



**PROCÈS-VERBAL  
DE LA SÉANCE  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE SAN NICOLAO  
DU 30 DÉCEMBRE 2024**

**MAIRIE DE SAN NICOLAO**

**20230**

**Présents :**

Marie-Thé OLIVESI, **Maire**,  
Monique BERGHMAN, déléguée spéciale,  
Charles COLOMBANI, adjoint,  
Laëtitia CRISTELLI, conseillère,  
Jennyfer CRUCIANI, conseillère,  
Marcelle FIORENTINI, adjointe,  
Marie-Anne GOZZI, conseillère,  
Laetitia LEPELTIER, conseillère,  
Jean-Paul LOVISI, adjoint,  
Marie-Toussainte MARCHI, adjointe,  
Jean-Paul PIEVE, conseiller,  
Jean-David SOMMOVIGO, conseiller,  
Jean-Luc TRISTANI, adjoint.

**Absents :**

Vannina ANGIUS-BLASI, conseillère,  
Julien LOUBIERE, conseiller,  
Bernard MARCHETTI, conseiller,  
Noël POZZO DI BORGO, conseiller,  
Antoine SANTINI, conseiller,  
André SIMONPAOLI, conseiller.

À 18H00 après avoir constaté que le quorum est atteint, le Maire, Madame Marie-Thé OLIVESI, ouvre la séance. Elle propose au Conseil qui, à l'unanimité de ses membres l'accepte, de désigner Madame Laetitia LEPELTIER en qualité de secrétaire de séance.

Madame le Maire sollicite, compte tenu de l'urgence, l'adjonction à l'ordre du jour de cette séance d'un onzième rapport intitulé : Construction de 79 logements locatifs sociaux collectifs sur le territoire de la commune de San Nicolao.

Après avoir enregistré l'acceptation à l'unanimité des membres du Conseil sur l'adjonction de ce rapport supplémentaire, Madame le Maire donne lecture de l'ordre du jour de cette séance :

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 25 octobre 2024.
2. Décisions
3. Délibérations

- 3.1 Demande de renouvellement d'un droit de place d'un camion de pizza,
- 3.2 Installation de caméras de vidéo-protection urbaine supplémentaires au stade municipal,
- 3.3 Adoption du rapport prix et qualité de l'eau potable 2023,
- 3.4 Mandatement du Centre de Gestion 2B pour la protection sociale complémentaire des agents,
- 3.5 Remboursement anticipé d'un prêt auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations,
- 3.6 Attribution d'une délégation de Service Public par affermage pour la gestion et l'exploitation du Bar-Multiservices au Village de San Nicolao,
- 3.7 Création d'un emploi non permanent d'opérateur territorial des activités physiques et sportives – Surveillant de baignade- OTAPS- en vue de la saison estivale 2025,
- 3.8 Réforme pour la redevance consommation d'eau potable et de la redevance pour performance des réseaux d'eau potable pour l'année 2025,
- 3.9 Solidarité avec la population de Mayotte,
- 3.10 Reconnaissance de propriété sur une parcelle de terre,
- 3.11 Construction de 79 logements locatifs sociaux collectifs sur le territoire de la commune de San Nicolao.

#### 4. Informations et questions diverses.

\*  
\*   \*  
\*

### 1. Approbation du procès-verbal de la séance du 25 octobre 2024.

Madame le Maire soumet à l'approbation des membres du Conseil municipal le projet de procès-verbal de la précédente séance, qui leur a été transmis le 23 décembre 2024.

<b>VOTE</b>	<b>POUR</b>	<b>13</b>	<b>CONTRE</b>	<b>0</b>	<b>ABSTENTION</b>	<b>0</b>
-------------	-------------	-----------	---------------	----------	-------------------	----------

Le Conseil, à l'unanimité de ses membres, approuve le procès-verbal de la séance du 25 octobre 2024.

### 2. Décisions prises le respect de la délégation donnée le 11 juillet 2020 par ce Conseil

Le Maire, Madame Marie-Thé OLIVESI, fait savoir que dans le respect de la délégation qui lui a été donnée le 11 juillet 2020 par ce Conseil, depuis le 25 octobre 2024 les décisions suivantes ont été prises :

- le 12/14/2024, attribution du marché N° 11-2024 relatif à la location des motifs de Noël, au stockage et entretien du matériel pour la Commune attribuant pour une durée de 3 ans à STELL'ARTIFICE et LEASECOM, respectivement mandataire et membre du groupement, au prix de 63 092,55 €HT soit 75 711,06 €TTC ;
- le 20/12/2024, marché N° 12-2024 relatif à la souscription et à l'exécution des contrats d'assurance de la Commune, attribuant pour une un an, reconductible 2 fois, les lots suivants :
  - . Lot 1 : « Dommages aux Biens » à la SMACL - option 1- au prix de 10.330,56 € TTC,
  - . Lot 2 : « Responsabilité civile et risques annexes » à la SMACL - option 1- au prix de 4.267,29€ TTC,
  - . Lot 4 : « Véhicules à moteur et risques annexes » à GROUPAMA au prix de 6.217,07 € TTC,
  - . Lot 5 : « Risques statutaires du personnel » à RELYENS - option 1 avec reprise du passif franchise à 30 jours- au prix de 7,51% CNRACL 2,50% IRCANTEC

### 3. Délibérations

- 3.1 Demande de renouvellement d'un droit de place pour un camion de pizza.

Madame le Maire propose de répondre favorablement à la demande de renouvellement d'occupation temporaire du domaine public communal déposée le 29 novembre 2024, par le représentant de la Société PIZZA MORIANINCA qui sollicite l'autorisation d'exploiter du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2025 un camion de pizza sur le parking Nord « Pianu ». Elle précise que cette occupation précaire et révocable de l'emplacement prévu à cet effet, pour une activité de restauration rapide et de vente de boissons à emporter se ferait moyennant un droit de place forfaitaire de 300 € par an, et le remboursement de sa consommation effective d'électricité, sur présentation de la facture établie par la Commune, à partir du relevé effectué sur le défalcateur existant. Elle rappelle que cette autorisation serait consentie sous réserve du respect par l'occupant d'un certain nombre de prescriptions expressément définies, dans le projet de convention distribué en séance parmi lesquelles figurent notamment l'engagement de ne pas gêner la circulation des piétons, de ne pas installer de table ou de chaise, de ne pas employer l'abribus situé à proximité comme lieu de stockage...

En l'absence de question, Madame le Maire invite les élus à délibérer sur cette proposition et à l'autoriser à signer la convention y afférente.

<b>VOTE</b>	<b>POUR</b>	<b>13</b>	<b>CONTRE</b>	<b>0</b>	<b>ABSTENTION</b>	<b>0</b>
-------------	-------------	-----------	---------------	----------	-------------------	----------

Le Conseil municipal après en avoir délibéré approuve, à l'unanimité, le rapport présenté.

### 3.2 Installation de caméras de vidéo-protection urbaine supplémentaires dans le stade municipal.

Le Maire, Madame Marie-Thé OLIVESI fait savoir que la pose de 2 caméras de vidéoprotection dans l'enceinte du stade municipal Jean OLIVESI s'inscrit dans le cadre de la sécurisation des personnes, la prévention des atteintes aux biens, la protection des bâtiments publics, et de la lutte contre les dépôts sauvages d'objets et de déchets. Elle précise que l'enregistrement et le stockage des images sera limitée à 30 jours et que leur visionnage en Mairie sera réservé aux seules les personnes habilitées. Elle ajoute que la mise en place de ces matériels sera conditionnée à l'autorisation préfectorale, après validation de la Commission Départementale de la vidéoprotection présidée par un magistrat.

Madame le Maire invite les membres du Conseil à se prononcer sur ce projet, son coût de 7 270,80 € HT soit 7 997,88 € TTC, sur son plan de financement (40% du montant hors taxes sur le Fonds Interministériel de prévention de la délinquance -FIDP-) et à l'autoriser à signer les documents afférents à ce dossier.

<b>VOTE</b>	<b>POUR</b>	<b>13</b>	<b>CONTRE</b>	<b>0</b>	<b>ABSTENTION</b>	<b>0</b>
-------------	-------------	-----------	---------------	----------	-------------------	----------

Le Conseil municipal après en avoir délibéré approuve, à l'unanimité, le rapport présenté.

### 3.3 Adoption du rapport prix et qualité de l'eau potable 2023.

Le Maire, Madame Marie-Thé OLIVESI rappelle que le code Général des Collectivités Territoriales prévoit la présentation annuelle au conseil municipal d'un rapport sur le prix et la qualité du service d'eau potable ; elle indique que ce rapport porte sur l'exploitation, en régie à autonomie financière, la desserte en eau potable des abonnés du Village. Elle indique que les contrôles sanitaires prévus par le Code de la santé publique ont été effectués régulièrement au cours de l'année 2023. Elle précise que les factures d'eau font apparaître pour chacun des 145 abonnés, contre 144 l'année précédente, la part correspondant à sa consommation et la part fixe afférente à son abonnement. Elle observe que le volume d'eau consommé a progressé de 29% par rapport à l'année précédente. Elle invite les élus qui le souhaitent à consulter ce rapport qui, par ses indicateurs, couvre tout le périmètre du service, depuis la protection des points de prélèvement jusqu'à la qualité de l'eau distribuée, en passant par la performance du service à l'utilisateur.

Madame le Maire invite les membres du Conseil à se prononcer sur ce rapport, préalablement à sa transmission par voie électronique au Préfet.

<b>VOTE</b>	<b>POUR</b>	<b>13</b>	<b>CONTRE</b>	<b>0</b>	<b>ABSTENTION</b>	<b>0</b>
-------------	-------------	-----------	---------------	----------	-------------------	----------

Le Conseil municipal après en avoir délibéré approuve, à l'unanimité, le rapport présenté.

### 3.4 Mandatement du Centre de Gestion 2B pour la protection sociale complémentaire.

Le Maire, Madame Marie-Thé OLIVESI, fait savoir que la réforme de la protection sociale complémentaire (PSC) dans la Fonction Publique Territoriale, initiée en février 2021, a introduit pour les employeurs publics territoriaux l'obligation de mettre en œuvre une participation financière à compter du 1er janvier 2025 à la couverture du risque prévoyance de leurs agents, puis à compter du 1er janvier 2026 à celle des risques frais de santé, ainsi que des niveaux minimum de couverture pour chacun des risques. Elle indique que l'accord collectif national, signé le 11 juillet 2023 par les associations d'employeurs territoriaux et les organisations syndicales représentatives de la fonction publique territoriale, dispose que, outre la généralisation de l'adhésion obligatoire des agents aux garanties de prévoyance, tous les employeurs territoriaux doivent conclure un dispositif de contrat collectif à destination de leurs agents d'ici le 1er janvier 2025. Elle note que les contrats collectifs de prévoyance à adhésion obligatoire devront prévoir un niveau minimum de garantie couvrant tous les agents pour les risques Incapacité Temporaire de Travail et Invalidité à hauteur de 90% de la rémunération annuelle nette et que la participation des employeurs publics territoriaux doit prendre en charge, au minimum 50% des cotisations acquittées par les agents au titre du régime de base à l'adhésion obligatoire. Elle fait observer que ces dispositions auront un impact financier significatif pour les collectivités territoriales. Elle ajoute que l'ordonnance du 17 février 2021 a confirmé le rôle d'expertise des centres de gestion qui sont tenus de conclure, pour le compte des collectivités territoriales et des établissements publics de leur ressort, des conventions de participation en matière de santé et de prévoyance ; ces enjeux étant multiples et le domaine complexe, afin de répondre à l'ensemble de ces enjeux, le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Haute-Corse (CDG2B) a décidé de lancer un marché départemental afin de proposer à tous les employeurs publics du département et à leurs agents une offre adaptée aux problématiques rencontrées en matière de prévoyance. Le CDG2B au travers de cette démarche vise à offrir aux collectivités territoriales de son ressort un accompagnement sur les aspects juridiques, fiscaux, sociaux et financiers inhérents à la Protection Sociale Complémentaire ; le CDG2B est disposé à piloter l'ensemble du processus en matière de dialogue social et d'animation du comité social territorial, de définition des garanties, de conduite des négociations avec les assureurs, d'analyse des offres, de rédaction des projets d'accords collectifs, de mise en place de la gestion et de suivi des prestations, et de pilotage dans le temps du ou des contrats, au bénéfice des collectivités territoriales et des agents assurés. Elle indique que la mutualisation des risques sur un large périmètre permettra de renforcer l'attractivité auprès des organismes d'assurances, de mieux piloter les risques, et de maîtriser les évolutions tarifaires dans le temps.

Le Maire, Madame Marie-Thé OLIVESI, compte tenu de ces éléments, propose de donner mandat au Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Haute-Corse (CDG2B) :

- pour l'organisation, la conduite et l'animation du dialogue social au niveau départemental en vertu des dispositions de l'accord collectif national du 11 juillet 2023 portant réforme de la Protection Sociale Complémentaire dans la Fonction Publique Territoriale ;
- pour la réalisation d'une mise en concurrence visant à la sélection d'un ou plusieurs organismes d'assurance et la conclusion d'une convention de participation pour la couverture du risque Prévoyance.

En l'absence de question, Madame le Maire invite les élus à se prononcer sur cette proposition :

<b>VOTE</b>	<b>POUR</b>	<b>13</b>	<b>CONTRE</b>	<b>0</b>	<b>ABSTENTION</b>	<b>0</b>
-------------	-------------	-----------	---------------	----------	-------------------	----------

Le Conseil municipal après en avoir délibéré approuve, à l'unanimité, le rapport présenté.

### 3.5 Remboursement anticipé d'un prêt auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations ;

Madame le Maire rappelle que dans le respect de la délibération du 30 octobre 2015 autorisant l'acquisition des parcelles d'une contenance totale de 48 887 m<sup>2</sup> en vue de la création du Parc Padulella au lieu-dit Poggiole, la Commune avait contracté les 7 et 15 janvier 2016 des prêts révisibles auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ; elle précise que les dispositions de ces contrats permettent de procéder à des remboursements anticipés, partiels ou totaux de ce prêt. Elle propose, au regard de la bonne santé financière de la Commune et de sa capacité financière, de procéder en 2025 à un remboursement anticipé partiel de 500 000,00 € dudit prêt.

Madame le Maire, après avoir confirmé que ce remboursement anticipé n'obérerait en rien les capacités d'actions de la Commune en 2025, propose au Conseil :

- de rembourser partiellement en 2025, de façon anticipée, pour un montant de 500 000 €, le prêt contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations par la Commune ;
- de l'autoriser à entreprendre toutes les démarches nécessaires et à signer tous les documents relatifs à cette opération.

En l'absence de question, Madame le Maire invite les élus à se prononcer sur cette proposition.

<b>VOTE</b>	<b>POUR</b>	<b>13</b>	<b>CONTRE</b>	<b>0</b>	<b>ABSTENTION</b>	<b>0</b>
-------------	-------------	-----------	---------------	----------	-------------------	----------

Le Conseil municipal après en avoir délibéré approuve à l'unanimité, le rapport présenté.

### 3.6 Attribution d'une délégation de Service Public par affermage pour la gestion et l'exploitation du Bar-Multiservices au Village, de San Nicolao.

Madame le Maire rappelle que le 28 juin 2024, ce Conseil a décidé de recourir à la Délégation de Service Public (DSP) par affermage pour la gestion et l'exploitation du Bar Multiservices situé au Village de San Nicolao et de créer une commission habilitée à examiner les candidatures des opérateurs. Elle ajoute que le 25 octobre 2024 ce Conseil a fixé les tarifs pour la mise à disposition du concessionnaire des locaux, des matériels et de la licence IV propriété de la Commune et la durée de cette délégation à savoir, un an renouvelable deux fois. Elle présente le résultat des travaux conduits par la Commission de Délégation de Service Public, proposant de retenir la société représentée par M David Battesti.

En l'absence de question, Madame le Maire invite les élus :

- à se prononcer sur choix de la société représentée par M. D. Battesti pour gérer et exploiter le Bar Multiservices sis au Village, pour une première période initiale du 10 février 2025 au 10 février 2026, renouvelable deux fois, en contrepartie du règlement mensuel à la Commune d'un loyer de quatre cents euros, d'une redevance de cent euros pour la mise à disposition de la licence IV, et au paiement d'une caution de mille euros, payable en deux fois, au plus tard dans les six mois après le démarrage de l'exploitation,
- à l'autoriser à signer les actes, conventions et documents nécessaires à la mise en œuvre de cette délégation de service public, ainsi que les avenants éventuels en cas de renouvellement du contrat.

<b>VOTE</b>	<b>POUR</b>	<b>13</b>	<b>CONTRE</b>	<b>0</b>	<b>ABSTENTION</b>	<b>0</b>
-------------	-------------	-----------	---------------	----------	-------------------	----------

Le Conseil municipal après en avoir délibéré approuve, à l'unanimité, le rapport présenté.

### 3.7 Création d'un emploi non permanent d'opérateur territorial des activités physiques et sportives – Surveillant de baignade- OTAPS- en vue de la saison estivale 2025

Le Maire, Madame Marie-Thé OLIVESI, rappelle le besoin de créer pour la période du 01 juillet au 31 août 2025 un emploi non permanent de surveillant de baignade qui sera occupé par un agent contractuel relevant du grade d'opérateur territorial des activités physiques et sportives -OTAPS- qui effectuera un service hebdomadaire de 35 heures ; cet agent qui sera recruté parmi les titulaires du BNSSA, percevra une rémunération établie par référence au 1<sup>er</sup> échelon, échelle C1 du grade d'OTAPS.

Madame le Maire, en l'absence de question invite les Élus à se prononcer sur cette création et sur l'inscription au budget des crédits nécessaires à la rémunération de cet agent et aux charges sociales.

<b>VOTE</b>	<b>POUR</b>	<b>11</b>	<b>CONTRE</b>	<b>0</b>	<b>ABSTENTION</b>	<b>0</b>
-------------	-------------	-----------	---------------	----------	-------------------	----------

Le Conseil municipal après en avoir délibéré approuve, à l'unanimité, le rapport présenté.

**3.8 Réforme pour la redevance consommation d'eau potable et de la redevance pour performance des réseaux d'eau potable pour l'année 2025.**

Le Maire, Madame Marie-Thé OLIVESI, Madame le Maire rappelle que le 26 novembre 2020, ce Conseil a fixé au titre de la pollution domestique, pour les abonnés équipés d'un compteur, les redevances suivantes : 0,90€/m<sup>3</sup> de consommation, 3,50€ par mois par abonnement et 0,0466€ /m<sup>3</sup> pour le prélèvement sur la ressource en eau.

Elle fait savoir que pour l'année 2025, l'Agence de l'Eau Rhône-Méditerranée-Corse :

- a fixé le tarif de la redevance pour consommation d'eau à 0,43€ HT/m<sup>3</sup>,
- a fixé le tarif de la redevance pour performance des réseaux d'eau potable à 0.01€ HT/m<sup>3</sup> ;
- a fixé le coefficient de modulation forfaitaire à 0,2 € pour la redevance pour performance des réseaux d'eau potable, ladite performance n'étant pas prise en compte pour cette première année ;
- a demandé de fixer le tarif de la contre valeur pour la redevance pour performance des réseaux d'eau potable qui doit être répercutée sur chaque usager du service public d'eau potable sous la forme d'un supplément au prix du m<sup>3</sup> d'eau vendu, étant précisé que ce supplément doit être assujéti au taux réduit de TVA de 2.1% pour la Corse.

Le Maire, Madame Marie-Thé OLIVESI, considérant ce qui précède, propose aux Élus :

- de fixer à 0,01€ HT/m<sup>3</sup>, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, la contre-valeur correspondant à la « redevance pour performance des réseaux d'eau potable » à répercuter sur chaque usager du service public d'eau potable sous la forme d'un supplément au prix du mètre cube d'eau vendu, ;
- de fixer la redevance pour consommation d'eau potable à 0.43€ HT/m<sup>3</sup> ;
- de maintenir pour les abonnés équipés d'un compteur de consommation les taux suivants :
  - . 0,90 € par m<sup>3</sup>,
  - . 3,50 € par mois d'abonnement,
  - . 0,0466 €/m<sup>3</sup> pour la redevance pour le prélèvement sur la ressource en eau.

<b>VOTE</b>	<b>POUR</b>	<b>13</b>	<b>CONTRE</b>	<b>0</b>	<b>ABSTENTION</b>	<b>0</b>
-------------	-------------	-----------	---------------	----------	-------------------	----------

Le Conseil municipal après en avoir délibéré approuve, à l'unanimité, le rapport présenté.

**3.9 Solidarité avec la population de Mayotte.**

Le Maire, Madame Marie-Thé OLIVESI, fait savoir qu'à la suite du passage du cyclone Chido, qui a dévasté l'île de Mayotte, département français, l'Association des Maires de France, en partenariat avec La Protection civile, la Croix rouge, a invité les communes et intercommunalités à faire preuve de solidarité nationale pour soutenir la population mahoraise, ses communes et ses élus.

Sensible aux drames humains et aux dégâts matériels que cette catastrophe d'une ampleur exceptionnelle engendre, la commune de SAN-NICOLAO tient à exprimer son soutien et sa solidarité à cette population.

Après discussion, Madame le Maire invite le Conseil municipal à se prononcer sur ce soutien au bénéfice des victimes mahoraises du cyclone Chido, dans la mesure de ses capacités, en effectuant un don d'un montant de 3 000€ versé à La Protection civile.

<b>VOTE</b>	<b>POUR</b>	<b>13</b>	<b>CONTRE</b>	<b>0</b>	<b>ABSTENTION</b>	<b>0</b>
-------------	-------------	-----------	---------------	----------	-------------------	----------

A l'unanimité, le Conseil municipal après en avoir délibéré approuve le rapport présenté.

### 3.10 Reconnaissance de propriété.

Le Maire, Madame Marie-Thé OLIVESI, fait savoir que par lettre déposée en Mairie au début de ce mois de décembre, Monsieur Vincent Martini a sollicité le rétablissement d'une réalité, constante depuis plus de 40 ans, sur la propriété d'une parcelle de terre.

Pour la compréhension de ce dossier elle fait savoir que le 18 janvier 1983, ce Conseil, s'était prononcé en faveur de l'acquisition des deux parcelles cadastrées n°1157, section A (provenant de la division parcellaire n° A 1043) et 1154, section A (provenant de la division parcellaire n° A 942). Elle précise que la vente à la Commune de ces parcelles d'une contenance respective de 64a 21ca et de 30a 91ca par les héritiers de Mme Pasquini Thérèse épouse Marchetti, a été enregistrée par acte authentique dressé le 11 février 1983 par Me Maynard, Notaire. Lors de la vente, il a été constaté, qu'un terrain clôturé d'une superficie de 1.908 m<sup>2</sup>, situé à l'intérieur de la parcelle n° 1154, était exploité à des fins commerciales depuis 1970 par M. MARTINI Antoine et son fils Vincent, sans que la famille Marchetti n'ait élevé la moindre contestation. Elle note que depuis le 11 février 1983 date de la signature de l'acte authentique, la Commune de San-Nicolao a respecté la possession paisible, non équivoque, publique, continue et ininterrompue de ce terrain par MM. Martini. Elle observe que jusqu'à ce jour, soit depuis plus de 40 ans, M. Vincent Martini, successeur de son père Antoine, a poursuivi cette occupation, laquelle en vertu des dispositions du Code civil correspond à une possession trentenaire conduisant à l'usucapion.

Le Madame le Maire, afin de solutionner cette situation, invite le Conseil municipal :

- à reconnaître officiellement la possession paisible, publique, continue et ininterrompue exercée depuis plus de 40 ans par M. Vincent Martini sur le terrain de 1.908 m<sup>2</sup>, situé au sein de la parcelle cadastrée n° 1154, conduit à l'usucapion et par voie la propriété de ce dernier sur ledit terrain ;
- à mandater un géomètre chargé de procéder au bornage et d'établir un document d'arpentage correspondant au terrain exploité par M. Vincent Martini ;
- à l'autoriser à transmettre les documents nécessaires à Me Brocca, Notaire, afin de rédiger l'acte authentique officialisant cette reconnaissance de propriété, à signer tout document afférent à cette reconnaissance et à entreprendre toutes les démarches nécessaires.

<b>VOTE</b>	<b>POUR</b>	<b>13</b>	<b>CONTRE</b>	<b>0</b>	<b>ABSTENTION</b>	<b>0</b>
-------------	-------------	-----------	---------------	----------	-------------------	----------

Le Conseil municipal, à l'unanimité de ses membres, adopte ce rapport.

### 3.11 Construction de 79 logements locatifs sociaux collectifs sur le territoire de la commune de San Nicolao

Marie-Thé OLIVESI, en introduction fait savoir :

- qu'elle a reçu pour information un arrêté du Préfet de la Haute-Corse daté du 04 décembre 2024 ayant pour objet « *Résidence Tra Mare e Monti Timone 20230 San Nicolao* » ; aux termes de cet arrêté la Société Erilia est agréée pour la construction de 79 logements locatifs sociaux collectifs, se décomposant en 51 logements PLUS et 28 logements PLAI, et subventionnée à hauteur de 562 000 € pour la réalisation de cette opération ;

- que le 05 décembre 2024, lendemain de la décision susmentionnée prise par le Préfet de la Haute-Corse, le gérant d'une autre société, la SARL « Tra Mare e Monti », a déposé en Mairie un dossier

sollicitant le changement de destination des 9 immeubles résidentiels, dont la construction à Timone lui avait été accordée le 28 mars 2024. Ce pétitionnaire demande que les 80 logements tous destinés à la vente, composant le programme initial, soient ramenés à 79 logements sociaux, intégralement réservés à la location ;

- qu'en l'état, compte tenu du nom « *Résidence Tra Mare e Monti* », du lieu (Timone) et de l'objet (construction de 79 logements locatifs sociaux), elle considère vraisemblable de joindre, voire de faire correspondre les programmes de la Société Erilia et de la SARL « Tra Mare e Monti ».

Madame le Maire, invite M. Jean-Luc TRISTANI à s'exprimer sur ce dossier qu'il a étudié.

M. Jean-Luc TRISTANI déclare que la décision prise le 04 décembre 2024 par le Préfet agréant la Société Erilia pour la construction sur notre territoire de 79 logements locatifs sociaux collectifs, méconnaît notre PADD, ignore le fragile diagnostic socio-économique de notre Commune, aurait pour effets immédiats d'ajouter de la précarité, de porter gravement atteinte, de façon significative et immuable à l'équilibre social de San Nicolao. Ainsi :

- par sa décision du 04 décembre 2024 le représentant de l'État a ignoré le PADD de notre Commune, adopté le 1<sup>er</sup> décembre 2023 qui, pour « *...que San Nicolao demeure une commune rurale authentique ... garantissant aux habitants la meilleure qualité de vie possible* », s'est fixé comme axe principal « *...le développement maîtrisé de l'urbanisation... favorisant la mixité sociale... privilégiant la résidence principale [...] l'accès à la propriété privée* » ;

- cette décision du 04 décembre 2024 agréant la Société Erilia pour la construction de 79 logements sociaux, dont 28 logements (PLAI) destinés à des locataires en situation de grande précarité, ignore le délicat diagnostic socio-économique de notre Commune qui affiche un faible taux d'activité de sa population (64,5%), une précarité des emplois offerts avec 13,6% des salariés en CDD et 14,3% des actifs à temps partiel et un taux de 14% de chômeurs qui affecte 20,9% de ses jeunes ;

- l'accueil de 79 ménages supplémentaires, dont 35% en situation de grande précarité (PLAI), dans les logements sociaux de la résidence « Tra Mare e Monti » agréée le 04 décembre 2024 par le Préfet, affecterait irréversiblement notre Commune, qui avec ses 156 chômeurs présente un taux de chômage de 14%, dont la population perçoit par ménage un revenu médian mensuel de 1 465 €, inférieur de 15% par rapport à la moyenne régionale, sise dans un territoire intercommunal affichant un taux de pauvreté de 21,7% ;

- la construction des 79 logements de la résidence « Tra Mare e Monti », répartis dans 9 bâtiments, se décomposant au vu du dossier fourni par la SARL « Tra Mare e Monti » en 41 T2, 29 T3, et 9 T4, offrirait une capacité d'hébergement de 200 personnes, dont l'apport aurait pour effet immédiat d'augmenter de 10% la population de notre Commune. Par son ampleur une telle hausse de la population aurait des effets négatifs et irréversibles sur notre Commune qui a su à maîtriser son urbanisation, maintenir l'attrait des investisseurs, tout en préservant ses paysages, son patrimoine, son identité, pour garantir à ses habitants la meilleure qualité de vie possible. Il déclare que la construction de la résidence « Tra Mare e Monti », avec ses 79 logements locatifs sociaux collectifs, porterait atteinte de façon significative et immuable à l'équilibre social de San Nicolao.

Le Maire, Madame Marie-Thé OLIVESI, ajoute que le programme immobilier, tel que détaillé dans le permis de construire délivré le 28 mars 2024 à la SARL « Tra Mare e Monti » avait généré, de la part des résidents des quartiers Timone, Bernuccia et Cavone de vives et légitimes oppositions, motivées par des raisons de sécurité, essentiellement dues au sous-dimensionnement de la route à double sens, qui ne peut pas être agrandie, et qui affiche en certains endroits, dépourvus de trottoirs, une largeur n'excédant pas 4 mètres. Elle précise qu'à date ledit permis, autorisant la construction de 80 logements résidentiels, n'a toujours pas eu de commencement d'exécution, faute de rencontrer l'adhésion d'acquéreurs, rebutés par le format et l'impact de ce programme sur les espaces naturels.

Les Élus communaux après avoir pris connaissance de ces premières informations :

- s'agissant du programme du permis de construire délivré en mars 2024 à la SARL « Tra Mare e Monti », qui a généré de nombreuses et justes objections motivées par des raisons de sécurité et qui n'a

toujours pas démarré faute de rencontrer l'intérêt d'acquéreurs, demandent que le terrain d'assiette de 12 686 m<sup>2</sup> serve à l'élaboration d'un projet à la taille de la Commune, mêlant habitat collectif et individuel, répondant aux besoins en logements des actifs actuellement en location sur le territoire communal et à l'accueil de nouvelles familles dans un contexte marqué par un vieillissement de la population,

- affirment leur volonté de répondre aux besoins réels de la population de San Nicolao, en facilitant l'accès des foyers modestes à la propriété privée, en rééquilibrant la démographie en fixant les jeunes ménages actifs. Ils évoquent un recours éventuel au Bail Réel Solidaire (BRS), un dispositif qui permet de baisser significativement le prix des logements en dissociant le foncier du bâti.

Le Maire, Madame Marie-Thé OLIVESI, souligne :

- que le Préfet de la Haute-Corse ne l'avait pas jamais saisie pour avis, préalablement à sa décision du 04 décembre 2024 agréant la Société Erilia pour la construction de logements locatifs sociaux collectifs sur la Commune qu'elle administre, laquelle avec ses 2 053 habitants n'est pas concernée par les dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, dite loi SRU, qui oblige les communes - hors de l'unité urbaine de Paris- dont la population est au moins égale à 3 500 habitants à disposer d'un taux minimal de logements sociaux ;

- que le parc des logements sociaux locatifs, gérés par des bailleurs sociaux implantés sur le territoire de la Commune de San Nicolao, majoré des appartements communaux, est numériquement très proche de celui de sa grande voisine, Penta di Casinca, qui accueille une population supérieure de 65% à la sienne ;

- que les chiffres en sa possession témoignent objectivement du fait que San Nicolao ne souffre ni d'un manque de logements sociaux ni d'un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

Les Élus municipaux :

- après avoir pris connaissance de ces informations et notamment qu'il n'existe pas dans la Commune de déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, se demandent sur quel motif le Ministre chargé du logement a ignoré leur refus exprimé dans les délais, le 28 juin 2024, sa proposition transmise le 25 juin 2024 par le Préfet de la Haute-Corse, visant à reclasser San Nicolao « *par le haut* » pour soutenir sur notre territoire la production avec des avantages fiscaux, de logements neufs avec la possibilité pour les bailleurs sociaux de réaliser du logement locatif intermédiaire. Ils constatent avec amertume et courroux que l'inconsidération récurrente de l'Exécutif et de ses représentants pour les avis motivés des Petits élus de terrain conduisent à des décisions susceptibles de porter grandement atteinte à l'équilibre social de petites communes rurales comme San Nicolao ;

- au vu du dossier du permis de construire délivré en mars 2024 à la SARL « Tra Mare e Monti », tiennent à signaler le mal logement dont seraient indubitablement victimes les tributaires de ces logements sociaux, répartis entre 9 bâtiments collectifs. En effet les documents fournis (Pièce 1) font apparaître que ces logements : 1 T1, 41 T2, 29 T3, et 9 T4 représentent une superficie totale de plancher de 4 116,50 m<sup>2</sup>, soit par logement des superficies moyennes de plancher de 25,70 m<sup>2</sup> pour le T1, de 37,57 m<sup>2</sup> pour un T2, de 68,50 m<sup>2</sup> pour un T3 et de 62,61 m<sup>2</sup> pour un T4. Sachant que la surface habitable est égale à la surface de plancher, de laquelle doivent être déduites les surfaces des murs, cloisons, gaines, embrasures de portes et fenêtres... et que dans le cas d'un immeuble collectif, lorsque ces logements sont desservis par des parties communes intérieures il faut déduire en moyenne 10 % des surfaces de plancher, ils constatent que les superficies moyennes habitables ne s'établiraient par logement qu'à 33,80 m<sup>2</sup> pour un T2, 61,70 m<sup>2</sup> pour un T3 et 56,40 m<sup>2</sup> pour un T4. Ils réaffirment leur opposition à de tels équipements qui offriraient à 79 ménages en situations de souffrance, de grande précarité, aux revenus modestes, des espaces de vie insuffisants, inadaptés au mode de vie sédentaire sous leur latitude.

Les Élus municipaux émettent des doutes sur la sincérité du montage financier de l'opération dénommée « *Résidence Tra Mare e Monti Timone 20230* », tel que détaillé dans l'annexe jointe à l'arrêté

du 04 décembre 2024 du Préfet de la Haute-Corse (Décision N° 20241104005) agréant et subventionnant la Société Erilia. Ladite annexe, qui fait notamment apparaître pour cette opération d'un coût de 11 246 133 €, deux prêts d'un total de 6 353 48,00 € (logement et foncier) de la Caisse des Dépôts et Consignation (CDC), affiche une charge foncière de 3 146 186,50 €HT pour un terrain d'une superficie de 12 686 m<sup>2</sup>, soit 248,00 € H.T le m<sup>2</sup>, dans une Commune où le prix moyen supérieur du terrain constructible est de 110 € TTC le m<sup>2</sup>. Cette surévaluation de 125% de la charge foncière affichée pour cette opération, conduit les Élus à attendre que les financeurs publics, État et CDC, fassent évaluer par les agents de France Domaine, avant le déblocage des fonds, la valeur du terrain d'assiette des 79 logements de la résidence « Tra Mare e Monti », répartis dans 9 bâtiments.

Le Maire, Madame Marie-Thé OLIVESI, indique que pour l'opération immobilière déposée en novembre 2023 par la SARL « Tra Mare e Monti », qui a conduit à la délivrance le 28 mars 2024 d'un permis de construire, elle n'a jamais été saisie par quelque notaire que ce soit d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) les terrains d'assiette des 9 bâtiments de ce programme, lesquels sont toujours enregistrés au cadastre aux noms de Mme et M. X., décédés. Au regard de cette situation préjudiciable pour la Commune, qui pourrait résulter d'une erreur d'une étude notariale, elle invite les Élus à exprimer leur position dans l'hypothèse où un officier public ministériel, viendrait à lui signifier que les héritiers de Mme et M. X. entendaient céder lesdits terrains.

Le Conseil se prononce à l'unanimité sur le principe de l'exercice par la Commune de son droit de préemption, pour empêcher la réalisation d'un programme immobilier inadapté à ses besoins réels, qui aurait pour effets immédiats d'ajouter de la précarité, de porter gravement atteinte de façon significative et immuable à l'équilibre social de San Nicolao.

Madame le Maire à l'issue de ces échanges discussion, après avoir pris acte des positions unanimes des membres du Conseil municipal sur le Point relatif à la construction, route de Timone, de 79 logements locatifs sociaux collectifs, les invite à délibérer sur la suite à donner à ce dossier à savoir :

- ne pas satisfaire en l'état à la demande déposée le 05 décembre 2024 par la SARL « Tra Mare e Monti » portant changement de destination des 9 immeubles résidentiels d'habitations dont la construction, route de Timone à San Nicolao, lui a été accordée le 28 mars 2024,

- inviter le Préfet de la Haute-Corse à retirer son arrêté du 04 décembre 2024 ayant pour objet « Résidence Tra Mare e Monti Timone 20230 San Nicolao », agréant la Société Erilia pour la construction de 79 logements locatifs sociaux collectifs, se décomposant en 51 logements PLUS et 28 logements PLAI,

- informer la Société Erilia du refus formel de la Commune de San Nicolao de voir la construction, de la « Résidence Tra Mare e Monti Timone 20230 San Nicolao » de 79 logements locatifs sociaux, opération pour laquelle elle a obtenu le 04 décembre 2024, sans l'accord du Maire de San Nicolao, l'agrément du Préfet de la Haute-Corse,

- l'autoriser à engager toutes les actions gracieuses et/ou contentieuses nécessaires pour faire obstacle à la construction de la « Résidence Tra Mare e Monti Timone 20230 San Nicolao », et de ses 79 logements locatifs sociaux collectifs et à signer tous les documents y afférant.

<b>VOTE</b>	<b>POUR</b>	<b>13</b>	<b>CONTRE</b>	<b>0</b>	<b>ABSTENTION</b>	<b>0</b>
-------------	-------------	-----------	---------------	----------	-------------------	----------

Le Conseil municipal adopte à l'unanimité, la décision relative à la construction de 79 logements locatifs sociaux collectifs sur le territoire communal.

#### 4. Informations et questions diverses.

\*  
\*   \*

En l'absence de question, l'ordre du jour étant épuisé, le Maire, Madame Marie-Thé OLIVESI, lève la séance à 20 h 15.

De tout ce qui précède il est dressé le présent procès-verbal.

**La secrétaire de séance**



**Laetitia LEPELTIER**

**Le Maire**

