

ASSEMBLEE DE CORSE

DELIBERATION N° 14/093 AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE PORTANT APPROBATION DU PROJET DE STATUTS CONSTITUTIFS DE L'OFFICE FONCIER DE LA CORSE

SEANCE DU 17 JUILLET 2014

L'An deux mille quatorze et le dix-sept juillet, l'Assemblée de Corse, régulièrement convoquée s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Dominique BUCCHINI, Président de l'Assemblée de Corse.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

BARTOLI Marie-France, BASTELICA Etienne, BENEDETTI Paul-Félix, BIANCUCCI Jean, BUCCHINI Dominique, CASALTA Laetitia, CASTELLANI Michel, CASTELLANI Pascaline, CASTELLI Yannick, DONSIMONI-CALENDINI Simone, FEDI Marie-Jeanne, FERRI-PISANI Rosy, FRANCESCHI Valérie, GIACOMETTI Josepha, GIOVANNINI Fabienne, GRIMALDI Stéphanie, HOUEMER Marie-Paule, LACAWE Mattea, LUCCIONI Jean-Baptiste, LUCIANI Xavier, MARTELLI Benoîte, MOSCONI François, NICOLAI Marc-Antoine, NIELLINI Annonciade, NIVAGGIONI Nadine, ORSINI Antoine, ORSUCCI Jean-Charles, POLI Jean-Marie, RISTERUCCI Josette, de ROCCA SERRA Camille, SANTONI-BRUNELLI Marie-Antoinette, SIMEONI Gilles, SIMONPIETRI Agnès, STEFANI Michel, TALAMONI Jean-Guy, TATTI François, VALENTINI Marie-Hélène, VANNI Hyacinthe

ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

M. ANGELINI Jean-Christophe à M. LUCIANI Xavier
Mme BEDU-PASQUALAGGI Diane à Mme SANTONI-BRUNELLI Marie-Antoinette
Mme BIANCARELLI Viviane à Mme RISTERUCCI Josette
M. CHAUBON Pierre à M. ORSUCCI Jean-Charles
Mme COLONNA Christine à M. BIANCUCCI Jean
M. FEDERICI Balthazar à Mme VALENTINI Marie-Hélène
M. FRANCISCI Marcel à Mme GRIMALDI Stéphanie
M. PANUNZI Jean-Jacques à M. de ROCCA SERRA Camille
M. SUZZONI Etienne à Mme FRANCESCHI Valérie

ETAIENT ABSENTS : Mmes et MM.

NATALI Anne-Marie, RUGGERI Nathalie, SANTINI Ange, SINDALI Antoine.

L'ASSEMBLEE DE CORSE

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, Titre II, Livre IV, IV^{ème} partie,
- VU** la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR », et notamment son article 148,

- VU** la délibération n° 02/427 AC de l'Assemblée de Corse du 18 décembre 2002 relative aux agences et offices de la Collectivité Territoriale de Corse et portant modification des statuts de ces établissements publics,
- VU** la délibération n° 10/064 AC de l'Assemblée de Corse du 27 mai 2010 autorisant le Président du Conseil Exécutif à modifier les modalités d'exercice de la tutelle de la Collectivité Territoriale de Corse sur ses agences et offices,
- VU** la délibération n° 11/160 AC de l'Assemblée de Corse du 30 juin 2011 relative à la politique régionale du foncier et de l'habitat,
- VU** la délibération n° 14/011 AC de l'Assemblée de Corse du 31 janvier 2014 relative à l'adoption du PADD,
- VU** la délibération n° 14/042 AC de l'Assemblée de Corse du 24 avril 2014 relative à la protection du patrimoine foncier,
- SUR** rapport du Président du Conseil Exécutif de Corse,
- SUR** rapport de la Commission du Développement Economique, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement,
- SUR** rapport de la Commission des Finances, de la Planification, des Affaires Européennes et de la Coopération,

CONSIDERANT le caractère transversal et stratégique de la question foncière qui sous-tend, à des titres divers, les politiques publiques de l'habitat, de l'agriculture, de l'environnement et, plus généralement, de l'aménagement et du développement durable,

CONSIDERANT que la Corse est confrontée, dans le domaine du foncier, à une situation extrêmement préoccupante qui se développe depuis plus de quinze années et est même aujourd'hui constitutive d'une crise véritable ; que cette situation est engendrée par la conjonction de plusieurs éléments marqués par une rupture d'équilibre : celui des prix de l'immobilier qui, dans les zones urbaines et sur la ceinture littorale ont atteint un niveau élevé inconsideré ; celui de la structure sociologique de la propriété qui se modifie gravement au détriment des résidents ; celui de l'accession à la propriété et au logement qui est de plus en plus difficile pour la population locale ; celui de la configuration spatiale, démographique et économique du territoire de l'île,

CONSIDERANT la priorité donnée aux questions du foncier et du logement, l'urgence sociale que revêt la réponse à ces questions et la ferme volonté de la Collectivité Territoriale de Corse d'adopter une politique régionale pour tenter de réguler les questions du foncier et du logement,

CONSIDERANT la possibilité offerte par la loi à la Collectivité Territoriale de Corse de se doter d'un établissement public spécifique constituant un outil opérationnel au service de la stratégie foncière de la Collectivité Territoriale mais aussi permettant de

tenir compte des objectifs et des besoins des Collectivités Territoriales et des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale,

APRES EN AVOIR DELIBERE

ARTICLE PREMIER :

APPROUVE le projet de statuts constitutifs de l'Office Foncier de la Corse créé sous la forme d'un Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, et ce, conformément aux dispositions de l'article 148 de la loi n° 214-366 du 24 mars 2014 dite loi « ALUR ».

ARTICLE 2 :

AUTORISE le Président du Conseil Exécutif de Corse à saisir les Collectivités et EPCI susceptibles d'être membres de cet établissement public.

ARTICLE 3 :

AUTORISE l'Agence d'Aménagement et d'Urbanisme de la Corse à lancer, dès à présent, les travaux d'élaboration du projet de Programme Pluriannuel d'Intervention (P.P.I.)

DIT que l'adoption du P.P.I. par le Conseil d'administration de l'Office Foncier de la Corse conformément à la loi sera systématiquement précédé de l'adoption par l'Assemblée de Corse d'un Schéma d'orientation de ce programme.

ARTICLE 4 :

AUTORISE la mission de préfiguration à prendre les mesures et actes nécessaires à la conduite des travaux de constitution de l'Office Foncier.

ARTICLE 5 :

DIT que la fixation du montant du produit de la Taxe Spéciale d'Equiperment (T.S.E.) par le Conseil d'administration de l'Office sera annuellement précédée d'un rapport de cadrage adopté par l'Assemblée de Corse.

ARTICLE 6 :

La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Collectivité Territoriale de Corse.

AJACCIO, le 17 juillet 2014

Le Président de l'Assemblée de Corse,

Dominique BUCCHINI

ANNEXES

<p style="text-align: center;">RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE</p>

Objet : Création de l'Office Foncier de Corse

INTRODUCTION

Le récent rapport remis au Président de la République par le Commissaire Général à la stratégie et à la prospective, M. Jean PISANI-FERRY relatif à la prospective de la France à 2025 souligne à propos du logement qu'il est à la fois un problème macroéconomique et un problème social, dans les deux cas de première grandeur.

Ce rapport précise que l'investissement en faveur du logement a mobilisé 128 milliards d'euros en 2011, soit plus du tiers de l'épargne nationale, mais les pénuries subsistent et, avec une progression de 125 % depuis 2000, la France est l'un des pays de la zone euro où les prix ont le plus augmenté. Les aides publiques mobilisent 45 milliards d'euros, soit plus de 2 points de PIB, pour un résultat économiquement peu efficace.

Le document préconise d'ailleurs comme première priorité de desserrer les contraintes sur l'offre foncière qui brident la construction et contribuent à l'augmentation des prix.

Tout repose dans les faits sur la nécessité d'une meilleure maîtrise du foncier et de la qualité de la stratégie adoptée par les pouvoirs publics c'est-à-dire de la lisibilité de la politique mise en œuvre vis-à-vis des opérateurs économiques.

Toute collectivité territoriale qui souhaite mettre en œuvre des politiques de l'habitat, des politiques urbaines, économiques, mais également des politiques de promotion concernant les espaces ruraux, ou les espaces naturels doit nécessairement s'assurer la maîtrise du foncier.

Toutes ces politiques publiques impliquent des interventions foncières de la part de ces collectivités, lesquelles doivent donc en parallèle mener une politique d'action foncière permettant de chapoter l'ensemble d'un projet d'aménagement et de développement du territoire.

Il faut alors appréhender la politique foncière locale comme une des clefs du développement économique, du développement urbain, du développement rural, et de la préservation des espaces naturels. Elle doit donc être envisagée sur un long terme dans la perspective d'un développement durable.

Mais il faut aussi l'appréhender à l'aune de la logique décentralisatrice, celle de la subsidiarité selon laquelle les autorités locales doivent agir dans les domaines qui peuvent être mieux régis à leur niveau. Même au niveau régional une véritable politique foncière doit se concevoir en étroite partenariat avec les autres Collectivités locales.

Mener une politique d'action foncière revêt certains enjeux tels que la crise de logement généralisée, l'exigence d'une mixité sociale, la production de logement social, le renouvellement urbain, des marchés financiers trop spéculatifs, un territoire qui s'urbanise au détriment du rural, ou l'émergence de préoccupations environnementales.

Par conséquent, il est impératif d'avoir une maîtrise parfaite du foncier. Toutefois, l'ampleur d'une politique foncière dépend de deux facteurs :

- **d'une part, d'un facteur interne** à la collectivité, celui du projet politique qui doit être défini clairement et traverser ensuite tous les documents d'orientation structurants,
- **d'autre part, d'un facteur externe** à la collectivité, celui de la cohérence entre les différents niveaux de compétence (communal, intercommunal, départemental, régional et national) et entre les différents types de politiques (environnementale, agricole, etc.).

L'action foncière menée par les collectivités locales soulève un certain nombre de questions :

- D'abord, se pose **la question des ressources financières** permettant à une collectivité de réaliser son action foncière.
- Ensuite, se pose également **la question de l'organisation d'un projet foncier** local qui paraît être indispensable.
- On doit aussi s'interroger quant à **l'épuisement des réserves foncières** auquel sont confrontées de nombreuses collectivités.
- On peut aussi réfléchir sur **une politique foncière qui soit cohérente**, car il y a deux contraintes antagonistes : répondre aux besoins urbains d'une part et faire face aux préoccupations environnementales d'autre part.
- Enfin, et non des moindres, **la question cruciale est celle de l'efficacité des outils**, c'est-à-dire, la question de leur intérêt et leurs limites ainsi que de l'articulation de la politique foncière avec les autres politiques publiques qu'elle doit servir, ses incidences dans le cadre d'une stratégie envisagée d'une manière globale.

Dans un rapport d'information du Conseil Economique et Social en 2005, le rapporteur M. Jean-Pierre BOISSON, indiquait que dans le cadre d'une gestion durable du territoire, il est indispensable de conserver cette ressource rare et non renouvelable que sont les terres.

Il relevait de plus qu'une maîtrise foncière est, par ailleurs, la condition d'un développement harmonieux et suppose une politique globale et stable, inscrite dans la durée.

C'est dans cette optique que la Collectivité Territoriale de Corse, dès 2010 s'est peu à peu dotée d'une stratégie d'ensemble qui s'inscrit sur le long terme.

Les assises du foncier dans un premier temps, la création d'une Agence Régionale d'Urbanisme et de Planification ensuite puis la définition des contours d'un Etablissement public foncier sont les principales étapes de cette construction organisée.

Les outils de maîtrise foncière des collectivités locales s'inscrivent tous dans une même perspective, la rationalisation des politiques publiques. Dès lors, rationaliser :

- c'est d'abord **observer et planifier** pour mieux agir, autrement dit, d'une part définir des objectifs à réaliser dans le cadre d'une politique publique globale (de l'habitat, urbaine, économique, agricole, environnementale, etc.), et d'autre part, définir les moyens opérationnels et structurels propres à réaliser ces objectifs. C'est notamment le rôle que l'Assemblée de Corse a confié à l'Agence d'Aménagement, d'Urbanisme et de Planification.
- c'est ensuite **concilier** cette politique foncière avec d'autres impératifs tels que le développement rural et agricole, et la protection de l'environnement. Le PADDUC constitue ainsi le creuset de cette mise en cohérence.
- C'est enfin **mettre en œuvre** de ces moyens pour intervenir directement sur le foncier par l'aménagement et l'acquisition foncière. C'est aussi trouver des ressources pour financer cette politique foncière. C'est principalement le rôle dévolu à l'**Office Foncier de la Corse**.

Le présent rapport a pour objectif de présenter le cadre et les contours de ce nouvel établissement public territorial en présentant :

- (I) **la stratégie globale dans laquelle il s'inscrit**
- (II) **l'assise juridique sur laquelle il repose**
- (III) **ses contours organiques et opérationnels**
- (IV) **avant de proposer un premier projet de statuts constitutifs**

-I- L'Office Foncier de la Corse, outil issu d'une stratégie globale

I.1. Une volonté politique forte...

La création d'un outil opérationnel ne peut être la résultante d'une stratégie d'ensemble dont il est un outil. C'est dans cette optique que l'Office Foncier de la Corse a été imaginé.

Dès le 27 mai 2010 dans son intervention devant l'Assemblée de Corse, le Président du Conseil Exécutif de Corse a souligné que la question foncière constituait une des priorités de la mandature et annonçait l'organisation des Assises du foncier et de l'habitat.

A cette proposition a fait écho une motion de l'Assemblée de Corse (**délibération n° 10/074 AC**) adoptée le même jour demandant l'organisation de ces Assises et en fin de processus d'une session extraordinaire de l'Assemblée de Corse sur cette question centrale.

C'est dans ce cadre qu'ont été lancées le 28 septembre 2010 les premières Assises du Foncier et du Logement. La séance inaugurale a permis notamment de préciser le cadre et les objectifs de cette vaste concertation.

Ainsi le **Président du Conseil Exécutif de Corse** rappelait que ce sujet « revêt en Corse une importance encore plus grande, non pas parce que la spéculation y serait beaucoup plus effrénée qu'ailleurs, mais parce que nous sommes, en tant que communauté, en tant que résidents de cette île, viscéralement attachés à notre terre...sur le plan humain, sur le plan culturel, sur le plan historique, parce que nous sommes une île, parce que nous avons une histoire, encore plus attachés que d'autres à notre terre ».

Et d'ajouter qu'il était dans l'essence même de ces assises d'identifier « des moyens de lutter contre la spéculation foncière, s'il ressort à terme de nos débats des moyens de maîtriser le foncier ; ce qui n'est pas tout à fait la même chose, car on peut avoir une absence de spéculation et une absence de maîtrise. La maîtrise du foncier au profit de qui ? Au profit au moins de trois entités essentielles :

- d'abord le bien commun, la terre de Corse ne peut pas nous être enlevée pour servir des intérêts qui nous seraient totalement extérieurs ou ne peut pas être enlevée dans ce qui nous appartient à tous et à toutes, c'est-à-dire la nature, l'environnement, le patrimoine.
- il y a ensuite, bien sûr, ceux qui sont en Corse, ceux qui y vivent - les citoyens, les résidents en Corse - qui sont a priori ceux qui fondamentalement devront avoir la maîtrise pour leurs besoins propres, pour leurs activités, pour leur logement, du foncier.
- enfin, car on les oublie beaucoup, les collectivités publiques...pour réaliser des projets communs d'infrastructures, de logements et en particulier le logement social et des services publics ».

La **Conseillère Exécutive en charge du domaine** et de la conduite des Assises a tenu par ailleurs à préciser que : « Pour le Conseil Exécutif, la réflexion entamée revêt une importance cruciale puisque l'aménagement judicieux d'un territoire passe avant tout par une bonne maîtrise du foncier...

...Rechercher les moyens de maîtriser notre foncier, c'est avant tout s'interroger sur le type de développement et le projet de société que nous souhaitons. Notre volonté est de parvenir à des propositions garantes d'un aménagement équilibré et harmonieux, d'une cohésion territoriale, d'une équité sociale, d'une préservation environnementale et d'un véritable développement économique...L'enjeu est d'importance, il s'agit de créer les conditions, pour que nous puissions vivre demain dans une Corse préservée, moderne, ouverte et solidaire.

Dans un contexte de renchérissement permanent du coût du foncier, la conduite d'une politique foncière est indispensable au projet de développement durable qui doit articuler l'ensemble des politiques sectorielles : l'habitat, les infrastructures de transports, les activités agricoles, le tourisme, le développement des entreprises, des services publics, des commerces, la culture... Cela est vrai pour tous les territoires de la planète. C'est encore plus prégnant pour les territoires à forte identité, et davantage encore pour les territoires insulaires ».

A cette occasion le **Président de l'Assemblée de Corse** soulignait également que *« les problématiques foncières doivent être appréhendées dans le cadre de leur interaction : les collectivités locales ne peuvent stimuler la construction neuve, assurer une meilleure répartition territoriale de l'habitat social et favoriser une baisse significative des loyers, freiner la spéculation dans les zones littorales, lutter contre le mitage et le gaspillage de l'espace insulaire ... sans la définition d'une stratégie claire et ambitieuse en matière de maîtrise du foncier accompagnée de la mise en place rapide des outils nécessaires ».*

C'est donc de cette volonté politique convergente qu'est née l'idée de créer des outils opérationnels capables d'appréhender la problématique foncière dans son ensemble pour mieux maîtriser le foncier.

I.2. Une construction organisée...

- a) A l'issue des Assises du Foncier et du logement, l'Assemblée de Corse, sur proposition du Conseil Exécutif, a adopté par **délibération n° 11/160 AC**, en date du 30 juin 2011, sa politique du foncier et de l'habitat.

L'article 3 de cette délibération a adopté le principe de la création :

- D'un **outil chargé de l'aménagement, de la planification et de l'urbanisme** - Fiche-action n° 13 (l'A.A.U.C. créée depuis) et ayant pour objectif la mutualisation des savoirs et de mise en cohérence des projets d'aménagement et de développement durable des territoires, **en participant** :
 - à la définition des politiques d'aménagement et de développement ;
 - à l'élaboration des documents d'urbanisme (AMO, aide à la constitution des cahiers des charges...) ;
 - à la préparation des projets d'agglomérations et/ou de territoires dans un souci d'harmonisation des politiques publiques ;
 - au suivi de la mise en œuvre de la politique foncière et logement ;
 - à l'aide à la mise en compatibilité des documents locaux avec le PADDUC, à l'application du PADDUC, à son évaluation et ses éventuelles révisions ;
 - à l'incitation à la mise en place de démarches d'aménagement foncier à vocation agricole par une mobilisation des services de l'ODARC.

- D'un **établissement public foncier** - Fiche-action n° 14 - sous la forme d'un établissement public à caractère industriel et commercial, conçu comme un instrument de maîtrise publique afin de constituer des réserves foncières pour:
 - Réaliser du logement (locatif social, accession mais aussi logement libre...);
 - Faciliter l'aménagement du territoire en zones d'activités, en équipements collectifs...

La fiche-action a précisé par ailleurs que pour parvenir à ces objectifs l'établissement public foncier serait chargé :

- Du conseil, ingénierie, expertise ;
- De l'acquisition de terrains par différentes voies (gré à gré, préemption, expropriation) ;
- De la remise en état de sites (démolition, dépollution, pré-verdissement) ;

- De la cession de biens aux porteurs de projet.

b) La **délibération n° 14/011 AC** de l'Assemblée de Corse du 31 janvier 2014 ayant adopté le P.A.D.D. a quant à elle précisé les contours de la stratégie de la Collectivité Territoriale de Corse.

Le diagnostic réalisé à l'occasion de l'élaboration de ce PADD a fait apparaître notamment que « ...la croissance de la construction, de par la spéculation qui y est associée, entraîne un renchérissement du foncier. Elle rend de fait la production de logements sociaux par les collectivités locales extrêmement onéreuse en l'absence de réserves foncières, et par conséquent largement insuffisante. Plus largement, ce sont toutes les politiques de la ville qui sont remises en question par le coût de la maîtrise foncière, ce qui pousse les collectivités publiques à toujours plus d'innovation et d'ingéniosité pour parvenir à dessiner les villes de demain, et remet sans cesse en exergue la nécessité de créer et de rendre opérationnel un outil public de maîtrise foncière ».

La Partie II du PADD consacrée au Projet d'aménagement et de développement durable a permis à l'Assemblée de Corse de se prononcer sur le cadre du futur établissement public foncier : *« l'Office Foncier de la Corse (OFC) sera créé sous la forme d'un Établissement Public de la CTC à caractère industriel et commercial. L'Établissement « mettra en place les stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain.*

Ces stratégies contribueront à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat et la politique régionale du foncier et de l'habitat de la CTC.

Il est, en outre, compétent pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens du même article, des biens fonciers ou immobiliers acquis. Les biens acquis par l'établissement ont vocation à être cédés ou à faire l'objet d'un bail.

Les acquisitions et cessions foncières et immobilières réalisées par l'établissement pour le compte de la CTC ou d'une autre personne publique sont soumises aux dispositions relatives à la transparence des opérations immobilières de ces collectivités. L'Établissement exerce, pour la réalisation de ses missions et par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption et de priorités définis, dans les cas et conditions prévus par le code de l'urbanisme ainsi qu'au 9° de l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime et agir par voie d'expropriation.

L'action de l'Établissement pour le compte des personnes publiques autres que la CTC s'inscrit dans le cadre de conventions ».

c) A l'occasion de l'adoption de la **délibération n° 14/042 AC** du 24 avril 2014, relative à la protection du patrimoine foncier, l'Assemblée de Corse a tenu à réaffirmer son attachement au principe de constitution d'un établissement public foncier.

Ainsi par l'article 5 de cette délibération l'Assemblée de Corse réaffirme son souhait de voir créer ce nouvel outil territorial en demandant *« de mettre en place dans les plus brefs délais et de doter des moyens nécessaires à son fonctionnement l'office foncier de Corse, en mettant son action en synergie avec celle de l'agence*

d'aménagement et d'urbanisme de la Corse chargée d'un rôle central en matière d'aménagement opérationnel du territoire ».

Ainsi l'Office Foncier de la Corse n'est pas un instrument de plus il résulte de la volonté des élus de voir la Collectivité Territoriale de Corse d'un outil puissant au service de la maîtrise foncière. Cette volonté réaffirmée à plusieurs reprises a permis également à la Collectivité Territoriale de Corse de préciser les contours de l'assise juridique souhaitée permettant à cet établissement public d'être le plus efficace possible au service de la politique telle qu'elle est et sera définie par la Collectivité Territoriale de Corse.

-II- L'assise juridique de l'Office Foncier de la Corse

Traditionnellement on distingue deux types d'établissements publics fonciers (E.P.F.) :

- **Un EPF d'Etat** : est créé par décret en conseil d'État, après avis des conseils régionaux, des conseils généraux, des intercommunalités (EPCI) concernées et des communes de plus de 20 000 habitants non couvertes par un EPCI. Le décret de création de l'EPF en détermine les compétences, la zone d'activité, la composition et les pouvoirs du Conseil d'administration, la désignation et les pouvoirs du président et du directeur général. Le décret définit également les conditions du contrôle de l'État sur l'activité de l'établissement. Le territoire, les compétences et les modalités de fonctionnement de l'EPF peuvent être modifiés par décret. Aucune acquisition ne peut être opérée sans engagement d'achat ultérieur par la collectivité ou par la personne publique membre ni sans l'avis favorable de la commune où le terrain se situe. Le périmètre des EPF d'État couvre un périmètre, à vocation régionale, plus large que celui des EPF locaux.
- **Un EPF local** : instauré uniquement depuis la Loi d'Orientation pour la Ville (LOV) du 13 juillet 1991, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) a ensuite donné aux EPFL un nouveau cadre juridique en assouplissant leur mode de constitution et de financement. La création d'un EPFL résulte de délibérations des EPCI et des conseils municipaux de communes non membres d'EPCI, qui fixent la liste des membres de l'établissement, les modalités de fonctionnement, la durée, le siège et la composition de l'assemblée générale ou du conseil d'administration. Ce sont les collectivités territoriales encore qui dirigent l'activité de l'établissement une fois celui-ci créé, via ce conseil d'administration composé de représentants des collectivités membres.

L'établissement public foncier de Corse constitue pourtant une catégorie spécifique répondant à une logique juridique qui lui est propre.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR », introduit les articles L. 4424-26-1 et suivants dans le Code Général des Collectivités Territoriales instituant un Office Foncier de la Corse sous la forme d'un établissement public à caractère industriel et commercial.

Ainsi l'article 148 dispose :

« Article L. 4424-26-1. - Sous la forme d'un établissement public de la Collectivité Territoriale de Corse à caractère industriel et commercial, l'office foncier de la Corse, sur lequel la collectivité exerce son pouvoir de tutelle, a les missions ci-après définies. Cet établissement met en place les stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain.

Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat et la politique régionale du foncier et de l'habitat de la Collectivité Territoriale de Corse.

L'office peut contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi que, à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles, en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces dans le cadre de conventions.

Article L. 4424-26-2. - Pour la mise en œuvre des missions prévues au second alinéa de l'article L. 4424-26-1, l'office est compétent pour réaliser, pour le compte de la collectivité territoriale de Corse ou de toute personne publique, toutes acquisitions foncières ou immobilières en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L. 221-1 et L. 221-2 du code de l'urbanisme ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du même code. Il est, en outre, compétent pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens du même article, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

Les biens acquis par l'établissement ont vocation à être cédés ou à faire l'objet d'un bail. Les acquisitions et cessions foncières et immobilières réalisées par l'établissement pour le compte de la Collectivité Territoriale de Corse ou d'une autre personne publique sont soumises aux dispositions relatives à la transparence des opérations immobilières de ces collectivités.

L'office peut exercer, pour la réalisation de ses missions et par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption et de priorités définis, dans les cas et conditions prévus par le code de l'urbanisme ainsi qu'au 9° de l'article L. 143-2 du Code Rural et de la pêche maritime et agir par voie d'expropriation.

L'action de l'office pour le compte des personnes publiques autres que la collectivité territoriale de Corse s'inscrit dans le cadre de conventions.

Article L. 4424-26-3. - Pour la mise en œuvre des missions prévues au premier alinéa de l'article L. 4424-26-2, l'office élabore un programme pluriannuel d'interventions qui :

- définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre ;*
- précise les conditions de cession du foncier, propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement ;*
- Le programme pluriannuel d'intervention tient compte des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme et notamment le plan*

d'aménagement et de développement durables de la Corse ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat ;

- *Il est approuvé par le conseil d'administration qui procède à sa révision dans un délai de cinq ans. Il est transmis au représentant de l'Etat.*

Article L. 4424-26-4. - L'office, dont les statuts sont adoptés par l'Assemblée de Corse, est administré par un conseil d'administration présidé par un conseiller exécutif désigné par le président du conseil exécutif. Son conseil d'administration est composé à titre majoritaire de représentants élus de l'Assemblée de Corse.

Il est en outre composé de membres représentants d'autres collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre.

Les statuts peuvent prévoir la participation d'autres personnes aux réunions du conseil d'administration.

Les statuts fixent notamment le nombre et les modalités de désignation des membres du conseil d'administration.

Les actes et délibérations de l'établissement public sont soumis au contrôle de légalité prévu par les articles L. 2131-1 à L. 2131-11 du présent code.

Le directeur général, nommé sur proposition du président de l'établissement par arrêté délibéré en Conseil Exécutif, est chargé de l'administration de l'établissement.

Article L. 4424-26-5. - Les recettes de l'office comprennent notamment :

- 1° *Le produit de la taxe spéciale d'équipement arrêtée dans les conditions prévues à l'article 1607 bis du Code Général des Impôts ;*
- 2° *Les contributions, notamment les dotations, subventions, avances, fonds de concours ou participations, garanties financières qui lui sont accordées par l'Union européenne, l'Etat, les collectivités territoriales et les sociétés nationales, établissements publics ainsi que toutes autres personnes morales publiques ou privées intéressées ;*
- 3° *Le produit des emprunts ;*
- 4° *Les rémunérations de ses prestations de services et les remboursements d'avances et de préfinancements divers consentis par l'office ;*
- 5° *Les produits de la vente des biens et droits mobiliers et immobiliers ;*
- 6° *Les revenus nets de ses biens meubles et immeubles ;*
- 7° *Le produit des dons et legs ;*

- 8° *Les subventions obtenues en lieu et place des collectivités territoriales, établissements publics et sociétés intéressés en exécution des conventions passées avec ceux-ci.*

L'article 1607 bis du Code Général des Impôts est ainsi modifié :

- 1° *Au premier alinéa, après les mots : « Code de l'Urbanisme », sont insérés les mots : « ou de l'office foncier de Corse, établissement public de la Collectivité Territoriale de Corse créé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » ;*
- 2° *A la première phrase du deuxième alinéa, après le mot : « local », sont insérés les mots : « ou l'office foncier de Corse ».*

Le législateur a donc créé une catégorie spécifique d'établissement public foncier dont il renvoie expressément à l'Assemblée de Corse le soin d'en définir les statuts et les modalités de tutelle.

Ceci s'explique aussi par le fait que déjà dès la loi du 22 janvier 2002 relative à la Corse le législateur avait confié à l'Assemblée de Corse le pouvoir de définir les conditions d'exercice de la tutelle sur les établissements publics territoriaux y compris les conditions dans lesquelles la Collectivité Territoriale de Corse pouvait le cas échéant se substituer à l'un ou plusieurs d'entre eux.

D'ailleurs c'est sur proposition du Conseil Exécutif de Corse que l'Assemblée de Corse a adopté le 27 mai 2010, la **délibération n° 10/064 AC** autorisant le Président du Conseil Exécutif de Corse à modifier les modalités d'exercice de la tutelle de la Collectivité Territoriale de Corse sur ses agences et offices.

-III- Les contours organiques et opérationnels de l'Office Foncier de la Corse

Les établissements publics fonciers ont connu un grand essor sur le territoire national y compris dans les zones ultramarines, et ce, pour des raisons simples :

- un EPF apporte aux collectivités membres des moyens financiers et techniques qu'elles ne pourraient pas mobiliser seules,
- Il leur permet de disposer de réserves foncières pour mener à bien, à leur rythme, leurs projets d'aménagement,
- Il garantit, dès l'amont, la maîtrise politique et fonctionnelle de leurs projets, ainsi que des opérations neutres sur le plan financier ou, en cas de rachat, plus intéressantes qu'en cas d'achat direct,
- un EPF apporte l'appui et la qualité de réflexion de professionnels de l'action foncière dans un esprit de développement socio-économique durable, délivré de tout objectif concurrentiel.

Doté de moyens financiers provenant de l'impôt (taxe spéciale d'équipement), d'emprunts, de subventions et de ressources propres (notamment P.E.I. et fonds communautaires), un établissement public foncier fait bénéficier les collectivités, grâce à la mutualisation et à la solidarité, d'un effet de levier financier puissant.

Dans le cadre de conventions de portage, un établissement public foncier peut acquérir du foncier pour le compte et à la demande des collectivités, grâce à la délégation du droit de préemption et à l'achat sur la base de l'estimation des Domaines et, si possible, au-dessous de ce prix de façon à jouer ainsi un rôle régulateur.

Un établissement public foncier agit toujours à la demande des collectivités publiques, mais pas pour son propre compte. Il est un outil, au service des politiques des collectivités : il n'est pas un aménageur et ne développe ni politique patrimoniale ni politique foncière en lieu et place des collectivités.

L'établissement public foncier acquiert des terrains devant être revendu à une collectivité ou à un opérateur en charge de l'aménagement prévu : ce n'est donc pas un « conservatoire » ou un établissement distribuant des subventions ou prenant en charges des politiques financières publiques permettant de résorber les surcoûts éventuels des projets.

Il est, avant tout, un opérateur de « transformation du foncier », il assure l'évolution des usages des sols et les remembrements fonciers nécessaires à la réalisation des projets d'intérêt général.

III.1. La zone d'action de l'Office Foncier de la Corse

L'Office Foncier de la Corse a vocation à agir sur l'ensemble du territoire de l'île et à ce titre ne percevra pas ses ressources en fonction des facultés contributives des communes et intercommunalités afin d'offrir une garantie d'équité territoriale, car un des objectifs de cet établissement public est de contribuer à réduire la fracture territoriale en Corse.

III.2. Les ressources de l'Office Foncier de la Corse

Le financement de l'Office foncier de la Corse reposera sur quatre types de ressources :

a) Les revenus de la taxe spéciale d'équipement (TSE).

Il s'agit d'une taxe spécifique réservée au financement des établissements publics fonciers, additionnelle à la cotisation foncière des entreprises (CFE) et aux trois taxes locales : taxe d'habitation (TH), taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB). Ce sont donc les personnes morales ou privées assujetties à ces taxes ou cette cotisation qui contribuent à la TSE (à l'exception des SEM et des organismes HLM au titre des locaux d'habitation dont ils sont propriétaires ainsi que leurs locataires qui en sont exonérés).

b) Les **subventions**

Elles proviennent du Plan Exceptionnel d'Investissement (15 M€ Etat - 15 M€ CTC prévus à ce titre) de l'État (financements spécifiques) de l'Union européenne (FEDER ou FEADER) et de la Collectivité Territoriale de Corse (dans la phase de démarrage de l'établissement public).

c) les **ressources propres** de l'établissement.

Elles sont tirées pour l'essentiel du produit de la revente du foncier acquis pour le compte des collectivités, mais également des prestations d'accompagnement que l'Office peut offrir en sus du foncier qu'il détient.

d) les **emprunts** auxquels a normalement accès un établissement public.

Le recours à l'emprunt, en cas de besoin, **doit rester exceptionnel et être considéré comme une ressource conjoncturelle**, dans l'attente de la montée en charge des recettes de cession.

e) les **revenus** de fiscalité patrimoniale, foncière ou autres, transférés de l'Etat à la Collectivité Territoriale de Corse ou créés par la loi à l'initiative de la Collectivité Territoriale de Corse.

f) un **partenariat** financier privilégié avec la Caisse des Dépôts et Consignations.

La part de ces différentes ressources variera en fonction de la montée en charge progressive de l'Office Foncier de la Corse. Durant une première période estimée de trois à cinq années pendant la durée des opérations de portage les plus courtes (3 à 5) l'Office ne pourra pas compter sur ses ressources propres. Le produit de la TSE ainsi que les subventions, seront donc essentiels pour permettre à l'établissement de disposer des fonds indispensables à son action.

La TSE constitue une ressource financière essentielle, en complément d'éventuelles subventions car :

- elle permet de donner immédiatement à l'établissement public foncier les moyens de son action. Sans ressources suffisantes pour se lancer, l'établissement public foncier ne pourrait en effet répondre à la demande et tarderait à démontrer son efficacité et à constituer des ressources propres,
- c'est une recette pérenne, qui met l'établissement public foncier à l'abri des aléas budgétaires des collectivités ou de l'État,
- elle permet d'exonérer, en tant que taxe additionnelle à la cotisation foncière des entreprises et aux trois taxes locales, ceux qui n'y sont pas assujettis.

Si juridiquement la Loi prévoit que le produit de la TSE est arrêté chaque année par le conseil d'administration de l'Office Foncier dans la limite du plafond réglementaire de 20 € par habitant, soit pour la Corse un maximum d'environ 6 millions d'euros, **il n'en demeure pas moins que s'agissant d'une mesure d'ordre fiscal il apparaît normal que l'Assemblée de Corse ait à se prononcer.**

C'est la raison pour laquelle il sera prévu que chaque année l'Assemblée de Corse sera saisie par le Conseil Exécutif par un **rapport de cadrage du produit de la TSE** qui bornera les travaux du Conseil d'administration de l'Office sur ce sujet.

Le produit global attendu est ensuite réparti au prorata des recettes procurées l'année précédente par chacune des trois taxes locales et de la cotisation foncière des entreprises : **la TSE est donc proportionnelle à la base d'imposition de chaque redevable** de ces taxes ou de cette cotisation. Ce produit est affecté intégralement au Budget de l'Office.

III.3. Les aspects opérationnels de l'Office Foncier de Corse

Le **portage foncier** est le cœur de métier d'un établissement public foncier. Il intervient à la demande des collectivités dès lors que celles-ci ont un projet lié à l'aménagement d'une zone, à la production de logements, à l'activité économique et commerciale, à des projets d'infrastructures voire à des initiatives environnementales.

- Dans ce cadre, l'Office Foncier de la Corse signera, avec la collectivité concernée, une **convention de portage foncier** qui fixe les objectifs de l'intervention, les engagements des parties et les modalités de portage, notamment la durée et la rémunération de l'opérateur.

Il appartient généralement à l'établissement public foncier de se charger de trouver un aménageur (s'il s'agit d'un aménagement) à qui il revend le foncier à l'issue du portage. Ainsi, l'opération sera blanche pour la collectivité.

Dans certains cas, la collectivité est amenée à racheter elle-même le bien à l'issue de la période de portage. Elle rachète le foncier au coût d'acquisition par l'établissement public, augmenté des frais du portage. Or, ce montant est toujours inférieur au surcoût pris par le foncier pendant la période considérée.

La convention fixe les conditions du portage. En effet, l'établissement négocie ou mène les procédures permettant de constituer les réserves foncières en amont de la phase de réalisation des projets publics d'aménagement, et conserve les immeubles en stock, le temps nécessaire au démarrage effectif du projet. Ce portage immobilise des ressources financières et engendre des frais de gestion.

La connaissance, dès la signature de la convention, des coûts d'actualisation et de gestion et de la durée du portage, autorise une contractualisation entre l'EPF et la collectivité qui le sollicite. Ce dispositif permet à la collectivité de ne pas supporter le coût du foncier dans son budget pendant la durée du portage.

Les modalités de conventionnement sont propres à chaque établissement public foncier et il reviendra donc au Conseil d'administration de l'Office Foncier de la Corse d'approuver des conventions spécifiques compte tenu de particularités de chaque opération.

- L'Office Foncier de la Corse pourra également signer des **conventions de réserves foncières** adaptées aux interventions foncières en vue de la réalisation ponctuelle d'un projet d'aménagement, généralement sur

l'initiative d'une commune de petite taille. Elle fixe les conditions propres à l'intervention, dont le délai maximum de rachat de la réserve. La durée de portage est de 5 à 7 ans, selon l'importance et la nature du projet envisagé. Dans cette limite, le rachat peut s'effectuer par tranches, au fur et à mesure de l'aménagement, ce qui a pour effet de supprimer la majeure partie des frais financiers que supporte habituellement tout aménageur, et donc *in fine* de réduire le coût de l'opération.

- L'Office comme d'autres établissements publics fonciers pourra aussi conclure des **conventions d'action foncière** qui sont des conventions globales pluriannuelles avec une ville ou une communauté de communes, incluant l'ensemble des opérations de réserve foncière conduites avec l'Office à court et à moyen termes. La convention d'action foncière est un document prospectif, élaboré grâce à un travail commun des services de la collectivité concernée et de l'Office.

Il présente les diverses opérations prises en charge par l'établissement public, en les replaçant dans la stratégie de développement de la collectivité. Pour chaque opération figurent les éléments suivants : objectifs d'aménagement, coût et échéances prévisionnelles d'acquisition et de cession. Le caractère prospectif du document implique des mises à jour périodiques, sous forme d'avenants, pour tenir compte de l'évolution des projets de la collectivité.

La convention d'action foncière est destinée aux villes petites ou moyennes et aux communautés de communes ayant un besoin d'acquisitions foncières ou immobilières assez soutenu et diversifié. La durée du portage peut atteindre 10 ans.

- Dans certains cas, l'Office pourra également conclure avec une Collectivité ou un EPCI un **programme d'action foncière** qui se formalise par une convention pluriannuelle regroupant l'ensemble des acquisitions sollicitées par celle-ci, et dans la limite d'un plafond fixé contractuellement.

Le programme d'action foncière permet des portages fonciers à court, moyen et long termes (jusqu'à 15 ans) en fonction des opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain à mener, ainsi que du temps de mutation des terrains.

Il est, par essence, l'outil privilégié des politiques globales conduites à l'échelle des agglomérations : programme local de l'habitat (PLH), schéma de développement économique, plan de déplacements urbains (PDU), plan vert d'agglomération, etc.

À une échelle généralement plus large, il est aussi l'outil des schémas de cohérence territoriale (SCoT). À partir des opérations d'aménagement prévues par la collectivité, le programme d'action foncière identifie les actions de maîtrise foncière à mener, leur échéancier et leur coût prévisionnel (par nature variable).

III.4. Le Programme Pluriannuel d'Investissement (P.P.I.)

Il s'agit sans nul doute du document fondateur d'un établissement public foncier et donc de l'Office Foncier de la Corse. Ainsi au cours de la période de préfiguration qui s'ouvre il conviendra de mettre en évidence les thèmes d'interventions prioritaires de l'Office souhaitées par les différentes collectivités territoriales rencontrées.

Il appartiendra au conseil d'administration de l'Office, lorsqu'il est mis en place, de traduire les orientations d'actions dans son premier **programme pluriannuel d'interventions** sur une période de 5 ans, en tenant compte des moyens financiers qui seront les siens.

En effet la loi confie au Conseil d'administration de l'Office le soin d'approuver ce programme. Mais en application des principes de la tutelle le Conseil d'administration de l'Office ne saurait seul approuver des orientations stratégiques aussi importantes pour la Collectivité Territoriale de Corse.

C'est la raison pour laquelle il est proposé que l'Assemblée de Corse approuve le schéma d'orientation du Programme Pluriannuel d'Investissement qui constituera le cadre dans lequel le Conseil d'administration de l'Office traduira dans les faits le Programme Pluriannuel d'Investissement.

Ce programme peut contenir les orientations des actions de l'Office foncier dans les domaines suivants :

- **L'acquisition de foncier destiné à des opérations d'habitat, et notamment d'habitat social**
- **L'acquisition de foncier destiné au développement économique**
- **Le maintien des commerces et des services en milieu rural**
L'EPF peut se porter acquéreur de locaux ayant déjà accueilli, ou susceptibles d'accueillir, une activité commerciale ou de service. Contrairement aux règles qui s'appliquent en matière de réserves foncières, l'immeuble peut recevoir sa destination finale dès son acquisition par l'Office. Un bail commercial est consenti conjointement par l'Office et la collectivité à un exploitant choisi par celle-ci. Au terme d'une durée de 5 ans, par exemple, l'immeuble est racheté et loué par la collectivité qui devient seul bailleur.
- **La maîtrise foncière dans les périmètres d'influence des équipements structurants** : L'Office pourra intervenir en permettant de mieux maîtriser ces effets structurants afin d'éviter les effets spéculatifs et les effets d'aubaine souvent entraînés par la réalisation de grands équipements.
- **La protection de l'environnement et de certaines zones agricoles (en partenariat avec les différentes structures concernées)** :
 - l'acquisition d'espaces naturels remarquables, en vue de les protéger durablement,
 - la préservation des zones agricoles périurbaines,

- l'acquisition de terrains afin de réaliser des aménagements dans le cadre de la mise en œuvre des plans de prévention des risques approuvés.

- **L'acquisition, le portage et la requalification des friches**

Afin de gagner en efficacité, il est d'ailleurs proposé que la phase de réalisation du Programme Pluriannuel des Investissements de l'Office Foncier soit d'ores et déjà lancée par l'Agence d'Urbanisme afin que ce PPI soit en phase de conclusion dès lors que les statuts définitifs de l'Office Foncier seront approuvés.

-IV- Projet de statuts constitutifs

L'Office Foncier de la Corse est administré par un conseil d'administration désigné dans les conditions fixées par l'Assemblée de Corse sur proposition du Conseil Exécutif de Corse.

Il sera présidé de droit par un membre du Conseil Exécutif de Corse désigné par Arrêté délibéré en Conseil Exécutif.

Le Président du Conseil Exécutif de Corse, sur proposition du Président de l'Office Foncier de la Corse, nomme un Directeur général qui peut être révoqué dans les mêmes termes. Le Directeur-Général, assisté d'une équipe, prépare et exécute les décisions du conseil d'administration et gère l'établissement soumis à la tutelle de la Collectivité Territoriale de Corse dans les conditions fixées par la délibération n° 10/064 AC de l'Assemblée de Corse du 27 mai 2010 relative à l'exercice de la tutelle de la CTC sur ses Agences et Offices.

Le conseil d'administration de l'Office sera majoritairement composé d'élus représentants la Collectivité Territoriale de Corse, ainsi que de représentants des différentes collectivités et EPCI : réglementairement, le conseil d'administration doit être composé, à concurrence de la moitié au moins, de membres représentant les collectivités et établissements publics intéressés (L. 321-6 du CU).

L'Office pourra également compter parmi ses membres les chambres consulaires régionales ainsi que des représentants des Conseils Généraux et du Conseil Economique, Social et Culturel de la Corse.

L'Office Foncier de la Corse intégrera, au sein du conseil d'administration, des personnalités qualifiées à raison de leur expérience et/ou de leurs compétences dans le domaine. Ces personnalités seront désignées par Arrêté du Président du Conseil Exécutif de Corse délibéré en Conseil Exécutif de Corse.

L'Etat pourra être représenté par le Préfet de Corse, mais des services comme la DREAL ou la DRFIP pourront aussi y être intégrés.

Enfin des institutions comme la **SAFER**, le **GIRTEC**, les **SEM d'aménagement**, les **S.P.L.**, le Conservatoire du Littoral et le Conservatoire des Espaces naturels ou bien le Parc Naturel Régional pourront être intégrées au Conseil d'administration.

Au niveau de la procédure il convient de souligner que le Conseil Exécutif de Corse a institué une Mission de préfiguration et nommé un préfigurateur de l'Office qui agit sous l'autorité du Président du Conseil Exécutif de Corse et de la Conseillère Exécutive en charge du secteur en lien avec le Directeur Général des Services et le Directeur de l'Agence d'Urbanisme.

- L'Assemblée de Corse est invitée à débattre et approuver le cas échéant les projets de statuts de l'Office
- A la suite de quoi le Président du Conseil Exécutif de Corse devra saisir les EPCI et Collectivités susceptibles de devenir membre de cet établissement
- Il reviendra aux assemblées délibérantes des Collectivités saisies de se prononcer
- L'Assemblée de Corse sera enfin saisie au dernier trimestre 2014 des statuts définitifs faisant notamment apparaître les membres constitutifs de l'Office.

Il est donc proposé à l'Assemblée de Corse :

- D'approuver le projet de statuts de l'Office Foncier de la Corse ;
- De donner mandat au Président du Conseil Exécutif pour saisir les Collectivités et EPCI susceptibles d'être membres de l'établissement public ;
- D'autoriser la Présidente de l'Agence d'Urbanisme à lancer les travaux d'élaboration du projet de Programme Pluriannuel d'Investissement ;
- D'autoriser la mission de préfiguration à prendre les mesures et actes nécessaires à la conduite des travaux de constitution de l'Office Foncier ;
- De dire que la fixation du montant du produit de la T.S.E. sera annuellement précédé d'un rapport de cadrage adopté par l'Assemblée de Corse ;
- De préciser que l'adoption du Plan Pluriannuel d'Investissement de l'Office sera systématiquement précédée de l'adoption par l'Assemblée de Corse d'un Schéma d'orientation du P.P.I.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE**STATUTS
DE L'OFFICE FONCIER DE LA CORSE****PROJET**

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales
- Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR », et notamment son Article 148 introduisant les articles L. 4424-26-1 et suivants dans le Code Général des Collectivités Territoriales instituant un Office Foncier de la Corse sous la forme d'un établissement public à caractère industriel et commercial,
- Vu la délibération n° 11/160 AC de l'Assemblée de Corse du 30 juin 2011 relative à la définition de la politique du foncier et de l'habitat de la Collectivité Territoriale de Corse,
- Vu la délibération n° 02/427 AC de l'Assemblée de Corse du 18 décembre 2002 relative aux agences et offices de la Collectivité Territoriale de Corse et portant modification des statuts de ces établissements publics,
- Vu la délibération n° 10/064 AC de l'Assemblée de Corse du 27 mai 2010 autorisant le Président du Conseil Exécutif à modifier les modalités d'exercice de la tutelle de la Collectivité Territoriale de Corse sur ses agences et offices,

**TITRE I
Dispositions générales****ARTICLE 1 :**

Sous la forme d'un établissement public de la Collectivité Territoriale de Corse à caractère industriel et commercial, il est institué un l'Office foncier de la Corse, sur lequel la collectivité exerce son pouvoir de tutelle. Cet établissement est doté de la personnalité civile et de l'autonomie financière. Son siège est fixé à

ARTICLE 2 :

Dans le cadre des orientations définies par la Collectivité Territoriale de Corse, l'Office est compétent pour :

- La mise en œuvre des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat et la politique régionale du foncier et de l'habitat de la Collectivité Territoriale de Corse. Il peut contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi que, à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles, en coopération avec la société d'aménagement foncier et

d'établissement rural et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces dans le cadre de conventions.

- La réalisation pour le compte de la Collectivité Territoriale de Corse ou toute autre personne publique dans le cadre des missions prévues au second alinéa de l'article L. 4424-26-1 de toutes acquisitions foncières ou immobilières en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L. 221-1 et L. 221-2 du Code de l'Urbanisme ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du même code.
- La réalisation de toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens du même article, des biens fonciers ou immobiliers acquis sachant que les biens acquis par l'établissement ont vocation à être cédés ou à faire l'objet d'un bail. Les acquisitions et cessions foncières et immobilières réalisées par l'établissement pour le compte de la Collectivité Territoriale de Corse ou d'une autre personne publique sont soumises aux dispositions relatives à la transparence des opérations immobilières de ces collectivités.
- Pour exercer, pour la réalisation de ses missions et par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption et de priorités définis, dans les cas et conditions prévus par le code de l'urbanisme ainsi qu'au 9° de l'article L. 143-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime et agir par voie d'expropriation.

ARTICLE 3 :

L'Office Foncier de la Corse peut agir pour le compte des personnes publiques autres que la Collectivité Territoriale de Corse s'inscrit dans le cadre de conventions.

Pour la mise en œuvre des missions qui lui sont confiées l'Office élabore un programme pluriannuel d'interventions qui :

- définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre
- précise les conditions de cession du foncier, propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement.

Le programme pluriannuel d'intervention tient compte des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme et notamment le plan d'aménagement et de développement durables de la Corse ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat.

Sur la base du travail réalisé par l'Office, l'Assemblée de Corse est saisie par le Conseil Exécutif de Corse d'un schéma d'orientation du programme pluriannuel d'investissement. Par suite un Programme Pluriannuel d'Investissement tenant compte des orientations du schéma d'orientation sera soumis au vote du conseil d'administration qui procède à sa révision dans un délai de cinq ans dans les mêmes formes. Ce Plan pluriannuel est transmis au Préfet de Corse.

TITRE II

Organisation et fonctionnement

ARTICLE 4 :

4.1. Présidence de l'Office

L'Office Foncier de la Corse est présidé de droit par un Conseiller Exécutif désigné par le Président du Conseil Exécutif par Arrêté délibéré en Conseil Exécutif. Il est administré par un Conseil d'Administration paritaire de 53 membres comprenant, le Président de l'Office.

Outre les attributions qui peuvent lui être déléguées par le Conseil d'Administration, le Président de l'Office prépare les délibérations du Conseil d'Administration avec le concours du Directeur général et en assure la mise en œuvre. Sous sa responsabilité, le Président peut déléguer sa signature au Directeur général de l'Office.

Dans le cadre des règles définies par le Conseil d'Administration, le Directeur-Général a notamment qualité pour :

- engager, liquider et ordonnancer les dépenses,
- administrer les recettes,
- déterminer l'emploi des fonds disponibles et le placement des réserves et procéder aux acquisitions et aliénations,
- décider les prises et cessions de bail de biens immobiliers lorsque la durée du bail n'est pas supérieure à trois ans,
- approuver les marchés de travaux et de fournitures dans les limites fixées par le Conseil d'Administration et passer au nom de l'établissement, tous actes, contrats et marchés,
- engager, gérer et licencier les personnels de l'Office.
- représenter l'Agence en justice et dans tous les actes de la vie civile.

4.2 Membres avec voix délibérative (34 membres)

- Le Conseiller exécutif de Corse, Président de l'Office Foncier de la Corse
- 16 membres désignés par l'Assemblée de Corse en son sein ayant voix délibérative, dont le Président de l'Assemblée de Corse, ces membres sont désignés par l'Assemblée de Corse en son sein lors de chaque renouvellement
- 1 représentant du Conseil Général de la Haute-Corse
- 1 représentant du Conseil Général de la Corse-du-Sud
- 2 membres désignés par chaque communauté d'agglomération de Corse (CAPA et CAB)
- 4 représentants du Collège des EPCI autre que les Communautés d'agglomération, désignés pour moitié au sein de l'association des maires et présidents d'EPCI de Corse-du-Sud et pour moitié au sein de l'association des maires et présidents d'EPCI de Haute-Corse
- 1 membre représentant alternativement les deux Chambres territoriales de Commerce et d'Industrie de Corse-du-Sud et de Haute-Corse
- 1 membre représentant alternativement les deux Chambres des Métiers de Corse-du-Sud et de Haute-Corse

- 1 membre représentant alternativement les deux Chambres départementales d'Agriculture de Corse-du-Sud et de Haute-Corse.
- 4 personnalités qualifiées désignées à raison de leur expérience et leur compétence par le Président du Conseil Exécutif de Corse par arrêté délibéré en Conseil Exécutif.

4.3. Membres avec voix consultative (19 membres)

- 2 représentants du Conseil Economique, Social et Culturel de Corse
- 1 représentant du GIRTEC
- 1 représentant de la SAFER
- 1 représentant du Conservatoire du Littoral
- 1 représentant du Conservatoire des espaces naturels
- 1 représentant du Parc Naturel Régional de la Corse
- 2 représentants de l'Association des Maires de Corse-du-Sud
- 2 représentants de l'Association des Maires de Haute-Corse
- 1 représentant de la Caisse de Développement de la Corse.
- 1 représentant de la DREAL
- 1 représentant des DDTM
- le Trésorier Payeur Général de Corse
- le Directeur Régional de la Banque de France,
- le Directeur Régional de la Caisse des Dépôts et Consignations,
- le Directeur Régional de l'INSEE
- le Directeur de l'A.A.U.C.

ARTICLE 5 :

- 5.1. Les autres membres du Conseil d'Administration sont désignés pour la même durée que ceux désignés par l'Assemblée de Corse.
- 5.2. Le mandat des membres sortants peut être renouvelé.
- 5.3. Les membres du Conseil d'Administration décédés ou démissionnaires et ceux qui, en cours de mandat, perdent la qualité au titre de laquelle ils ont été désignés, sont remplacés. Dans ce cas, le mandat des nouveaux membres expire à la date à laquelle aurait normalement pris fin celui de leur prédécesseur.
- 5.4. Les membres du Conseil d'Administration ont le droit de se faire représenter pour une séance déterminée par un de leurs collègues, désigné par tout moyen physique ou électronique.

ARTICLE 6 :

- 6.1. Le Préfet de Corse, ou son représentant, assiste de plein droit aux réunions du Conseil d'Administration.
- 6.2. Le Délégué Général à la tutelle des Agences et des Offices siège de plein droit au Conseil d'administration.
- 6.3. Le Directeur général de l'Office et l'agent comptable assistent de plein droit aux réunions du Conseil d'Administration avec voix consultative.

ARTICLE 7 :

- 7.1. Le Conseil d'Administration se réunit au moins quatre fois par an sur convocation de son Président qui fixe l'ordre du jour.
- 7.2. En outre, le Président réunit le Conseil, sur un ordre du jour déterminé, à la demande de la majorité de ses membres ou du Président du Conseil Exécutif de Corse.
- 7.3. Sauf en cas d'urgence, le lieu, la date et l'ordre du jour sont portés au moins douze jours à l'avance à la connaissance des membres du Conseil, du Président du Conseil Exécutif de Corse, du représentant de l'Etat et des personnes assistant aux séances du Conseil avec voix consultative.

ARTICLE 8 :

- 8.1. Le Conseil d'Administration peut valablement siéger lorsque les trois quarts au moins de ses membres ont été régulièrement désignés.
- 8.2. Dans le cas où le Conseil d'Administration de l'Office ne disposerait plus de ce nombre minimum de membres, le Président en exercice serait tenu d'assurer la gestion des affaires courantes jusqu'à ce qu'un arrêté du Président du Conseil Exécutif de Corse désigne un nouveau Conseil pouvant valablement siéger.

ARTICLE 9 :

- 9.1. Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présent ou représenté. Si ce quorum n'est pas atteint, le Conseil est à nouveau convoqué avec le même ordre du jour dans un délai maximum de quinze jours ; il délibère alors sans condition de quorum.
- 9.2. Les délibérations du Conseil sont prises à la majorité absolue des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.
- 9.2. Un administrateur ne peut se faire représenter que par un autre administrateur. Nul ne peut disposer de plus d'un pouvoir.
- 9.3. Les procès-verbaux des délibérations signés par le Président sont notifiés aux membres du Conseil d'Administration, au Président du Conseil Exécutif de Corse, au Président de l'Assemblée de Corse et au représentant de l'Etat dans la Collectivité Territoriale.

ARTICLE 10 :

- 10.1. Les membres du Conseil d'Administration bénéficient du remboursement des frais de déplacement ou de séjour effectivement supportés par eux à l'occasion des réunions du Conseil ou des réunions de travail auxquelles ils

participent pour le compte de l'Office sur la base des taux applicables aux fonctionnaires dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

- 10.2. Les Présidents d'Offices et Agences de la Collectivité Territoriale de Corse, ainsi que le Président de la C.C.M. perçoivent une rémunération dont le montant est fixé par délibération de leur Conseil d'Administration respectif dans les conditions fixées par l'Assemblée de Corse.

ARTICLE 11 :

Le Conseil d'Administration règle par ses délibérations les affaires de l'Office. Il délibère notamment dans les domaines suivants :

- Organisation générale et fonctionnement de l'Office,
- Conditions générales de passation des contrats, conventions et marchés passés par l'Office,
- Etat annuel des prévisions de recettes et de dépenses et le cas échéant, les états rectificatifs,
- Rapport annuel d'activité,
- Comptes annuels et affectations de résultats,
- Emprunts,
- Acceptation ou refus des dons et legs,
- Conditions générales de recrutement, d'emploi et de rémunération des personnels,
- Acquisition et aliénation d'immeubles,
- Examen de toutes questions posées par le Président de l'Assemblée de Corse, par le Président du Conseil Exécutif de Corse ou par le Préfet de Corse,
- Le règlement intérieur et le règlement comptable et financier,
- Les conditions générales de tarification des prestations de service,
- Les acquisitions, échanges et aliénations de biens immobiliers ainsi que les prises et cessions de baux supérieurs à trois ans,
- La désignation de ses représentants au conseil d'Administration des établissements, organismes et sociétés où l'Office est susceptible d'être représentée,
- Le vote du Programme Pluriannuel d'Investissement, après adoption par l'Assemblée de Corse d'un schéma d'orientation du programme pluriannuel d'investissement
- Le vote du montant du produit de la T.S.E. après adoption par l'Assemblée de Corse du rapport de cadrage du produit de la T.S.E.

ARTICLE 12 :

Les politiques qui doivent être mises en œuvre par l'établissement sont élaborées sous la responsabilité du Conseil Exécutif. Elles peuvent comporter des préconisations pour favoriser la mise en œuvre d'actions concertées. Elles sont arrêtées par l'Assemblée de Corse. Leur mise en œuvre fait l'objet d'un « mandat » donné au Président de l'établissement public.

ARTICLE 13 :

- 13.1. Le Directeur général de l'Office Foncier est nommé par arrêté du Conseil Exécutif sur proposition du Président de l'Office. Il est mis fin à ses fonctions dans les mêmes conditions.
- 13.2. La rémunération du directeur est fixée en Conseil Exécutif, en même temps qu'il est procédé à sa nomination.
- 13.3. Les fonctions de Directeur sont incompatibles avec celle de membre du Conseil d'Administration de l'Office. Sous l'autorité du Président, le Directeur général dirige l'Office et assure le fonctionnement de l'ensemble des services.
- 13.4. Il est chargé de la préparation des états annuels des prévisions de recettes et de dépenses et des rapports annuels, et il assure l'exécution des délibérations du Conseil d'Administration.

ARTICLE 14 :

- 14.1. Le Président du Conseil Exécutif de Corse adresse au conseiller exécutif, Président de l'établissement public, une lettre de cadrage pour l'exercice budgétaire à venir, déterminant le pourcentage d'évolution des crédits par catégorie (fonctionnement, en distinguant les frais de personnel, investissement, interventions) et le nombre d'emplois à ouvrir.
- 14.2. Préparés sur cette base, les orientations budgétaires puis le projet de budget de l'établissement sont pris en compte dans la préparation des orientations budgétaires puis du budget primitif de la Collectivité Territoriale de Corse.
- 14.3. Le tableau détaillé des effectifs et des créations de postes prévues est annexé au projet de budget (ou ses modifications) soumis à l'Assemblée de Corse.
- 14.4. Le budget primitif de la Collectivité Territoriale de Corse comportant le projet de budget de l'établissement public, fixe les dotations de la Collectivité Territoriale ainsi que les emplois dont la création est autorisée, et précise les politiques qui doivent être mises en œuvre.
- 14.5. Le Conseil d'Administration de l'établissement public adopte ensuite le budget primitif de l'établissement détaillant les masses de crédits et les emplois.
- 14.6. Le compte financier de l'établissement est communiqué au Conseil Exécutif qui le transmet à l'Assemblée de Corse.

ARTICLE 15 :

- 15.1. La tutelle de la Collectivité Territoriale de Corse sur l'établissement public s'exerce sur les actes de toute nature lorsqu'ils relèvent de la compétence du Conseil d'Administration, du Bureau, du Président, du Directeur ou de toute personne ayant reçu délégation de l'une des autorités précitées.
- 15.2. L'ordre du jour, les rapports et les documents nécessaires à l'information sont transmis, douze jours au moins avant la date de la réunion, au Président du Conseil Exécutif. En cas d'urgence avérée, ce délai peut être réduit à trois jours par décision du Président du Conseil Exécutif, sur saisine du Président de l'établissement public.

- 15.3. Les actes prévus au 1^{ier} alinéa du présent article sont, dès leur adoption ou signature, transmis au Président du Conseil Exécutif, qui détermine par arrêté les modalités d'une transmission par voie électronique. Ils deviennent exécutoires dans un délai de quinze jours après l'accusé de réception, délivré par le Président du Conseil Exécutif.
- 15.4. Est nulle et de nul effet la délibération prise en méconnaissance des dispositions des deux précédents alinéas. De même est nul et de nul effet l'acte pris sans qu'il soit procédé à sa transmission dans les conditions prévues à l'alinéa précédent.
- 15.5. Le Président du Conseil Exécutif peut demander des informations complémentaires à l'établissement public ; ce dernier dispose d'un délai de cinq jours francs pour apporter une réponse. De même, il peut, sur rapport spécial et motivé du Président de l'établissement public, autoriser l'exécution immédiate d'un acte.
- 15.6. Le Président du Conseil Exécutif peut, lorsqu'il estime que l'acte transmis comporte une disposition contraire aux orientations fixées par l'Assemblée de Corse ou par le Conseil Exécutif, dans quelque domaine que ce soit, en suspendre l'exécution, par arrêté délibéré en Conseil Exécutif, dans un délai prévu au 3^{ième} alinéa ci-dessus.
- 15.7. Dans le cas prévu à l'alinéa précédent, le Président du Conseil Exécutif propose à l'Assemblée de Corse l'annulation ou la modification de l'acte en cause.
- 15.8. L'exécution de l'acte en cause est suspendue jusqu'à la délibération de l'Assemblée de Corse.
- 15.9. Le dispositif des délibérations du Conseil d'Administration, du Bureau ainsi que les actes du Président ou du Directeur général, à caractère réglementaire, font l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Collectivité Territoriale de Corse.

ARTICLE 16 :

- 16.1. La tutelle de la Collectivité Territoriale de Corse sur l'établissement public s'exerce également dans les conditions suivantes :
- 16.2. Un délégué de la Collectivité Territoriale de Corse, nommé par arrêté du Président du Conseil Exécutif délibéré en Conseil Exécutif, après avis conforme de l'Assemblée de Corse, et choisi parmi les agents des services de la Collectivité Territoriale de Corse, prend connaissance des projets d'actes, assiste de plein droit à toutes les réunions du Conseil d'Administration, bureau ou autres organes, avec voie consultative.

Il peut y présenter des observations dans le cas où certaines décisions sembleraient contraires aux intérêts de la Collectivité Territoriale de Corse et signaler le risque pour l'établissement que le Président du Conseil Exécutif ne prononce la suspension de l'acte.

- 16.3. Pour lui permettre d'exercer sa mission, le délégué de la Collectivité Territoriale de Corse dispose des pouvoirs les plus étendus pour l'examen de tous documents, écritures, comptes et bilans, en toutes circonstances.
- 16.4. Un compte rendu annuel d'activités et de gestion de l'établissement public est transmis au Président du Conseil Exécutif qui le soumet à l'examen et à l'approbation de l'Assemblée de Corse, sur rapport de sa commission de contrôle.
- 16.5. Le délégué de la Collectivité Territoriale de Corse établit, chaque année, un compte-rendu de sa mission. L'Assemblée de Corse prend acte de ce compte-rendu sur rapport du Président du Conseil Exécutif.
- 16.6. Une charte précisant les conditions concrètes de réalisation des actions de communication de l'établissement est signée entre le Président du Conseil Exécutif et le Président de l'établissement.

TITRE III

Dispositions financières et comptables

ARTICLE 17 :

- 17.1. Les ressources de l'Office doivent lui permettre de faire face à l'ensemble des charges d'équipement, de fonctionnement et d'intervention au nom de la Collectivité Territoriale de Corse.
- 17.2. Elles comprennent notamment :
- 1° Le produit de la taxe spéciale d'équipement arrêtée dans les conditions prévues à l'article 1607 bis du Code Général des Impôts ;
 - 2° Les contributions, notamment les dotations, subventions, avances, fonds de concours ou participations, garanties financières qui lui sont accordées par l'Union européenne, l'Etat, les collectivités territoriales et les sociétés nationales, établissements publics ainsi que toutes autres personnes morales publiques ou privées intéressées ;
 - 3° Le produit des emprunts ;
 - 4° Les rémunérations de ses prestations de services et les remboursements d'avances et de préfinancements divers consentis par l'office ;
 - 5° Les produits de la vente des biens et droits mobiliers et immobiliers ;
 - 6° Les revenus nets de ses biens meubles et immeubles ;
 - 7° Le produit des dons et legs ;
 - 8° Les subventions obtenues en lieu et place des collectivités territoriales, établissements publics et sociétés intéressés en exécution des conventions passées avec ceux-ci ;
 - 9° Tous produits de fiscalité en matière de patrimoine, foncier ou autres, transférés par l'Etat à la Collectivité Territoriale de Corse ou issus de

fiscalités nouvelles créées par la loi sur proposition de la Collectivité Territoriale de Corse ;

- 10° Les financements éventuels issus d'un partenariat financier privilégié avec la Caisse des Dépôts et Consignations.

ARTICLE 18 :

- 18.1. L'Office est soumise au régime financier et comptable défini par le décret n° 62.1587 du 29 décembre 1962.
- 18.2. Un agent comptable est nommé par arrêté du Conseil Exécutif après avis du Conseil d'Administration. Il est mis fin à ses fonctions dans les mêmes conditions. Il exerce ses fonctions dans le cadre du règlement comptable et financier arrêté par le Conseil d'Administration.
- 18.3. Des régies de dépenses et de recettes peuvent être créées par décision du Président après avis conforme de l'agent comptable dans les conditions fixées par le décret n° 64.486 du 28 mai 1964 relatif aux régies de recettes et aux régies d'avances des organismes publics.

TITRE IV Dispositions diverses et transitoires

ARTICLE 19 :

- 19.1. Les personnels de l'Office sont régis par un statut fixé par le Conseil d'Administration et approuvé par arrêté délibéré en Conseil Exécutif.
- 19.2. Des fonctionnaires de l'Etat ou des Collectivités Territoriales peuvent être détachés ou mis à disposition auprès de l'Office. Le Directeur général de l'Office peut, dans la limite des crédits budgétaires et à titre exceptionnel, faire appel à des personnels temporaires, contractuels (non titulaires), occasionnels ou saisonniers.

Annexe 1

Article 148 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, introduisant les articles L. 4424-26-1 et suivants dans le Code Général des Collectivités Territoriales instituant un **Office Foncier de la Corse**

Article 148

I. - Il est mis fin à l'établissement public foncier de Corse.

II. - La section 2 du chapitre IV du titre II du livre IV de la quatrième partie du Code Général des Collectivités Territoriales est complétée par une sous-section 4 ainsi rédigée :

« Sous-section 4

« Foncier

« Article L. 4424-26-1. - Sous la forme d'un établissement public de la Collectivité Territoriale de Corse à caractère industriel et commercial, l'office foncier de la Corse, sur lequel la collectivité exerce son pouvoir de tutelle, a les missions ci-après définies.

« Cet établissement met en place les stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain.

Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat et la politique régionale du foncier et de l'habitat de la Collectivité Territoriale de Corse. L'office peut contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi que, à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles, en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces dans le cadre de conventions.

« Article L. 4424-26-2. - Pour la mise en œuvre des missions prévues au second alinéa de l'article L. 4424-26-1, l'office est compétent pour réaliser, pour le compte de la Collectivité Territoriale de Corse ou de toute personne publique, toutes acquisitions foncières ou immobilières en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L. 221-1 et L. 221-2 du Code de l'Urbanisme ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du même code. Il est, en outre, compétent pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens du même article, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

« Les biens acquis par l'établissement ont vocation à être cédés ou à faire l'objet d'un bail.

« Les acquisitions et cessions foncières et immobilières réalisées par l'établissement pour le compte de la collectivité territoriale de Corse ou d'une autre personne

publique sont soumises aux dispositions relatives à la transparence des opérations immobilières de ces collectivités.

« L'office peut exercer, pour la réalisation de ses missions et par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption et de priorités définis, dans les cas et conditions prévus par le code de l'urbanisme ainsi qu'au 9° de l'article L. 143-2 du Code Rural et de la pêche maritime et agir par voie d'expropriation.

« L'action de l'office pour le compte des personnes publiques autres que la Collectivité Territoriale de Corse s'inscrit dans le cadre de conventions.

« Article L. 4424-26-3. - Pour la mise en œuvre des missions prévues au premier alinéa de l'article L. 4424-26-2, l'office élabore un programme pluriannuel d'interventions qui :

« - définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre ;

« - précise les conditions de cession du foncier, propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement.

« Le programme pluriannuel d'intervention tient compte des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme et notamment le plan d'aménagement et de développement durables de la Corse ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat. Il est approuvé par le conseil d'administration qui procède à sa révision dans un délai de cinq ans. Il est transmis au représentant de l'Etat.

« Article L. 4424-26-4. - L'office, dont les statuts sont adoptés par l'Assemblée de Corse, est administré par un conseil d'administration présidé par un conseiller exécutif désigné par le Président du Conseil Exécutif de Corse. Son conseil d'administration est composé à titre majoritaire de représentants élus de l'Assemblée de Corse. Il est en outre composé de membres représentants d'autres collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre.

« Les statuts peuvent prévoir la participation d'autres personnes aux réunions du conseil d'administration.

« Les statuts fixent notamment le nombre et les modalités de désignation des membres du conseil d'administration.

« Les actes et délibérations de l'établissement public sont soumis au contrôle de légalité prévu par les articles L. 2131-1 à L. 2131-11 du présent code.

« Le directeur général, nommé sur proposition du président de l'établissement par arrêté délibéré en Conseil Exécutif, est chargé de l'administration de l'établissement.

« Article L. 4424-26-5. - Les recettes de l'office comprennent notamment :

« 1° Le produit de la taxe spéciale d'équipement arrêtée dans les conditions prévues à l'article 1607 bis du Code Général des Impôts ;

« 2° Les contributions, notamment les dotations, subventions, avances, fonds de concours ou participations, garanties financières qui lui sont accordées par l'Union européenne, l'Etat, les collectivités territoriales et les sociétés nationales, établissements publics ainsi que toutes autres personnes morales publiques ou privées intéressées ;

« 3° Le produit des emprunts ;

« 4° Les rémunérations de ses prestations de services et les remboursements d'avances et de préfinancements divers consentis par l'office ;

« 5° Les produits de la vente des biens et droits mobiliers et immobiliers ;

« 6° Les revenus nets de ses biens meubles et immeubles ;

« 7° Le produit des dons et legs ;

« 8° Les subventions obtenues en lieu et place des collectivités territoriales, établissements publics et sociétés intéressés en exécution des conventions passées avec ceux-ci ».

III. - L'article 1607 bis du Code Général des Impôts est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, après les mots : « Code de l'Urbanisme », sont insérés les mots : « ou de l'office foncier de Corse, établissement public de la Collectivité Territoriale de Corse créé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » ;

2° A la première phrase du deuxième alinéa, après le mot : « local », sont insérés les mots : « ou l'office foncier de Corse ».