



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, Adjointes au Maire.

Mme JEANNE, Mme BERNARD, M. CASTELLANA, Mme SICHI, 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.

Avait 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°2017/183

Approbation du principe de délégation ponctuelle du droit de préemption urbain à l'Office Foncier de la Corse.

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. Conformément aux articles L.210-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, ce droit permet à la Collectivité 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'une action.

Il en résulte l'instauration d'un périmètre de droit de préemption urbain simple délimité par les zones AUCA, UC, UCA, UD, UI du plan local d'urbanisme de la Commune, tandis que les zones UB, 1UA, 2UA relèvent du droit de préemption renforcé.

L'Article L210-1 précise également les motivations pour lesquelles cet outil peut être mis en oeuvre. Ainsi, la préemption doit être motivée par un projet conformément aux opérations d'aménagements désignés par l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme, et notamment celles qui ont pour objet de mettre en œuvre « un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ».

A ce titre, la Déclaration d'Intention d'Aliéner adressée par courrier recommandé à la Ville d'AJACCIO, le 20 juin 2017, par Maître François Mathieu SUZZONI, Notaire à AJACCIO, et qui porte sur la vente d'un bien immobilier, situé n° 3 Rue Louis FREDIANI revêt un intérêt particulier.

En effet, celle-ci porte sur la vente de deux lots à usages d'habitation au sein de l'immeuble sis 3 Rue Louis FREDIANI, parcelle cadastrée BW n°112.

Ces lots représentent la totalité du 1^{er} et du second niveau de l'immeuble qui comporte également un rez-de-chaussée. Cette configuration se prêterait idéalement à la création de logements sociaux.

Le prix de vente mentionné dans la Déclaration d'Intention d'Aliéner est de 600 000,00 € (six cent mille euros). L'immeuble est implanté sur une parcelle d'une superficie de 178,00 m². Les propriétaires mentionnés sont messieurs Jean-Laurent BRUEL, Jean-François BRUEL, Jean-Pierre BRUEL.

La création de logements sociaux, volet du Plan Local de l'Habitat est un enjeu majeur pour la Commune. En effet, 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 locatifs 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 fixé à 15 %, il est désormais porté à 20 %. La Ville d'Ajaccio ne présentant un taux inférieur à 20 %, elle devient dès lors éligible au prélèvement sur ces ressources fiscales dont le montant s'élève à 480 516,64 €, pour l'année 2016.

Dans ce contexte, il paraît opportun que la Commune s'implique 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 c'est à dire sans création de nouvelles résidences principales sur le territoire communal.

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.

Inclus 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 tous les 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.

Par délibération n°2016/325 en date du 19 décembre 2016, en vertu de l'article L2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal a délégué au maire la possibilité de déléguer à son tour, l'exercice des droits de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L.213-3 du Code de l'Urbanisme.

Etablissement public foncier, l'Office Foncier de la Corse est compétent pour acquérir dans le cadre de convention de portage du foncier (bâti ou non bâti) pour le compte et à la demande des collectivités, par voie amiable, préemption, ou expropriation sur la base de l'estimation France domaine et, si possible au-dessous de ce prix de façon à jouer son rôle de régulateur du marché immobilier. Lors de la revente 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. Cette minoration est fonction de la nature précise du programme de l'opération.

Il en assure le portage le temps que ladite collectivité définisse son projet et rétrocède enfin, le bien acquis et porté à la collectivité maître d'ouvrage ou à son aménageur.

Pour information, les Services de France Domaine ont indiqué par avis daté du 07 Juillet 2017, que le prix notifié sur la Déclaration d'Intention d'Aliéner 600 000,00 € (six cent mille euros) est conforme aux données du marché immobilier pour ce type de locaux.

Dans ces conditions, il paraît opportun pour la Ville d'Ajaccio d'être accompagnée par l'Office Foncier de la Corse, via la délégation ponctuelle du droit de préemption urbain, pour la mise en oeuvre de ce projet.

En conséquence,

IL EST DEMANDE AU CONSEIL MUNICIPAL:

D'approuver la délégation à l'Office Foncier de la Corse de l'exercice ponctuel du droit de préemption urbain, définis par le Code de l'Urbanisme, à l'occasion de l'aliénation d'un bien immobilier situé n° 3 Rue Louis FREDIANI, cadastré section BW n°112, selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même code,

D'autoriser Monsieur le Maire à accomplir toutes les formalités nécessaires à la délégation ponctuelle du droit de préemption à l'Office Foncier de la Corse, et à signer tous les documents s'y afférents.

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 les articles L.2121-29 et L. 4424-26-1,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu le Code de l'Urbanisme,

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

Vu la Délibération du Conseil Municipal n° 2016 / 325, relative à la délégation au maire d'une partie des attributions du Conseil municipal dans le cadre des dispositions de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu les Délibérations de Conseil Municipal n°88/68 du 23 Juillet 1980, n°88/26 du 1er mars 1988 et enfin n°95/34 du 19 décembre 1995 instaurant le droit de préemption urbain sur la commune d'AJACCIO ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 mai 2013, suivant la délibération n°2013/131 et exécutoire depuis le 23 Juin 2013 ;

Vu la Délibération Municipale en date du 31 Juillet 2017, approuvant le principe de saisine de l'Office Foncier de la Corse pour la réalisation d'une opération de portage des biens situés au n°3 Rue Louis FREDIANI, cadastré section BW n°112 ;

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner enregistrée sous le n°02A00417A0329, adressée en mairie le 20 Juin 2016, par Maître François Mathieu SUZZONI, notaire à AJACCIO, en vue de la cession au prix de 600 000,00 €, (six cent mille euros), d'une propriété située n°3 Rue Louis FREDIANI, 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'estimation de France Domaine référencée n°2017-00V0178 du 07 Juillet 2017, reçue par courrier électronique en 10 Juillet 2017, estimant le bien à 600 000,00 € (six cent mille euros) ;

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

Considérant, les biens immobiliers cadastrés BW 112, sise 3 Rue Louis FREDIANI à AJACCIO,

Considérant, la volonté pour la Ville d'intervenir en matière d'habitat maîtrisé et de favoriser la mixité sociale.

Considérant, que l'acquisition de ce bien via la délégation ponctuelle du droit de préemption permettra de favoriser l'atteinte des objectifs imposés par la loi, en matière de quota de logement social,

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, que la délégation du droit de préemption et son l'exercice ponctuel par l'Office Foncier de la Corse sont envisagés en vue de la définition d'un projet répondant aux motivations précisées par l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme.

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.

APPROUVE

A l'unanimité de ses membres présents ou représentés

La délégation à l'Office Foncier de la Corse de l'exercice ponctuel du droit de préemption urbain, définis par le Code de l'Urbanisme, à l'occasion de l'aliénation d'un bien immobilier situé n°3 Rue Louis FREDIANI, cadastré section BW n°112, selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même code,

AUTORISE

Monsieur le Maire à accomplir toutes les formalités nécessaires à la délégation ponctuelle du droit de préemption à l'Office Foncier de la Corse et à signer tous les documents s'y afférents.

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

The image shows a blue circular official stamp of the Mairie d'Ajaccio. The stamp contains the text 'MAIRIE D'AJACCIO' at the top and '20000 AJACCIO' at the bottom. In the center of the stamp is a coat of arms. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Laurent Marcangeli'. To the right of the stamp, the name 'Laurent MARCANGELI' is printed in blue capital letters.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02A-212000046-20170731-2017_183-DE

Accusé certifié exécutoire

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

Pour l'"autorité Compétente"
par délégation

