



Projet de convention territoriale – Stratégie foncière et immobilière

Communauté de Communes Celavu Prunelli Office Foncier de la Corse – GIRTEC

Article 1 – Contexte de la convention

Le foncier et l'immobilier constituent des moyens incontournables aux projets de développement des collectivités territoriales et à leurs établissements publics. En Corse, et notamment sur le bassin de vie d'Ajaccio, il s'agit de ressources très limitées qui mettent souvent en concurrence promoteurs, particuliers ou acteurs publics, pour leur acquisition.

En Corse, les communes et intercommunalités disposent d'un partenaire de premier ordre et d'un outil efficace pour mener à bien leurs projets :

L'Office Foncier facilite la concrétisation des projets en permettant l'accès à l'indispensable matière première qu'est le foncier ou l'immobilier.

Néanmoins, afin d'anticiper les différentes sollicitations, il importe aujourd'hui que les territoires, notamment intercommunaux, puissent s'inscrire dans une approche de projet et non plus agir au « coup par coup » en fonction des opportunités. Il importe également donc que l'intercommunalité du Celavu Prunelli, en concertation avec ses communes membres, élabore une stratégie foncière et immobilière pour les 6 prochaines années pour s'inscrire dans cette dynamique de projet.

Le Girtec, dans les limites de son objet, a vocation à accompagner la Communauté de Communes Celavu Prunelli dans ses actions de maîtrise et d'aménagement du foncier à travers principalement des missions d'information, de diagnostic, et de recherches de l'historique des parcelles concernées.





Article 2 - Les partenaires

A - La Communauté de Communes Celavu Prunelli à travers les Maires des communes membres de l'intercommunalité, réunis en bureau communautaire, ont identifié une priorité de planification et cinq priorités de développement qui nécessiteront pour les années à venir d'identifier et mobiliser des ressources foncières et immobilières :

1. La Planification de l'aménagement du territoire :

Le Celavu Prunelli se situe en périphérie de l'agglomération Ajaccienne, marquée par un développement fort, ces dernières années. Cet étalement péri-urbain a pu être observé au travers de l'augmentation notable des délivrances de permis de construire. Or, il est important de noter que seules les communes de Tolla, Ocana, Eccica-Suarella, Bastelicaccia et Carbuccia disposent d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Seules les communes de Bocognano, Veru, Bastelica disposent d'une carte communale. Tandis que le RNU s'applique à Ucciani et Tavera. Dans la perspective d'atteindre les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (et l'objectif de la ZAN à l'horizon 2050), il existe un véritable enjeu pour les communes du territoire de se doter de documents de planification.

2. La création de logements publics (communaux) :

Le territoire est caractérisé au cours de ces dernières années par un parc de logements qui s'est agrandi. 65% des logements sont des résidences principales (59% en Corse). Cet agrandissement profite à la fois aux résidences principales (+32%) et aux résidences secondaires (+36%). Par ailleurs une OPAH de revitalisation rurale engagée pour la période 2017-2022 vient d'être relancée pour la période 2024-2028.

Néanmoins, on note que les logements sociaux sont faiblement représentés (2% du parc locatif). Il en est de même pour les logements communaux (qui, très souvent, complètent ou suppléent le parc locatif social).

3. La constitution de réserves foncières agricoles en vue de l'installation de nouveaux exploitants et de la constitution d'associations foncières :

Face à un marché de l'immobilier très dynamique (notamment sur les communes de Bastelicaccia, Eccica-Suarella, Ocana et Vero). Les possibilités d'installations de nouveaux exploitants agricoles deviennent rares. Cette situation incite l'intercommunalité et les communes membres à anticiper des réserves foncières en vue de leur exploitation agricole future (notamment en maraichage).



4. Le développement de services de proximité aux personnes, notamment sociaux (maisons d'accueil des personnes âgées, etc.) et de santé (maison médicale, etc.) :

La communauté de communes propose une offre médicale composée de 74 professionnels de santé. On retrouve très majoritairement des auxiliaires médicaux. Les médecins généralistes y sont faiblement représentés (au nombre de 7), et ce considérant les éventuels départs à la retraite à anticiper et la forte concentration de ces professionnels sur la seule commune de Bastelicaccia (78% des professionnels répertoriés). De ce point de vue, l'on peut s'interroger sur l'accessibilité aux soins sur la plus grande partie du territoire (analyse à rapprocher du constat de fortes difficultés de mobilités).

Par ailleurs, on soulignera également l'absence de structure d'accueil pour personnes âgées sur le territoire. Or, on observe un vieillissement de la population plus prononcé dans le Celavu Prunelli, territoire au sein duquel le nombre de séniors (âgés de plus de 60 ans) a augmenté de +35% entre 2008 et 2019 contre +28% en moyenne en Corse. De ce point de vue, l'initiative de maison d'accueil mise en place sur la commune de Carbuccia est saluée, et présentée comme un modèle à suivre notamment pour le lien intergénérationnel qu'elle a favorisé.

5. Le développement de l'artisanat et du commerce de proximité au cœur des communes :

L'intercommunalité ne possède pas de zone d'activités commerciales ou artisanales. Elle ne possède pas non plus d'immobilier d'entreprise (tiers-lieux, pépinières, etc.).

Par ailleurs, au vu des carences en matière d'informations disponibles en la matière, la réalisation d'un état des lieux des conditions d'accueil proposées sur le territoire aux professionnels, tant en matière de foncier que d'immobilier économiques est une vraie nécessité. D'autant plus que les remontées de terrain mettent en lumière des besoins d'installation non satisfaits par manque de foncier et d'équipements dédiés. Il serait opportun de pouvoir mettre en place une étude des besoins sur ce sujet, voire d'opportunité en termes de friches, eu égard aux compétences légitimes de la communauté de communes.



B- **L'Office Foncier de la Corse** souhaite dans le cadre de ses objectifs accompagner les intercommunalités dans l'élaboration de stratégie foncière. Le diagnostic foncier doit permettre à la collectivité de connaître les disponibilités foncières de son territoire, sa dureté foncière, ses facilités d'intervention immédiate, mais également de se construire une logique d'intervention.

Il pose ainsi une photographie du foncier à un temps T, fait émerger des secteurs à enjeux et assure la faisabilité du projet.

L'identification du foncier disponible permettra à l'interco d'anticiper les demandes d'acquisition par l'Office Foncier, de se projeter sur un accord-cadre sur 5 ans, de permettre également aux financeurs, Collectivité De Corse et Etats d'anticiper les volumes financiers.

C - Le Groupement d'Intérêt Public pour la Reconstitution des Titres de propriété En Corse (GIRTEC) a été créé par l'article 42 de la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006. Il est chargé de rassembler tous les éléments propres à reconstituer les titres de propriété en Corse pour les biens fonciers ou immobiliers qui en sont dépourvus.

Pour la réalisation de cette mission, il peut prendre toute mesure permettant de définir ces biens et d'en identifier les propriétaires et créer ou gérer l'ensemble des équipements ou services d'intérêt commun rendus nécessaires pour la réalisation de son objet.

L'article 4 de la convention du 27 octobre 2017 régissant le Girtec prévoit qu'en complément des demandes formulées par les personnes directement intéressées par la reconstitution des titres de propriété sur des biens déterminés, le groupement peut également rassembler les éléments nécessaires à l'identification des propriétaires des biens fonciers et immobiliers en vue d'apporter, au service exclusif des personnes et établissements publics, les informations nécessaires à l'exercice de leurs missions d'intérêt général.

Cette mission fait l'objet entre le Girtec et la personne publique ou l'établissement public concerné d'une convention approuvée par le conseil d'administration du groupement qui en prévoit les modalités et les ressources nécessaires à leur exécution.



Article 3 - Objet de la convention

Dans le contexte décrit ci-dessus et eu égard aux priorités identifiées plusieurs instruments pourraient être mobilisés en partenariat avec l'Office Foncier de la Corse et le GIRTEC afin d'accompagner la dynamique de développement du territoire Celavu Prunelli :

- Un diagnostic foncier et immobilier dans l'optique d'identifier et caractériser le gisement mobilisable à l'échelle intercommunale.
- Le titrement de parcelles identifiées et priorisées.
- Un recensement exhaustif et la mise en œuvre le cas échéant des procédures particulières de type « biens présumés sans maître », biens sans maître, en état d'abandon manifeste...bâti ou non bâti.
- Un diagnostic des besoins en foncier et immobilier d'entreprise
- Une convention cadre pour le portage de biens.

La présente convention a pour objet d'organiser le partenariat entre la Communauté de Communes Celavu Prunelli, le GIRTEC et l'Office Foncier de la Corse (OFC)

Elle définit l'appui du Girtec et de l'OFC à la Communauté de Communes, agissant dans le cadre de ses compétences, pour les actions et projets entrepris en matière foncière.

De manière plus générale les partenaires conviennent de collaborer à la réalisation d'études ou de projets ayant pour objectif d'acquérir une meilleure connaissance du foncier du territoire de la Communauté de Communes et de contribuer à définir ou optimiser leurs stratégies d'intervention.

Article 4 - Missions des partenaires

A - Intervention du GIRTEC

Le GIRTEC pourra produire pour chaque commune une analyse foncière élaborée par cartographie, afin notamment de faire l'inventaire des parcelles non titrées et de pouvoir envisager la mise en œuvre le cas échéant de procédures particulières de type « biens sans maître », biens présumés sans maître, biens en état d'abandon manifeste...

Le GIRTEC pourra réaliser les recherches nécessaires sollicitées par le notaire choisi par la commune pour procéder au titrement de parcelles du domaine privé communal.

Le GIRTEC pourra assurer au sein de l'intercommunalité une formation particulière à destination des élus et des services, relative aux procédures particulières d'incorporation au domaine privé communal, ainsi qu'une



réunion publique à destination des administrés sur le désordre foncier et les moyens d'y remédier individuellement et collectivement.

B - Intervention de l'Office Foncier de la Corse

L'OFC pourra participer à l'analyse, à l'évaluation du potentiel de valorisation des biens identifiés pour chaque commune.

Accompagner les communes dans l'appropriation juridique et administrative des biens identifiés, en respectant la réglementation en vigueur.

Participer au suivi des procédures jusqu'à leur terme, afin de garantir la sécurisation juridique de chaque bien transféré aux communes.

Acquisition de bien, réserve foncière,

Différents projets ou objectifs portés par la Communauté de Communes ou ses Communes membres nécessitent une maîtrise foncière pour voir le jour et assurer un aménagement d'ensemble cohérent, assurant une utilisation économe du foncier et la production d'un foncier aménageable au meilleur coût. Cette association se matérialisera sous la forme d'une convention cadre qui définira les engagements de chaque partie, les missions confiées à l'OFC et les conditions d'exercice de ces missions.

Construire une convention cadre de portage

Pour apporter un maximum de cohérence et d'efficacité à son action, l'intervention de l'OFC se fait notamment par le biais de conventions cadres conclues avec les EPCI. Chaque convention est élaborée dans le respect des principes du Programme Pluriannuel d'Intervention.

La convention cadre a pour objet de fixer les principes et modalité de sollicitation de l'Office Foncier de la Corse sur le territoire de la Communauté de Communes du Celavu Prunelli. Cette convention sera déclinée en conventions opérationnelles qui préciseront, pour chaque opération, les détails tel que le prix d'acquisition, la durée de portage etc...

La convention pourra évoluer dans le cadre d'avenants au fur et à mesure que la Communauté de Communes s'engage dans la définition et la réalisation des projets qui seront identifiés.

L'Office Foncier de Corse souhaite s'associer à la Communauté de Communes Celavu Prunelli pour s'engager dans une politique foncière visant à faciliter la réalisation des projets communaux, et intercommunaux répondant à des critères de développement durable et de mixité (sociale, fonctionnelle, générationnelle...) qu'ils partagent.



Article 5 – Modalités d'exécution de la convention

A - Moyens et fixation des objectifs annuels

Chaque année, les parties établissent une fiche action précisant les opérations projetées, le périmètre de la mission confiée au Girtec et à l'OFC et les moyens mis à disposition par ces derniers ainsi que les modalités de restitution des travaux.

Ces missions feront l'objet d'échanges réguliers entre les partenaires dans le cadre de l'instruction et du suivi de l'opération.

B - Estimation des moyens à mettre en œuvre

L'intervention du Girtec fera l'objet d'un cahier des charges prévoyant pour chaque mission, une évaluation du temps de travail, un calendrier des travaux, les documents fournis et les modalités de restitution des travaux du GIRTEC. Un accompagnement à la lecture et à l'utilisation des documents transmis sera assuré par le GIRTEC.

Ces missions feront l'objet d'échanges réguliers entre les partenaires dans le cadre de l'instruction et du suivi de l'opération.

Chaque partie s'engage à informer l'autre préalablement à toute action de communication liée aux travaux réalisés prévus dans cette convention.

Les parties s'engagent également à définir, conjointement, les modalités de diffusion des travaux réalisés et à faire apparaître sur tout support de diffusion les logos de chacune d'elles, dans des formats similaires.

C - Suivi de l'exécution des travaux et bilan

Pour le suivi et l'évaluation des travaux il conviendra de désigner un référent pour chaque partie. Un bilan sera effectué annuellement. Des réunions périodiques d'étape se tiendront afin de valider les travaux réalisés et de programmer ceux à venir selon le calendrier fixé ou d'apporter d'éventuelles modifications à la programmation.

Les partenaires présenteront annuellement un rapport d'exécution des actions réalisées dans le cadre de la présente convention à leur Conseil d'Administration.



Pour chaque mission ou projet, la Communauté de Communes établira un rapport indiquant les résultats obtenus ou attendus suite à la présente convention, notamment s'agissant des créations de titre et des incorporations au domaine privé communal identifiés par le GIRTEC

D - Durée et voies de recours

La présente convention est conclue pour trois ans, renouvelable par tacite reconduction. Elle pourra être dénoncée par une des parties par lettre recommandée avec accusé de réception six mois avant sa date d'échéance ou de renouvellement. En cas de contestations, litiges ou autres différends éventuels sur l'interprétation ou l'exécution de la présente convention et en l'absence d'accord amiable entre les parties, le litige sera porté devant le tribunal administratif de Bastia, seul compétent pour en connaître.

Fait à :

Le

Pour le GIRTEC

Pour la Communauté de
communes Celavu Prunelli

La Président du Conseil
d'administration

Le Président de la communauté
de commune

Pour l'Office Foncier de la Corse

Le président