

ASSEMBLEE DE CORSE

2 EME SESSION ORDINAIRE DE 2018

REUNION DES 25 ET 26 OCTOBRE 2018

RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

**APPROBATION DE LA DECISION D'ACQUISITION PAR
VOIE DE PREEMPTION AU TITRE DES ESPACES
NATURELS SENSIBLES D'UNE PARCELLE CADASTREE
SECTION Q N° 272 DE TERRE SISE A BUNIFAZIU, ILE DE
CAVADDU ET POUVOIR DONNE AU PRESIDENT DU
CONSEIL EXECUTIF DE CORSE POUR SIGNER L'ACTE
AUTHENTIQUE D'ACQUISITION DE LADITE PARCELLE**

COMMISSION(S) COMPETENTE(S) : Commission du Développement Economique, du Numérique, de
l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement

Commission des Finances et de la Fiscalité

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

Le rapport soumis à votre approbation a pour objet la décision de préemption que j'ai été amené à prendre le 13 août 2018, en application des dispositions des articles R. 215-12 et R. 213-8 du Code de l'urbanisme relatifs au droit de préemption dans les espaces naturels sensibles, et de la délégation d'attributions que votre Assemblée m'a consentie au moyen de la délibération n° 18/023 AC du 16 janvier 2018.

Le bien concerné par cette décision de préemption consiste, en l'état des renseignements contenus dans la déclaration d'intention d'aliéner qui nous a été adressée le 21 juin 2018 par l'office notarial en charge de la vente, en une parcelle de terre sise sur le territoire de la commune de BUNIFAZIU (20169), île de Cavaddu, cadastrée Section Q n°272, pour une contenance cadastrale de 3 hectares 33 ares 43 centiares « *sur laquelle se trouve de vieilles bergeries d'environ 478 m² et une zone de stockage* », ce terrain constituant « *le lot numéro 66 de la Zone d'Aménagement Concerté* » dite de l'archipel des îles Lavezzi.

Le prix de vente de ce bien mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner s'élève à la somme de deux millions d'euros (2 000 000,00 €).

Sollicité par les services de la Collectivité de Corse en application des articles R. 215-6 et R. 213-21 du Code de l'urbanisme, le service local du domaine de la Direction régionale des finances publiques a rendu le 19 juillet 2018 son avis sur la valeur vénale de ce bien l'estimant à la somme d'un million neuf cent quarante mille euros (1 940 000,00 €). Cette estimation prend en compte l'hypothèse d'une constructibilité épuisée. Le service local du domaine a précisé qu'en cas de possibilité d'édifier de nouvelles constructions, la valeur de cette propriété pourrait être portée jusqu'à la somme de trois millions d'euros (3 000 000,00 €).

Le rapport environnemental de la Direction générale adjointe de l'aménagement et du développement des territoires en date du 26 juillet 2018, qui a mis en exergue que cette parcelle de terre est située :

- au sein d'une Zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF) de type 1 nommée n° 94004116 « Iles Lavezzi » ;
- au sein du site Natura 2000 FR9410021 « Iles Lavezzi, Bouches de Bonifacio », constituant une Zone de protection spéciale (ZPS) pour des espèces protégées d'oiseaux (le Museum national d'histoire naturelle estimait en 2008 que les îles composant ce site Natura 2000 abritaient près de la moitié des effectifs nationaux nicheurs de cormorans huppés de Méditerranée et environ 35 à 40 % de la population nicheuse nationale de

puffin cendré) induisant à ce niveau un véritable enjeu de préservation de cette faune ;

- au sein d'un « espace proche du rivage » hors commune littorale ;
- au sein d'un espace remarquable ou caractéristique du littoral ERC n° 2A60 du PADDUC, pour une partie à l'Est de la parcelle.

De plus, comme évoqué dans ledit rapport et repris dans la décision de préemption, *« cette parcelle, de par sa superficie (3,3 ha), présente un enjeu de préservation de l'écosystème, de la qualité naturelle de ce site et de son paysage ainsi qu'un bon potentiel d'aménagement, de mise en valeur et d'ouverture (maîtrisée) au public à des fins pédagogiques. Ainsi, conformément aux dispositions de l'article L. 215-11 du Code de l'urbanisme, dans l'hypothèse où les bergeries en ruine édifiées sur ce terrain venaient à être conservées et réhabilitées, elles seront affectées à un usage permettant la fréquentation du public et la connaissance des milieux naturels. En outre, en application des dispositions de l'article L. 215-21 alinéa 3 du Code de l'urbanisme, il est envisagé la mise en place d'équipements légers d'accueil du public ou nécessaires à la gestion courante de ce terrain ou à sa mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques. Enfin, il est également envisagé l'aménagement d'espaces de promenades et de repos. »*

Il importe néanmoins de préciser qu'aucune visite sur site n'a pu avoir lieu avant la décision de préemption.

Néanmoins, les diligences sur pièces engagées par les services de la Collectivité de Corse, et notamment la consultation du site google earth, ont permis de constater que les photographies du bâti apparaissant sur ce site ne semblaient pas compatibles avec le descriptif des bâtiments mentionné dans la DIA (« Bergeries en ruine »).

Aucune information précise et officielle sur la consistance et la nature réelle du bâti n'a pu être recueillie dans le temps du délai de préemption, ceci malgré les diligences effectuées auprès des autorités compétentes, et notamment les services de l'Etat.

Cette incertitude n'était en toute hypothèse pas de nature à remettre en cause la décision de préemption, et ce d'autant mieux que le délai pour exercer le droit de préemption n'était pas susceptible d'être prorogé.

Concernant le prix de vente par rapport à la situation urbanistique du bien, il était très légèrement supérieur (à hauteur de la somme de 60 000,00 €) à la valeur vénale estimée par le service local du Domaine dans l'hypothèse d'une constructibilité épuisée, et était notoirement inférieur, à hauteur d'un tiers, à celle retenue par ledit service en cas de possibilité d'édifier de nouvelles constructions.

C'est pourquoi, eu-égard à l'ensemble des éléments ci-dessus évoqués, j'ai été amené à prendre la décision d'acquérir cette parcelle de terre par voie de préemption, au nom et pour le compte de la Collectivité de Corse, conformément au prix proposé dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit la somme de deux millions d'euros (2 000 000,00 €).

Les crédits nécessaires à l'achat de cette parcelle seront inscrits au budget supplémentaire 2018 de la Collectivité de Corse sur lequel vous êtes appelés à délibérer dans le cadre de la présente session. Les frais d'actes afférents à cette acquisition, de l'ordre de vingt-deux mille euros (22 000,00 €), feront l'objet d'une inscription au budget primitif de l'année 2019.

Je vous précise qu'en application des dispositions des articles R. 215-9 et R. 213-12 du Code de l'Urbanisme, l'acte authentique de vente correspondant devra être régularisé dans un délai de trois mois à compter de la date de la décision de préemption, soit au plus tard le 12 novembre 2018. Pour cette raison, la Collectivité a solennellement invité Me Fort, notaire, à instrumenter, conformément aux usages et aux règles écrites régissant la profession, par courrier officiel en date du 11 octobre 2018.

Le prix, quant à lui, devra être payé en vertu des articles L. 215-20 et L. 213-14 du Code de l'urbanisme dans un délai de quatre mois à compter de la date de la décision de préemption, soit au plus tard le 12 décembre 2018.

Enfin, je tiens à porter à votre connaissance que, postérieurement à la notification de la décision de préemption aux parties, j'ai reçu un courrier, en date du 29 août 2018, émanant du co-gérant de la SCI s'étant portée initialement acquéreur.

Dans ce courrier, celui-ci m'indique qu'un établissement de restauration, appartenant à une société tiers la SARL PEFIL, est effectivement implanté sur la parcelle objet du droit de préemption, ceci aux lieu et place des « bergeries en ruine » mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner (DIA).

J'ai saisi l'avocat de la Collectivité de Corse pour qu'il intègre cet élément nouveau dans la réflexion juridique à mener dans le cadre de la suite de la procédure, mais ce fait nouveau n'est pas en l'état de nature à remettre en cause la décision de préemption.

Ceci exposé, et si vous en êtes d'accord, je vous demande de bien vouloir :

- prendre acte de la décision que j'ai prise le 13 août 2018 au moyen de laquelle la Collectivité de Corse a décidé d'acquérir, en vertu du droit de préemption dont elle est titulaire au titre des espaces naturels sensibles, la parcelle de terre sise sur le territoire de la commune de BUNIFAZIU (20169), île de Cavaddu, et cadastrée Section Q N° 272, pour une contenance cadastrale de 03 hectares 33 ares 43 centiares ; cette acquisition devant avoir lieu moyennant le prix stipulé dans la déclaration d'intention d'aliéner, après visa de l'avis du service local du domaine;
- m'autoriser, au nom et pour le compte de la Collectivité de Corse, à signer l'acte authentique à intervenir qui aura pour objet de régulariser cette acquisition par voie de préemption ;
- me donner pouvoir de convenir à ce titre des diverses clauses et conditions qui seront stipulées dans ledit acte d'acquisition ;
- et de prendre acte que les crédits nécessaires au paiement du prix d'acquisition, soit la somme de deux millions d'euros (2 000 000,00 €), seront

inscrits au budget supplémentaire de la Collectivité de Corse pour l'année 2018.

En conclusion, il convient de rappeler que l'île de Cavaddu a été durant des décennies, le symbole outrancier et caricatural de la spéculation, du non droit et des dérives de toutes sortes. La commune de Bunifaziu, à sa place et avec ses moyens, a engagé un processus de retour à la norme urbanistique et environnementale.

Dans ces conditions, l'exercice par le Président du Conseil Exécutif de Corse, au nom de la Collectivité de Corse ,de son droit de préemption sur la présente parcelle, au-delà des considérations juridiques qui en caractérisent le bien-fondé et des aspects techniques et budgétaires qui en organisent la mise en œuvre, a une dimension politique et symbolique forte. Il acte la présence juridique de la Collectivité de Corse, dépositaire et gardienne des intérêts matériels et moraux du peuple corse, sur l'île de Cavaddu, et réaffirme que cette île est partie intégrante du patrimoine collectif de la Corse et des Corses.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.