



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 28 septembre 2020 à 18h00 le conseil municipal de la Ville d'AJACCIO, légalement convoqué le 22 septembre 2020 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 Monsieur Laurent MARCANGELI, Le Maire.

Etaient présents :

Laurent Marcangeli, Stéphane Sbraggia, Caroline Corticchiato, Stéphane Vannucci, Simone Guerrini, Pierre Pugliesi, Rose-Marie Ottavy-Sarrola, Jacques Billard, Nicole Ottavy, Charles Voglimacci, Annie Costa-Nivaggioli, Jean-Pierre Aresu, Annie Sichi, Christophe Mondoloni, Aurélia Massei, David Frau, Marie-Antoinette Santoni-Brunelli, Christelle Combette, Christian Bacci, Muriel Piera, Basiliu Moretti, Danielle Antonini, Jean-Paul Carrolaggi, Jean-André Miniconi, Jean-Michel Simon, Jean-François Casalta, Vanina Angelini-Buresi, Julia Tiberi, Etienne Bastelica

Avaient donné pouvoir de voter respectivement en leur nom :

Dominique Carlotti à Rose-Marie Ottavy-Sarrola, Danielle Flamencourt à David Frau, Camille Bernard à Annie Sichi, Jean-Pierre Sollacaro à Pierre Pugliesi, Marie-Noëlle Nadal à Basiliu Moretti, Jean-François Luccioni à Jacques Billard, Isabelle Falchi à Aurélia Massei, Laetitia Maroccu à Caroline Corticchiato, Emmanuelle Villanova à Annie Costa-Nivaggioli, Alain Nicolai à Stéphane Sbraggia, Marie-Françoise Gaffory Fau à Christian Bacci, Pierre-Laurent Audisio à Stéphane Vannucci, Marine Ponzevera à Charles Voglimacci, Sébastien Deliperi à Jean-Pierre Aresu, Marine Schinto à Laurent Marcangeli, Isabelle Feliciaggi à Jean-André Miniconi

Etaient absents :

Isabelle Jeanne, Philippe Kervella, Paul Mancini, Alexandre Farina

Nombre de membres composant l'Assemblée :	49
Nombre de membres en exercice :	49
Nombre de membres présents :	29
Quorum :	25

Le quorum étant atteint, Madame Aurélia Massei, est désigné(e) en qualité de secrétaire de séance.

Visa Contrôle de légalité

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02A-212000046-20200928-2020_242-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/10/2020

Affichage : 02/10/2020

Pour l'autorité compétente par délégation



Séance du lundi 28 septembre 2020

Délibération N° 2020/242

**Etude préalable d'aménagement et d'urbanisme pour la
réhabilitation du 3 rue Louis Frediani en vue de créer des
logements sociaux. Plan de financement**

Monsieur le Maire expose à l'assemblée :

Par la délibération n°2017/183 du conseil municipal en date du 31 juillet 2017, Monsieur le Maire a été autorisé à déléguer à l'Office Foncier de Corse (OFC) l'exercice ponctuel du droit de préemption, défini par le code de l'urbanisme, à l'occasion de l'aliénation du bien immobilier situé au n°3 de la Rue Louis Frediani, selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L.213-3 ce même code.

La délibération n°2017/182 du 31 juillet 2017, a autorisé également le pouvoir exécutif à confier à cet organisme foncier, une opération de portage de ce bien, et ce afin de créer du logement social.

Par décision n°PR 2017-02 du 19 septembre 2017, l'OFC a décidé d'exercer par délégation, le droit de préemption urbain sur cet immeuble.

La signature d'une convention de portage avec la ville d'Ajaccio, le 09 novembre 2017 entérine l'approbation par le conseil d'administration de l'OFC (délibération n°CA 2017-22, du 12 septembre 2017) de l'acquisition par préemption et du portage des lots 2,3,4,7 et 8 du bien immobilier situé 3 Rue Louis Frediani, cadastré BW112 et BW113.

Enfin, la décision du conseil d'administration n°CA-2020-05 en date du 19 février 2020, a approuvé la prorogation de la durée de portage de la convention initiale, de deux années supplémentaires.

Par ailleurs, la ville d'Ajaccio est bénéficiaire du programme « Action Cœur de Ville » (ACV), ce qui a abouti à la signature le 12 juillet 2018, d'une convention cadre réunissant différents partenaires (la CAPA, la Collectivité de Corse, l'état, le groupe Caisse des Dépôts, le groupe Action Logement, l'Agence Nationale de l'habitat, la Chambre de Commerce et d'Industrie 2a, la Chambre Régionale des Métiers de l'Artisanat de Corse, la Délégation de la Fondation du Patrimoine), engagés aux côtés de la Ville d'Ajaccio à assurer la mise en œuvre du programme sur une durée de 6 ans et demi (soit jusqu'au 31 décembre 2024) et la réalisation des actions inscrites au programme ACV de la ville d'Ajaccio.

L'immeuble est situé à l'intérieur du périmètre de l'Opération de Revitalisation Urbaine (ORT) approuvé par arrêté préfectoral n°2 A-2019-07-10-001 du 10 juillet 2019 et au sein duquel doivent s'inscrire l'essentiel des actions du programme.

Différents objectifs spécifiques ont été assignés au projet ACV de la ville d'Ajaccio. En matière d'habitat, les actions portées à l'axe 1 du programme, « De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville » ont pour objectifs de :

Développer la capacité d'accueil résidentielle du Centre-ville,
De requalifier le bâti existant,
De promouvoir l'accueil d'actifs en centre-ville,

La réhabilitation de l'immeuble Frediani s'inscrit dans le cadre du programme d'actions de l'axe 1, notamment à travers tout ou partie des fiches actions suivantes :

- I.1 Etude globale habitat et étude pré opérationnelle d'OPAH,
- I.2 Préfiguration d'un outil d'acquisition et de promotion de l'habitat ancien,
- I.3 Soutien à la production de logements,
- I.4 Acquisition foncière pour création de logements sociaux,
- I.5 Rattachement de l'office HLM départemental à la CAPA
- I.6 Production de logements dont social, par réhabilitation du parc existant,
- I.7 Mise en œuvre du P.L.H 3

I.8 Action expérimentale sur la production de logements pour actifs (travail avec Action logement),
I.9 Hébergement des personnes âgées en centre-ville,

Son acquisition a d'ores et déjà été fléchée à l'axe I.4 « **Acquisition foncière pour création de logements sociaux** ».

En outre, la création de logements sociaux, volet du plan local de l'habitat est un enjeu majeur pour la commune, déficitaire au titre de la loi SRU, puisque disposant de moins de 25 % de logements sociaux par rapport au nombre de résidences principales recensées. Outre les implications sociales majeures, sur le territoire de cet état de fait, l'absence de conformité aux obligations légales en matière de production de logements sociaux induit également une conséquence financière qui pénalise le budget annuel de la commune depuis 2017 au bénéfice de celui de l'Office Foncier de Corse. En effet, la ville d'Ajaccio est éligible au prélèvement SRU sur ses ressources fiscales, proportionnel au nombre de logements manquants pour l'atteinte du taux de 25 % à horizon 2025. Le montant de ce prélèvement pour l'année 2019 a été fixé par arrêté préfectoral n°2a-2019-08-08002 du 08 août 2019 à 466 242,17 euros.

La loi aménage cependant des solutions, les communes ont en effet, la faculté de déduire du prélèvement les montants qu'elles investissent en faveur du logement social, pouvant conduire à assécher le prélèvement. Ce mécanisme de dépenses déductibles vise à les inciter à soutenir les projets de logements sociaux.

Cette acquisition est motivée par la volonté d'encourager la production de logements sociaux, au regard des enjeux de rattrapage du déficit « SRU », et en matière d'attractivité et de redynamisation de certains quartiers, le centre-ville notamment. La production de nouveaux logements sociaux adaptés aux besoins et aux attentes de la diversité des ménages actuels, par la mobilisation du parc existant et la réhabilitation / restructuration de celui-ci, présente deux intérêts majeurs : il permet un « rattrapage net » du déficit et contribue à la requalification du parc immobilier privé existant.

En conséquence, l'étude préliminaire envisagée a pour objet d'évaluer la capacité du site à accueillir le programme souhaité ou à défaut d'aider le maître d'ouvrage à préciser ce programme en fonction des besoins, à définir l'ampleur et l'étendue du projet réalisable, les financements disponibles et le montage de l'opération. Il s'agira également de lui permettre de se positionner sur l'opportunité de conserver la propriété du bien et la maîtrise d'ouvrage de la réalisation du projet ou de céder les deux à un organisme social tiers (OPH, SA HLM, ou autre).

Son coût prévisionnel est estimé à 24 000 euros TTC, le plan de financement peut s'établir comme suit :

Plan de Financement	24 000 €	100 %
Programme Action Cœur de ville :	15 600 €	65 %
- CDC	9 600 €	40 %
- Banque des Territoires	6 000 €	25 %
PEI – Office foncier de Corse	3 600 €	15 %
Ville d'Ajaccio	4 800 €	20 %

Cette opération est inscrite au budget principal en dépenses au chapitre 20 et en recette au chapitre 13.

IL EST DEMANDÉ AU CONSEIL MUNICIPAL

D'approuver le principe du lancement d'une étude préalable de faisabilité,

D'approuver son plan de financement prévisionnel,

D'autoriser M. le Maire à solliciter les financements relatifs au programme ACV et à la convention de portage entre la Ville d'Ajaccio et l'OFC, concernant le bien sis rue Louis Frediani, auprès des différents Co-financeurs.

D'autoriser M. le maire à signer tous les actes et documents se référant à cette affaire.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Où l'exposé de Madame Nicole OTTAVY, adjointe déléguée

Et après en avoir délibéré

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.2121-29 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n°2 A-2019-07-10-001 du 10 juillet 2019, portant homologation de la convention-cadre Action Cœur de Ville d'Ajaccio en convention d'Opération de Revitalisation du Territoire ;

Vu la convention cadre « Action Cœur de Ville » signée le 12 juillet 2018, entre l'Etat et les partenaires financiers du programme, ainsi que la Ville d'Ajaccio et la Communauté d'Agglomération du Pays d'Ajaccien ;

Vu la Délibération n°2017/183 du Conseil Municipal en date du 31 juillet 2017 ;

Vu la Délibération n°2017/182 du Conseil Municipal, en date du 31 juillet 2017 ;

Vu la décision du Conseil d'Administration n° PR 2017-02 du 19 septembre 2017 ;

Vu la décision du Conseil d'Administration n° CA 2017-22 du 12 septembre 2017 ;

Vu la décision du Conseil d'Administration n°CA-2020-05 du 19 février 2020 ;

Vu l'avis favorable de la commission municipale compétente en date du 28 septembre 2020 ;

Considérant que cette opération est inscrite au budget principal, en dépenses au chapitre 20 et en recettes au chapitre 13 ;

ADOpte

Le principe du lancement d'une étude préalable de faisabilité, sur l'acquisition immobilière sise 3 rue Louis Frediani.

Le plan de financement prévisionnel de cette étude.

AUTORISE Monsieur le Maire

- A solliciter les subventions auprès des différents co-financeurs, comme précisé ci-après :

Plan de Financement	24 000 €	100 %
Programme Action Cœur de ville :	15 600 €	65 %
- CDC	9 600 €	40 %
- Banque des Territoires	6 000 €	25 %
PEI – Office foncier de Corse	3 600 €	15 %
Ville d'Ajaccio	4 800 €	20 %

- A signer tous les actes et documents se référant à cette affaire.

VOTE

A l'unanimité de ses membres présents et représentés.

Conformément à l'article R 421-1 du code de justice administrative, il est rappelé que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bastia dans un délai de 2 mois à compter de sa mesure de publicité.

Le tribunal administratif de Bastia peut être saisi via l'application "Télérecours citoyens", accessible depuis l'adresse ci-après : www.telerecours.fr

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

