



MAIRIE DE BONIFACIO  
PALAZZU PUBLICU

bonifacio-mairie.fr



REPUBLIQUE FRANCAISE  
LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE

**EXTRAIT DU REGISTRE N°2026.01.31  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE BONIFACIO**

**SEANCE DU 17 FEVRIER 2026**

*Date de la Convocation : 06 février 2026*

**Objet : Instauration du droit de préemption urbain (DPU) renforcé**

Nombre de conseillers en exercice : 23

Nombre de Conseillers ayant pris part à la délibération : 21

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX, le 17 février, à 17 heures 30, le Conseil Municipal de la Commune de BONIFACIO régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en salle Saint-Jacques, sous la Présidence de Monsieur ORSUCCI Jean Charles, Maire.

**Etaient Présents :**

CATOIRE Jonathan – CULIOLI-VICHERA Marie-Josée – DI MEGLIO Alain - DRIDI Jamel - FABY Marie Antoinette – LOPEZ Denis - MERMET Véronique - MORACCHINI Odile - MORACCHINI-BEAUMONT Francis - ORSUCCI Jean Charles – PIRIOTTU Roxane - ROCCHI SERENI Frédéric - SERRA Jeanne – ZURIA Carine

Le quorum fixé à 12 membres est donc atteint.

**Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :**

ARCADU Chantal : pouvoir à CULIOLI-VICHERA Marie-Josée  
BOHN Joseph : pouvoir à MORACCHINI-BEAUMONT Francis  
CULIOLI Marie-Noëlle : pouvoir à ORSUCCI Jean Charles  
DEGOTT- SERAFINO Claude : pouvoir à DI MEGLIO Alain  
LE ROLLAND Jean-François : pouvoir à TAFANI Patrick  
QUINTERNET Thierry : pouvoir à MORACCHINI Odile  
TAFANI Patrick : pouvoir à LOPEZ Denis

**Etaient Absents** : DAVER Claudie - GAZANO Pierre

ROCCHI SERENI Frédéric est élu secrétaire de séance.

*Délibération adressée à la sous-préfecture le 24 FEV. 2026  
Affichée en mairie le 24 FEV. 2026*

M. le Maire expose aux membres de l'Assemblée :

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2121-29 et L.2131-1 et suivants ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.210-1, L.211-1 à L.211-5, L.213-1 et suivants, L.300-1 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonifacio approuvé par délibération en date du 8 décembre 2025 ;

Vu le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) annexé audit PLU ;

Considérant que conformément à l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme, le droit de préemption peut être institué en vue de :

- mettre en œuvre un projet urbain,
- mettre en œuvre une politique locale de l'habitat,
- d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur,
- lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain,
- sauvegarder, restaurer ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

Considérant la volonté de la Commune de mettre en place ce DPU pour l'ensemble de ces raisons afin de poursuivre et renforcer les opérations d'aménagement qu'elle envisagerait de programmer ;

Considérant que conformément à l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme, les communes dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et à urbaniser ;

**Considérant que l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme permet d'étendre ce droit à des biens exclus du champ du DPU simple, par l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé, pour :**

a) A l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;

b) A la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;

c) A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 8 décembre 2025 fixe des orientations visant notamment à assurer un équilibre entre préservation paysagère et urbanisation, à favoriser le renouvellement urbain, à développer l'offre de logements et notamment sociale et à améliorer la qualité du cadre de vie ;

Considérant que la mise en œuvre de ces orientations nécessite ainsi l'instauration d'outils légaux disponibles favorisant la politique d'acquisition foncière communale ;

Considérant que le PLU au travers de son PADD prévoit un besoin en logements à créer de 560 unités d'ici 2035, justifiant d'un renforcement de la capacité d'accueil de la Commune et notamment en résidence principale ;

Considérant que le PLU au travers de son PADD précise la volonté communale de développer et diversifier l'offre locative du territoire au sein de l'agglomération historique, de l'agglomération en devenir et dans les secteurs déjà urbanisés, se traduisant par une offre pour les travailleurs saisonniers (secteur privilégié à Monteleone), une offre pour les logement intermédiaires et particulièrement pour les jeunes ménages, et une pour les personnes en situation de précarité avec l'édification de logements sociaux dans ces centralités urbaines précitées ;

Considérant que le PLU au travers de son PADD souhaite requalifier l'Arrière-port-St Julien en quartier durable de type Ecoquartier afin de proposer une mixité urbaine, des aménagements publics de qualité et du logement à l'année, laissant apparaître la nécessité de ce DPU renforcé ;

Considérant que Bonifacio est une Ville qui possède un fort taux de résidences secondaires (55% selon l'INSEE en 2019) en contraste avec le nombre permanent d'habitants à l'année (3404 habitants selon les données INSEE 2026) nécessitant une intervention communale d'acquisition foncière afin de retrouver un juste équilibre ;

Considérant que le prix de l'immobilier moyen à Bonifacio, selon l'étude réalisée par le cabinet Villes vivantes, dans le cadre du programme « Petites villes de demain », est de 4874euros/m<sup>2</sup> et qu'ainsi il paraît justifié de mettre en œuvre un DPU renforcé afin que la Commune développe ses opportunités en matière de politique sociale, en produisant une gamme d'offre nouvelle de logements de qualité et mieux adapté aux besoins (social, libre, intermédiaire, intergénérationnel...) ;

Considérant que le centre ancien de Bonifacio présente un habitat dégradé parfois indigne et qu'ainsi la mise en place de ce DPU permettrait d'améliorer et mobiliser le parc de logements existants pour répondre aux besoins, de valoriser les quartiers, de prévenir la dégradation du parc de logements privé, poursuivre les acquisitions-améliorations dans les copropriétés fragiles en vue d'améliorer leur gestion ;

Considérant que dans un contexte d'attrition des résidences permanentes, dans une région à forte spéculation immobilière et d'une importante vacance, l'objectif de la Commune est d'obtenir une maîtrise foncière accrue, afin de mener à bien sa stratégie d'aménagement du territoire ;

Considérant que le droit de préemption urbain renforcé constitue un outil adapté pour permettre à la collectivité de conduire des actions ou opérations d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que l'instauration de ce droit ne porte pas atteinte au droit de propriété dès lors qu'elle est justifiée par un intérêt général et exercée dans le respect des dispositions légales et réglementaires ;

Considérant que l'institution de ce DPU renforcé peut être motivé par l'opération de revitalisation du territoire (ORT) prévue dans le cadre de la convention petites villes de demain ayant pour objet la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné à adapter et moderniser le parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, ainsi que le tissu urbain de ce territoire pour améliorer son attractivité dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable ;

Considérant qu'il apparaît justifié de mettre en place ce DPU renforcé sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme à l'exclusion des secteurs compris dans le périmètre des deux zones d'aménagement différé (ZAD) à savoir le secteur « hôpital-Cavallo Morto » (arrêté n°2A-2022-10-18-00007 du 18.10.2022) et celui de « Monteleone-St Julien-Cartarana » (arrêté n°2A-2022-10-18-00008 du 18.10.2022) ;

Considérant que ces caractéristiques précitées justifient le recours au droit de préemption urbain renforcé, compte tenu de l'inadaptation du droit de préemption urbain simple à atteindre les objectifs poursuivis ;

**Il est donc proposé d'instituer ce DPU renforcé dans les zones précitées et dont le plan est annexé à la présente délibération.**

Il convient d'en délibérer.

Le Conseil Municipal,  
OUI l'exposé de M. le Maire,  
Après avoir délibéré,

POUR	21
CONTRE	0
ABSTENTION	0

**APPROUVE** l'instauration du droit de préemption urbain renforcé et **AUTORISE** le Maire à exercer ce droit de préemption comme suit :

**Article 1 :** Il est institué un droit de préemption urbain renforcé, au sens de l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme, sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 8 décembre 2025, à l'exclusion des secteurs compris dans le périmètre des deux zones d'aménagement différé (ZAD) à savoir le secteur « hôpital-Cavallo Morto » (arrêté n°2A-2022-10-18-00007 du 18.10.2022) et celui de « Monteleone-St Julien-Cartarana » (arrêté n°2A-2022-10-18-00008 du 18.10.2022)

**Article 2 :** Champ d'application

Le droit de préemption urbain renforcé s'applique aux aliénations et cessions entrant dans le champ de l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme, à l'exception de celles expressément exclues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

**Article 3 :** Finalités du droit de préemption

Le droit de préemption urbain renforcé est institué en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme et conformes aux orientations du Plan Local d'Urbanisme.

**Article 4** : Autorité compétente pour exercer le droit de préemption

Le Maire ou son délégataire dans les conditions prévues par les articles L.2122-22 et L.2122-23 du Code général des collectivités territoriales, est chargé de l'exercice du droit de préemption urbain renforcé.

**Article 5** : Mesures de publicité et d'exécution

La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues par les articles R.211-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Elle sera affichée en mairie pendant un mois, fait l'objet d'une mention dans deux journaux départementaux, transmise au représentant de l'État dans le département, aux personnes référencées à l'article R.211-3 du Code de l'urbanisme (directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux judiciaires dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain et au greffe des mêmes tribunaux copie des actes ayant pour effet d'instituer ou de supprimer le droit de préemption urbain ou d'en modifier le champ d'application) et deviendra exécutoire à compter de l'accomplissement de l'ensemble des formalités légales.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de BASTIA dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Acte rendu exécutoire après dépôt en Sous-Préfecture et affichage aux lieux habituels de la Mairie de BONIFACIO.

**Fait et délibéré les jours mois et an que dessus**

Suivent les signatures

Le secrétaire de séance,  
Frédéric ROCCHI SERENI

Le Maire,  
Jean-Charles ORSUCCI

