

COMMISSION PERMANENTE

REUNION DU 24 MARS 2021

RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

**CUNCISSIONI DI UN SCONTU DI CARGHI PÀ I
PIGHJUNANTI DI L'ALLOGHJI DI A RISIDENZA DI
CASTILLUCCIU IN AIACCIU PAR CAUSA DI I RITARDI
D'INTRATTINIMENTU DI I PARTI CUMUNI, STALBATI
TRÀ U 1mu DI FARRAGHJU DI U 2019 À U 31 DI DICEMBRE
DI U 2021**

**OCTROI D'UNE RÉDUCTION DE CHARGES AUX
LOCATAIRES DES LOGEMENTS DE LA RÉSIDENCE DE
CASTELLUCCIU SISE À AIACCIU EN RAISON DES
RETARDS D'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES
INTERVENUS DURANT LA PÉRIODE COMPRISE ENTRE
LE 1er FÉVRIER 2019 ET LE 31 DÉCEMBRE 2021**

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

Par deux délibérations adoptées respectivement par l'Assemblée de Corse le 14 février 2020, puis par la Commission Permanente le 17 décembre 2020 sous les numéros 20/057 AC et 20/213 CP, la Collectivité de Corse a approuvé la conclusion au profit de l'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse (OPH2C) d'un bail emphytéotique ayant pour objet le parc de 118 logements de la Résidence de Castellucciu sis à AIACCIU (Pumontu).

L'acte authentique administratif constatant la conclusion de ce bail a été reçu par mes soins le 18 février 2021.

Ce bail emphytéotique d'une durée de 70 années a pris effet de façon rétroactive au 1^{er} janvier 2021 pour se terminer le 31 décembre 2090.

La conclusion de ce bail est la conséquence de la résiliation anticipée du bail à construction dont bénéficiait CDC-Habitat (ex. SNI) sur ce parc de logements, laquelle est intervenue le 27 mars 2018 pour prendre effet le 1^{er} février 2019.

A compter de cette date, la Collectivité de Corse a retrouvé l'ensemble de ses prérogatives de propriétaire sur ce parc de logements dont elle a dû assurer la gestion et l'entretien jusqu'à la conclusion du bail emphytéotique précité.

Suite au transfert de gestion intervenu le 1^{er} février 2019, la Collectivité de Corse a été confrontée à de multiples problématiques juridiques complexes concernant la gestion de ce site.

Ces problématiques progressivement résolues (pérennisation des baux d'habitation des locataires au moyen de la signature d'avenants fin novembre 2019, détermination courant mai 2020 de la base juridique permettant le maintien des Aides Personnalisées au Logements (APL) dont bénéficient certains locataires, mise au point à la mi-décembre 2020 en liaison avec la CAF et la MSA de Corse des modalités de perception de ces allocations, etc...), la perception des loyers dus à la Collectivité de Corse pour la période comprise entre le 1^{er} février 2019 et le 31 décembre 2020 a pu être engagée courant janvier 2021.

Le montant total des loyers devant être perçus par la Collectivité pour cette période s'élève à la somme de 720 951 Euros.

Dans ce cadre, et en liaison avec la Paierie de Corse, des solutions d'étalement ont été proposées aux locataires qui ne seraient pas en mesure de s'acquitter immédiatement de l'intégralité des loyers dus pour cette période.

Parallèlement, la Collectivité a dû assurer l'entretien de ce parc de logements et notamment des parties communes en sa qualité de bailleur pour la période concernée.

De multiples actions ont été entreprises dans ce cadre :

- interventions dans les logements concernant la réparation des volets roulants, des sanitaires ou de dégâts des eaux.
- réparations des toitures vétustes ;
- entretien des entrées et cages d'escaliers.

Toutefois, l'entretien des espaces extérieurs et notamment le débroussaillage n'a pu être assuré, les services de la Collectivité n'étant pas en capacité de remédier immédiatement à la vétusté générale de la résidence liée à son ancienneté et à un défaut d'investissement de l'ancien opérateur.

Lors d'une réunion intervenue le 14 novembre 2019, la Collectivité de Corse avait indiqué à une délégation de locataires de la résidence qu'à ce titre serait étudiée la possibilité de leur accorder une exonération partielle des charges d'entretien des parties communes.

Aussi, je vous propose d'accorder aux locataires de la résidence de Castellucciu une réduction de 30 % sur le montant des charges locatives due pour la période comprise entre le 1^{er} février 2019 et le 31 décembre 2020, au titre des retards subis par ces derniers concernant l'entretien des parties communes de ce parc de logements.

A titre indicatif, je vous précise que le montant total des charges dues pour la période concernée s'élève à la somme de 153 702,61 Euros.

Cette réduction de 30 % représenterait un montant de 46 110,78 Euros, ce qui ramènerait le montant total des charges dont devront s'acquitter les locataires pour la période précitée à la somme de 107 591,83 Euros.

Cette demande de remise gracieuse relevant de la compétence de l'Assemblée délibérante, il vous est proposé :

- de vous prononcer sur le bien-fondé de l'octroi de cette réduction de charges accordée aux locataires à raison des retards d'entretien des parties communes ;
- et, dans l'affirmative, d'approuver le quantum de cette réduction.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.