



CULLETTIVITÀ DI **CORSICA**
COLLECTIVITÉ DE **CORSE**

**Uffiziu Fundariu
di a Corsica**

**Office Foncier
de la Corse**

L'Office Foncier de la Corse

*établissement public territorial créé par la Loi N° 2014-366 du 24 Mars 2014
et par la délibération N°14/197 AC de l'Assemblée de Corse en date du 5 décembre 2014
bénéficiant du soutien du Plan Exceptionnel d'Investissement*

Règlement d'Intervention



Sommaire

Article 1

Thématiques d'intervention de l'OFC

- Article 1.1 – Diagnostic foncier
- Article 1.2 – Habitat et mixité sociale
- Article 1.3 – Développement économique
- Article 1.4 – Equipements et services publics
- Article 1.5 – Protection et soutien aux activités agricoles protection des espaces naturels remarquables et protection contre les risques naturels ou technologiques
- Article 1.6 – Constitution de réserves foncières

Article 2

Engagement des acquisitions

- Article 2.1 – Règlement procédural
- Article 2.2 – Spécificités des acquisitions par préemption
- Article 2.3 – Spécificités des acquisitions par expropriation

Article 3

Le portage foncier

- Article 3.1 – La convention de portage
- Article 3.2 – La durée de portage
- Article 3.3 – Le suivi du portage
- Article 3.4 – L'état du portage
- Article 3.5 – Les conditions financières de portage
 - Art. 3.5.1 – Définitions
 - Art. 3.5.2 – Modalités et règlement des échéances
 - Art. 3.5.3 – Délai de paiement
 - Art. 3.5.4 – Pénalités de retard
- Article 3.6 – Les modalités de gestion des biens portés par l'OFC

Article 4

Les rétrocessions

- Article 4.1 – Les modalités de mise en œuvre des rétrocessions
 - Art. 4.1.1 – Ouverture de la procédure
 - Art. 4.1.2 – Délibérations concordantes
 - Art. 4.1.3 – Enregistrement de la promesse d'achat
 - Art. 4.1.4 – Saisine du notaire
- Article 4.2 – Les modalités de règlement
 - Art. 4.2.1 – Définition du prix de rétrocession

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/11/2020

Publication : 05/11/2020

Pour l'autorité compétente par délégation



Art. 4.2.2 – Le solde de rétrocession

Art. 4.2.3 – Versement et délai

Art. 4.2.4 – Pénalités de retard

Art. 4.2.5 – Renonciation du demandeur

Article 4.3 – Clôture de l'opération



ARTICLE 1

Thématiques d'intervention de l'OFC

L'intervention de l'Office Foncier, à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation pour cause d'utilité publique a vocation à exercer un effet de levier dans la mise en œuvre de projets de collectivités et à les accompagner pour pérenniser l'action publique en matière de foncier.

Pour répondre à ce double objectif, l'Office Foncier propose 6 thématiques d'intervention déclinées dans les articles 2.1 à 2.6 du présent règlement.

L'Office Foncier veillera à l'équilibre entre ces thématiques, en privilégiant les priorités fixées par le Programme Pluriannuel d'Intervention, mais aussi à une répartition la plus égalitaire possible des projets sur le territoire.

Article 1.1 – Diagnostic Foncier

L'Office Foncier pourra cofinancer des missions de diagnostic foncier dans les secteurs à très forts enjeux de développement tels que définis par l'article 55 de la Loi SRU c'est-à-dire les communes dont la population est supérieure à 3 500 habitants, qui ne sont pas exemptées (décroissance démographique, servitude de protection, PEB ou PPR) et dont le taux de logements locatifs sociaux est inférieur à 25% ou 20%%, ainsi que dans les communes classées en zones tendues A et B1.

Le diagnostic foncier pourra toutefois porter sur l'ensemble du territoire de l'EPCI dont dépend la commune quand celui-ci bénéficie de la compétence habitat.

Ce diagnostic permettra d'identifier les obstacles à une politique foncière, de définir les périmètres des futurs secteurs de projet et de réaliser une projection sur le moyen et long terme.

La signature d'une convention pluriannuelle d'action foncière sera nécessaire. Elle fixera le cadre des relations entre la collectivité et l'Office Foncier et précisera les modalités du diagnostic foncier.

Article 1.2 – Habitat et mixité sociale

Objectifs :

■ Production de logement, notamment social dans une recherche de variété de celui-ci :

- En adéquation avec la construction offre garantissant un véritable parcours résidentiel,
- Dans un souci fort d'adaptation programmatique, en réponse aux carences de l'offre et aux besoins locaux des ménages et en référence aux :
 - données statistiques du SNE (<https://www.demande-logement-social.gouv.fr/statistiques>)
 - programmes locaux de l'habitat (PLH)



Favorise l'économie d'espace, la qualité des projets.

- Insertion de l'opération dans un projet de territoire.
- Recherche d'un projet avec pré-programmation prévisionnelle.

Typologie des opérations éligibles :

- **Opérations d'aménagement d'ensemble avec mixité sociale et/ou mixité d'usages.**

>Création de nouveaux quartiers ou réaménagement de quartiers existants avec mixité des fonctions urbaines (habitat, hébergement, services, équipements, commerces...).

- **Opérations d'habitat maîtrisé en construction neuve.**

>Opération de construction de logements et hébergements avec mixité sociale,

>Opération de lotissements communaux avec offre de lots à coûts maîtrisés et/ou lots réservés à l'accession sociale ou au locatif social.

- **Opérations d'habitat maîtrisé en réhabilitation**

>Réhabilitation de bâti existant permettant de développer l'offre de logements maîtrisés (accession sociale ou locatif social) avec mixité d'usages possible (services, commerces, profession libérales).

Conditions d'intervention de l'Office Foncier :

- Seront privilégiés les projets contribuant à tirer le meilleur parti de l'espace disponible en limitant l'étalement urbain.
- Seront privilégiés les projets intégrant un niveau environnemental et social suffisamment élevé
- La mise en concurrence d'opérateurs sur des emprises foncières portées par l'Office Foncier pour la mise en œuvre de projets relevant de cette thématique ne pourra en aucun cas porter sur le prix de cession. Celui-ci devra être fixé préalablement et figurer dans le cahier des charges de consultation.

Critères d'éligibilité des opérations:

Les opérations devront répondre à 2 conditions :

- Affecter au logement au moins 51% jusqu'en 2016 et 60 à 70% à partir de 2017 de la surface de plancher du programme.
- Prévoir au sein de la part logement du programme :
 - Soit, en matière de logement locatif social, un minimum de 30% de logements financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), prêt locatif à usage social (PLUS) ou prêt locatif social (PLS), en respectant le pourcentage de logements financés en PLAI annuellement par le ministère en charge du logement ;



- Soit, en matière d'accèsion sociale à la propriété, une part minimum de logements financés en prêt social location accession (PSLA) fixée par le PPI ;
- Soit, en application, de l'ordonnance du 20 février 2014, la production d'une offre de logements intermédiaires en location et accession dans les communes dites « déficitaires » visées par l'article L302-5 du CCH, à l'exclusion des communes « carencées ». Ces logements doivent être intégrés dans un ensemble immobilier comprenant au minimum 25% de surface de logements locatifs sociaux entendu comme surface de plancher.

Article 1.3 – Développement économique

Dans le domaine du développement économique, l'OFC n'interviendra qu'à la demande de l'EPCI dans le cadre d'une politique intercommunale s'inscrivant dans une démarche globale.

Objectifs :

- Favoriser l'attractivité économique des territoires.
- Contribuer aux équilibres habitat/emplois.
- Maintenir une activité commerciale dans les zones en déshérence économique.
- Participer à la requalification des structures d'accueil et d'hébergement touristiques.

Typologie des opérations éligibles :

- **Opérations d'aménagement sous maîtrise publique destinée à créer, étendre ou restructurer du foncier à vocation économique.**

>Opérations visant l'aménagement ou l'extension de zones d'activités économiques, à l'exclusion des zones commerciales.

>Opération visant le renouvellement de ZAE existante (friches, densification foncière).

- **Opérations publiques vouées au maintien ou à l'installation de services ou de commerces de proximité en centre bourgs.**

- **Opérations publiques vouées à la restructuration du commerce et de l'artisanat en hyper centre-ville.**

- **Opérations sous maîtrise d'ouvrage publique destinées au développement ou à la restructuration d'infrastructures d'accueil touristique.**

>Réhabilitation du patrimoine bâti en vue de la création ou restructuration des gîtes d'hébergement touristiques,

>Création d'infrastructures d'accueil touristiques.



Conditions d'intervention de l'Office Foncier :

- Seront privilégiés les zones d'activité économique d'échelle communautaire.
- Pour la revitalisation des centres bourgs, les opérations pourront comporter un volet habitat destiné à l'hébergement du porteur de projet artisanal ou commercial. L'Office Foncier devra être associé à la désignation du porteur de projet afin de préparer au mieux les conditions d'exercice de son activité et d'occupation des biens concernés pendant la durée de portage.

Article 1.4 – Equipements et services publics

Objectifs :

- Contribuer au développement de l'offre d'équipements et de services liées aux nouveaux besoins générés par la dynamique géographique.
- Maintenir un niveau minimal d'équipements et de services dans les territoires en stagnation ou en recul démographique.
- Permettre l'aménagement d'espaces publics requalifiant les centres bourgs.

Typologie des opérations éligibles :

- **Opérations contribuant à l'amélioration du cadre de vie et de l'offre de services publics.**

>Création ou extension de crèches, de maison de retraite, d'établissements scolaires, de salles polyvalentes, de bâtiments municipaux, de cimetières, d'équipements sportifs, de station d'épuration.

>Aménagement d'espaces publics, de parkings publics, de cheminements piétons, de voie de transport.

>Création d'aires d'accueil pour les gens du voyage.

Conditions d'intervention de l'Office Foncier :

- Seront privilégiés les opérations d'intérêt communautaire.

Article 1.5 – Protection et soutien aux activités agricoles protection des espaces naturels remarquables et protection contre les risques naturels ou technologiques

Objectifs :

- Apporter une complémentarité aux dispositifs et aux structures en charge de ces questions (SAFER, Conservatoire du Littoral...).
- Répondre aux enjeux de préservation des terres agricoles.
- Répondre aux mesures destinées à compenser l'extension urbaine et notamment les objectifs de biodiversité fixés par le Grenelle de l'Environnement.
- Préserver les espaces naturels remarquables.

Typologie des opérations éligibles :



Acquisitions de fonciers pour pérenniser la maîtrise des fonciers agricoles et les soustraire aux effets spéculatifs qui contraignent l'installation notamment des jeunes agriculteurs.

- Acquisitions de terrains pouvant servir de stock d'échange pour des agriculteurs concernés par la mise en œuvre de projets publics non agricoles sur des emprises exploitées.

Article 1.6 – Constitution de réserves foncières

Objectifs :

- Réguler les marchés fonciers en constituant des stocks fonciers publics de long terme, dans des secteurs présentant des tensions importantes.
- Disposer au terme des durées de portage des emprises foncières permettant la mise en place des politiques publiques de développement à des coûts maîtrisés.
- Impacter le moins possible les ressources des collectivités locales pour la constitution de ces stocks.

Typologie des opérations éligibles :

- Acquisition de fonciers essentiellement non bâtis, sans projet d'affectation opérationnelle à court et moyen termes.

Conditions d'intervention de l'Office Foncier :

- Les emprises foncières concernées ne pourront être acquise que par négociation amiable.
- Les emprises foncières devront se situer dans des secteurs urbanisables à terme.
- Les emprises foncières accueillant ou pouvant accueillir une activité agricole pourront faire l'objet d'une convention de mise à disposition entre l'Office Foncier et la SAFER Corse.



ARTICLE 2

Engagements des acquisitions

Il pourra s'agir de l'acquisition d'un seul tenant d'une parcelle directement terrain d'assiette d'une opération, ou d'acquisitions successives, pour maîtriser progressivement l'emprise d'assiette d'une opération ou mener le remembrement foncier préparatoire à un projet.

En dehors du cas où le prix est fixé par le juge de l'expropriation et conformément aux articles R.1211-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques, l'Office Foncier ne peut acquérir à un prix supérieur aux prix fixé par les Domaines.

L'Office Foncier n'a pas vocation à assurer le portage d'emprises foncières ou de bâtis déjà acquis par les collectivités en vue de la réalisation de leur projet.

Article 2.1 – Règlement procédural

Confère le Règlement de Procédure de l'Office Foncier de la Corse.

Article 2.2 – Spécificités des acquisitions par préemption

Le Conseil d'Administration donne délégation au Président ou au Directeur pour l'exercice au nom de l'Office Foncier de la Corse du (ou des) droit(s) de préemption ou de priorité délégué(s) par leur titulaire pour un montant qui ne peut dépasser de plus de 10% l'estimation de France Domaines.

Dans ce cadre, le Président ou au Directeur aura capacité à exercer la préemption sur demande d'intervention motivée du déléguant, par simple courrier, sous réserve que ladite demande lui soit transmise au plus tard dans les 15 jours suivant la réception de la DIA en mairie.

Pour les procédures de préemption qui n'ont pas été conclues par l'acquisition du bien (annulation par acte judiciaire suite à contentieux, retrait de la vente par le cédant...), la collectivité qui a sollicité l'Office Foncier et lui a délégué son droit de préemption ou de priorité, s'engage à rembourser l'Office Foncier, au constat de la clôture de la procédure, l'ensemble des dépenses qu'il aurait été amené à réaliser (huissier, géomètre, avocat, expert...), sur présentation des factures.

Article 2.3 - Spécificités des acquisitions par expropriation

S'agissant de la mise en œuvre d'une procédure d'acquisition par expropriation pour cause d'utilité publique, l'Office Foncier n'engera la procédure que dans le cadre d'une

Déclaration d'Utilité Publique dite « Réserve Foncière ou Simplifiée » en application de l'article R.11-3-II de Code de l'expropriation.





ARTICLE 3

Le portage foncier

Article 3.1 – La convention de portage

La convention de portage signée par l'Office Foncier et par la collectivité précise l'ensemble des modalités de portage.

Elle a également pour objet de définir les responsabilités des parties dans le cadre de la gestion, de la sécurité, des biens et des personnes.

Elle permet à l'Office Foncier de bénéficier de toute l'aide nécessaire pour le respect de l'ordre public.

Cette convention engage la collectivité sur le respect des conditions et modalités de portage figurant dans le règlement d'intervention de l'Office Foncier, notamment :

- Garantir le rachat des biens concernés en fin de période de portage, soit en propre, soit par un tiers désigné par ses soins (une autre collectivité, une autre personne publique, une SEM, un bailleur social, un opérateur privé, ou tout autre aménageur titulaire d'une concession d'aménagement) ;
- De respecter l'objet qui a motivé l'intervention de l'Office Foncier, y compris une fois les biens rétrocédés au demandeur ou tout tiers lui ayant été substitué.

La signature de la convention de portage intervient après avis favorable du conseil d'administration de l'Office Foncier et avant la signature de l'acte authentique d'acquisition.

Article 3.2 – La durée de portage

D'une manière générale, la durée de portage est proposée par l'Office Foncier à la collectivité locale en fonction de critères opérationnels précis, notamment sur la nature du projet, le contexte réglementaire (adaptation du document d'urbanisme) et la dynamique des marchés locaux.

Une prorogation de deux années supplémentaire peut être accordée, une seule fois, au vu de circonstances exceptionnelles.

Article 3.3 – Le suivi du portage

Chaque année, l'Office Foncier rencontre les collectivités signataires de la convention de portage afin de dresser un bilan d'étape sur le portage : avancement du projet poursuivi, suivi des démarches engagées pour le mettre en œuvre...



Ce bilan est présenté au conseil d'administration de l'Office Foncier qui décide alors de la poursuite du portage jusqu'au terme de la convention.

Les objectifs de ce bilan annuel est :

- d'assister la collectivité dans la réalisation de son projet,
- de veiller au respect de l'application de la convention de portage et de ses conditions.

En cas de non-respect des engagements pris par la collectivité, notamment renonciation au projet ou toute modification du projet ayant motivé l'intervention de l'Office Foncier ne respectant pas les thématiques de l'action de l'établissement (PPI) et/ou les engagements liés à ces dernières, l'Office Foncier pourra, après délibération de son conseil d'administration :

- mettre un terme à la convention de portage et par conséquent demander à la collectivité les rachats des biens objets de ladite convention,
- appliquer rétroactivement le taux des frais de portage (application du taux de TVA en vigueur à la date de la facturation).

Si, au cours du portage, la collectivité signataire de la convention de portage souhaite changer la motivation de l'intervention, elle s'engage au préalable, à en faire la demande écrite à l'Office Foncier pour approbation de son conseil d'administration en justifiant d'une nouvelle destination conforme au présent règlement d'intervention.

Article 3.4 – L'état du portage

Chaque année, le conseil d'administration :

- fixe l'état des propriétés,
- fixe les propriétés arrivant au terme de la durée de portage,
- précise les propriétés arrivant à mi-période de portage pour les portages mobilisés avec remboursement par annuités constantes.

Les états de portage à mi-période et les sorties du patrimoine de l'Office Foncier à l'année n+1, sont notifiés au plus tard le 15 juillet de l'année n, après des collectivités concernées, lesquelles doivent justifier au plus tard au 1^{er} novembre, d'une éventuelle demande de prorogation à titre exceptionnel et pour une durée ne pouvant excéder deux années de portage supplémentaires.

En l'absence de prorogation, l'Office Foncier pourra inscrire le produit de vente des tènements concernés au projet de budget en cours d'élaboration.

La signature des actes de rétrocession devra intervenir au plus tard dans un délai de trois mois suivant la date anniversaire de l'acte d'acquisition par l'Office Foncier.

Article 3.5 – Les conditions financières de portage



Art. 3.5.1 – Définitions

▪ **Le capital porté** : prix d'achat de l'immeuble par l'Office Foncier, déduction faite des subventions éventuellement perçues au titre de ladite acquisition.

▪ **Les frais annexes** : ensemble des frais liés et indissociables de l'acquisition des biens par l'Office Foncier (*frais de notaire, de géomètre, d'huissier, d'avocat, d'agence immobilière ou de négociation...*).

▪ **Le taux d'actualisation** : a pour objet de réévaluer annuellement le coût du foncier selon une hausse maîtrisée. Ce taux s'apprécie par rapport au prix d'achat du bien hors frais annexes.

Il est fixé à 1% HT par an pour les opérations de centre bourg ainsi que pour les opérations de requalification de foncier déjà aménagé (friches, restructuration de zones...). Il est fixé à 2% HT par an dans les autres cas.

Il est décompté au jour le jour et appelé une fois par an par l'Office Foncier le premier semestre de l'année n pour la somme due au titre de l'année n-1, sauf disposition contraire prévue par la convention de portage.

▪ **Les frais de gestion** : tous les frais liés à la gestion des biens après acquisition et au cours de toute la durée de portage (*impôts et taxes, assurance, charges de copropriété, frais d'entretien, les indemnités d'éviction, de transfert et de relogement...*).

▪ **Les recettes de gestion des biens** : tous les revenus réellement perçus par l'Office Foncier provenant de la location ou de la mise à disposition de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci (*loyers, redevances...*) entre la date d'acquisition par l'Office Foncier et la date de rétrocession à la collectivité ou tout tiers lui ayant été substitué.

Art. 3.5.2 – Modalités et règlement des échéances

La collectivité signataire de la convention de portage s'engage à faire face aux conséquences financières entraînées par l'acquisition et le portage des biens par l'Office Foncier, et notamment :

a/ Au remboursement à l'Office Foncier du capital porté et des frais annexes, à l'issue de la durée de portage fixée avec l'Office Foncier dans la convention de portage, sauf disposition contraire prévue par la convention de portage.

b/ Par option, au remboursement à l'Office Foncier du capital porté et des frais annexes, par annuité ou semestrialité constante sur la durée de portage à partir de l'année suivant la signature du premier acte notarié.

c/ Par option, dans le cadre d'une acquisition réalisée et d'un portage en cours, au remboursement à l'Office Foncier du capital porté et des frais annexes, par annuité ou semestrialité constante sur la durée de portage restante à partir de l'année suivant la signature de l'avenant à la convention de portage.



d/ Au remboursement à l'Office Foncier du capital porté et des frais annexes, par semestrialité constante obligatoirement en cas de prorogation de la durée de portage, sur la durée reconduite à partir de l'année suivant la signature de l'avenant à la convention de portage.

Ces éléments sont repris et détaillés dans la convention de portage.

Art. 3.5.3 – Délai de paiement

L'ensemble des frais annuellement exigible par l'Office Foncier seront facturés le premier semestre de l'année n pour la somme due au titre de l'année n-1. Le règlement devra être réalisé dans les 45 jours de la facturation.

Art. 3.5.4 – Pénalités de retard

Des pénalités de retard au paiement des frais de portage seront appliquées :

- au taux légal en vigueur si le paiement intervient après le délai de 45 jours suivant la date de l'échéance,
- au taux légal majoré si le paiement intervient au-delà de 3 mois excédant les 45 jours suivant la date d'échéance.

Article 3.6 – Les modalités de gestion des biens portés par l'OFC

Une fois acquis, la gestion des biens sera déléguée à la collectivité concernée si cette dernière l'accepte. Dans le cas contraire, l'Office Foncier en assurera la gestion. La convention de portage déterminera le gestionnaire (collectivité ou Office Foncier) et ainsi qui assume toutes les responsabilités et charges.

- Pour les biens bâtis, il conviendra :
 - d'entreprendre la réalisation des travaux de sécurisation et/ou mise aux normes des diverses installations (*électricité, gaz...*) en vue d'une gestion locative du bien ;
et
 - de gérer la location du bien (*recherche des locataires, rédaction des conventions d'occupation, suivi des loyers...*).
- Pour les biens non bâtis, il conviendra :
 - de faire réaliser les travaux d'entretien (*broyage*) et de sécurisation si nécessaire (*clôture*) ;
ou
 - mettre le bien gratuitement à disposition d'un exploitant (*convention de mise à disposition temporaire*) ;
ou
 - déléguer la gestion locative à la SAFER.



Dans tous les cas, la collectivité attributaire ayant signée la convention de portage s'engage à :

- ne pas faire usage des biens sans y avoir été expressément et préalablement autorisée par l'Office Foncier ;
- ne pas louer les biens à titre onéreux ou gratuit. En cas de location à titre onéreux pendant la durée de portage, les loyers seront perçus par l'Office Foncier et viendront en déduction du prix de rétrocession ;
- n'entreprendre aucun aménagement, sans y avoir été autorisée au préalable par l'Office Foncier.

Les tènements mis en réserves foncières peuvent, sauf exception ou dispositions particulières acceptées par les parties, faire l'objet d'une mise à disposition auprès de la collectivité selon les conditions précisées dans une convention de mise à disposition qui sera annexée à la convention de portage.

L'Office Foncier pourra réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à l'usage futur du bien : travaux de démolition totale ou partielle des bâtiments, travaux de clos et de couvert des bâtiments à conserver, travaux de purge des fondations, travaux de dépollution, si nécessaire et conformément à la réglementation en vigueur. Et enfin des travaux de proto aménagement pour les terrains en attente de vocation.

L'Office Foncier ne réalisera pas de travaux de viabilisation dont la compétence relève des aménageurs publics ou privés.

En cas d'occupation des biens lors de l'acquisition, le gestionnaire désigné par la convention de portage (collectivité ou Office Foncier) perçoit les produits de gestion des biens et assume les frais de gestion. Il peut être chargé de libérer les locaux préalablement à la rétrocession. Dans ce cas une convention annexe, liant la collectivité et l'Office Foncier viendra préciser les modalités d'intervention.



ARTICLE 4

Les rétrocessions

Article 4.1 – Les modalités de mise en œuvre des rétrocessions

Les biens acquis par l'Office Foncier sont cédés en fin de portage à la collectivité ou, à sa demande, à l'opérateur qu'elle a désigné. La revente à un opérateur est assortie de dispositions garantissant les principes directeurs de l'Office Foncier et le respect du programme source de l'engagement de l'OFC aux côtés de la collectivité.

La rétrocession des biens se fait en totalité, aucune rétrocession partielle n'est possible.

Dans le cas d'une opération comportant la cession successive de lots issus de la division de biens acquis par l'Office Foncier, celui-ci n'a pas vocation à procéder aux divisions et aux cessions à un niveau plus fin que le macro-lot.

A la demande expresse, par délibération de la collectivité attributaire, les biens peuvent être rétrocédés avant le terme du délai défini dans la convention de portage ou bien faire l'objet, à titre exceptionnel, d'une demande de prorogation dudit délai (cf. article 3.2).

Dans tous les cas de sorties, la rétrocession doit être effective avant l'affectation définitive du bien au projet ayant motivé la demande d'intervention.

La revente des biens par l'Office Foncier aux opérateurs est immédiatement exigible, sans attendre le terme de la convention ou la fin du portage prévu, dès lors que les conditions suivantes sont remplies :

- Pour la revente à un opérateur constructeur, l'obtention du permis purgé de tous recours, et pour le logement social, l'obtention de la décision de financement.
- Pour la revente à un aménageur, la désignation de l'aménageur assortie de la signature du traité de concession et de la définition d'un règlement d'urbanisme permettant la réalisation de l'opération.

Art. 4.1.1 – Ouverture de la procédure

Pour les biens arrivant au terme du portage :

L'Office Foncier informe la collectivité des conditions financières de rétrocession au plus tard le 15 novembre de l'année n-1 de la date du terme du portage afin que cette dernière puisse inscrire à son futur budget le montant de la dépense correspondante.

Pour une rétrocession par anticipation :

La collectivité, par courrier motivé, sollicite auprès de l'Office Foncier la rétrocession du bien.

L'Office Foncier informe la collectivité des conditions financières de la rétrocession.



Art. 4.1.2 – Délibérations concordantes

La collectivité par délibération, accepte et valide le montant de la rétrocession, autorise son représentant à signer l'ensemble des actes liés à cette dernière et notamment la promesse d'achat définissant :

- La qualification du/des bien(s),
- Le montant de la rétrocession,
- Les annuités versées au titre du portage,
- Le solde de rétrocession,
- L'assujettissement lié à la qualification du/des bien(s) rétrocédé(s).

Le conseil d'administration de l'Office Foncier délibère afin d'autoriser la rétrocession.

Art. 4.1.3 – Enregistrement de la promesse d'achat

La promesse d'achat fera l'objet d'une publication et d'un enregistrement à la conservation des Hypothèques d'Ajaccio selon si le/les bien(s) se situent en Corse-du-Sud ou de Bastia selon si le/les bien(s) se situent en Haute-Corse.

Art. 4.1.4 – Saisine du notaire

Le notaire choisi est prioritairement celui en charge de la vente du bien lors de l'acquisition par l'Office Foncier.

Article 4.2 – Les modalités de règlement

Art. 4.2.1 – Définition du prix de rétrocession

Le prix de cession est calculé à partir du **prix de revient actualisé**.

- **Le prix de revient** de l'opération est constitué des éléments suivant :
 - Le capital porté,
 - Les frais annexes,
 - Les frais de gestion diminués éventuellement des recettes de gestion,
 - Les dépenses de remise en état du foncier, de proto aménagement...,
 - L'ensemble des études techniques.

▪ **Le taux d'actualisation** pour objet de réévaluer annuellement le coût du foncier selon une hausse maîtrisée. Ce taux s'apprécie par rapport au prix d'achat du bien hors frais annexes.

Il est fixé à 1% HT par an pour les opérations de centre bourg ainsi que pour les opérations de requalification de foncier déjà aménagé (friches, restructuration de zones...). Il est fixé à 2% HT par an dans les autres cas.

La minoration foncière sur le prix de revient actualisé.



1/ OBJECTIFS

La décote vise, en abaissant le coût du foncier, à rendre réalisable et à faciliter le montage d'opérations de construction de logements sociaux s'inscrivant dans les objectifs des politiques locales de l'habitat.

La décote s'applique aux cessions de biens (à l'exclusion de la VEFA et des biens de l'État ayant fait l'objet d'une cession avec *décote*, tel que prévu à l'article. R. 3211-17-1 du CG3P) dont l'acquisition a été financée dans le cadre du PEI et donc destinées à des opérations répondant à ses critères d'éligibilité à savoir composées d'un minimum de logement entrant dans le décompte des logements sociaux au sens de l'art. 55 loi SRU : **le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) .le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et le PLS (Prêt Locatif Social).**

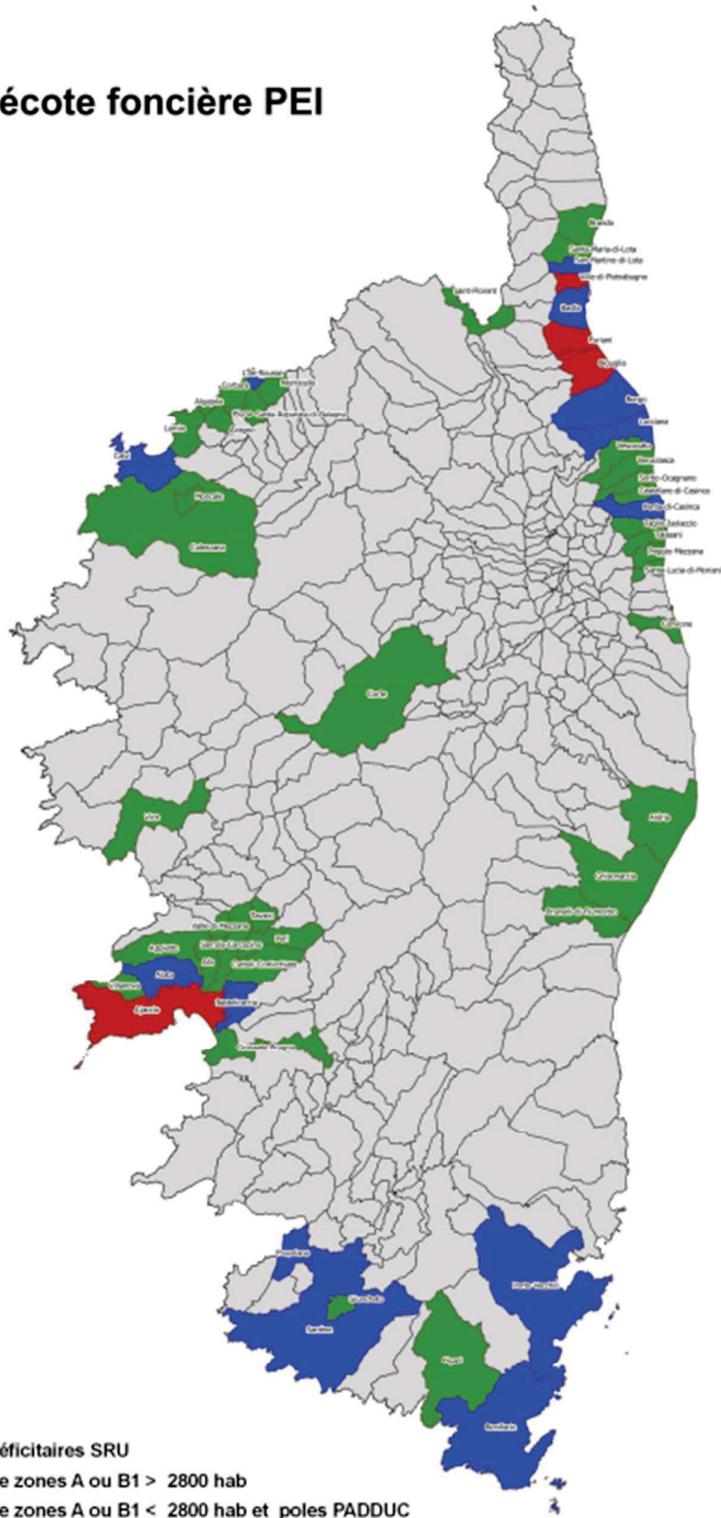
2/ COMMUNES ELIGIBLES

Les communes éligibles doivent être, soit commune déficitaire au regard du dispositif prévu par l'article 55 de la loi SRU, soit situées zone tendue A et B1, soit être désignées pôles urbains secondaires ou intermédiaires dans le cadre du PADDUC tout en relevant du classement B2.

- **Communes déficitaires**
 - ✓ Corse du Sud : Ajaccio
 - ✓ Haute-Corse : Ville di Pietrabugno, Biguglia, Furiani
- **Communes A ou B1 > 2800 habitants**
 - ✓ Corse du Sud : Alata, Bastelicaccia, Bonifacio, Porto Vecchio, Sartene, Propriano
 - ✓ Haute-Corse : Bastia, Borgo, Lucciana, Ile Rousse, Calvi, San martinu di Lota, Penta di Casinca,
- **Communes B1 < 2800 habitants et B2 pôles du PADDUC**
 - ✓ Corse du Sud : Villanova, Afa, Appietto, Sarrola Carcopino, Valle di Mezzana, Tavaco, Peri, Cuttoli-Cortichiato, Ghiuncheto, Vico, Grossetto-Prugna, Figari
 - ✓ Haute-Corse : Brando, Santa maria di Lota, Vescovato, Venzolasca, Sorbo-Occagnano, Castellare di casinca, Taglio-Isolaccio Talasani, Poggio-Mezzana, Santa Lucia di Moriani, Monticello, Corbara, Pigna, Algajola, Aregno, Lumio, Moncale, Calenzana, Saint Florent, Corte, Cervione, Aleria, Ghisonaccia, Prunelli di Fiumorbu.



Carte décote foncière PEI



3/ DISPOSITIF RETENU



Le dispositif consiste à mettre à disposition des collectivités du foncier ou des biens immobiliers dans des conditions économiquement favorables par l'application d'une décote dont le taux maximal peut atteindre **50 % du prix fixé par les services des domaines lors de l'acquisition.**

La décote s'applique automatiquement (A) aux cessions de terrains nus pour des opérations réalisées en construction neuve ou cessions d'immeubles pour des opérations de démolition construction, selon les taux figurant dans le tableau annexé et détaillés ci-après.

La décote s'applique dans les conditions détaillées ci-après mais après examen du comité technique et de la commission permanente de l'OFC (B) pour les opérations réalisées sur du bâti existant devant faire l'objet de travaux restauration ou de réhabilitation.

A- Pour le foncier nu ou les acquisitions immobilières devant faire l'objet d'une démolition décote appliquée de manière automatique selon les taux suivants :

A1- Pour les communes déficitaires

- en opération 100% logement:

25 % de décote pour les opérations constituées de 30 % minimum de LLS.

30 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 50 % de LLS.

35 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 60 % de LLS.

40 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 75 % de LLS.

- en opération mixte:

15 % de décote pour les opérations constituées de 30 % minimum de LLS en PLAI – PLUS.

20 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 50 % de LLS en PLAI – PLUS.

25 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 60 % de LLS en PLAI – PLUS.

30 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 80 % de LLS en PLAI – PLUS – PLS

A2- Pour les communes de zone A et B1 de plus de 2800 habitants

Ces communes font l'objet d'une décote renforcée afin de mieux répondre à la demande de logements sociaux, ou anticiper un éventuel classement en commune déficitaire à moyen terme soit :

- en opération 100% logement:

25 % de décote pour les opérations constituées de 50 % minimum de LLS.

30 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 60 % de LLS.

35 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 75 % de LLS.

- en opération mixte:

15 % de décote pour les opérations constituées de 40 % minimum de LLS en PLAI – PLUS.

20 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 60 % de LLS en PLAI – PLUS



25 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 80 % de LLS en PLAI – PLUS – PLS.

A3 - Pour les communes de zone A et B1 de moins de 2800 habitants et les pôles urbains du PADDUC classés en zone B2

- en opération 100% logement:

25 % de décote pour les opérations constituées de 60 % minimum de LLS.

30 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 75 % de LLS.

- en opération mixte:

15 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 60% de LLS en PLAI – PLUS.

20 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 80% de LLS en PLAI – PLUS – PLS.

Décote PEI - ETAT et CTC					
	Pourcentage de logements sociaux	Décote 25 %	Décote 30 %	Décote 35 %	Décote 40 %
Opération 100% de logements	30 % minimum de logements en LLS (PLUS-PLAI-PLS)	Commune déficitaire			
	50 % minimum de logements en LLS (PLUS-PLAI-PLS)	Zone A et B1 Commune > 2800 hab	Commune déficitaire		
	60% minimum de logements en LLS (PLUS-PLAI-PLS)	zone A et B1:commune<2800 hab zone B2 :commune pole Padduc	Zone A et B1 Commune > 2800 hab	Commune déficitaire	
	75% minimum de logements en LLS (PLUS-PLAI-PLS)		zone A et B1:commune<2800 hab zone B2 : commune pole Padduc	Zone A et B1 Commune > 2800 hab	Commune déficitaire
		Décote 15 %	Décote 20 %	Décote 25 %	Décote 30 %
Opérations Mixtes minimum 70% de SP dédiés au logement	30 % minimum en LLS (PLUS- PLAI)	Commune déficitaire			
	40% minimum en LLS (PLUS - PLAI)	Zone A et B1 Commune > 2800 hab	Commune déficitaire		
	60% minimum en LLS (PLUS – PLAI)	zone A et B1:commune<2800 hab zone B2: commune pole Padduc	Zone A et B1 Commune > 2800 hab	Commune déficitaire	
	80 % minimum en LLS (PLUS – PLAI- PLS)		zone A et B1:commune<2800 hab zone B2 : commune pole Padduc	Zone A et B1 Commune > 2800 hab	Commune déficitaire
Bonification supplémentaire possible de 10 %	- projet très social (PLAI adaptés- résidences sociales - centres d'hébergement ...)				
Ces décotes ont pour objectif de promouvoir la réalisation de logements sociaux. Elles seront cependant attribuées sous réserve de ne pas créer une concentration de logement social dans le souci d'une répartition équilibrée du logement social sur le territoire et de mixité sociale.					



B- Pour le bâti à réhabiliter ou restaurer, décote modulée à la baisse après examen préalable du comité technique et de la commission permanente de l'OFC

Cet examen conduit à moduler ou non à la baisse l'application des taux de décote définis en A au coût total de la propriété bâtie.

L'examen préalable portera sur le coût de production final du m² de surface utile, sur la base des éléments techniques produits par le bénéficiaire ou son opérateur, en regard du coût de production de la construction neuve

L'examen sera conduit selon les principes suivants :

B1 - Si le coût de production du m² de SU est supérieur au coût de construction neuve :

La décote s'applique à tout ou partie du coût total de la propriété bâtie dans les conditions définies au A.

B2 - Si le coût de production du m² de SU est inférieur ou égal au coût de construction neuve :

La décote définie au A s'applique sur la part du prix correspondant à la charge foncière, fixée forfaitairement à 35% en zone A, 30% en zone B1, 25% en zone B2 (source flash dgaln n° 13-2010).

C- Bonification

Une **bonification du taux de décote de 10 %** est appliquée pour les projets très sociaux (PLAI adaptés- résidences sociales- centre d'hébergement...) après examen en comité technique et commission permanente.

D- Décision

La validation du montant de la décote intervient de manière définitive lors de l'agrément de l'opération.

E- Retour d'expérience du dispositif

Le dispositif pourra être revu en fonction du retour d'expérience, en veillant à ce que son évolution ne remette pas en cause les conditions applicables à des opérations déjà acquises par l'office foncier.

Art. 4.2.2 – Le solde de rétrocession



Le solde de rétrocession correspond au prix de rétrocession défini à l'article 4.2.1, déduction faite des annuités versées par la collectivité au titre du portage.

Art. 4.2.3 – Versement et délai

Le solde de rétrocession sera exigible et réglé dans les 45 jours suivant la date de signature de l'acte authentique de rétrocession.

Art. 4.2.4 – Pénalités de retard

Des pénalités de retard au paiement du solde de rétrocession seront appliquées :

- au taux légal en vigueur si le paiement intervient après le délai de 45 jours suivant la date de l'échéance,
- au taux légal majoré si le paiement intervient au-delà de 3 mois excédant les 45 jours suivant la date d'échéance.

Art. 4.2.5 – Renonciation du demandeur

Si la collectivité décidait de renoncer à l'acquisition des biens objets de la convention de portage, elle serait tenue dans tous les cas, de rembourser à l'Office Foncier l'ensemble des frais engagés par ce dernier pour parvenir à la maîtrise foncière desdits biens.

Après validation de son conseil d'administration, l'Office Foncier sera autorisé à revendre les biens concernés à l'acquéreur de son choix :

> Dès la rétrocession réalisée, un bilan financier sera établi. Celui-ci permettra de définir le montant des frais dont la collectivité reste redevable auprès de l'Office Foncier.

> Sera également facturé à la collectivité, le différentiel entre le capital porté et restant dû, et le montant de la rétrocession effectuée par l'Office Foncier.

Si ce solde s'avère positif, il sera reversé à la collectivité. Toutefois si la renonciation de la collectivité n'est pas motivée par des éléments indépendants de sa volonté, ce solde resterait acquis à l'Office Foncier.

Article 4.3 – Clôture de l'opération

Dès la rétrocession réalisée, un bilan financier sera établi. Celui-ci permettra de définir le montant des frais dont la collectivité reste redevable auprès de l'Office Foncier.

La liquidation de l'ensemble des frais dus par la collectivité à l'Office Foncier mettra un terme définitif à l'opération.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/11/2020

Publication : 05/11/2020

Pour l'autorité compétente par délégation





COMPTE RENDU COMITE TECHNIQUE de l'Office Foncier de la Corse

Du 23 OCTOBRE 2020

Le Comité Technique de l'Office Foncier de la Corse s'est tenu le 23 octobre 2020 à 10h00 conformément au règlement de procédure de l'Office Foncier de la Corse adopté par délibération n°CA-2016-19 du 27 juillet 2016, dans les locaux de l'ADEC à Ajaccio.

Le Comité Technique s'est réuni en présence de :

- **Madame Julie DA COSTA** - Directrice Opérations et Ingénierie Foncières de l'Office Foncier de la Corse ;
- **Madame Delphine GRIMALDI** - Secrétaire Générale de l'Office Foncier de la Corse.

Les services de la DREAL ont rendu leur avis par un courriel en date du 22 octobre 2020.

Cinq dossiers ont été évoqués lors de cette réunion :

- **Le projet sur la commune de LAVATOGGIO - rectificatif**

Le dossier est brièvement présenté : le Conseil d'Administration de l'Office Foncier de la Corse a, par la délibération n°CA-2019-17 en date du 3 avril 2019, approuvé l'acquisition et le portage de la parcelle cadastrée A259 lieu-dit « Quarceta » à Lavatoggio.

Il est rappelé que la commune souhaite, par le biais de cette acquisition créer un lotissement communal afin de proposer à de jeunes foyers la possibilité de se loger et de devenir propriétaire dans des conditions accessibles.

La parcelle A259 d'une contenance de 14 443m², est constructible à hauteur de 10 459m². Les services de France Domaine, dans une estimation en date du 22 avril 2016, prorogé le 20 février 2019, ont fixé la valeur vénale du bien à 272 023€.

Les propriétaires vendeurs ont finalement souhaité réaliser une division parcellaire de la dite-parcelle afin de ne vendre que la partie constructible.

Cette division parcellaire a été réalisée par le cabinet Géomètre ANTONIOTTI LEGRAND. Ainsi la parcelle initialement cadastrée A259 se décompose dès lors en deux parcelles :

- La parcelle A 497 pour la partie constructible d'une superficie de 10 719 m²,
- La parcelle A 498 pour la partie non constructible d'une superficie de 3 267 m².

La commune de Lavatoggio sollicite donc l'Office Foncier de la Corse pour **l'acquisition de la parcelle A497** au prix total de 267 975,00€ conformément à l'avis de France Domaine.



L'acquisition de cette parcelle et le portage par l'Office Foncier de la Corse qui en découlerait se ferait au titre de la Taxe Spéciale d'Equipement (TSE).

Les services de la DREAL ont indiqué par courriel que ce dossier n'appelait pas d'observations particulières.

Le Comité Technique, après examen du dossier, n'a identifié à priori aucune difficulté et a émis un avis favorable.

- La demande de mise à disposition de la commune de PINO

Le dossier est brièvement présenté : le Conseil d'Administration de l'Office Foncier de la Corse a, par la délibération n°CA-2019-30 en date 10 juillet 2019, approuvé l'acquisition par voie amiable et le portage des parcelles cadastrées E455 et E456 situées lieu-dit Santa Maria, à la sortie nord du village sur le RD180 à proximité de l'Eglise.

Il est rappelé que la commune souhaite, par le biais de l'acquisition de cet ensemble immobilier, procéder à la rénovation du bâtiment afin d'accueillir le bureau de La Poste ainsi que les locaux administratifs de la mairie actuellement dépourvus d'accessibilité PMR et également une salle multi-activité.

La parcelle constituera une réserve foncière communale au centre du village.

Une convention opérationnelle a été signée le 23 septembre 2019 entre la commune de Pino et l'Office Foncier de la Corse prévoyant une durée de portage de 5 ans.

L'Office Foncier de la Corse est depuis la même date propriétaire de ces parcelles bâties. Cette acquisition a été réalisée par le biais de la Taxe Spéciale d'Equipement (TSE).

La commune de Pino, dans une correspondance reçue le 16 septembre 2020, a sollicité la mise à disposition de l'ensemble immobilier consistant en :

- Une parcelle de terre arborée disposant d'un accès carrossable sur la voirie communale et un accès piéton sur le RD180,
- Un bâtiment composé de :
 - o Un local de 175m² anciennement à usage de restaurant situé à l'étage inférieur ;
 - o Un appartement de 89m² au niveau supérieur dont l'entrée se situe coté route départementale avec terrasse de 90m² (toit du restaurant).

Le premier étage de l'immeuble est destiné à l'accueil des locaux administratifs de la Mairie et du bureau de La Poste.

Le rez-de-chaussée accueillera l'espace multi-activités. Le garage abritera les locaux de l'agent technique de la commune et le véhicule communal.

Afin de réaliser ce projet, il est nécessaire de réaliser de nombreux travaux. La commune a pour cela saisi un maître d'œuvre pour réaliser un estimatif des travaux et rédige les documents nécessaires à la consultation des entreprises.



La mise à disposition des locaux destinés à la mairie (locaux de la mairie, salle multi-activités et locaux techniques) se ferait à la commune gratuitement.

S'agissant des locaux destinés à La Poste, ceux-ci feraient l'objet d'un bail commercial tripartite entre la commune de Pino, La Poste et l'Office Foncier de la Corse. Les loyers seront perçus par l'Office Foncier de la Corse.

Les services de la DREAL ont indiqué par courriel que ce dossier n'appelait pas d'observations particulières.

Le Comité Technique, après examen du dossier, n'a identifié à priori aucune difficulté et a émis un avis favorable sous réserve de l'obtention d'un certificat d'urbanisme positif.

- La demande de mise à disposition de la commune de PRUNELLI DI FIUMORBU

Le dossier est brièvement présenté : le Conseil d'Administration de l'Office Foncier de la Corse a, par la délibération n°CA-2019-34 en date 10 juillet 2019, approuvé l'acquisition par voie amiable et le portage des parcelles cadastrées E1655 et E2108 (détachement de parcelle) situées lieu-dit « Migliacciaru » en face de la nouvelle Mairie.

Il est rappelé que la commune souhaite, par le biais de cette acquisition créer un centre urbain au plus près des services déjà existant en l'absence de centre de village identifié et ainsi construire de nouveaux bâtiments administratifs et répondre aux besoins des administrés.

Une convention opérationnelle sera signée prochainement entre la commune de Prunelli di Fiumorbu et l'Office Foncier de la Corse prévoyant une durée de portage de 5 ans. L'Office Foncier de la Corse sera très prochainement propriétaire de ces parcelles bâties. Cette acquisition sera réalisée par le biais de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE).

La commune de Prunelli di Fiumorbu, dans une correspondance reçue le 29 septembre 2020, a sollicité la mise à disposition des parcelles bâties E1655 et E2108 supportant trois constructions (une maison datant des années 1900, un garage et une maison datant de 2017). Ceci afin de mettre à disposition des locaux aux associations de la commune, qui n'auront bientôt plus de locaux en raison de la démolition de l'ancien collège de Morta. Également, afin d'assurer la surveillance du site, la commune souhaite installer une famille dans la maison la plus récente.

Cette mise à disposition se traduira par la conclusion d'une convention de mise à disposition entre la commune de Prunelli di Fiumorbu et l'Office Foncier de la Corse, et par la conclusion d'un bail tripartite entre l'Office Foncier de la Corse, la commune de Prunelli di Fiumorbu et la famille choisie par la commune. Le montant du loyer sera perçu par l'Office Foncier de la Corse.

Les services de la DREAL ont indiqué par courriel que ce dossier n'appelait pas d'observations particulières.

Le Comité Technique, après examen du dossier, n'a identifié à priori aucune difficulté et a émis un avis favorable.



- Mise en place du paiement à tempérament et modification du règlement d'intervention de l'OFC

Le dossier est brièvement présenté : l'Office Foncier de la Corse intervient afin de conseiller et de concourir à la mise en œuvre des politiques d'aménagement du territoire. L'Office intervient à la demande de collectivités pour faire l'acquisition et le portage de terrains ou de bâtis dans l'objectif de réaliser un projet d'aménagement qui entre dans le cadre du programme pluriannuel d'intervention (P.P.I.) 2019-2024.

Le portage foncier offre l'avantage de faire financer et gérer par l'organisme extérieur qu'est l'Office Foncier, la dépense d'acquisition sur des durées plus ou moins longues. Il lisse les charges dans le temps. Ainsi le portage foncier opéré par l'Office est par nature transitoire. Il ne doit pas être dissocié d'un engagement de la collectivité au respect d'un programme d'aménagement.

Il est important de souligner que l'Office est un opérateur de transformation du foncier : ce n'est pas un conservatoire ou un établissement financier qui allège simplement la charge financière d'un portage foncier.

Ainsi les modalités de portage, notamment la durée et le prix de rétrocession auront un impact direct et déterminant sur l'évolution des capacités financières de l'Office.

Le programme pluriannuel d'intervention (P.P.I.) 2019-2024 de l'Office Foncier de la Corse prévoit que les durées de portage élargies donnent lieu à un démarrage du règlement du prix de rétrocession, anticipée.

Le principe du paiement à tempérament a fait l'objet d'un échange avec le Payeur de Corse. Afin de mettre en œuvre cette disposition de mise en en paiement à tempérament, il convient d'en délimiter les champs d'application.

1) Dans le cas d'une demande de prorogation de la durée de portage par la collectivité

La mise en paiement à tempérament est **obligatoire**.

Dans l'avenant à la convention de portage, prévoyant une prorogation de la durée de portage, la collectivité ou l'opérateur désigné par cette dernière, s'engage à rembourser l'Office par semestrialité constante sur la durée reconduite à partir de l'année suivant la signature de l'avenant à la convention de portage.

L'assiette de ce remboursement à tempérament est le capital (prix d'achat et frais de notaire) et sert de calcul aux échéances semestrielles. Le solde est calculé comme suit : (frais divers + taux d'actualisation) - loyers éventuels, décote éventuelle.

Un décompte final sera établi au moment de la rétrocession.

A la fin de la durée de portage, au moment de la signature de l'acte de rétrocession, l'opération doit être soldée.

La collectivité qui ne respecte pas la limite de la durée de portage devra provisionner la dépense d'acquisition dans son budget pour le temps de la prorogation.



2) Dans le cadre d'un nouveau projet et de la signature d'une nouvelle convention de portage avec une collectivité

L'Office Foncier de la Corse peut proposer à la collectivité qui a saisi l'Office de procéder à un portage par annuité ou semestrialité.

La collectivité ou l'opérateur désigné par cette dernière, s'engage dans la convention de portage à rembourser l'Office par annuité ou semestrialité constante sur la durée de portage à partir de l'année suivant la signature du premier acte notarié.

L'assiette de ce remboursement à tempérament est le capital (prix d'achat et frais de notaire) et sert de calcul aux échéances semestrielles. Le solde est calculé comme suit : (frais divers + taux d'actualisation) - loyers éventuels, décote éventuelle.

Un décompte final sera établi au moment de la rétrocession.

A la fin de la durée de portage, au moment de la signature de l'acte de rétrocession, l'opération doit être soldée.

3) Dans le cadre d'une acquisition réalisée et d'un portage en cours pour le compte d'une collectivité

L'Office Foncier de la Corse peut proposer à la collectivité qui a saisi l'Office de procéder à un portage par annuité ou semestrialité, par voie d'avenant à la convention de portage.

La collectivité ou l'opérateur désigné par cette dernière, s'engage dans l'avenant à la convention de portage à rembourser l'Office par annuité ou semestrialité constante sur la durée de portage à partir de l'année suivant la signature de l'avenant à la convention de portage.

L'assiette de ce remboursement à tempérament est le capital (prix d'achat et frais de notaire) et sert de calcul aux échéances semestrielles. Le solde est calculé comme suit : (frais divers + taux d'actualisation) - loyers éventuels, décote éventuelle.

Un décompte final sera établi au moment de la rétrocession.

A la fin de la durée de portage, au moment de la signature de l'acte de rétrocession, l'opération doit être soldée.

Le paiement à tempérament est applicable à l'ensemble des opérations acquises et portées par l'Office Foncier de la Corse, y compris celles réalisées antérieurement à cette délibération.

La mise en place du paiement à tempérament nécessite une modification du règlement de procédure de l'Office foncier de la Corse et plus particulièrement l'article 3.5.2 - *Modalités et règlements des échéances* nouvellement rédigé ainsi :

« La collectivité signataire de la convention de portage s'engage à faire face aux conséquences financières entraînées par l'acquisition et le portage des biens par l'Office Foncier, et notamment :

a/ Au remboursement à l'Office Foncier du capital porté et des frais annexes, à l'issue de la durée de portage fixée avec l'Office Foncier dans la convention de portage, sauf disposition contraire prévue par la convention de portage.

b/ Par option, au remboursement à l'Office Foncier du capital porté et des frais annexes, par annuité ou semestrialité constante sur la durée de portage à partir de l'année suivant la signature du premier acte notarié.

c/ Par option, dans le cadre d'une acquisition réalisée et d'un portage en cours, au remboursement à l'Office Foncier du capital porté et des frais annexes, par annuité ou semestrialité



constante sur la durée de portage restante à partir de l'année suivant la signature de l'avenant à la convention de portage.

d/ Au remboursement à l'Office Foncier du capital porté et des frais annexes, par semestrialité constante obligatoirement en cas de prorogation de la durée de portage, sur la durée reconduite à partir de l'année suivant la signature de l'avenant à la convention de portage.

Ces éléments sont repris et détaillés dans la convention de portage. »

Les services de la DREAL ont indiqué par courriel que ce dossier n'appelait pas d'observations particulières.

Le Comité Technique, après examen du dossier, n'a identifié à priori aucune difficulté et a émis un avis favorable.

- **Modification de l'origine de financement de projets (TSE vers PEI)**

Le dossier est brièvement présenté : l'Office Foncier de la Corse intervient afin de conseiller et de concourir à la mise en œuvre des politiques d'aménagement du territoire.

Pour obtenir le concours de l'Office, la collectivité doit avoir un besoin de foncier bâti ou non bâti pour la réalisation d'un projet d'aménagement qui entre dans le cadre du programme pluriannuel d'intervention (P.P.I.) 2019-2024.

L'Office Foncier de la Corse bénéficie de deux sources de financement :

- La Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) qui permet de financer les opérations dédiées au développement économique, aux infrastructures publiques, aux logements communaux, aux politiques de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi que, à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles.

- Le PEI uniquement dédié au projet de logements sociaux conformément à la convention cadre d'application du programme exceptionnel d'investissement (PEI) relative au financement de l'Office Foncier de la Corse signée en 2015.

L'Office Foncier, depuis 2017, a sollicité une révision des dispositions du PEI, tendant à rendre éligible au PEI des opérations destinées à réaliser des logements locatifs communaux.

Cette discussion a abouti en août 2020, à la signature de l'avenant n°1 à la convention cadre d'application du programme exceptionnel d'investissement (PEI) relative au financement de l'Office Foncier de la Corse prévoyant que dans les communes situées en zone B2 à l'exclusion de celles désignées en tant que pôles urbains (secondaires ou intermédiaires) du PADDUC, les acquisitions de bâtiments ou immeubles, avec amélioration de logements existants au sens de l'article L.301-2 du CCH, en vue de créer des logements communaux à loyer maîtrisé peuvent être financées avec le PEI.

La commune bénéficiaire de l'intervention de l'OFC doit s'engager préalablement à la mise en service du ou des logements, à conclure une convention type d'aide personnalisée au logement (APL) telle que prévue à l'article R 353-90 du CCH.

Cette convention est conclue entre l'État et les personnes physiques ou morales autres que les



organismes d'HLM et les sociétés d'économie mixte pour la construction ou l'acquisition de logements à usage locatif, en application des articles L. 353-1 et L. 831-1 (3°) applicable aux logements faisant l'objet d'une décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles D. 331-3 et D. 331-6 du code de la construction et de l'habitation.

Le Conseil d'Administration de l'Office Foncier de la Corse a approuvé plusieurs projets financés au titre de la TSE identifiés comme relevant d'opérations susceptibles d'offrir des solutions de logements locatifs à moindre coût.

La signature de l'avenant n°1 à la convention cadre d'application du programme exceptionnel d'investissement (PEI) relative au financement de l'Office Foncier de la Corse en août 2020 a ainsi permis qu'un certain nombre de projets puissent être identifiés afin d'être financés par le PEI.

La délibération du conseil d'administration de l'Office Foncier de la Corse, ne suffit pas à elle seule à modifier l'origine de financement des projet, l'avis du COREPA a donc été sollicité.

-Par délibération n°CA-2019-32 en date du 10 juillet 2019, le conseil d'administration de l'Office Foncier de la Corse a approuvé l'acquisition et la signature d'une convention de portage sur la commune de Corbara - lieu-dit Borgo.

Le projet de la commune vise les parcelles cadastrées D87, D88 et D89 située lieu-dit Borgo au cœur du village.

Ces parcelles représentent une entité foncière de 615m² (D87 : 97m² - D88 : 490m² - D89 : 28m²), sur laquelle sont édifiés un garage de 14m² et une maison du XIX^{ème} siècle à usage d'habitation de 201m² sur trois niveaux. Chaque étage bénéficie d'un accès indépendant et d'un jardinet, toutefois les étages peuvent être reliés par l'intérieur via la remise en service d'un escalier existant.

La commune souhaite, par le biais de l'acquisition de ces parcelles, procéder à la rénovation du bâtiment afin de créer deux logements communaux avec jardins indépendants au premier et second étage. Le rez-de-chaussée pourrait être aménagé pour accueillir les associations de la commune.

Le prix d'acquisition a été fixé à 469 166,50€ conformément à l'avis de France Domaine augmenté de 10%.

La durée de portage est évaluée à 5 ans.

- Par délibération n°CA-2020-17 en date du 25 mars 2020 et délibération n°CA-2020-25 en date du 27 juillet 2020, le conseil d'administration de l'Office Foncier de la Corse a approuvé l'acquisition et la signature d'une convention de portage sur la commune d'Occhiatana.

Le projet de la commune vise les parcelles bâties C124, C125 et C126 et les parcelles non bâties C123, C370 et C371 situées dans le hameau au-dessus de l'Eglise du village.

La parcelle C124, supporte notamment un lot de copropriété constitué d'une entrée, d'un dégagement, et d'une salle voutée avec salle de bain et WC.

La parcelle C125 d'une contenance de 108m² supporte une maison d'habitation en bon état apparent sur deux niveaux et caves en sous-sol.

La parcelle C126 supporte un pailler non aménagé en mauvais état.

La surface utile totale de la maison et du pailler est de 107 m².

Les parcelles C123, C370 et C371 sont des terrains nus d'une surface totale de 792 m².



La commune souhaite, par le biais de ces acquisitions créer deux logements communaux afin de fixer des familles de manière permanente au village et ainsi répondre à la demande de logement de la population sur la commune.

Le prix d'acquisition a été fixé à 180 600,00 conformément à l'expertise du cabinet d'expertise Lieutaud, expert près la Cour d'Appel de Bastia en l'absence d'intervention des services de France Domaine.

La durée de portage est évaluée à 3 ans.

- Par délibération n°CA-2020-15 en date du 25 mars 2020 le conseil d'administration de l'Office Foncier de la Corse a approuvé l'acquisition et la signature d'une convention de portage sur la commune de Mausoleo.

Le projet de la commune vise la parcelle cadastrée A191 supportant un bien immobilier dit « maison Pierantoni » en centre du village.

La parcelle d'une contenance de 370 m², supporte une maison d'habitation ancienne en pierre en état d'usage, d'une surface utile de 88,96 m².

Le prix d'acquisition a été fixée à 110 000, soit un prix inférieur à celui fixé par le cabinet d'expertise Dolesi, expert près la Cour d'Appel de Bastia qui a fixé la valeur vénale du bien à 126 000 €, en l'absence d'intervention des services de France Domaine.

La commune souhaite par le biais de cette acquisition créer un logement communal afin de fixer un résident permanent au village et ainsi répondre à la demande de logement de la population sur la commune.

La durée de portage est évaluée à 3 ans.

- Par délibération n°CA-2020-16 en date du 25 mars 2020 du conseil d'administration de l'Office Foncier de la Corse approuvant l'acquisition et la signature d'une convention de portage sur la commune de Murato

Le projet de la commune vise les parcelles cadastrées A1029 et A1008.

La parcelle A1029 d'une contenance de 100 m² supporte une maison de village mitoyenne élevée de deux niveaux et d'un grenier, de caves d'une surface utile de 138,50 m². La maison est actuellement à l'abandon et nécessite une réhabilitation et rénovation.

La parcelle A1008 d'une contenance de 235 m² supporte une dépendance à usage de remise d'une surface utile de 40 m² environ, d'un état délabré.

Ces parcelles sont situées en zone constructible, desservies par les réseaux et la voirie. La commune souhaite par le biais de ces acquisitions rénover la maison d'habitation et sa dépendance afin de créer un logement locatif communal.

En l'absence d'intervention des services de France Domaine, le cabinet d'expertise Jean-Paul SIMONI, expert près la Cour d'Appel de Bastia a fixé la valeur vénale de la maison située sur la parcelle A1029 à 38 100€ et la dépendance située sur la parcelle A1008 à 15 500€.

Le prix de vente de l'ensemble est fixé au prix de 53 600,00€.

La durée de portage est évaluée à 5 ans.

- Par délibération n°CA-2020-20 en date du 27 juillet 2020 le conseil d'administration de l'Office Foncier de la Corse a approuvé l'acquisition et la signature d'une convention de portage sur la commune de Partinello.

Le projet de la commune vise la parcelle cadastrée AB 140 située dans le village.



La parcelle AB 140 est d'une contenance de 195 m². Elle est accessible depuis la route départementale 81. Elle supporte une maison sur deux niveaux de 1937, en bon état d'entretien, d'une superficie habitable de 120 m².

La commune souhaite par le biais de cette acquisition réaménager la bâtisse et ainsi permettre de créer deux logements locatifs communaux, à loyer modéré.

France Domaine, dans un avis en date du 4 décembre 2019 a fixé la valeur vénale du bien à 215 000€. Les propriétaires sont vendeurs au prix de 195 000€.

La durée de portage est évaluée à 4 ans.

- Par délibération n°CA-2020-22 en date du 27 juillet 2020 du conseil d'administration de l'Office Foncier de la Corse a approuvé l'acquisition et la signature d'une convention de portage sur la commune de Viggianello.

Le projet de la commune vise deux parcelles cadastrées A199 et A 434 situées lieu-dit Vetaro. La parcelle A 199 est d'une contenance de 83 m² sur laquelle est édifiée une maison en pierre de taille datant du début du XX^{ème} siècle occupant la quasi-totalité de la surface au sol. La superficie de la maison est de 90 m², elle dispose également d'une cave de 14 m² et d'un grenier de 40 m².

La parcelle A434 est non bâtie, et d'une contenance de 33 m². Elle se situe à proximité de la parcelle A 199 mais n'est pas attenante.

France Domaine, dans un avis en date du 4 mars 2020 a fixé la valeur vénale de l'ensemble à 193 000€. Les propriétaires sont vendeurs à ce prix.

La commune souhaite par le biais de cette acquisition enrichir le patrimoine foncier de la commune et répondre ainsi à la demande en matière de logement locatifs communaux à loyers modérés. Ceci permettant à de jeunes couples de vivre au village et d'y scolariser leurs enfants. La durée de portage est évaluée à 5 ans.

Les services de la DREAL ont indiqué par courriel que ce dossier n'appelait pas d'observations particulières.

Le Comité Technique, après examen du dossier, n'a identifié à priori aucune difficulté et a émis un avis favorable.



COMPTE RENDU COMMISSION PERMANENTE de l'Office Foncier de la Corse

Du 23 OCTOBRE 2020

La Commission Permanente de l'Office Foncier de la Corse s'est réunie le 23 octobre 2020 à 11h00, conformément au règlement de procédure de l'Office Foncier de la Corse adopté par délibération n°CA-2016-19 du 27 juillet 2016, dans les locaux de l'ADEC à Ajaccio.

Membres de la Commission Permanente présents :

- Madame Mattea CASALTA - Conseillère à l'Assemblée de Corse ;
- Monsieur François ORLANDI - Conseiller à l'Assemblée de Corse ;

Membres de la Commission Permanente absents ou excusés :

- Monsieur Jean-Christophe ANGELINI - Président de l'Office Foncier de la Corse ;
- Monsieur François BERNARDI - Conseiller à l'Assemblée de Corse ;
- Madame Isabelle FELICIAGGI - Conseillère à l'Assemblée de Corse ;
- Monsieur Pierre-José FILIPPETTI - Conseiller à l'Assemblée de Corse ;
- Monsieur Paul GRIMALDI - Président du GIRTEC ;
- Monsieur Xavier LACOMBE - Conseiller à l'Assemblée de Corse ;
- Madame Louise NICOLAI - Représentante de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ;
- Monsieur Alexandre VINCIGUERRA - Directeur Général de la Caisse de Développement de la Corse ;

Assistent en outre :

- Monsieur Jean-Félix CARLOTTI - Directeur des relations avec les Collectivités ;
- Madame Julie DA COSTA - Directrice Opérations et Ingénierie Foncières de l'Office Foncier de la Corse ;
- Madame Delphine GRIMALDI - Secrétaire Général de l'Office Foncier de la Corse ;

Madame Mattea Casalta préside la Commission Permanente en application de l'arrêté n°2019-05 en date du 18 juin 2019 portant sur les modalités de remplacement du Président de l'Office Foncier de la Corse à la commission permanente en cas d'empêchement.

Cinq dossiers ont été évoqués lors de cette réunion :

- **Le projet sur la commune de LAVATOGGIO - rectificatif**



Le dossier est brièvement présenté : le Conseil d'Administration de l'Office Foncier de la Corse a, par la délibération n°CA-2019-17 en date du 3 avril 2019, approuvé l'acquisition et le portage de la parcelle cadastrée A259 lieu-dit « Quarceta » à Lavatoggio.

Il est rappelé que la commune souhaite, par le biais de cette acquisition créer un lotissement communal afin de proposer à de jeunes foyers la possibilité de se loger et de devenir propriétaire dans des conditions accessibles.

La parcelle A259 d'une contenance de 14 443m², est constructible à hauteur de 10 459m². Les services de France Domaine, dans une estimation en date du 22 avril 2016, prorogé le 20 février 2019, ont fixé la valeur vénale du bien à 272 023€.

Les propriétaires vendeurs ont finalement souhaité réaliser une division parcellaire de la dite-parcelle afin de ne vendre que la partie constructible.

Cette division parcellaire a été réalisée par le cabinet Géomètre ANTONIOTTI LEGRAND. Ainsi la parcelle initialement cadastrée A259 se décompose dès lors en deux parcelles :

- La parcelle A 497 pour la partie constructible d'une superficie de 10 719 m²,
- La parcelle A 498 pour la partie non constructible d'une superficie de 3 267 m².

La commune de Lavatoggio sollicite donc l'Office Foncier de la Corse pour **l'acquisition de la parcelle A497** au prix total de 267 975,00€ conformément à l'avis de France Domaine. **La durée de portage est évaluée à 5 ans.**

L'acquisition de cette parcelle et le portage par l'Office Foncier de la Corse qui en découlerait se ferait au titre de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE).

Le Comité Technique, après examen du dossier, n'a identifié à priori aucune difficulté et a émis un avis favorable.

La Commission Permanente, après examen du dossier, n'identifie à priori aucune difficulté et émet un avis favorable.

- La demande de mise à disposition de la commune de PINO

Le dossier est brièvement présenté : le Conseil d'Administration de l'Office Foncier de la Corse a, par la délibération n°CA-2019-30 en date 10 juillet 2019, approuvé l'acquisition par voie amiable et le portage des parcelles cadastrées E455 et E456 situées lieu-dit Santa Maria, à la sortie nord du village sur le RD180 à proximité de l'Église.

Il est rappelé que la commune souhaite, par le biais de l'acquisition de cet ensemble immobilier, procéder à la rénovation du bâtiment afin d'accueillir le bureau de La Poste ainsi que les locaux administratifs de la mairie actuellement dépourvus d'accessibilité PMR et également une salle multi-activité.

La parcelle constituera une réserve foncière communale au centre du village.

Une convention opérationnelle a été signée le 23 septembre 2019 entre la commune de Pino et l'Office Foncier de la Corse prévoyant une durée de portage de 5 ans.



L'Office Foncier de la Corse est depuis la même date propriétaire de ces parcelles bâties. Cette acquisition a été réalisée par le biais de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE).

La commune de Pino, dans une correspondance reçue le 16 septembre 2020, a sollicité la mise à disposition de l'ensemble immobilier consistant en :

- Une parcelle de terre arborée disposant d'un accès carrossable sur la voirie communale et un accès piéton sur le RD180,
- Un bâtiment composé de :
 - o Un local de 175m² anciennement à usage de restaurant situé à l'étage inférieur ;
 - o Un appartement de 89m² au niveau supérieur dont l'entrée se situe coté route départementale avec terrasse de 90m² (toit du restaurant).

Le premier étage de l'immeuble est destiné à l'accueil des locaux administratifs de la Mairie et du bureau de La Poste.

Le rez-de-chaussée accueillera l'espace multi-activités. Le garage abritera les locaux de l'agent technique de la commune et le véhicule communal.

Afin de réaliser ce projet, il est nécessaire de réaliser de nombreux travaux. La commune a pour cela saisi un maître d'œuvre pour réaliser un estimatif des travaux et rédige les documents nécessaires à la consultation des entreprises.

La mise à disposition des locaux destinés à la mairie (locaux de la mairie, salle multi-activités et locaux techniques) se ferait à la commune gratuitement.

S'agissant des locaux destinés à La Poste, ceux-ci feraient l'objet d'un bail commercial tripartite entre la commune de Pino, La Poste et l'Office Foncier de la Corse. Les loyers seront perçus par l'Office Foncier de la Corse.

Le Comité Technique, après examen du dossier, n'a identifié à priori aucune difficulté et a émis un avis favorable sous réserve de l'obtention d'un certificat d'urbanisme positif.

La Commission Permanente, après examen du dossier, n'identifie à priori aucune difficulté et émet un avis favorable.

- **La demande de mise à disposition de la commune de PRUNELLI DI FIUMORBU**

Le dossier est brièvement présenté : le Conseil d'Administration de l'Office Foncier de la Corse a, par la délibération n°CA-2019-34 en date 10 juillet 2019, approuvé l'acquisition par voie amiable et le portage des parcelles cadastrées E1655 et E2108 (détachement de parcelle) situées lieu-dit « Migliacciaru » en face de la nouvelle Mairie.

Il est rappelé que la commune souhaite, par le biais de cette acquisition créer un centre urbain au plus près des services déjà existant en l'absence de centre de village identifié et ainsi construire de nouveaux bâtiments administratifs et répondre aux besoins des administrés.

Une convention opérationnelle sera signée prochainement entre la commune de Prunelli di Fiumorbu et l'Office Foncier de la Corse prévoyant une durée de portage de 5 ans.



L'Office Foncier de la Corse sera très prochainement propriétaire de ces parcelles bâties. Cette acquisition sera réalisée par le biais de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE).

La commune de Prunelli di Fiumorbu, dans une correspondance reçue le 29 septembre 2020, a sollicité la mise à disposition des parcelles bâties E1655 et E2108 supportant trois constructions (une maison datant des années 1900, un garage et une maison datant de 2017). Ceci afin de mettre à disposition des locaux aux associations de la commune, qui n'auront bientôt plus de locaux en raison de la démolition de l'ancien collège de Morta. Également, afin d'assurer la surveillance du site, la commune souhaite installer une famille dans la maison la plus récente.

Cette mise à disposition se traduira par la conclusion d'une convention de mise à disposition entre la commune de Prunelli di Fiumorbu et l'Office Foncier de la Corse, et par la conclusion d'un bail tripartite entre l'Office Foncier de la Corse, la commune de Prunelli di Fiumorbu et la famille choisie par la commune. Le montant du loyer sera perçu par l'Office Foncier de la Corse.

Le Comité Technique, après examen du dossier, n'a identifié à priori aucune difficulté et a émis un avis favorable.

La Commission Permanente, après examen du dossier, n'identifie à priori aucune difficulté et émet un avis favorable.

- Mise en place du paiement à tempérament et modification du règlement d'intervention de l'OFC

Le dossier est brièvement présenté : l'Office Foncier de la Corse intervient afin de conseiller et de concourir à la mise en œuvre des politiques d'aménagement du territoire. L'Office intervient à la demande de collectivités pour faire l'acquisition et le portage de terrains ou de bâtis dans l'objectif de réaliser un projet d'aménagement qui entre dans le cadre du programme pluriannuel d'intervention (P.P.I.) 2019-2024.

Le portage foncier offre l'avantage de faire financer et gérer par l'organisme extérieur qu'est l'Office Foncier, la dépense d'acquisition sur des durées plus ou moins longues. Il lisse les charges dans le temps. Ainsi le portage foncier opéré par l'Office est par nature transitoire. Il ne doit pas être dissocié d'un engagement de la collectivité au respect d'un programme d'aménagement.

Il est important de souligner que l'Office est un opérateur de transformation du foncier : ce n'est pas un conservatoire ou un établissement financier qui allège simplement la charge financière d'un portage foncier.

Ainsi les modalités de portage, notamment la durée et le prix de rétrocession auront un impact direct et déterminant sur l'évolution des capacités financières de l'Office.

Le programme pluriannuel d'intervention (P.P.I.) 2019-2024 de l'Office Foncier de la Corse prévoit que les durées de portage élargies donnent lieu à un démarrage du règlement du prix de rétrocession, anticipée.



Le principe du paiement à tempérament a fait l'objet d'un échange avec le Payeur de Corse.

Afin de mettre en œuvre cette disposition de mise en en paiement à tempérament, il convient d'en délimiter les champs d'application.

1) Dans le cas d'une demande de prorogation de la durée de portage par la collectivité

La mise en paiement à tempérament est **obligatoire**.

Dans l'avenant à la convention de portage, prévoyant une prorogation de la durée de portage, la collectivité ou l'opérateur désigné par cette dernière, s'engage à rembourser l'Office par semestrialité constante sur la durée reconduite à partir de l'année suivant la signature de l'avenant à la convention de portage.

L'assiette de ce remboursement à tempérament est le capital (prix d'achat et frais de notaire) et sert de calcul aux échéances semestrielles. Le solde est calculé comme suit : (frais divers + taux d'actualisation) - loyers éventuels, décote éventuelle.

Un décompte final sera établi au moment de la rétrocession.

A la fin de la durée de portage, au moment de la signature de l'acte de rétrocession, l'opération doit être soldée.

La collectivité qui ne respecte pas la limite de la durée de portage devra provisionner la dépense d'acquisition dans son budget pour le temps de la prorogation.

2) Dans le cadre d'un nouveau projet et de la signature d'une nouvelle convention de portage avec une collectivité

L'Office Foncier de la Corse peut proposer à la collectivité qui a saisi l'Office de procéder à un portage par annuité ou semestrialité.

La collectivité ou l'opérateur désigné par cette dernière, s'engage dans la convention de portage à rembourser l'Office par annuité ou semestrialité constante sur la durée de portage à partir de l'année suivant la signature du premier acte notarié.

L'assiette de ce remboursement à tempérament est le capital (prix d'achat et frais de notaire) et sert de calcul aux échéances semestrielles. Le solde est calculé comme suit : (frais divers + taux d'actualisation) - loyers éventuels, décote éventuelle.

Un décompte final sera établi au moment de la rétrocession.

A la fin de la durée de portage, au moment de la signature de l'acte de rétrocession, l'opération doit être soldée.

3) Dans le cadre d'une acquisition réalisée et d'un portage en cours pour le compte d'une collectivité

L'Office Foncier de la Corse peut proposer à la collectivité qui a saisi l'Office de procéder à un portage par annuité ou semestrialité, par voie d'avenant à la convention de portage.

La collectivité ou l'opérateur désigné par cette dernière, s'engage dans l'avenant à la convention de portage à rembourser l'Office par annuité ou semestrialité constante sur la durée de portage à partir de l'année suivant la signature de l'avenant à la convention de portage.

L'assiette de ce remboursement à tempérament est le capital (prix d'achat et frais de notaire) et sert de calcul aux échéances semestrielles. Le solde est calculé comme suit : (frais divers + taux d'actualisation) - loyers éventuels, décote éventuelle.

Un décompte final sera établi au moment de la rétrocession.



Au fin de la durée de portage, au moment de la signature de l'acte de rétrocession, l'opération doit être soldée.

Le paiement à tempérament est applicable à l'ensemble des opérations acquises et portées par l'Office Foncier de la Corse, y compris celles réalisées antérieurement à cette délibération.

La mise en place du paiement à tempérament nécessite une modification du règlement de procédure de l'Office foncier de la Corse et plus particulièrement l'article 3.5.2 – *Modalités et règlements des échéances* nouvellement rédigé ainsi :

« La collectivité signataire de la convention de portage s'engage à faire face aux conséquences financières entraînées par l'acquisition et le portage des biens par l'Office Foncier, et notamment :

a/ Au remboursement à l'Office Foncier du capital porté et des frais annexes, à l'issue de la durée de portage fixée avec l'Office Foncier dans la convention de portage, sauf disposition contraire prévue par la convention de portage.

b/ Par option, au remboursement à l'Office Foncier du capital porté et des frais annexes, par annuité ou semestrialité constante sur la durée de portage à partir de l'année suivant la signature du premier acte notarié.

c/ Par option, dans le cadre d'une acquisition réalisée et d'un portage en cours, au remboursement à l'Office Foncier du capital porté et des frais annexes, par annuité ou semestrialité constante sur la durée de portage restante à partir de l'année suivant la signature de l'avenant à la convention de portage.

d/ Au remboursement à l'Office Foncier du capital porté et des frais annexes, par semestrialité constante obligatoirement en cas de prorogation de la durée de portage, sur la durée reconduite à partir de l'année suivant la signature de l'avenant à la convention de portage.

Ces éléments sont repris et détaillés dans la convention de portage. »

Le Comité Technique, après examen du dossier, n'a identifié à priori aucune difficulté et a émis un avis favorable.

La Commission Permanente, après examen du dossier, n'identifie à priori aucune difficulté et émet un avis favorable.

- **Modification de l'origine de financement de projets (TSE vers PEI)**

Le dossier est brièvement présenté : l'Office Foncier de la Corse intervient afin de conseiller et de concourir à la mise en œuvre des politiques d'aménagement du territoire.

Pour obtenir le concours de l'Office, la collectivité doit avoir un besoin de foncier bâti ou non bâti pour la réalisation d'un projet d'aménagement qui entre dans le cadre du programme pluriannuel d'intervention (P.P.I.) 2019-2024.

L'Office Foncier de la Corse bénéficie de deux sources de financement :

- La Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) qui permet de financer les opérations dédiées au développement économique, aux infrastructures publiques, aux logements communaux, aux



Politiques de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi que, à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles.

- Le PEI uniquement dédié au projet de logements sociaux conformément à la convention cadre d'application du programme exceptionnel d'investissement (PEI) relative au financement de l'Office Foncier de la Corse signée en 2015.

L'Office Foncier, depuis 2017, a sollicité une révision des dispositions du PEI, tendant à rendre éligible au PEI des opérations destinées à réaliser des logements locatifs communaux.

Cette discussion a abouti en août 2020, à la signature de l'avenant n°1 à la convention cadre d'application du programme exceptionnel d'investissement (PEI) relative au financement de l'Office Foncier de la Corse prévoyant que dans les communes situées en zone B2 à l'exclusion de celles désignées en tant que pôles urbains (secondaires ou intermédiaires) du PADDUC, les acquisitions de bâtiments ou immeubles, avec amélioration de logements existants au sens de l'article L.301-2 du CCH, en vue de créer des logements communaux à loyer maîtrisé peuvent être financées avec le PEI.

La commune bénéficiaire de l'intervention de l'OFC doit s'engager préalablement à la mise en service du ou des logements, à conclure une convention type d'aide personnalisée au logement (APL) telle que prévue à l'article R 353-90 du CCH.

Cette convention est conclue entre l'État et les personnes physiques ou morales autres que les organismes d'HLM et les sociétés d'économie mixte pour la construction ou l'acquisition de logements à usage locatif, en application des articles L. 353-1 et L. 831-1 (3°) applicable aux logements faisant l'objet d'une décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles D. 331-3 et D. 331-6 du code de la construction et de l'habitation.

Le Conseil d'Administration de l'Office Foncier de la Corse a approuvé plusieurs projets financés au titre de la TSE identifiés comme relevant d'opérations susceptibles d'offrir des solutions de logements locatifs à moindre coût.

La signature de l'avenant n°1 à la convention cadre d'application du programme exceptionnel d'investissement (PEI) relative au financement de l'Office Foncier de la Corse en août 2020 a ainsi permis qu'un certain nombre de projets puissent être identifiés afin d'être financés par le PEI.

La délibération du conseil d'administration de l'Office Foncier de la Corse, ne suffit pas à elle seule à modifier l'origine de financement des projet, l'avis du COREPA a donc été sollicité.

-Par délibération n°CA-2019-32 en date du 10 juillet 2019, le conseil d'administration de l'Office Foncier de la Corse a approuvé l'acquisition et la signature d'une convention de portage sur la commune de Corbara - lieu-dit Borgo.

Le projet de la commune vise les parcelles cadastrées D87, D88 et D89 située lieu-dit Borgo au cœur du village.

Ces parcelles représentent une entité foncière de 615m² (D87 : 97m² - D88 : 490m² - D89 : 28m²), sur laquelle sont édifiés un garage de 14m² et une maison du XIXème siècle à usage d'habitation de 201m² sur trois niveaux. Chaque étage bénéficie d'un accès indépendant et d'un jardinet, toutefois les étages peuvent être reliés par l'intérieur via la remise en service d'un escalier existant.

La commune souhaite, par le biais de l'acquisition de ces parcelles, procéder à la rénovation du bâtiment afin de créer deux logements communaux avec jardins indépendants au premier



second étage. Le rez-de-chaussée pourrait être aménagé pour accueillir les associations de la commune.

Le prix d'acquisition a été fixé à 469 166,50€ conformément à l'avis de France Domaine augmenté de 10%.

La durée de portage est évaluée à 5 ans.

- Par délibération n°CA-2020-17 en date du 25 mars 2020 et délibération n°CA-2020-25 en date du 27 juillet 2020, le conseil d'administration de l'Office Foncier de la Corse a approuvé l'acquisition et la signature d'une convention de portage sur la commune d'Occhiatana.

Le projet de la commune vise les parcelles bâties C124, C125 et C126 et les parcelles non bâties C123, C370 et C371 situées dans le hameau au-dessus de l'Eglise du village.

La parcelle C124, supporte notamment un lot de copropriété constitué d'une entrée, d'un dégagement, et d'une salle voutée avec salle de bain et WC.

La parcelle C125 d'une contenance de 108m² supporte une maison d'habitation en bon état apparent sur deux niveaux et caves en sous-sol.

La parcelle C126 supporte un pailler non aménagé en mauvais état.

La surface utile totale de la maison et du pailler est de 107 m².

Les parcelles C123, C370 et C371 sont des terrains nus d'une surface totale de 792 m².

La commune souhaite, par le biais de ces acquisitions créer deux logements communaux afin de fixer des familles de manière permanente au village et ainsi répondre à la demande de logement de la population sur la commune.

Le prix d'acquisition a été fixé à 180 600,00 conformément à l'expertise du cabinet d'expertise Lieutaud, expert près la Cour d'Appel de Bastia en l'absence d'intervention des services de France Domaine.

La durée de portage est évaluée à 3 ans.

- Par délibération n°CA-2020-15 en date du 25 mars 2020 le conseil d'administration de l'Office Foncier de la Corse a approuvé l'acquisition et la signature d'une convention de portage sur la commune de Mausoleo.

Le projet de la commune vise la parcelle cadastrée A191 supportant un bien immobilier dit « maison Pierantoni » en centre du village.

La parcelle d'une contenance de 370 m², supporte une maison d'habitation ancienne en pierre en état d'usage, d'une surface utile de 88,96 m².

Le prix d'acquisition a été fixée à 110 000, soit un prix inférieur à celui fixé par le cabinet d'expertise Dolesi, expert près la Cour d'Appel de Bastia qui a fixé la valeur vénale du bien à 126 000 €, en l'absence d'intervention des services de France Domaine.

La commune souhaite par le biais de cette acquisition créer un logement communal afin de fixer un résident permanent au village et ainsi répondre à la demande de logement de la population sur la commune.

La durée de portage est évaluée à 3 ans.

- Par délibération n°CA-2020-16 en date du 25 mars 2020 du conseil d'administration de l'Office Foncier de la Corse approuvant l'acquisition et la signature d'une convention de portage sur la commune de Murato

Le projet de la commune vise les parcelles cadastrées A1029 et A1008.



La parcelle A1029 d'une contenance de 100 m² supporte une maison de village mitoyenne élevée de deux niveaux et d'un grenier, de caves d'une surface utile de 138,50 m². La maison est actuellement à l'abandon et nécessite une réhabilitation et rénovation.

La parcelle A1008 d'une contenance de 235 m² supporte une dépendance à usage de remise d'une surface utile de 40 m² environ, d'un état délabré.

Ces parcelles sont situées en zone constructible, desservies par les réseaux et la voirie. La commune souhaite par le biais de ces acquisitions rénover la maison d'habitation et sa dépendance afin de créer un logement locatif communal.

En l'absence d'intervention des services de France Domaine, le cabinet d'expertise Jean-Paul SIMONI, expert près la Cour d'Appel de Bastia a fixé la valeur vénale de la maison située sur la parcelle A1029 à 38 100€ et la dépendance située sur la parcelle A1008 à 15 500€.

Le prix de vente de l'ensemble est fixé au prix de 53 600,00€.

La durée de portage est évaluée à 5 ans.

- Par délibération n°CA-2020-20 en date du 27 juillet 2020 le conseil d'administration de l'Office Foncier de la Corse a approuvé l'acquisition et la signature d'une convention de portage sur la commune de Partinello.

Le projet de la commune vise la parcelle cadastrée AB 140 située dans le village.

La parcelle AB 140 est d'une contenance de 195 m². Elle est accessible depuis la route départementale 81. Elle supporte une maison sur deux niveaux de 1937, en bon état d'entretien, d'une superficie habitable de 120 m².

La commune souhaite par le biais de cette acquisition réaménager la bâtisse et ainsi permettre de créer deux logements locatifs communaux, à loyer modéré.

France Domaine, dans un avis en date du 4 décembre 2019 a fixé la valeur vénale du bien à 215 000€. Les propriétaires sont vendeurs au prix de 195 000€.

La durée de portage est évaluée à 4 ans.

- Par délibération n°CA-2020-22 en date du 27 juillet 2020 du conseil d'administration de l'Office Foncier de la Corse a approuvé l'acquisition et la signature d'une convention de portage sur la commune de Viggianello.

Le projet de la commune vise deux parcelles cadastrées A199 et A 434 situées lieu-dit Vetaro.

La parcelle A 199 est d'une contenance de 83 m² sur laquelle est édifiée une maison en pierre de taille datant du début du XXème siècle occupant la quasi-totalité de la surface au sol. La superficie de la maison est de 90 m², elle dispose également d'une cave de 14 m² et d'un grenier de 40 m².

La parcelle A434 est non bâtie, et d'une contenance de 33 m². Elle se situe à proximité de la parcelle A 199 mais n'est pas attenante.

France Domaine, dans un avis en date du 4 mars 2020 a fixé la valeur vénale de l'ensemble à 193 000€. Les propriétaires sont vendeurs à ce prix.

La commune souhaite par le biais de cette acquisition enrichir le patrimoine foncier de la commune et répondre ainsi à la demande en matière de logement locatifs communaux à loyers modérés. Ceci permettant à de jeunes couples de vivre au village et d'y scolariser leurs enfants. La durée de portage est évaluée à 5 ans.

Le Comité Technique, après examen du dossier, n'a identifié a priori aucune difficulté et a émis un avis favorable.

Pour l'autorité compétente par délégation, la Commission Permanente, après examen du dossier, n'identifie à priori aucune difficulté et émet un avis favorable.

