

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

Uffiziu Fundariu
di a Corsica

Office Foncier
de la Corse

OFFICE FONCIER DE LA CORSE

BILAN ANNUEL, MODALITÉS D'INTERVENTION ET MOYENS MIS EN
ŒUVRE

CRHH

26 JUIN 2019

BILAN DES ACQUISITIONS AU TITRE DU PEI

1

Commune	Département	Source de financement	Date convention de portage	Date acquisition	Durée de portage	Prix	Date limite rétrocession	Date de validation en CA	Description succincte	Mode
BONIFACIO AC 153	2A	PEI	11/09/2017	23/04/2018	2 ans	209 000,00 €	23/04/2020	27/03/2017	Achat de 2 vieilles bâtisses afin de réaliser des logements sociaux en hyper centre-ville	Amiable
BONIFACIO AC 155	2A	PEI	11/09/2017	11/09/2017	2 ans	374 000,00 €	23/04/2020	27/03/2017		Amiable
AJACCIO - rue Frediani	2A	PEI	09/11/2017	01/12/2017	3 ans	600 000,00 €	01/12/2020	12/09/2017	Préemption rue Louis Frediani pour réhabilitation création de 4 à 6 logements sociaux	Préemption
AJACCIO - av. Noël Franchini (Chambre agriculture)	2A	PEI	28/12/2017	28/12/2017	3 ans	2 900 000,00 €	28/12/2020	22/09/2017	Acquisition des anciens locaux de la Chambre d'Agriculture pour réhabilitation et réalisation de logements sociaux et d'accession libre à la propriété	Amiable
CORBARA - lieu-dit Casavecchielle	2B	PEI	20/04/2018	20/04/2018	4 ans	115 700,00 €	20/04/2022	07/11/2017	Acquisition de terrain nu et d'immeubles pour réalisation de logements sociaux	Amiable
						TOTAL 4 198 700,00 €				

BILAN DES ACQUISITIONS DEDIEES AU LOGEMENT AU TITRE DE LA TSE

2

Commune	Département	Source de financement	Date convention de portage	Date acquisition	Durée de portage	Prix	Date limite rétrocession	Date de validation en CA	Description succincte	Mode
BELGODERE	2B	TSE	06/06/2016	06/06/2016	3 ans	1 200 000,00 €	06/06/2019	28/04/2016	Achat de l'ancienne gendarmerie de Belgodère pour réalisation de logements communaux à loyer modéré	Amiable
PALASCA	2B	TSE	20/04/2018	20/04/2018	2 ans	60 000,00 €	20/04/2020	21/06/2017	Acquisition d'une maison d'habitation T3 pour réalisation d'un logement social ou communal	Amiable
CIAMANNACCE	2A	TSE	07/03/2018	07/03/2018	2 ans	100 000,00 €	07/03/2020	07/11/2017	Acquisition d'un terrain bâti pour création de logements communaux à loyer modéré	Amiable
LUGO DI NAZZA	2B	TSE	19/06/2018	19/06/2018	3 ans	127 584,00 €	19/06/2021	07/11/2017	Acquisition de 2 parcelles pour création d'un lotissement communal à loyer modéré	Amiable
ANTISANTI	2B	TSE	03/12/2018	03/12/2018	4 ans	275 000,00 €	03/12/2022	28/02/2018	Acquisition pour création 3 à 4 logements pouvant accueillir des personnes âgées	Amiable
FELICETO	2B	TSE	01/04/2019	01/04/2019	4 ans	225 500,00 €		10/10/2018	Construction d'un parking afin de fluidifier et sécuriser la traversée du village, construction des nouveaux locaux de l'Hôtel de Ville, installation des locaux techniques de la Mairie dans le hangar déjà construit et si possible construire à l'étage deux logements communaux	Amiable
						TOTAL 1 988 084,00 €				

PROJETS VALIDES PAR LE CA DE L'OFC DEDIES AU LOGEMENT AU TITRE DE LA TSE

1/2

Commune	Département	Source de financement	Notaire	Durée de portage	Prix	Date de validation en CA	Description succincte	Mode
VALLE DI CAMPOLORO	2B	TSE	Me Marie-Anne PIERI	4 ans	31 900,00 €	21/06/2017	Acquisition d'une maison en cœur de village pour transformation en un appartement communal pour une remise sur le marché locatif à loyer modéré	Amiable
RUSIO	2B	TSE	Me Marie-Carole CASU-PADOVANI	3 ans	120 000,00 €	07/11/2017	Acquisition d'une parcelle bâtie pour réalisation de 2 logements communaux, un restaurant et un parking	Amiable
LOZZI	2B	TSE	Me Paule VILLANOVA	3 ans	174 000,00 €	10/10/2018	Viabiliser et allotir ces parcelles afin de proposer plusieurs lots à la vente pour la construction de maisons individuelles	Amiable
COZZANO	2A	TSE	Me Alain SPADONI	4 ans	50 000,00 €	12/12/2018	Acquisition d'une parcelle pour réalisation d'un lotissement communal de 3 lots	Amiable
ISOLACCIO DI RIUMORBU	2B	TSE	Me Sylvie MICHELI	3 ans	77 000,00 €	12/12/2018	Acquisition d'un ensemble immobilier pour création de 4 logements communaux destinés à accueillir des seniors - un des logements pourra accueillir des personnes actives qui pourront veiller sur les résidents âgés de l'immeuble	Amiable
ECCICA SUARELLA	2A	TSE	Me Jean-Jérôme LUCCIONI	3 ans	325 000,00 €	03/04/2019	Acquisition d'une maison d'habitation pour déplacer la mairie dans cet immeuble et dédier le bâtiment de l'actuel mairie à l'école communale + création d'un ou deux logements communaux	Amiable

PROJETS VALIDES PAR LE CA DE L'OFC DEDIES AU LOGEMENT AU TITRE DE LA TSE

2/2

4

OLMETO	2A	TSE		5 ans	145 704,00 €	03/04/2019	Acquisition de parcelles pour aménagement d'un lotissement communal	Amiable
OLMICCIA	2A	TSE	Me Stéphane VOGLIMACCI	5 ans	440 000,00 €	03/04/2019	Acquisition de deux parcelles dont une bâtie pour réhabilitation et création d'environ 6 logements locatifs communaux	Amiable
SAINTE LUCIE DE TALLANO	2A	TSE	Me Philippe ROMBALDI	5 ans	174 000,00 €	03/04/2019	acquisition d'une bâtisse pour rénovation et création de 4 logements locatifs communaux	Amiable
SARTENE - La Poste	2A	TSE	Me Bernadette CESARI	5 ans	590 000,00 €	03/04/2019	Acquisition d'un immeuble pour maitien de La Poste et création de logements locatifs communaux	Amiable
LAVATOGGIO	2B	TSE	Me Paule VILLANOVA	5 ans	299 225,30 €	03/04/2019	Acquisition d'une parcelle pour création d'un lotissement communal	Amiable
SOLLACARO	2A	TSE	Me Bernadette CESARI	5 ans	250 000,00 €	03/04/2019	Acquisition d'une bâtisse pour réhabilitation et création de 4 à 6 logements locatifs communaux	Amiable
FOCICCHIA	2B	TSE	Me Marie-Carole CASU-PADOVANI	4 ans	66 500,00 €	03/04/2019	Acquisition d'une maison d'habitation et parcelle attenante pour création d'un logement locatif communal Acquisition de diverses parcelles de maquis pour constitution de réserves foncières et éviter leur abandon	Amiable
VILLE DI PARASO	2B	TSE	Me Jean-François CASTELLANI	5 ans	70 000,00 €	03/04/2019	Acquisition d'une parcelle bâtie pour réhabilitation et création de logements locatifs communaux	Amiable
					TOTAL	2 813 329,30 €		

PROJETS A VENIR ENREGISTRES PAR L'OFC DEDIES AU LOGEMENT

5

Commune	Département	Source de financement	Durée de portage	Prix	Description succincte	Mode
GALERIA	2B	TSE	5 ans	540 224,00 €	Acquisition d'un terrain nu en centre du village pour réaliser une opération d'aménagement public (logements, voiries, équipements publics)	Amiable
SAN LORENZO	2B	TSE	2 ans	164 000,00 €	Acquisition d'un immeuble pour rénovation du bâtiment afin de créer deux logements, un centre administratif, l'implantation d'un commerce et accueil de la cantine scolaire	Amiable
CORBARA - lieu-dit Borgo	2B	TSE	5 ans	469 166,50€	Acquisition de parcelles bâties pour procéder à la rénovation du bâtiment afin de créer deux logements communaux avec jardins indépendants et une salle pour accueillir les associations de la commune.	Amiable
Communauté des Communes LISULA BALAGNA	2B	PEI		475 000,00 €	Acquisition d'une parcelle pour création d'un lotissement intercommunal (habitat collectif, en accession à la propriété et locatif social)	Amiable
TOTAL				1 179 224,00 €		

UN NOUVEAU PPI POUR LA PERIODE 2019-2024

6

- ❑ L'Office Foncier de la Corse doit élaborer un programme pluriannuel d'intervention (PPI) qui :
 - ▶ définit des actions, leurs modalités et les moyens de mises en œuvre;
 - ▶ précise les conditions de cession du foncier, propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement.
- ❑ Ce document doit être révisé tous les 5 ans.
- ❑ Au vu des actions de l'OFC et de ses premières actions, le conseil d'administration de l'OFC a approuvé une révision du PPI en 2018.

UN TRAVAIL DE CONCERTATION

7

1

Lever les
freins
politiques

Outiller le
processu
s projet

Faciliter
l'émergence de
projets de
**Logement
social**

2

Organiser

La montée en
puissance de
l'ingénierie

Lisibilité
et partage
de la
chaîne
projets

Vers un
pôle
foncier

3

Patrimoine

Équipts et
services,
dont
commerC
e

Ouvrir le champ
d'action à de
**Nouvelles
thématiques**

DES TEMPS FORTS



SÉMINAIRE DES
BAILLEURS 07/2018



SÉMINAIRE DES
PARTENAIRES
09/2018



SOFTH
ASSEMBLÉE DE
CORSE



CONSEIL
D'ADMINISTRATION-
DÉBAT 04/2019



**CONSEIL
D'ADMINISTRATION-
VOTE 06/2019**

3 ORIENTATIONS PRIORITAIRES

8

- ▶ **ORIENTATION 1**: Soutenir prioritairement la création de logement et en particulier de logement social.
- ▶ **ORIENTATION 2** : Créer les conditions du développement économique et de la revitalisation commerciale.
- ▶ **ORIENTATION 3**: Soutenir les politiques publiques en matière de préservation et de protection en investissant dans les domaines du patrimoine et de la protection des populations face aux risques.

ORIENTATION 1 : soutenir prioritairement la création de logement et en particulier de logement social

Comment ? En renforçant le pilotage

▪ Pilotage par les objectifs

- Piloter les acquisitions à partir de l'objectif global de 40% des dépenses d'acquisition en faveur du logement aidé
- Renforcer l'aide à la décision du conseil d'administration sur les acquisitions :
 - ➔ Mobiliser une grille d'analyse du potentiel de développement d'une programmation « habitat social » des projets.
 - ➔ Présenter la participation potentielle de l'opération aux objectifs annuels et territorialisés de création de logement social.

▪ Coordination partenariale

- Avec les partenaires, accompagner les collectivités vers la définition de stratégies foncières en faveur d'une production diversifiée de logement
- S'appuyer sur l'expertise des bailleurs pour préciser les potentialités de chaque dossier en matière de LLS et les préciser les plafonds de prix d'acquisition pour une sortie effective d'opération LLS.

ORIENTATION 1 : soutenir prioritairement la création de logement et en particulier de logement social

Comment ? En engageant des mutations administratives

- Dialoguer en faveur d'un élargissement du **PEI au logement communal**
- Engager la mise en place d'un **Organisme Foncier Solidaire**

Comment ? En spatialisant l'action

- Mettre en place des conventions cadres avec les deux grandes agglomérations du territoire pour accompagner des opérations massives. Une première convention signée avec la CAPA pour 500 LLS
- Être proactif sur les secteurs prioritaires en matière de logement social

ORIENTATION 2 : Créer les conditions du développement économique et de la revitalisation commerciale

Comment ? En renforçant le pilotage

Coordination partenariale

- Construire des conventions partenariales efficaces pour mener les études nécessaires à la définition des besoins économiques et à la détection de foncier
- Avec les partenaires stratégiques, accompagner les dossiers pour favoriser le développement d'une offre foncière et immobilière qualifiée et attractive, bien connectée aux infrastructures de transports, répondant aux besoins des entreprises et assurant notamment le déploiement des filières productives du territoire.

Mobilisation des programmes existants

- Participer au programme PROSSIMA en faveur de l'entrepreneuriat local avec 2M€ à engager pour l'acquisition de cellules commerciales
- Préparer l'intervention de l'Office dans le cadre du projet « Action Cœur de ville »

ORIENTATION 2 : Créer les conditions du développement économique et de la revitalisation commerciale

Comment ? En spatialisant l'action

- Evaluer l'intérêt des sites par rapport à la stratégie territoriale de développement économique ou de revitalisation commerciale.
- Sanctuariser les espaces les plus stratégiques pour le déploiement économique

ORIENTATION 3 : Soutenir les politiques publiques en matière de préservation et de protection en investissant dans les domaines du patrimoine et de la protection des populations face aux risques

Face aux enjeux territoriaux importants dans ces domaines, les collectivités ne disposaient pas à ce jour d'outil de mobilisation foncière permettant de mener à bien les politiques publiques de préservation et de protection.

Il est donc proposé :

- de renforcer le champ d'intervention de l'Office Foncier pour protéger les populations face aux risques naturels et préserver la diversité paysagère, faunistique et floristique de l'île face aux atteintes portées par les activités humaines.
- d'ouvrir l'action de l'Office Foncier en faveur de la préservation du patrimoine historique bâti et permettre son accès au public face aux projets risquant de le faire disparaître ou d'en priver l'accès

ORIENTATION 3 : Soutenir les politiques publiques en matière de préservation et de protection en investissant dans les domaines du patrimoine et de la protection des populations face aux risques

Comment ? En renforçant le pilotage

Coordination partenariale

- Engager un partenariat avec le CRPF dans le cadre de la prévention contre le risque incendie
- Développer des conventionnements avec le Conservatoire du Littoral, le Conservatoire des Espaces naturels, etc. pour renforcer l'action de l'Office en faveur de la protection des espaces naturels et des littoraux

Comment ? En engageant des mutations administratives

- Elargir l'action de l'Office en faveur du patrimoine bâti remarquable dans l'objectif d'assurer sa pérennité dans le temps et permettre sa valorisation et son ouverture aux publics en respect de sa substance historique. Cette action doit faire l'objet d'une sécurisation juridique préalable.

MODALITÉS D'INTERVENTION

15

- ▶ L'OFC doit être saisi par toute personne publique souhaitant procéder à l'acquisition à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation, de foncier privé dans le but de réaliser une opération d'intérêt public.
- ▶ La collectivité et l'OFC montent ensemble un dossier projet.
- ▶ Le Comité Technique et la Commission Permanente de l'OFC donnent un avis sur le dossier.
- ▶ Le Conseil d'Administration de l'OFC délibère.

- ▶ Dans le cas d'une délibération favorable, la collectivité et l'OFC signent une convention de portage.
- ▶ L'OFC procède à l'acquisition du ou des bien(s) par acte notarié.
- ▶ L'OFC porte et gère le ou les bien(s) pour une durée déterminée,
- ▶ A la fin de la durée de portage, l'OFC rétrocède le ou les bien(s) à la collectivité au prix de revient actualisé, avec l'application d'une décote dans le cas d'un projet prévoyant la création de logements sociaux (dans certaines communes).

TROIS TYPES DE CONVENTION

17

Convention cadre

Ces conventions sont conclues avec toute structure intercommunale compétente souhaitant mettre en œuvre une politique foncière sur le long terme. Cela suppose de bien avoir identifié avec la collectivité concernée les domaines et périmètres concernés.

La mise en œuvre de ce type de convention doit être privilégié.

Convention opérationnelle

Ces conventions sont conclues entre la collectivité compétente et l'OFC à partir d'un projet ou d'une ébauche de projet.

Elle permet de réaliser le ou les acquisition(s) projetée(s), de préciser la durée de portage ainsi que ses modalités.

Elle pourra éventuellement faire suite à une convention cadre.

Convention de partenariat

Ces conventions doivent être signées avec des partenaires pour définir les modalités de coopération technique et préciser les champs de compétence de chacun des partenaires.

L'OFC a déjà signé ce type de convention avec la SAFER Corse, le Conseil Régional des Notaires de Corse.

EN SYNTHÈSE, LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DU NOUVEAU PPI



Un meilleur ciblage de l'action notamment sur le logement social



Une politique de conventionnement cadre pour une action efficace et massive, en particulier sur le logement



Un processus de dialogue pour une ouverture du PEI au logement communal



Le renforcement des outils de pilotage pour assurer la solidité des dossiers et leur adéquation avec la stratégie poursuivie



L'allongement de la durée de portage à 10 ans pour faciliter l'émergence de projets structurants



L'ouverture d'un nouveau champ d'intervention sur la préservation du patrimoine bâti des communes



L'élargissement des axes de minoration foncière hors PEI en faveur du logement aidé hors zones tendues, de la requalification de friches ou de la valorisation du patrimoine bâti



Le renforcement des processus de travail partenarial

MERCI A VOUS
A RINGRAZIAVVI

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

**Uffiziu Fundariu
di a Corsica**

**Office Foncier
de la Corse**