

# **ASSEMBLEE DE CORSE**

1 ERE SESSION ORDINAIRE DE 2020

REUNION DES 13 ET 14 FÉVRIER 2020

**RAPPORT DE MONSIEUR**  
**LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE**

**CUNCLUSIONI DI UN'ENFITEUSI A U BINIFIZIU DI  
L'UFFIZIU PUBLICU DI L'ABITATU DI A CULLITTIVITÀ  
DI CORSICA IN QUANTU A A GISTIONI DI U PARCU  
DI 118 ALLOGHJI DI A RISIDENZA DI CASTELLUCCIU**

**CONCLUSION D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE AU PROFIT  
DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT  
DE LA COLLECTIVITE DE CORSE AYANT POUR OBJET  
LA GESTION DU PARC DE 118 LOGEMENTS  
DE CASTELLUCCIU**

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 présent rapport a pour objet le bail emphytéotique devant être consenti par la Collectivité de Corse au profit de l'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse (OPH2C) et ayant pour objet le parc de 118 logements de la Résidence de Castellucciu sis à Aiacciu, sur la parcelle cadastrée Section D n° 220, pour une contenance cadastrale de 04 hectares 08 ares.

Par acte authentique administratif reçu par M. le Préfet de Corse le 30 juin 1975, dont une expédition a été publiée au Service de la publicité foncière d' Aiacciu le 9 janvier 1976 Volume 1722 n° 16, le Département de la Corse (aux droits et obligations duquel sont successivement venus le Département de la Corse-du-Sud puis la Collectivité de Corse), a consenti à la société anonyme dénommée « Compagnie Immobilière pour le Logement des Fonctionnaires Civils et Militaires » (CILOF) un bail à construction d'une durée de 70 années sur la parcelle de terre sise à Aiacciu (Pumonte), lieu-dit Castellucciu, et cadastrée Section D n° 220, pour une contenance cadastrale de 04 hectares 08 ares.

Ce bail, qui a commencé à courir le 2 novembre 1972 pour expirer le 1<sup>er</sup> novembre 2042, avait pour objet la construction sur le terrain ci-dessus désigné de 118 logements destinés à l'habitation du personnel du Centre hospitalier de Castellucciu.

Il avait été consenti moyennant une redevance annuelle non révisable de 10 Francs (10 Fr), soit une contre-valeur d'un euro et cinquante deux cents (1,52 euros).

Les quatre bâtiments dont dépend cet ensemble de 118 logements ont été achevés le 2 février 1974 (date de réception des travaux).

Suite à diverses opérations de fusion-absorption, puis de changement de nom, les sociétés dénommées « Société Nationale Immobilière SA » (SNI) puis « CDC Habitat » ont succédé à la CILOF en qualité de preneur à bail.

Par courrier en date du 27 mars 2018, la société dénommée « Société Nationale Immobilière SA » (SNI) - devenue depuis la société « CDC Habitat » - a informé la Collectivité de Corse de sa décision de résilier par anticipation le bail à construction susvisé.

Cette résiliation anticipée a été effectuée en application d'une clause dudit bail à construction prévoyant cette faculté une fois intervenu le remboursement intégral des crédits et prêts consentis par le Crédit Foncier de France et la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement de la construction de ce parc de logements.

La dernière échéance de ces crédits et prêts étant intervenue le 30 janvier 2019, et

suite au respect par la société « CDC Habitat» du préavis de six mois prévu aux termes de la clause sus-évoquée, cette résiliation est devenue effective au 1<sup>er</sup> février 2019.

A cette date, la Collectivité de Corse a recouvré l'ensemble de ses prérogatives de propriétaire sur ledit parc de logements, lequel, conformément aux stipulations dudit bail et à la législation applicable en la matière, lui est revenu sans indemnité.

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 envisage 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), lequel, à l'instar de tout Office Public de l'Habitat, et en vertu des dispositions de l'article L. 421-5 du Code de la Construction et de l'habitation, bénéficie d'une compétence régionale.

A cet effet, la Collectivité de Corse consentirait à l'OPH2C un bail emphytéotique sur cet ensemble de logements dépendant de son domaine privé, sur la base des dispositions des articles L. 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.

Ce bail, d'une durée de 70 ans (soit une durée équivalente à celle du bail à construction précité), débuterait le 1<sup>er</sup> janvier 2020 pour se terminer le 31 décembre 2089.

Consulté sur le montant de la redevance annuelle afférente à ce projet de bail emphytéotique, le Service local du Domaine l'a estimé, aux termes d'un avis de valeur en date du 9 septembre 2019 ci-annexé, à la somme de cinquante trois mille (53 000) euros.

Le montant de cette redevance a été obtenu par le Service local du Domaine après application d'un abattement de 40 %, afin de tenir compte du caractère d'intérêt général de cette convention, laquelle a pour objet des logements à vocation sociale.

Toutefois, compte-tenu de l'important programme de rénovation devant être entrepris sur ce parc de 118 logements (notamment au niveau de l'isolation des logements et de la réfection de la voirie), je vous propose de consentir à l'OPH2C une réduction supplémentaire de quinze mille (15 000) euros en fixant le montant de cette redevance annuelle à la somme de trente-huit mille (38 000) euros.

Le montant de cette redevance sera révisable chaque année en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

En fin de bail, le bien qui en est l'objet reviendra à la Collectivité de Corse sans indemnité, y compris les constructions y édifiées, les améliorations ou installations y réalisées par le preneur.

Ce bail emphytéotique sera consenti moyennant les clauses et conditions figurant dans le projet d'acte ci-annexé.

En conséquence, il vous est proposé :

- d'approuver la conclusion du bail emphytéotique susvisé, sur la base des

clauses et conditions figurant dans le projet d'acte ci-annexé.

- d'autoriser M. Jean BIANCUCCI, en sa qualité de conseiller exécutif, à signer, au nom et pour le compte de la Collectivité de Corse, l'acte authentique administratif correspondant.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.