



## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

*Merria di Sarrola-Carcopinu*

*Mairie de Sarrola-Carcopino*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02A-212002711-20220407-16-2022-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 14/04/2022

Affichage : 16/07/2019

<b>Séance du jeudi 7 avril 2022</b>	<b>N°16/2022</b>	Pour l'autorité compétente par délégation 
<b><u>RAPPORTEUR</u> : Monsieur Alexandre SARROLA-Maire</b>		
<b>Objet : Autorisation donnée à Monsieur le Maire de signer la convention de portage tripartite PHF-CAPA- OFC COMMUNE relative à la création d'une zone d'habitations de petites tailles au lieu-dit EFFRICO.</b>		

L'an deux mille vingt-deux, le 7 avril, le Conseil Municipal de Sarrola Carcopino, légalement convoqué le 1er avril 2022 conformément à l'article L 2121 du Code Général des Collectivités Territoriales s'est réuni en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur le Maire, Alexandre SARROLA

**Etaient présents** : SARROLA Alexandre, BALDINI Hyacinthe, BASTIANAGGI Jeanne, SOTTY Marie-Laurence, LECCIA Jean-Paul, CERATI Noelle, ARRIGHI Paule, BONAVITA Dominique, CARCOPINO-TUSOLI Laurent, FAGGIANELLI Marie-Françoise, FIGARI Gérard, LAFFITTE Maryse, RUGGERI Dominique, SANTONI Dominique, BATTISTELLI Jean-Joseph, GRILLOT Peggy, PIERI Marie-Charles

**Etaient représentés** : SARROLA Olivier (représenté par CERATI Noëlle), CELI François (représenté par BALDINI Hyacinthe), FILIPPINI Sophie (représentés par FIGARI Gérard), NOCERA Anne (représenté par BALDINI Hyacinthe), OTTAVI Antoine (représenté par SANTONI Dominique),

**Etaient absents** : CATELLAGGI Jean-François

**Secrétaire de séance** : CERATI Noelle

Nombre de membres composant l'assemblée : 23

Nombre de membres présents : 17

Nombre de membres représentés : 5

Nombre de membres absents : 1

Quorum : 8

**Le Maire** expose au Conseil Municipal que la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien et l'Office Foncier de la Corse ont signé le 28 novembre 2018 une convention cadre visant à permettre la mise en œuvre du projet de développement porté par la CAPA pour son territoire et plus précisément de créer les conditions pour accompagner la réalisation d'au moins 500 logements locatifs sociaux sur le pays ajaccien.

L'Office Public de l'Habitat de la CAPA construit, achète, rénove et gère des logements sociaux, au profit du plus grand nombre, qu'il a pour vocation de loger, en conciliant deux principes majeurs : loger les plus défavorisés et assurer la mixité sociale. L'OPH de la CAPA se positionne comme le partenaire de ses locataires, des collectivités locales et de l'État pour répondre aux demandes de logements, dans les zones urbaines et rurales de tout le département de la Corse du Sud.

L'Office Foncier de la Corse intervient en amont des projets des collectivités et de leurs groupements, en anticipant les acquisitions foncières nécessaires à leur réalisation, et en assurant le portage éventuel.

Ainsi la commune de Sarrula à Carcupinu et l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien ont sollicité conjointement l'Office Foncier de la Corse pour l'acquisition des parcelles non bâties cadastrées C333, C334, C1646 et C1645 (pour partie à hauteur de 409 m<sup>2</sup>). Ces parcelles d'une contenance totale de 19 157 m<sup>2</sup> sont en nature de terre de relief plat. Elles sont situées à proximité immédiate du lotissement « EFFRICO » et sont desservies par l'ensemble des réseaux (eau, assainissement collectif, électricité). Les voiries sont existantes. Le tènement est situé en zone constructible de la carte communale. L'arrêt ferroviaire « EFFRICO » dessert la zone. La parcelle C1645 dont l'acquisition partielle est prévue, fera l'objet d'un découpage et d'un document d'arpentage.

Le projet, porté par la commune de Sarrula à Carcupinu et l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien consiste en la création d'une zone d'habitations de petites tailles (47 logements), dont 75% minimum de logements sociaux de type Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), Prêt Locatif Social (PLS) permettant de répondre à près de 10% des demandes de logements locatifs sociaux de la commune.

Le projet prévoit d'implanter les habitations dans un espace arboré aménagé. Il s'agit d'une extension urbaine maîtrisée en continuité de l'habitat existant. Dans le cadre de cette opération, un aménagement concerté de la commune est prévu pour le bouclage de la zone. Ce projet ayant déjà fait l'objet d'un permis de construire accordé à la SCI venderesse, un transfert de ce permis au nom de l'OPH CAPA sera réalisé afin que cette structure puisse déposer un permis modificatif dans le courant de l'année 2023.

Les travaux de voirie d'accès, de desserte en réseaux secs et humides et une partie des terrassements du terrain à bâtir ont déjà été réalisés par le propriétaire vendeur. A l'issue de la durée de portage, la rétrocession directe à l'Office Public de l'Habitat CAPA est sollicité par la commune et l'OPH CAPA. Une convention de portage tripartite entre la commune de Sarrula à Carcupinu, l'Office Public de l'Habitat CAPA et l'Office Foncier de la Corse matérialisera ce partenariat. France Domaine, dans un avis en date du 5 novembre 2021 a fixé la valeur vénale de l'ensemble à **2.090.000,00€**.

Les services de la Direction Régionale des Finances Publiques a précisé que le prix négocié de **2.296.924,30€** bien que légèrement supérieur apparaît néanmoins conforme au marché pour ce type de bien. Également, les frais engagés par le propriétaire vendeur ont fait l'objet d'un recensement et d'une estimation réalisés par M. Henry MARQUIS expert agréé près la Cour d'Appel de Bastia.

Ainsi au titre des autorisations administratives et permis de construire, des terrassements et génie civil, des travaux de réseaux humides, des travaux de réseaux secs, le coût s'élève à **659.433,00€ HT** soit **749.273,90€ TTC**. Au titre des taxes d'équipement, DRAC et participation à l'assainissement collectif, le coût s'élève à **245.837,00€**.

La commune de Sarrula è Carcupinu et l'OPH CAPA sollicite donc l'Office Foncier de la Corse pour l'acquisition des parcelles C333, C334, C1646 et C1645 (pour partie à hauteur de 409 m<sup>2</sup>) au prix total de **3.292.035,20€**. La durée de portage est évaluée à **4 ans**. L'acquisition de cette parcelle et le portage par l'Office Foncier de la Corse qui en découlerait se ferait au titre Fonds issus de la perception des Amendes Loi S.R.U. 2A, des fonds issus des rétrocessions de projets dit PEI et de l'emprunt à lever auprès de la Banque des Territoires.

Il est donc proposé au Conseil Municipal :

-D'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention de portage tripartite PHF- CAPA- OFC COMMUNE relative à la création d'une zone d'habitations de petites tailles au lieu-dit EFFRICO.

### APRES EN AVOIR DELIBERE ET PROCEDE AU VOTE, LE CONSEIL MUNICIPAL

1- Autorise Monsieur le Maire à signer à signer la convention de portage tripartite PHF- CAPA- OFC COMMUNE relative à la création d'une zone d'habitations de petite taille au lieu-dit EFFRICO annexée à la présente délibération.

2- Approuve la présente délibération qui fera l'objet d'une publication au registre des délibérations du Conseil Municipal et d'un affichage en Mairie

<b>POUR</b>	<b>22</b>	<b>Dont procuration(s)</b>	<b>5</b>
<b>CONTRE</b>	<b>0</b>	<b>Dont procuration(s)</b>	<b>0</b>
<b>ABSTENTION</b>	<b>0</b>	<b>Dont procuration(s)</b>	<b>0</b>

*Conformément à l'article R421-1 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 : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)*

**FAIT ET DELIBERE A SARROLA CARCOPINO**, les jours, mois et an que dessus.

**POUR EXTRAIT CONFORME  
LE MAIRE  
ALEXANDRE SARROLA**

