

COMMISSION PERMANENTE

REUNION DU 17 DÉCEMBRE 2020

RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

**CONCLUSION D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE AU PROFIT
DE L'OPH2C AYANT POUR OBJET LA GESTION DU PARC
DE 118 LOGEMENTS DE LA RÉSIDENCE DE
CASTELLUCCIU (AIACCIU, CADASTRE SECTION D N°
220) - MODIFICATION DE LA DATE DE PRISE D'EFFET DU
BAIL - CONFIRMATION DU POUVOIR DONNE A M. JEAN
BIANCUCCI, CONSEILLER EXÉCUTIF, DE SIGNER
L'ACTE AUTHENTIQUE ADMINISTRATIF
CORRESPONDANT**

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

Par délibération n° 20/057 AC en date du 14 février 2020, l'Assemblée de Corse a décidé de consentir au profit de l'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse (OPH2C) un bail emphytéotique d'une durée de 70 années ayant pour objet le parc de 118 logements de la Résidence de Castellucciu sis à AIACCIU (Pumontè), sur la parcelle cadastrée Section D n° 220, pour une contenance cadastrale de 04 hectares 08 centiares.

La décision de conclure ce bail faisait suite à la résiliation anticipée du bail à construction conclu le 30 juin 1975 pour une durée de 70 années dont était titulaire la société CDC-Habitat, précédent gestionnaire de ce parc de logements, résiliation qui a pris effet le 1^{er} février 2019.

Désireuse de pérenniser la destination initiale de cet ensemble de logements et de fournir à ses occupants des modalités de gestion optimales, la Collectivité de Corse a donc décidé de confier sa gestion à un opérateur spécialisé en la matière, en la personne de l'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse (OPH2C).

L'ensemble des clauses et conditions du projet de bail emphytéotique devant être consenti à l'OPH2C a été approuvé au moyen de la délibération précitée du 14 février 2020.

Aux termes dudit projet, il était notamment prévu que ce bail emphytéotique devait commencer à courir le 1^{er} janvier 2020 pour se terminer le 31 décembre 2089.

Au moyen de cette délibération a également été approuvé le montant de la redevance annuelle de ce bail fixée à trente-huit mille Euros (38 000 €).

Ce montant a tenu compte par rapport à l'avis de valeur délivré le 9 septembre 2019 par le Service local du domaine, d'une réduction supplémentaire induite par l'important programme de rénovation de ce parc de logements qui sera à la charge du preneur.

Enfin, pouvoir a été donné à M. Jean BIANCUCCI, en sa qualité de Conseiller exécutif, de signer, au nom et pour le compte de la Collectivité de Corse, l'acte authentique administratif correspondant.

De son côté, le conseil d'administration de l'OPHC a adopté le 17 décembre 2019 une délibération approuvant la conclusion de ce bail emphytéotique dans les mêmes termes et conditions.

Compte-tenu de la crise sanitaire liée à l'épidémie de Covid 19 intervenue à la fin du

premier trimestre 2020, et de la première période de confinement qu'elle a induite, ce bail emphytéotique n'a pu être régularisé.

De plus, le conseil d'administration de l'OPH2C a été amené à adopter une délibération complémentaire le 23 octobre 2020 afin d'approuver le projet modificatif de ce bail emphytéotique dans lequel a été intégré l'engagement obligatoire prévu par les dispositions de l'article L. 353-17 alinéa 3 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

En effet, ce parc de logements a fait l'objet d'un contrat de conventionnement conclu entre l'Etat et l'ex-CILOF (aux droits et obligations de laquelle vient la société CDC-Habitat) le 5 avril 1993 en application des dispositions de l'article L. 351-2 du CCH.

Or, il résulte des articles L. 353-4 et L. 353-17 du CCH, qu'en cas de mutation du parc de logements qui en est l'objet, le maintien du contrat de conventionnement s'impose de plein droit au nouveau gestionnaire ; la validité de la mutation desdits logements étant subordonnée à l'engagement pris par ce nouveau gestionnaire de respecter toutes les stipulations de ce contrat de conventionnement.

Suite au retard généré par ces deux problématiques, et afin de faciliter le transfert de gestion résultant de la conclusion de ce bail emphytéotique, l'OPH2C a souhaité que la prise d'effet du bail emphytéotique envisagé soit reportée au 1^{er} janvier 2021, les autres clauses et conditions dudit bail demeurant inchangées.

La délibération complémentaire adoptée le 23 octobre 2020 par le conseil d'administration de l'OPH2C prend en compte cette modification de la date de prise d'effet du bail envisagé.

En conséquence, il vous est proposé :

- d'approuver la modification de la date de prise d'effet du bail emphytéotique devant être consenti par la Collectivité de Corse à l'OPH2C, ledit bail emphytéotique d'une durée de 70 années devant prendre effet le 1^{er} janvier 2021 pour se terminer le 31 décembre 2090.
- de confirmer l'autorisation donnée à M. Jean BIANCUCCI, en sa qualité de Conseiller exécutif, de signer, au nom et pour le compte de la Collectivité de Corse, l'acte authentique administratif correspondant, dont le projet d'acte modifié est ci-annexé (les modifications apportées au projet initial étant surlignées en jaune).

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.