

ASSEMBLEE DE CORSE

DELIBERATION N° 09/095 AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE MANDATANT LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE POUR OUVRIR UNE DISCUSSION AVEC LE PREFET DE CORSE ET LES SERVICES CENTRAUX DE L'ETAT SUR LA CREATION D'UN ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ETAT EN CORSE

SEANCE DU 28 MAI 2009

L'An deux mille neuf, et le vingt-huit mai, 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. Camille de ROCCA SERRA, Président de l'Assemblée de Corse.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

ALBERTINI-COLONNA Nicolette, ALESSANDRINI Alexandre, ALLEGRINI-SIMONETTI Jean-Joseph, BIANCARELLI Gaby, BIANCUCCI Jean, BIZZARI-GHERARDI Pascale, BUCCHINI Dominique, CASTELLANI Pascaline, COLONNA-VELLUTINI Dorothée, DOMINICI François, FILIPPI Geneviève, GALLETTI José, GORI Christiane, GUERRINI Christine, GIUDICELLI Maria, LUCIANI-PADOVANI Hélène, LUCIANI Jean-Louis, MARCHIONI François-Xavier, MATTEI-FAZI Joselyne, MOSCONI Marie-Jeanne, MOZZICONACCI Madeleine, NATALI Anne-Marie, OTTAVI Antoine, PROSPERI Rose-Marie, RICCI Annie, RISTERUCCI Josette, de ROCCA SERRA Camille, SANTONI-BRUNELLI Marie-Antoinette, SCIARETTI Véronique, SCOTTO Monika, TALAMONI Jean-Guy, VERSINI Sauveur

ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

M. ALBERTINI Jean-Louis à M. de ROCCA SERRA Camille
Mme ALIBERTINI Rose à Mme COLONNA-VELLUTINI Dorothée
Mme ANGELI Corinne à Mme SCOTTO Monika
Mme BURESI Babette à Mme GORI Christiane
M. CECCALDI Pierre-Philippe à Mme LUCIANI-PADOVANI Hélène
M. CHAUBON Pierre à M. MARCHIONI François-Xavier
Mme DELHOM Marielle à M. OTTAVI Antoine
M. MONDOLONI Jean-Martin à Mme BIANCARELLI Gaby
M. PANUNZI Jean-Jacques à Mme MATTEI-FAZI Joselyne
Mme RICCI-VERSINI Etienne à Mme NATALI Anne-Marie

M. SIMEONI Edmond à M. BIANCUCCI Jean
 M. SISCO Henri à M. DOMINICI François
 M. STEFANI Michel à M. BUCCHINI Dominique

ETAIENT ABSENTS : Mmes et MM.

ALLEGRI-SIMONETTI Marie-Dominique, ANGELINI Jean-Christophe,
 COLONNA Christine, GUAZZELLI Jean-Claude, NIVAGGIONI Nadine,
 PIERI Vanina.

L'ASSEMBLEE DE CORSE

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,
- VU** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 321 et 324 relatifs aux établissements publics fonciers,
- VU** la loi n° 82/213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions,
- VU** la loi n° 83/663 du 22 juillet 1983 complétant la loi n° 83/8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat,
- VU** la loi n° 86/16 du 6 janvier 1986 relative à l'organisation des régions et portant modification des dispositions relatives au fonctionnement des conseils généraux,
- VU** la loi n° 86/972 du 19 août 1986 portant dispositions diverses relatives aux collectivités locales,
- VU** la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse,
- SUR** rapport du Président du Conseil Exécutif de Corse,
- APRES** avis de la Commission des Finances, de la Planification, et des Affaires Européennes,

APRES EN AVOIR DELIBERE

ARTICLE PREMIER :

MANDATE le Président du Conseil Exécutif de Corse pour :

- engager une étude de faisabilité,
- ouvrir une discussion avec le Préfet de Corse et les services centraux de l'Etat sur la création dans des délais raisonnables d'un établissement public foncier d'Etat en Corse,
- piloter une concertation avec l'ensemble des EPCI et des collectivités locales corses compétents en matière foncière (SCOT, ZAC & PLH) afin de mettre en place rapidement un établissement public foncier local.

ARTICLE 2 :

La présente délibération, qui pourra être diffusée partout où besoin sera, fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Collectivité Territoriale de Corse.

AJACCIO, le 28 mai 2009

Le Président de l'Assemblée de Corse,

Camille de ROCCA SERRA

ANNEXE

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

Objet : Création d'un Etablissement Public Foncier

I - Diagnostic du logement en Corse

Le logement constitue en Corse une forte préoccupation pour les autorités publiques.

La situation actuelle résulte de la conjugaison de plusieurs facteurs :

- un niveau de constructions faible depuis les années 90,
- une part du parc locatif social faible qui représente 10 % des résidences principales alors que la moyenne nationale est d'environ 17 %,
- la concurrence exercée par les locations estivales sur le marché immobilier résidentiel,
- la rareté du foncier disponible pour le logement social,
- le niveau atteint par la charge foncière,
- l'arrivée et l'installation de nouvelles populations.

Elle génère les conséquences négatives suivantes :

- une offre locative à l'année très réduite dans le parc privé,
- un taux très faible de mobilité dans le parc social,
- un taux de vacance encore plus faible puisqu'inférieur à 1 %.

Parmi les causes qui peuvent expliquer cette situation tendue, le problème foncier apparaît de manière récurrente. L'insuffisance de terrains constructibles, leurs prix parfois prohibitifs constituent souvent pour les opérateurs un obstacle majeur à la création de logements sociaux.

Ainsi, la rareté du foncier et son coût (achat et aménagements) rendent très difficile l'équilibre financier des opérations et freinent les initiatives.

La création d'un établissement public foncier constitue à cet égard une solution envisageable.

II - Les autres besoins pouvant être satisfaits par un établissement public foncier

Ils permettent de contribuer à :

- la restauration ou le maintien des fonctions urbaines des villes moyennes,
- l'accueil d'activités économiques,
- la protection des espaces agricoles,
- la protection et la mise en valeur des espaces naturels.

III - Les moyens d'action d'un établissement public foncier

Un établissement public foncier peut réaliser des acquisitions foncières ainsi que des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains.

Il peut acheter, porter, gérer, remettre en état et revendre des terrains.

Il peut effectuer les études et travaux correspondants et fournir des prestations techniques ou d'ingénierie.

Il peut acquérir à l'amiable, par expropriation dans le cadre de DUP ou par délégation des droits de préemption (urbain, ZAD et espaces naturels sensibles)

IV - Le financement des établissements publics fonciers

Ses ressources peuvent être :

- le produit de la Taxe Spéciale d'Équipement (plafonné à 20 € / habitant) et de la contribution L302-7,
- les emprunts,
- les contributions des membres, y compris l'État,
- les produits de cession qu'il fixe librement.

Ses dépenses peuvent être :

- les acquisitions,
- les frais de portage (intérêts d'emprunt et taxes)
- les charges de fonctionnement.

IV - Les établissements publics fonciers

Il existe deux types différents d'établissements publics fonciers

- les Etablissements Publics Fonciers d'État (EPFE) créé par décret en Conseil d'État pris en application de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme

Article L. 321-1 du code de l'urbanisme

Les établissements publics créés en application du présent chapitre sont compétents pour réaliser, pour leur compte ou, avec leur accord, pour le compte de l'État, d'une collectivité locale ou d'un autre établissement public, ou pour faire réaliser toutes les interventions foncières et opérations d'aménagement prévues par le présent code.

Article L. 321-2

Les établissements publics créés en application de l'article L. 321-1 ont un caractère industriel et commercial. Ils sont dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière

Article L. 321-3

Ces établissements sont créés par décret en Conseil d'État après avis du ou des conseils généraux et des conseils municipaux intéressés.

Toutefois, lorsque leur zone d'activité territoriale s'étend sur plus de cent communes, le décret de création est pris en Conseil d'État et en conseil des ministres, après avis des conseils généraux intéressés.

Article L. 321-4

Le décret qui crée l'établissement détermine son objet, sa zone d'activité territoriale et, éventuellement, sa durée. Il fixe son statut, notamment en ce qui concerne la composition du conseil d'administration, la désignation du président, celle du directeur, les pouvoirs du conseil d'administration, du président et du directeur et, le cas échéant, les conditions de représentation à l'assemblée spéciale prévue à l'article L. 321-5 des collectivités et établissements publics intéressés.

Article L. 321-6

Le conseil d'administration doit être composé, à concurrence de la moitié au moins, de membres représentant les collectivités et établissements publics intéressés.

- les Etablissements Publics Fonciers Locaux (EPFL) créé par arrêté préfectoral en application de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme et sur la base de délibérations concordantes des EPCI, et le cas échéant de communes n'ayant pas délégué les compétences SCOT, ZAC et PLH,

Article L. 324-1 du code de l'urbanisme

Les établissements publics fonciers créés en application du présent chapitre sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial à vocation unique, compétents pour réaliser, pour le compte de leurs membres ou de l'Etat, toutes acquisitions foncières et immobilières, en vue de la constitution de réserves foncières, en prévision des actions ou opérations d'aménagement prévues par l'article L. 300-1 du présent code. Les acquisitions et cessions foncières et immobilières réalisées par ces établissements pour leur propre compte ou pour le compte d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un syndicat mixte sont soumises aux dispositions relatives à la transparence des opérations immobilières de ces collectivités ou établissements.

A cette fin, ils peuvent exercer, par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption définis par le présent code dans les cas et conditions qu'il prévoit et agir par voie d'expropriation.

Aucune opération de l'établissement public foncier ne peut être réalisée sans l'avis de la commune concernée.

Article L. 324-2

L'établissement public foncier est créé par le représentant de l'Etat, au vu des délibérations concordantes émanant des deux tiers des conseils municipaux ou des organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale, représentant au moins la moitié de la population des communes intéressées ou la moitié des conseils municipaux ou organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale, représentant au moins les deux tiers de la population des communes intéressées.

Lorsque des communes sont regroupées au sein d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière foncière, la délibération émane de cet établissement. Pour l'application de la règle de majorité, il est tenu compte du

nombre et de la population totale des communes regroupées au sein de cet établissement.

Sur l'initiative d'un ou plusieurs conseils municipaux ou d'un ou plusieurs organes délibérants d'établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière foncière demandant la création d'un établissement public foncier, le représentant de l'Etat fixe la liste des communes ou établissements publics de coopération intercommunale intéressés.

Les délibérations portent sur le périmètre, les modalités de fonctionnement, la durée, le siège et la composition du conseil d'administration de l'établissement public foncier.

V - Avantages et inconvénients des 2 solutions

En résumé,

- la création d'un EPFE peut être demandée par la Collectivité Territoriale et celui-ci acquiert dès sa création un territoire régional aussi bien en termes d'interventions potentielles qu'en termes fiscaux. Il est donc plus approprié à la situation du marché foncier corse. Mais il nécessite un accord formel de l'Etat au niveau central ainsi qu'un décret. Ce qui conduit à un délai minimum de mise en œuvre d'au moins 18 mois,
- la création d'un EPFL est plus simple puisqu'elle reste à l'échelon local mais demanderait néanmoins entre 9 à 12 mois. Elle requiert une initiative des groupements de communes et de communes ayant la compétence PLH / SCOT / ZAC. La Collectivité peut s'y associer voire piloter la démarche mais son engagement n'est pas suffisant. Le territoire d'intervention est limité à celui des EPCI et des communes membres et ne couvrirait donc pas toute la Corse.

Il existe en France 12 EPFE (dont 7 régionaux) et 15 EPFL.

* *