Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02A-212002711-20261008-20261008-41-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 09/10/2026
Publication : 09/10/2026
Pour l'autorité compétente par délégation

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE SARROLA-CARCOPINO

Département de la Corse-du-Sud

Délibération numéro
2026-41

Rapporteur
Alexandre Sarrola

Secrétaire de séance
Alain Bettini

Date de la convocation
4 octobre 2026

Date de la séance
8 octobre 2026

Nombre de membres composant l'assemblée
23

Nombre de membres en exercice
23

Nombre de membres présents
18

Quorum
12

OBJET : Abandon du programme de logements d'Effrico par l'office public de l'habitat de la CAPA

L'an deux mille vingt-six, le jeudi 8 octobre à 18h00, le conseil municipal de la commune de Sarrola-Carcopino, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire en salle du conseil municipal sous la présidence d'Alexandre Sarrola.

ÉTAIENT PRÉSENTS : Jeanne Bastianaggi, Olivier Sarrola, Marie-Laurence Sotty, Jean-Paul Leccia, Noëlle Cerati, Marie-Françoise Faggianelli, Marc Muselli, Gérard Figari, Maryse Piovanacci-Laffitte, Jean-Philippe Arrighi, Laurent Carcopino-Tusoli, Anne Nocera, Elodie Canazzi-Andreani, Alain Bettini, Etienne Mozziconacci, Jean-Joseph Battistelli, Jean-Philippe Bonardi.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS : Hyacinthe Baldini, Jean-François Cattelaggi, Dominique Ruggeri, Brigitte Chirigoni, Estelle Fontrier.

ÉTAIENT ABSENTS : Néant

Dans le cadre de sa politique de développement de l'offre de logements, la commune de Sarrola-Carcopino a soutenu la réalisation, au lieu-dit Effrico, d'une opération de logements portée par l'office public de l'habitat de la CAPA. Afin de permettre la maîtrise du foncier nécessaire à cette opération, une convention de portage tripartite a été conclue le 28 juillet 2022 entre la commune, l'office public de l'habitat de la CAPA et l'office foncier de la Corse. Cette convention désignait l'office public de l'habitat de la CAPA comme opérateur, maître d'ouvrage et acquéreur du terrain à l'issue de la période de portage.

L'office foncier de la Corse a acquis le terrain le 3 août 2022. Le portage foncier, prévu pour une durée de quatre ans, est arrivé à échéance le 3 août 2026. Or, par délibération du 10 août 2026, le conseil d'administration de l'office public de l'habitat de la CAPA a décidé d'abandonner le projet, alors que celui-ci n'avait pas été mené à son terme et que la commune avait, le 25 août 2025, donné son accord à une évolution du programme portant sa capacité de 47 à 77 logements.

Cet abandon place la commune dans une situation particulièrement préjudiciable. Par courrier du 3 août 2026, l'office foncier de la Corse l'a informée de la rétrocession du terrain pour un montant de 3 463 192 euros, alors même que l'obligation conventionnelle de rachat incombe à l'office public de l'habitat de la CAPA. La décision unilatérale de ce dernier ne saurait avoir pour effet d'éteindre les engagements qu'il a souscrits ni de transférer à la commune les conséquences financières de l'inexécution du projet.

Il est en conséquence proposé au conseil municipal de prendre acte de l'abandon du programme par l'office public de l'habitat de la CAPA, de rappeler que cette décision demeure sans incidence sur ses obligations contractuelles et d'autoriser le maire à engager toute démarche, formalité ou action, y compris contentieuse, nécessaire à la préservation et à la défense des intérêts de la commune.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la convention-cadre conclue le 28 novembre 2018 entre la CAPA et l'office foncier de la Corse ;

Vu la délibération n°09-2021 du bureau de l'office public de l'habitat de la CAPA, en date du 18 juin 2021, portant acquisition d'un terrain situé au lieu-dit Effrico, sur le territoire de la commune de Sarrola-Carcopino ;

Vu la délibération n°16-2022 du conseil municipal du 7 avril 2022 autorisant le maire à signer la convention tripartite de portage foncier conclue entre l'office public de l'habitat de la CAPA, l'office foncier de la Corse et la commune, relative à la création d'une zone d'habitat de petite taille au lieu-dit Effrico ;

Vu la délibération de la commission permanente de l'office foncier de la Corse du 29 mars 2022 portant approbation d'une convention de portage et de l'acquisition foncière concernant la commune de Sarrula è Carcupinu, l'OPH de la CAPA et le terrain situé au lieu-dit Effrico ;

Vu la délibération n°2022-18 du conseil d'administration de l'office foncier de la Corse du 13 avril 2022 approuvant l'acquisition et le portage foncier ;

Vu la convention tripartite de portage foncier conclue le 28 juillet 2022 entre l'office foncier de la Corse, la commune de Sarrola-Carcopino et l'office public de l'habitat de la CAPA ;

Vu l'acte de vente conclu le 3 août 2022 entre la société civile « I Costi di Baglioni » et l'office foncier de la Corse ;

Vu le rapport de la chambre régionale des comptes du 3 février 2026 intitulé « Office public de l'habitat de la CAPA – cahier n° 2 : gouvernance et situation financière » ;

Vu la délibération n°15 du conseil d'administration de l'office public de l'habitat de la CAPA du 10 août 2026 portant abandon du projet Effrico, initialement destiné à la réalisation de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale à la propriété ;

Considérant que le portage foncier est arrivé à échéance le 3 août 2026 ;

Considérant le courrier du 3 août 2026 par lequel l'office foncier de la Corse a informé la commune de la rétrocession du terrain au prix de 3 463 192 € ;

Considérant les échanges préparatoires intervenus entre l'office public de l'habitat de la CAPA et la commune de Sarrola-Carcopino du 18 juin 2021 au 27 juillet 2022 ;

Considérant qu'il ressort de ces échanges que l'office public de l'habitat de la CAPA s'est expressément positionné en qualité d'opérateur et d'acquéreur du terrain ;

Considérant que le préambule de la convention tripartite désigne l'office public de l'habitat de la CAPA comme maître d'ouvrage de l'opération de construction des logements ;

Considérant que ce même préambule prévoit le transfert à l'office public de l'habitat de la CAPA du permis de construire délivré au vendeur, à charge pour celui-ci de solliciter ensuite un permis de construire modificatif ;

Considérant qu'en application de l'article 15 de la convention, l'obligation de racheter, à l'issue de la période de portage de quatre ans, le terrain détenu par l'office foncier de la Corse au prix notifié par celui-ci incombe à l'office public de l'habitat de la CAPA ;

Considérant le rapport de la chambre régionale des comptes selon lequel l'office public de l'habitat de la CAPA a tardé à réaliser le projet, alors qu'une exécution rapide était notamment nécessaire pour bénéficier d'exonérations fiscales, qu'aucune demande de modification du permis de construire initial, devenu caduc, n'a été déposée et que l'étude de faisabilité n'a été réalisée qu'en 2024 ;

Considérant que l'office public de l'habitat de la CAPA n'a pas exécuté les obligations contractuelles qui lui incombent ;

Considérant, en outre, que l'office public de l'habitat de la CAPA n'a pas donné suite à l'accord exprimé par la commune le 25 août 2025 sur le scénario n°1 présenté par l'office le 20 juin 2025, lequel portait le programme de 47 à 77 logements ;

Considérant que la délibération du 10 août 2026 par laquelle le conseil d'administration de l'office public de l'habitat de la CAPA a décidé d'abandonner le projet est sans incidence sur les obligations contractuelles antérieurement souscrites par l'office ;

Considérant la demande de paiement de l'impôt sur la plus-value immobilière d'un montant de 243 686, 33 € reçue de l'office foncier de la Corse le 7 octobre 2026 ;

Considérant qu'au regard de ces éléments, la responsabilité contractuelle de l'office public de l'habitat de la CAPA est susceptible d'être engagée ;

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

Article 1er : Prend acte de la délibération du 10 août 2026 par laquelle le conseil d'administration de l'office public de l'habitat de la CAPA a décidé d'abandonner le projet de réalisation de 47 logements au lieu-dit Effrico.

Article 2 : Rappelle que cette décision unilatérale n'exonère pas l'office public de l'habitat de la CAPA de ses obligations contractuelles au titre de la convention de portage tripartite du 28 juillet 2022, lesquelles demeurent pleinement applicables.

Article 3 : Estime qu'il n'appartient pas à la commune de payer l'impôt sur la plus-value notifié par l'office foncier de la Corse.

Article 4 : Autorise le maire, ou son représentant, à entreprendre toute démarche, à accomplir toute formalité et à engager toutes actions, y compris contentieuse, nécessaires à la préservation et à la défense des intérêts de la commune dans le cadre de ce dossier.

POUR	**20**	**Procuration(s)**	**5**
CONTRE	**0**	**Procuration(s)**	**0**
ABSTENTION	**3**	**Procuration(s)**	**0**

Délibéré à Sarrola-Carcopino, le 8 octobre 2026

Le vendredi 09 octobre 2026

Le Maire

Signé électroniquement

Alexandre Sarrola

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 www.telerecours.fr

La présente délibération fera l'objet d'une publication au registre des délibérations de la commune.