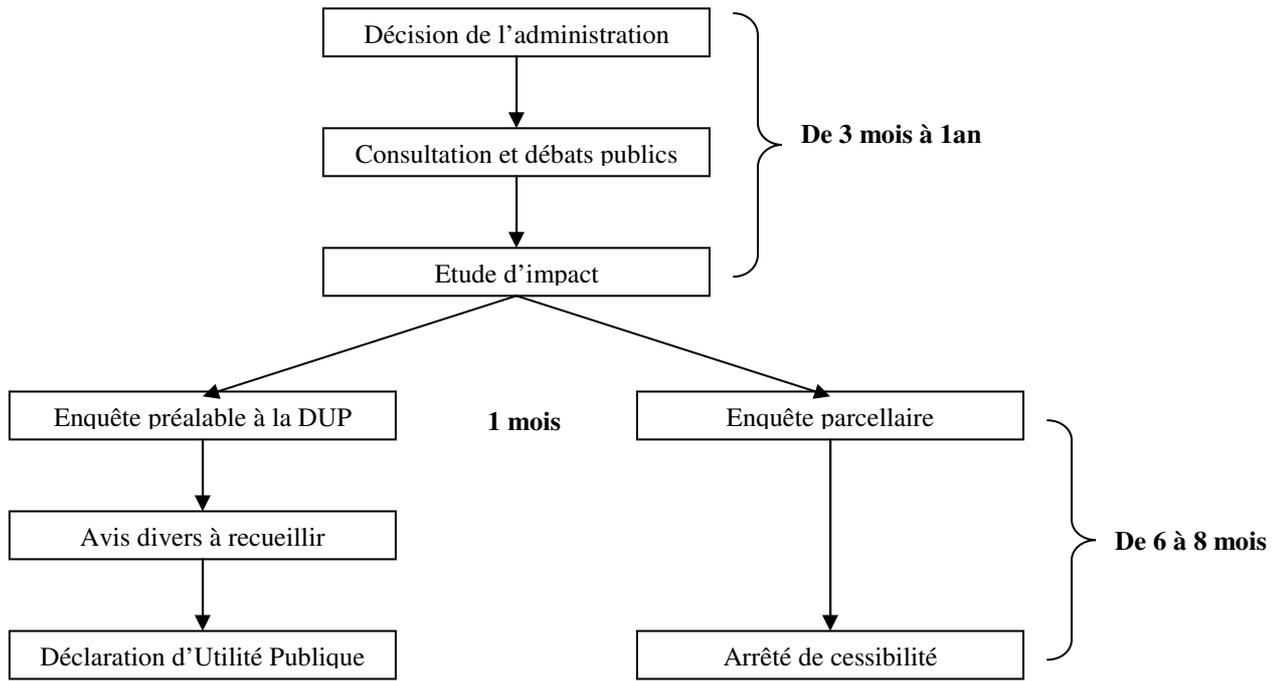
- de se prononcer sur la validation de la stratégie foncière du Programme de Renouvellement Urbain des Cannes Salines ;

- de se prononcer sur l'autorisation à donner à Monsieur le Maire pour entreprendre toutes démarches utiles à la réalisation de ces acquisitions et notamment solliciter les propriétaires, entamer les négociations, élaborer les dossiers qui seront soumis au Conseil Municipal pour entamer les procédures d'expropriation.

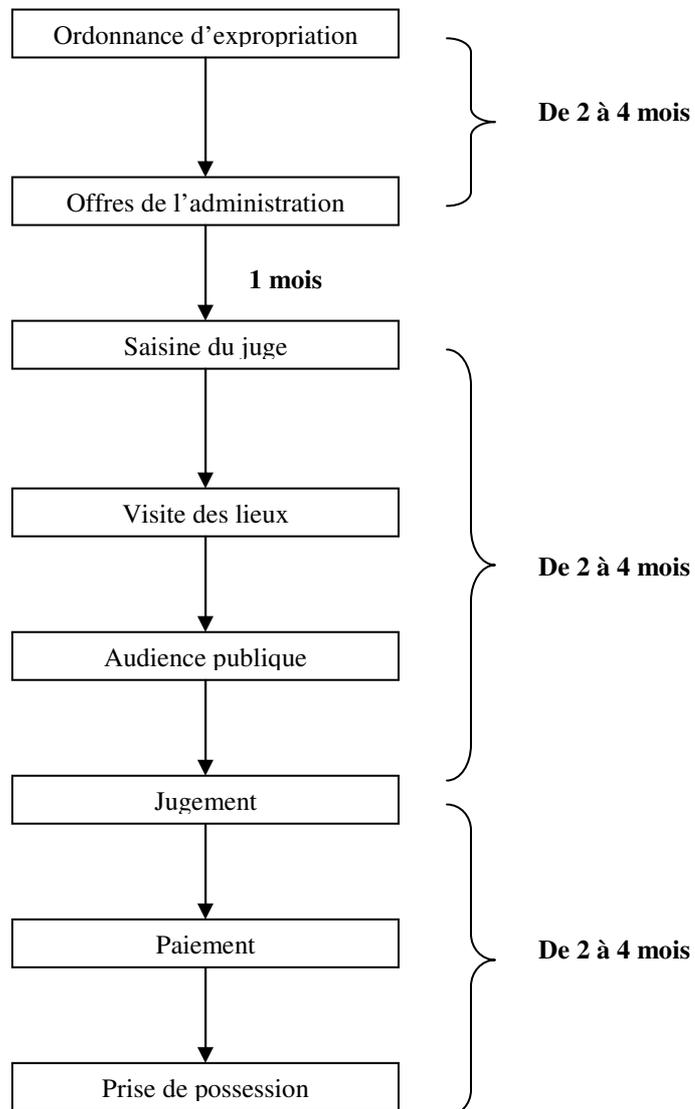
**LES MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL VOUDRONT BIEN EN DELIBERER.**

ANNEXE : PROCEDURE D'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

P H A S E  
A D M I N I S T R A T I V E



P H A S E  
J U D I C I A I R E



**LE CONSEIL MUNICIPAL,**  
**Où l'exposé de Monsieur Paul Antoine LUCIANI, Maire Adjoint délégué,**  
**et après en avoir délibéré,**

VU la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée portant droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions,

VU la loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 complétant la loi n° 83-3 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les Communes, les Départements, les Régions et l'Etat,

VU la loi n° 86-972 du 19 août 1986 portant dispositions diverses relatives aux Collectivités Locales,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

VU le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique,

VU le Programme de Renouveau Urbain des Cannes-Salines,

**CONSIDERANT** la nécessité de se doter d'une stratégie concernant l'acquisition foncière des emprises nécessaires à la réalisation du Programme de Renouveau Urbain des Cannes-Salines,

**CONSIDERANT** l'avis favorable de la commission municipale compétente en date du 26 octobre 2010,

**VALIDE**

**A l'unanimité de ses membres présents ou représentés**

- la stratégie foncière du Programme de Renouveau Urbain des Cannes Salines détaillée ci-après :

« Afin de réaliser, dans les délais impartis, les opérations prévues au programme de renouvellement urbain des Cannes-Salines, il est essentiel de définir les modalités d'acquisition foncière des emprises nécessaires.

Le calendrier d'exécution des opérations permet de prioriser les actions foncières à mener. Cependant, les négociations et les procédures préalables aux acquisitions s'inscrivant dans la durée (de 6 mois à l'amiable à 3 ans en cas d'expropriation), l'ensemble du projet doit faire l'objet d'un commencement d'exécution immédiat.

Dans un premier temps, grâce au croisement entre les relevés topographiques réalisés (dernier trimestre 2010) et les profils type des voiries et des aménagements, les emprises à acquérir seront définies et les propriétaires publics et privés concernés par les aménagements seront systématiquement avertis par courrier des projets de la collectivité.

Parallèlement à cette démarche, les estimations des terrains à acquérir seront demandées à France Domaine. Les évaluations produites devront faire l'objet d'un contrôle de cohérence et, sur les immeubles bâtis, la Ville pourra faire procéder autant que de besoin à des expertises par d'autres organismes.

Avant toute négociation concernant des biens dont la valeur a été estimée à plus de 75 000 €, le comité interne ANRU se réunira et statuera sur les bases financières et matérielles d'acquisition des biens afin de garantir le respect de l'enveloppe budgétaire du programme.

Les Services Techniques prendront ensuite contact avec les propriétaires et entameront les négociations en vue des acquisitions.

Tout accord amiable fera immédiatement l'objet d'un compromis de vente sur lequel le Conseil Municipal aura à se prononcer et, dans le délai de deux mois, d'un acte notarié constatant le transfert de propriété.

Après trois mois de négociation, si aucun accord amiable n'a pu être trouvé entre les parties, le comité interne ANRU sera sollicité pour connaître les suites à donner aux négociations et notamment la mise en œuvre de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le montage des dossiers d'expropriation pourra être réalisé par un bureau d'études.

Le Conseil Municipal sera amené à autoriser le lancement des procédures d'expropriation nécessaires au respect des délais d'exécution du programme.

Pendant toute la durée de la procédure d'expropriation, les négociations visant à une acquisition amiable seront poursuivies. »

#### **AUTORISE Monsieur LE MAIRE**

- à entreprendre toutes démarches utiles à la réalisation de ces acquisitions et notamment solliciter les propriétaires, entamer les négociations, élaborer les dossiers qui seront soumis au Conseil Municipal pour entamer les procédures d'expropriation.

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

.....

**Fait et délibéré à AJACCIO les jour, mois et an que dessus.**

(suivent les signatures)

**POUR EXTRAIT CONFORME  
LE DEPUTE-MAIRE,**

**Simon RENUCCI**