

PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL MAIRIE DE CASALABRIVA

Date de la convocation : 25 juillet 2023

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-neuf de juillet à 18h30, le Conseil Municipal de Casalabriva s'est réuni sous la Présidence de Monsieur MICHELETTI Vincent, Maire

Etaient présents (7) : Micheletti Vincent, Renucci Sandrine, Etori Lionel, Olivesi Madeleine, Pastorino Julien, Vittori Marie-Thérèse, Pajanacci Jean Paul

Représentés (1) : Vandini Marie-Claude par Vittori Marie-Thérèse

Absents (2) : Muselli Michel, Massaro Gilles

Secrétaire de séance : Madame Renucci Sandrine.

1-Ordre du jour

L'ordre du jour de la séance joint à la convocation envoyé le 25 juillet 2023 est rappelé ci-après :

- Approbation du procès-verbal du 17/05/2023
- Voirie communale Maitrise d'œuvre partiel
- Vente d'accès Dailly B 1451
- Prémption dans lotissement communal
- Renouvellement d'une délégation de service public
- Election des membres de la commission DSP.
- Questions diverses.

Pièces jointes :

- Contrat maitrise d'œuvre
- Plan Dailly
- Courrier Martin et réponse

2-Délibération adoptée à l'unanimité des membres présents ou représentés

 **DELIBERATION N°14/2023**

Objet : Voirie communale Maitrise d'œuvre partiel

Le Président présente au conseil la proposition du BET Pozzo di Borgo pour la maitrise d'œuvre partielle des travaux de voirie à réaliser dans la zone d'Acquella et Aria di Funtana.

Il précise que la mission comprend l'étude d'avant-projet, l'étude hydraulique ainsi que les missions complémentaires pour un montant évalué à 23 760 €.

Il demande au conseil de valider cette proposition et de l'autoriser à signer pour la commune le contrat de maîtrise d'œuvre.

DECIDE

7 Voix pour
0 Abstentions
0 Voix contre

Le Conseil après en avoir délibéré d'accepter à l'unanimité la proposition du Président et de l'autoriser à signer.

DELIBERATION N°15/2023

Objet : Vente d'accès Dailly B 1451

Le Président rappelle que par délibération du 06.12.2020 le conseil avait décidé de vendre plusieurs parcelles dont la ruine Brunetti. Lors de ces divisions parcellaires, une parcelle de 10 m² avait été conservée par la commune pour servir de passage à la partie basse de la maison Peranzi aujourd'hui propriété de Mr Dailly.

Mr Dailly par courrier en date du 10/07/2023 demande à acquérir cette parcelle.

Il demande au conseil de confirmer le prix de 1048 € et de l'autoriser à signer l'acte de vente notarié.

DECIDE

7 Voix pour
0 Abstentions
0 Voix contre

Le Conseil après en avoir délibéré d'accepter à l'unanimité d'approuver la proposition du Président et de l'autoriser à signer l'acte de vente notarié.

DELIBERATION N°16/2023

Objet : Projet de délibération dans le cadre d'un renouvellement d'une délégation de service public

Le Maire rappelle à l'Assemblée que, suivant une première délibération du 15 janvier 2011, la commune avait décidé la conclusion d'un mandat de gestion locative avec une agence immobilière, après avoir constaté les difficultés récurrentes rencontrées dans l'encaissement des loyers des 24 logements et commerces composant une partie du parc immobilier communal.

Cette délibération ayant fait l'objet d'observations par Mr le Sous-Préfet de SARTENE, le 25 Janvier, le Conseil Municipal, l'a rapportée le 16 Avril suivant et a proposé un nouveau montage juridique le 31 Juillet 2011.

Ledit montage s'appuyait notamment sur le décret du 28 Mai 1964, et sur une instruction ministérielle de 1975, permettant l'intervention d'un agent immobilier en qualité de régisseur, pour le compte d'un comptable public.

La nouvelle délibération, prévoyant toujours **un mandat de gestion locative**, à la Société « Actif Immobilier », le Sous –Préfet, en a, de nouveau, sollicité le retrait avant déferrement au Tribunal Administratif de Bastia.

Le Conseil municipal ayant refusé, en sa séance du 4 Septembre 2011, de procéder au retrait de sa délibération, le Tribunal Administratif a été saisi d'une demande d'annulation par les services de l'Etat, le 19 Septembre suivant.

Dans le cadre de cette instance, les parties au contentieux se sont rapprochées en vue de trouver une solution juridique, et une réunion d'information et de conseil s'est tenue en Préfecture de Région, en présence des services de l'Etat et des représentants de la commune, le 6 Juin 2012.

Cet entretien a permis de dégager plusieurs pistes d'études afin d'opter pour un montage juridique respectant à la fois les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales portant Règlement Général de la Comptabilité Publique, et celles de la mise en concurrence assurant la transparence de la vie publique.

Dès lors, la délibération litigieuse du 31 Juillet, défermée à la censure du Tribunal Administratif, a fait l'objet d'un retrait par le Conseil municipal, vidant ainsi le contentieux pendant.

Parallèlement, l'étude de montages plus appropriés a été confiée à un cabinet d'avocats, notamment chargé d'assister la commune dans la mise en œuvre de la procédure susceptible d'être retenue par le Conseil Municipal.

ooo ooo ooo

La Commune, propriétaire d'un parc immobilier relativement conséquent, ne dispose toujours pas, actuellement, des ressources humaines et techniques, lui permettant d'assurer une gestion optimale des 19 appartements et locaux loués.

Devant les difficultés rencontrées, notamment en termes de recouvrement des loyers, la commune a tout intérêt à renouveler les services et les compétences d'un professionnel en la matière, plutôt que de poursuivre, en régie directe, une exploitation non efficiente.

Après étude de l'ensemble du dossier, et eu égard aux objectifs de la commune en termes de gestion de son patrimoine immobilier, et dans le cadre du strict respect de la législation et de la réglementation en vigueur, la procédure qui est aujourd'hui proposée par les Conseils de la commune est celle de **la passation d'une convention de délégation de service public**, procédure prévue par les dispositions de la loi n° 93-122 du 29 Janvier 1993 dite « Loi SAPIN », venant en renouvellement de celle adoptée par délibération du conseil municipal du 15 mai 2016, approuvant le contrat de délégation de service public avec la société ACTIF IMMOBILIER, moyennant une redevance annuelle hors taxes au bénéfice de la commune d'une montant de 5 139€.

Dans le cas d'espèce, le type de gestion déléguée semblant le plus approprié est **l'affermage**, qui consiste à confier la gestion du parc immobilier existant, déjà financé par la collectivité, à un tiers, qui assurera l'exploitation du service, pour son compte, et sous le contrôle de la collectivité, en se rémunérant sur les usagers du service (les bénéficiaires des baux locatifs), moyennant le versement d'une redevance annuelle à la commune.

Dans ce cadre, les responsabilités civiles et pénales engagées par l'activité de gestion et d'exploitation seront supportées par le délégataire, et son personnel, en nombre et qualification suffisants assurera ladite gestion.

Par délibération en date du 26 Décembre 2012, le Conseil Municipal a donc délibéré sur le principe du recours à une DSP et choisi, dans un premier temps, la procédure dite « simplifiée » prévue aux articles L1411-2 et L1411-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, permettant de concentrer les étapes de la phase préalable au choix de l'offre, allégeant ainsi la procédure.

Or, les montants retenus pour le calcul des seuils de la procédure simplifiée, étant celui des recettes annuelles, hors taxe des recettes liées à l'exploitation du service, il conviendra en fait, d'utiliser la procédure de droit commun des DSP, prévue aux articles L1411-1 à L1411-19 du CGCT.

Par ailleurs, le recours à la procédure dite « normale », implique également la saisine, pour avis, du Comité Technique Paritaire, près le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Corse du Sud, en application des dispositions de l'article 33 de la Loi n° 84-53 du 26 Janvier 1984.

Le CTP doit en effet émettre un avis sur les questions relatives « à l'organisation des administrations intéressées », et « aux conditions générales de fonctionnement des dites administrations », et la délégation d'un service public en fait partie.

Enfin, la commune devra, en application des dispositions de l'article L 1411-5 du CGCT, créer, une Commission de délégation de service public, chargée d'ouvrir les plis, d'analyser les propositions et de sélectionner les offres des différents candidats, qui seront librement négociées par le Maire.

Cette commission, présidée par le maire ou son représentant, est composée dans les communes de moins de 3500 habitants, de 3 membres du Conseil Municipal, élus par le Conseil, à la représentation proportionnelle au plus fort reste.

Il est procédé, selon les mêmes modalités à l'élection de suppléants en nombre égal à celui des membres titulaires.

Le comptable assignataire de la commune ainsi qu'un représentant du Ministre chargé de la concurrence (DCCRF) siègent également à cette commission avec voix consultative.

Enfin, il est fait observer que la délégation de service public, précédemment consentie, a vu sa durée prorogée d'une année, suivant délibération de la commune en date du 24 août 2022 en raison des nouvelles dispositions légales issues de la « Loi ALUR » du 31 Janvier 2014 et de la lutte contre l'habitat indigne, qui s'impose à tous les bailleurs dans le cadre de baux à usage d'habitation, soumis à la loi de 1989.

De surcroît, il a été imposé la réalisation des diagnostic techniques qui portent sur les installations électriques et l'isolation de tous les logements.

Ces derniers ont été portés à la connaissance de la commune qui est donc dans l'obligation d'appliquer dans les meilleurs délais les résultats des diagnostics aux fins de permettre le renouvellement de la délégation de service public.

Cette obligation sera exécutée par la commune en fonction de ses disponibilités financières et des budgets y afférents.

Si par impossible, lesdits logements n'étaient pas loués par défaut de remise aux normes dans le délai du renouvellement de ladite DSP, ceux-ci seront exclus provisoirement de cette convention.

Les principales caractéristiques de cette Délégation de Service Public par affermage, qui sont précisées dans le Cahier des Charges de la consultation seront les suivantes :

Pour le délégataire :

- Prise en charge de la gestion locative de l'ensemble des lots constitués par les immeubles d'habitation de la commune, à ses risques et périls et avec son propre personnel,
- Prise en charge des charges dites locatives,
- Continuité du service public qui lui est confié dans le respect des règles s'imposant à la gestion des services publics
- Respect de la législation en vigueur pour les activités qu'il dispense, ainsi que la disposition permanente des attestations nécessaires à l'exercice de sa mission
- Présentation des comptes de résultats avant le 1^{er} juin de chaque année
- Présentation d'un budget prévisionnel avant le début de chaque exercice
- Présentation d'un rapport annuel détaillé des activités
- Versement d'une redevance d'affermage

Pour le délégant :

- Mise à disposition des lots destinés à la location permettant la rémunération du délégataire.
- Prise en charge de toutes les charges résultant de sa qualité de propriétaire des locaux affermés (clos, couvert et grosses réparations).
- Contrôle de la qualité du service rendu, des conclusions d'exécution financière du service.

La durée de cette délégation, déterminée par la collectivité en fonction des prestations demandées au délégataire, sera fixée à 6 ans.

Les principales étapes de la procédure de droit commun se décomposent comme suit :

- Autorisation du Conseil Municipal de recourir à la procédure de DSP et saisine du CTP, élection des membres commission DSP.
- Rédaction du Cahier des Charges.
- Double publicité préalable (Journal d'annonces légales et publication spécialisée)
- Réception des **candidatures et des offres**, ouvertures des plis, analyse des propositions et sélection des offres par la Commission de DSP.
- Libre négociation des offres entre les candidats retenus et le Maire.
- Rédaction du contrat.

- Choix du délégataire par le Maire.
- Rapport au Conseil Municipal sur le déroulement de la procédure.
- Délibération sur le choix du délégataire.
- Transmission délibération au contrôle de légalité
- Signature du contrat de DSP
- Transmission du Contrat de DSP au contrôle de légalité
- Publicité du dispositif de la délibération dans un journal d'annonces légales.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'autoriser le Maire :

- à recourir à la procédure de délégation de service public pour la gestion locative et l'exploitation d'une partie de son patrimoine immobilier, conformément aux dispositions de la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993, sous la forme de l'affermage,
- A créer, au sein du Conseil Municipal, la Commission de Délégation de Service public, chargée de rendre un avis sur la sélection des offres, en organisant l'élection de ses membres titulaires et suppléants, qui siègeront aux côtés du comptable assignataire et du représentant de la DCCRF.
- à saisir, pour avis, le CTP près le Centre de gestion de la Fonction publique de la Corse du Sud,
- à lancer toutes les procédures afférentes à ladite délégation.

**Le Conseil Municipal
Où le Maire en son exposé et,
après en avoir délibéré**

VU, la loi n° 82-213 du 2 Mars 1982 modifiée, portant Droits et Libertés des Communes, des Départements et des Régions et notamment son article 98.

VU, la loi n° 83-663 du 22 Juillet 1983 complétant la loi du 83-8 du 7 Janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre la Commune, les Départements, les Régions et l'Etat.

VU, la loi n° 86-53 du 26 Janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la Fonction publique territoriale

VU, la loi n° 86-972 du 19 Août 1986, portant dispositions diverses relatives aux Collectivités Territoriales.

VU, la loi d'orientation n° 92-125 du 6 Février 1992 relative à l'Administration Territoriale de la République

VU, la loi n° 93-122 du 29 Janvier 1993, relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et des procédures publiques,

VU, le Code Général des Collectivités Territoriales en ses articles L 1411-1 à L1411-19.

DECIDE

7 Voix pour
0 Abstentions
0 Voix contre

- De recourir à la procédure de DSP, conformément aux dispositions de la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993, sous la forme de l'affermage pour la gestion et l'exploitation d'une partie du patrimoine immobilier de la commune
- A créer, au sein du Conseil Municipal, la Commission de Délégation de Service public, chargée de rendre un avis sur la sélection des offres, en organisant l'élection de ses membres titulaires et suppléants, qui siégeront aux côtés du comptable assignataire et du représentant de la DCCRF.
- De saisir, pour avis, le CTP près le Centre de Gestion de la Fonction Publique de la Corse du Sud,
- D'autoriser le Maire à lancer toute procédure afférente à ladite délégation de service public.

DIT

Que la présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des Actes Administratifs de la commune et d'un affichage en Mairie.

DELIBERATION N°17/2023

Election des membres de la commission DSP

Le Maire rappelle à l'Assemblée que, par délibération en date du 28 Juillet 2013, le Conseil municipal a décidé de recourir à la procédure de délégation de service public pour assurer la gestion locative et l'exploitation d'une partie de son patrimoine immobilier, sous la forme d'un affermage, conformément aux dispositions de la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993.

Dans le cadre de la mise en place de cette procédure, le Conseil Municipal a donc décidé la création, en son sein, d'une commission de délégation de service public, chargée d'ouvrir les plis contenant les candidatures et les offres, de rendre un avis sur la sélection des offres, ainsi que sur les projets d'avenants, conformément aux dispositions de l'article L 1411-5 du CGCT.

Par délibération n° 22 / 2014, en date du 8 Juin 2014, le Conseil Municipal a donc désigné 2 membres pour siéger au sein de cette commission, avec voix délibérative, aux côtés du comptable assignataire de la commune, et du représentant du ministre chargé de la Concurrence.

Il s'avère cependant, que les textes en vigueur imposent, (articles L 2121-21 et D 1411-3 du CGCT) pour la création de cette commission spéciale distincte de la Commission d'Appel d'Offres, **une élection** (et pas une désignation), **au scrutin de listes, avec un vote à bulletin secret, à la représentation au plus fort reste**, par l'assemblée délibérante.

Par ailleurs, dans les communes de moins de 3500 habitants, **il convient d'élire non pas 2 mais 3 membres titulaires, et trois membres suppléants**, dans la mesure où l'effectif de l'assemblée délibérante le permet.

Dès lors, afin d'instituer valablement une commission de DSP au sein du Conseil Municipal, il convient de rapporter la délibération précitée du 8 juin dernier, et de procéder à l'élection prévue à l'article L1411-5 du CGCT, pour désigner, afin de siéger avec voix délibérative, aux côtés du Maire, Président de droit, trois membres titulaires, et trois suppléants pour composer ladite commission.

Le comptable assignataire de la commune ainsi qu'un représentant du Ministre chargé de la concurrence (DCCRF) siègent également à cette commission avec voix consultative.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'autoriser le Maire :

- A organiser, au sein du Conseil Municipal, l'élection des membres titulaires et suppléants de la Commission de Délégation de Service public, qui siégeront aux côtés du comptable assignataire et du représentant de la DCCRF.

Le Conseil Municipal
Où le Maire en son exposé et,
après en avoir délibéré

VU, la loi n° 82-213 du 2 Mars 1982 modifiée, portant Droits et Libertés des Communes, des Départements et des Régions et notamment son article 98.

VU, la loi n° 83-663 du 22 Juillet 1983 complétant la loi du 83-8 du 7 Janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre la Commune, les Départements, les Régions et l'Etat.

VU, la loi n° 86-53 du 26 Janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la Fonction publique territoriale

VU, la loi n° 86-972 du 19 Août 1986, portant dispositions diverses relatives aux Collectivités Territoriales.

VU, la loi d'orientation n° 92-125 du 6 Février 1992 relative à l'Administration Territoriale de la République

VU, la loi n° 93-122 du 29 Janvier 1993, relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et des procédures publiques,

VU, le Code Général des Collectivités Territoriales en ses articles, L 2121-21, L1411-1 à L1411-19, et D1411-3.

CONSIDERANT qu'une seule liste a proposé des candidats au sein de l'assemblée délibérante, à savoir :

Délégués titulaires : Mr Pastorino Julien, Mr Pajanacci Jean-Paul, Mr ETTORI Lionel.

Délégués suppléants : Mme VITTORI Marei-Thérèse, Mme OLIVESI Madeleine , Mme RENUCCI Sandrine.

DECIDE

7 Voix pour
0 Abstentions
0 Voix contre

De composer au sein du Conseil Municipal, la Commission de Délégation de Service Public, ainsi qu'il suit :

Mr Vincent MICHELETTI, Maire et Président de la Commission DSP

Membres titulaires : Mr Pastorino Julien, Mr Pajanacci Jean-Paul, Mr ETTORI Lionel

Membres suppléants : Mme VITTORI Marei-Thérèse, Mme OLIVESI Madeleine, Mme RENUCCI Sandrine.

qui siègeront aux côtés du comptable assignataire et du représentant de la DCCRF.

DIT

Que la présente délibération, qui annule et remplace la délibération n° 22 / 2014 en date du 8 Juin 2014, fera l'objet d'une publication au recueil des Actes Administratifs de la commune et d'un affichage en Mairie.

Préemption dans lotissement communal

Le Président expose que Mr MARTIN Éric par courrier reçu le 30 juin dernier informe la mairie que sa maison va être vendue. Ce courrier ainsi que sa réponse ont été transmis aux conseillers afin que le Conseil se prononce sur cette affaire = la levée de l'interdiction de vente durant 20 ans considérant que la maladie est une force majeure, et dans ce cas acquisition ou non par la commune avec désignation d'un expert.

DECIDE

7 Voix pour
0 Abstentions
0 Voix contre

Le conseil après en avoir délibéré décide d'attendre les précisions demandées dans le courrier du Maire du 24 juillet pour prendre une décision.

Clôture de la réunion du Conseil municipal : 19h30

Ce procès-verbal sera joint à la convocation du prochain bureau et fera l'objet d'une demande de validation après des membres.

Procès-verbal adopté lors de la séance du conseil municipal du 24/09/2023.

Le Maire
Vincent MICHELETTI



Le secrétaire de séance
Sandrine RENUCCI

