

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

--ooOoo--

L'An Deux Mille Quatorze, le Jeudi 6 Mars à 17 Heures, le Conseil Municipal de la Ville d'AJACCIO, légalement convoqué le 28 Février 2014, 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 :

MM. LUCIANI, CERVETTI, DIGIACOMI, PIERI, Mme GUIDICELLI, M. CASASOPRANA, Mme RISTERUCCI, M. GABRIELLI, Mme PASQUALAGGI, Adjoints au Maire.

M. PARODIN, Mme PIMENOFF, M. VITALI, Mme POLI, M. AMIDEI, Mme SUSINI, M. BERNARDI, Mme FIESCHI-DI-GRAZIA, M. COMBARET, M. TOMI, M. BARTOLI, Mme FERRI-PISANI, M. D'ORAZIO, Conseillers Municipaux.

Avaient donné pouvoir de voter respectivement en leur nom :

M. PANTALONI	à	M. COMBARET
Mme MOUSNY-PANTALACCI	à	M. CASASOPRANA
M. BASTELICA	à	M. LUCIANI
M. ZUCCARELLI	à	M. PIERI
Mme SUSINI-BIAGGI	à	M. GABRIELLI

Etaient absents :

Mme MORACCHINI, adjointe au maire, M. MARY, Mme DEBROAS, Mme PERES, Mme JOLY, Mme LUCIANI, Mme CURCIO, Mme TOMI, Mme SAMPIERI, Mme PASTINI, M. RUAULT, Mme GUERRINI, MM. SBRAGGIA, FERRARA, CORTEY, Mme OTTAVI-BURESI, M. PUGLIESI, Conseillers Municipaux.

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

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

Séance du Jeudi 6 Mars 2014

Délibération N°2014 / 50

Délégation du droit de préemption urbain de la Commune au profit de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien en ce qui concerne le terrain cadastré BW n°22.

Monsieur le Maire expose à l'Assemblée :

Pour mettre en œuvre du deuxième Programme Local de l'Habitat adopté définitivement le 8 janvier 2014, les services municipaux et communautaires travaillent à l'identification de foncier permettant de réaliser les objectifs de production ainsi arrêtés. Pour mémoire, ce document fixe un objectif de production d'une offre locative sociale très ambitieuse de 295 logements par an (dont 205 sur la seule commune d'Ajaccio) pour répondre aux besoins et aux obligations réglementaires de la loi SRU. Les objectifs pour Ajaccio ont été fixés par délibération du 25 juin 2013.

Dans ce cadre, une parcelle cadastrée n°BW22 d'une superficie de 6385 m² a été identifiée comme susceptible d'accueillir une opération combinant des logements, une voirie de désenclavement et une offre supplémentaire de stationnement.

Afin de fournir aux collectivités locales un outil qui leur permette de mieux maîtriser leur développement et d'être en situation de proposer aux opérateurs des projets dont elles définissent elles-mêmes les caractéristiques dans une logique de maîtrise des dépenses publiques (transports, réseaux d'eau et assainissement, collecte des OM, ramassage scolaires, ...), la CAPA s'est dotée depuis 2005 d'un fond d'intervention foncière habitat (FIFH).

Pour l'acquisition de la parcelle BW22, la ville d'Ajaccio a la possibilité de solliciter ce fonds qui peut être mobilisé pour des opérations combinant sur la partie logement au moins un tiers de logements locatifs sociaux et la moitié au moins en accession.

Dans ce cadre, un groupe de travail sera installé avec des représentants élus et techniciens des deux collectivités pour affiner conjointement le projet, déterminer le contenu de l'appel à projet à lancer et sélectionner le ou les opérateurs. La ville conserve la maîtrise de son opération puisqu'elle délibère sur le programme qui ne peut être réalisé sans son accord et participe à parité avec la CAPA au choix de l'opérateur. Elle conserve également la maîtrise réglementaire de l'opération qui doit être conforme à son règlement d'urbanisme.

La CAPA, quant à elle, arrête avec la Ville le projet, assure l'acquisition et le portage du foncier (après s'être assuré de la faisabilité de l'opération) qu'elle le revend au prix d'acquisition majoré des frais engagés par elle (aménagement, portage...) à l'opérateur (ou aux opérateurs retenu(s)).

Pour acquérir la parcelle dans le cadre du FIFH, la CAPA devra privilégier la voie amiable, toutefois si l'actuel propriétaire souhaitait se départir de son foncier en le vendant à un tiers, il importe qu'elle puisse intervenir rapidement, dans le cadre notamment d'une délégation du droit de préemption urbain de la ville sur ladite parcelle. Cette délégation pour être effective suppose que la CAPA délibère pour l'accepter expressément d'une part et que les mesures de publicité prévues dans le code de l'urbanisme soient achevées, d'autre part (notification de la délibération au Préfet du département, au Maire d'Ajaccio, au propriétaire, au directeur départemental des services fiscaux, au Conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, au barreau constitué près le tribunal de grande instance d'Ajaccio et au greffe de ce même tribunal ; et affichage de la délibération durant deux mois en mairie et au siège de la CAPA, avec mention insérée dans deux journaux diffusés dans le département).

Il est rappelé à l'Assemblée que :

Le Code de l'urbanisme attribue, sous conditions, aux communes le droit de préemption urbain tel que défini notamment à l'article L211-1 du code de l'urbanisme.

L'article L213-3 dudit code prévoit que « Le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire. »

- Par délibération n° 80/68 en date du 23 juillet 1980, la Ville a délimité une zone d'intervention foncière composée des quartiers de la Citadelle, de la Rue Fesch, du Boulevard Sampiero, de la place Foch à la Place Abattucci
- Par délibération n° 88/26 en date du 1^{er} mars 1988, le Conseil Municipal a confirmé la création de ce droit de préemption
- Par délibération n° 95/34 du 19 décembre 1995, le Conseil Municipal a décidé d'instituer un droit de préemption renforcé (sur les secteurs UC et NA au POS et sur les ZAC)
- Que par délibération portant mise à jour, le droit de préemption est maintenu sur les zones UC et AU du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 mai 2013.

Il convient aussi de préciser que :

- La Ville exerce ainsi, depuis 1980, le droit de préemption urbain sur une partie du territoire communal. Plus de 350 mutations sont enregistrées annuellement, en moyenne,
- La Ville a délégué à la CAPA par délibération n°2007/02 du 31 janvier 2007 son droit de préemption à la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien sur le terrain cadastré section CD n° 309 d'une superficie de 6615 m², lieu-dit Trottet, propriété de Gaz de France, dans le cadre du fonds d'intervention foncière habitat. Cette délégation a permis la définition conjointe d'un projet et la désignation d'un opérateur qui ont notamment permis de faire réaliser 40 logements locatifs sociaux.

Ainsi, en ce qui concerne la parcelle BW n° 22 :

- Considérant que le législateur a attribué aux communes, sous conditions, le droit de préemption urbain tel que défini notamment à l'article L211-1 du Code de l'Urbanisme.
- Considérant que le deuxième Programme Local de l'Habitat adopté en conseil communautaire le 8 janvier 2014 définit une politique ambitieuse en terme de politique du logement, déclinée tant en termes quantitatif que qualitatif,
- Considérant que, en particulier, les objectifs quantitatifs à l'échelle d'Ajaccio fixés par délibération en date du 25 juin 2013 – et repris dans le Programme Local de l'Habitat – s'élèvent à une moyenne annuelle de construction de logements neufs de 516 logements dont 205 logements sociaux,
- Considérant la délibération du conseil municipal du 26 février 2014 confirmant la priorité de la politique du logement,
- Considérant que la parcelle BW n° 22 d'une contenance de 6385 m² est située en zone UC du PLU approuvé le 21 mai 2013 présente donc une densité réalisable de 6385 m² de surface de plancher, et constitue une opportunité pour y réaliser une opération combinant une offre nouvelle de logement, une voirie nouvelle et le développement d'une offre de stationnement.

IL EST DEMANDE AU CONSEIL MUNICIPAL

- d'approuver dans ce cadre la délégation du droit de préemption urbain de la Ville d'Ajaccio sur ladite parcelle cadastrée section BW n°22 d'une superficie de 6 385 m² au bénéfice de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien,
- de préciser que cette délégation est limitée à la réalisation d'une opération dans le cadre du fonds d'intervention foncière habitat communautaire, laquelle suppose la constitution d'un travail partenarial entre les deux collectivités,

- De préciser que cette délégation est accordée pour une durée de 6 ans, renouvelable selon la même forme,
- de se prononcer sur l'autorisation à donner à Monsieur le Maire pour entreprendre les démarches utiles à la concrétisation de ce projet et signer tous actes et documents se rapportant à cette affaire.

Conformément au Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée : au préfet du Département, à la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien, au propriétaire du terrain, au directeur départemental des services fiscaux, au Conseil supérieur du Notariat, à la Chambre départementale des Notaires, au Barreau du Tribunal de Grande Instance et au Greffe du Tribunal de Grande Instance.

Elle sera exécutoire à compter de la date de la dernière des mesures de publicité suivantes : réception en Préfecture, premier jour d'affichage en mairie, parution dans les deux journaux de diffusion départementale.

LES MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL VOUDRONT BIEN EN DELIBERER

LE CONSEIL MUNICIPAL

**ouï 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° 83-8 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 Général des Collectivités Territoriales

Vu le Code de l'Urbanisme notamment le livre 2 relatif à l'exercice du droit de préemption

Vu le deuxième Programme Local de l'Habitat adopté le 8 janvier 2014 par délibération n°2014-23 du Conseil de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien

Vu le règlement du Fond d'intervention foncière habitat adopté le 20 avril 2006 par délibération n°2006-36 du Conseil de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien

Vu l'avis favorable de la commission municipale compétente en date du 5 mars 2014.

SOLLICITE

A l'unanimité de ses membres présents ou représentés

le fonds d'intervention foncière habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien pour l'acquisition de la parcelle cadastrée section BW n°22 d'une superficie de 6385 m².

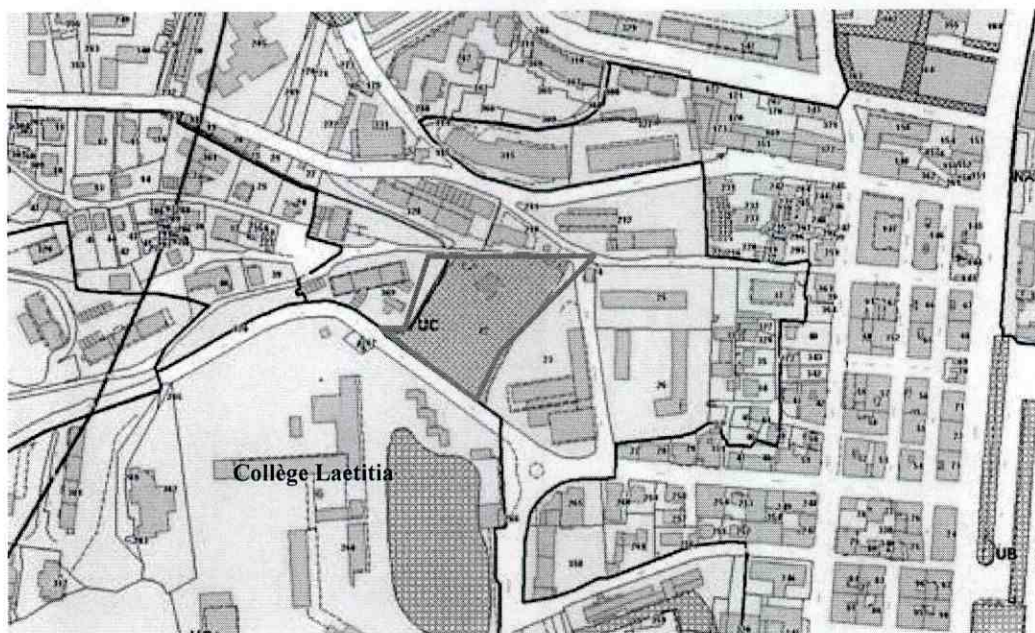
AUTORISE

- dans ce cadre la délégation du droit de préemption urbain de la Ville d'Ajaccio sur ladite parcelle cadastrée section BW n°22 d'une superficie de 6 385 m² au bénéfice de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien,
- Monsieur le Maire à entreprendre les démarches utiles à la concrétisation de ce projet et à signer tous actes et documents se rapportant à cette affaire

PRECISE

- que cette délégation est limitée à la réalisation d'une opération dans le cadre du fonds d'intervention foncière habitat communautaire, laquelle suppose la constitution d'un travail partenarial entre les deux collectivités,

Annexe : Détail parcellaire



- que cette délégation est accordée pour une durée de 6 ans, renouvelable selon la même forme,
 - que la présente délibération sera notifiée : au préfet du Département, à la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien, au propriétaire du terrain, au directeur départemental des services fiscaux, au Conseil supérieur du Notariat, à la Chambre départementale des Notaires, au Barreau du Tribunal de Grande Instance et au Greffe du Tribunal de Grande Instance.
- Elle fera l'objet d'un affichage en Mairie durant deux mois, et sera en outre publiée au recueil des actes administratifs et insérée en rubriques d'annonces légales dans deux journaux de diffusion départementale.

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



Dr Simon RENUCCI

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02A-212000046-20140306-2014_50-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/03/2014