

Rapport n°15

Azzione Core di Cità : Signatura di una convenzione cun l'Uffiziu Fundiaru di a Corsica da fà l'acquistu è per l'arrecu fundiaru di l'inseme immobiliare « Le Cézanne » da realizacci un'operazione di ristrutturazione da diversificà l'abitatu è accresce l'offerta lucativa suciale

Action Cœur de Ville de Bastia : Signature d'une convention avec l'Office Foncier de la Corse en vue de procéder à l'acquisition et au portage foncier de l'ensemble immobilier « Le Cézanne » afin d'y réaliser une opération de restructuration visant à diversifier l'habitat et augmenter l'offre locative sociale

L'ensemble immobilier « Le Cézanne » mono-propriété appartenant à la SCI Recipello Novu est situé à la charnière du Cœur de Ville et des secteurs du Fangu et du Recipellu. S'il occupe une place stratégique dans la Ville, il souffre d'importants dysfonctionnements principalement liés au fait qu'il n'a jamais été achevé, et qu'il manque de connexions avec son environnement immédiat.

Sa requalification qui constitue un enjeu majeur sur les plans urbains, sociaux ou de dynamique économique, a été de ce fait envisagée, lors du Comité de Projet du programme Action Cœur de Ville du 16 juillet 2019.

Par suite, lors du Conseil Municipal en date du 6 novembre 2020, la Ville de Bastia a décidé :

- d'autoriser le Maire à solliciter l'Office Foncier de la Corse en vue de procéder à l'acquisition et au portage foncier du bien dénommé « Le Cézanne » cadastré AM 326, AM 327, AM 332 et AM 334 sis rue Marcel Paul, et à accomplir toutes les formalités nécessaires à la saisine de l'Office Foncier de la Corse,
- d'approuver le principe d'une convention entre la Ville et l'Office Foncier de la Corse.
- d'autoriser le Maire à solliciter les financements les plus larges pour la réalisation de l'étude complémentaire nécessaire.

Pour mener à bien ce projet, des études préopérationnelles portées par la Ville ont été engagées courant 2021 et ont d'ores et déjà permis de dresser un état des lieux précis de l'ensemble immobilier, et ce dans les domaines réglementaires, juridiques, administratifs, fonciers, techniques, urbains, sociaux, d'occupation et de gestion.

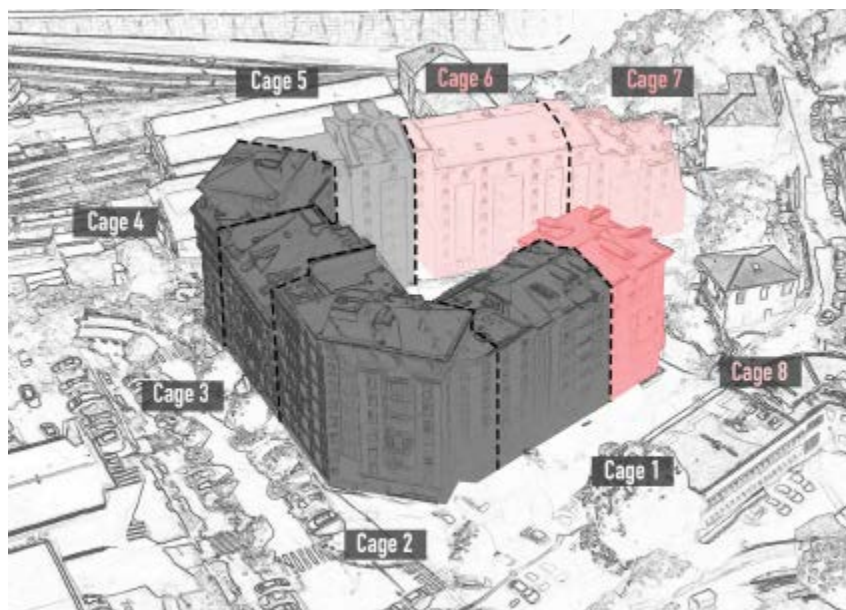
Cet état des lieux a en outre conduit à engager sans délai une régularisation foncière permettant de faire coïncider le découpage cadastral de l'ensemble immobilier aux usages réels et emprises effectives des différents éléments du secteur. En effet, le prolongement de la rue Marcel Paul empiète sur certaines parcelles appartenant à la SCI Recipello Novu. Un document d'arpentage permettant ainsi de modifier les limites cadastrales a été réalisé et est

en cours de signature. Il en résulte que l'assise foncière objet de l'acquisition par l'Office Foncier de la Corse concerne les parcelles suivantes :

- AM 326 partiellement : 2 004 m² à détacher
- AM 327 : 2 273 m² (totalité)
- AM 332 : 1 m² (totalité)
- AM 334 partiellement : 138 m² à détacher

L'état des lieux réalisé dans le cadre des études préopérationnelles a permis de faire ressortir les éléments suivants :

L'ensemble immobilier comporte 152 logements, 4 commerces et 7 bureaux et un parking souterrain.



Sur les 152 logements, 99 sont achevés (cages 1-2-3-4 et 8) et 53 n'ont pas été terminés (cages 5 – 6 et 7).

La répartition typologique des logements et surfaces des logements par typologie sont les suivantes :

| type | T2 | T3 | T4 | T5 | T7 | Villa toit | Total |
|-------------------------------|---------|---------|----------|-----------|-----|------------|------------|
| nb logements | 47 | 68 | 29 | 5 | 1 | 2 | 152 |
| surfaces (m ² SDP) | 50 à 86 | 65 à 99 | 80 à 123 | 100 à 186 | 304 | 171 à 227 | |

La surface totale de plancher du Cézanne est de l'ordre de 14 882 m² (dont 12 870 m² pour les logements) ; à noter toutefois que le mesurage loi Carrez réalisé à la demande du propriétaire en 2017 fait état de 14 096 m².

Le parking souterrain comporte actuellement 87 places, dont 55 places accessibles ; le déficit de places de stationnement compte tenu du potentiel de logements et locaux d'activités et au regard du PLU en vigueur, est de l'ordre de 112 à 287 places (selon le produit logement envisagé).

Sur les 99 logements achevés, 88 sont occupés ; les loyers pratiqués sont de l'ordre de 9.1€/m² en moyenne. 85% des ménages ont pu être enquêtés et parmi eux :

- ✓ 90% sont éligibles au logement social.
- ✓ 75% ont emménagé depuis moins de 5 ans.
- ✓ 85% souhaitent être maintenus au Cézanne.

En matière d'activité, 6 locaux sont actuellement occupés par des commerces ou professions libérales.

Sur le plan technique, l'ensemble immobilier ne présente pas de problème structurel majeur mais comporte des pathologies réparables par des travaux de second œuvre et nécessitera ainsi des travaux de reprises (toitures, étanchéité, façades, joints, ...), de remise aux normes, et de finition pour assurer son achèvement.

Sur la base des éléments du diagnostic / état des lieux, la Ville de Bastia a saisi France Domaines afin de procéder à une ré-estimation du bien ; pour mémoire France Domaines avait procédé à une première estimation en octobre 2019, mais il s'agissait d'un avis provisoire, dans l'attente d'éléments complémentaires et d'une visite des lieux.

France Domaine a transmis à la Ville le 5 mai 2022 une nouvelle estimation jointe au présent rapport.

A la lumière des éléments posés en phase 1 « diagnostic/état des lieux », les études préopérationnelles doivent désormais permettre à la Ville et à ses partenaires de définir un projet de restructuration pour le Cézanne qui permettra d'achever l'ensemble immobilier et reprendre les désordres observés, mais surtout de définir une programmation qui s'inscrira dans les objectifs suivants :

- produire une majorité de logements locatifs sociaux,
- élargir l'offre de logements,
- maintenir les occupants sur site mais aussi accueillir de nouvelles familles,
- lutter contre la vacance,
- plus largement impulser et participer à la requalification de l'ensemble du secteur de la gare.

Ainsi, il est projeté d'acquérir par l'intermédiaire l'Office Foncier de la Corse et de restructurer cet ensemble immobilier en conservant sa fonction principale habitat, étant entendu que 70% minimum de la Surface de Plancher Totale sera affectée à des logements, et que la grande majorité de ces logements seront des logements locatifs sociaux.

La restructuration de l'ensemble immobilier le Cézanne, nécessitera dans un premier temps l'acquisition et le portage du bien par l'Office Foncier de la Corse en vue de sa revente, dans un second temps, à un ou plusieurs opérateurs désignés par la Ville, en vue de réaliser le projet qui aura été défini à l'issue des études préopérationnelles.

De ce fait, des réunions de travail avec les bailleurs sociaux ont déjà eu lieu pour poser les bases du partenariat, prendre en compte les contraintes de chacun, envisager le montage opérationnel et le mode opératoire les plus adaptés, et sceller des engagements dans les meilleurs délais. Si le locatif social reste une priorité pour le futur programme, compte tenu de la politique d'habitat mais aussi au regard de l'occupation actuelle du site et des souhaits exprimés, des réflexions sont également lancées pour produire des logements répondant à des besoins non satisfaits à l'échelle de la Ville ou de l'agglomération, en direction des personnes âgées, des jeunes travailleurs ou étudiants.

Les études opérationnelles permettront également – au regard de la programmation arrêtée – de définir et estimer les travaux à réaliser tant pour l'achèvement de l'ensemble immobilier que pour sa restructuration.

Afin d'assurer la maîtrise foncière de ce bien – première étape de l'engagement du processus de requalification du Cézanne - la Ville de Bastia a donc saisi l'Office Foncier de la Corse pour acquérir et assurer un portage foncier sur 5 ans de cette opération.

Les discussions menées par la Ville avec le propriétaire de l'ensemble immobilier ont permis de fixer le prix d'acquisition à 21,5 millions d'euros, étant entendu que ce prix est inférieur à l'estimation de France Domaine.

Le bien sera vendu loué, et les baux d'habitation ou d'activités seront repris à l'acte. L'Office

Foncier de la Corse assurera en outre la gestion transitoire de ce bien et désignera à cet effet un prestataire qui assumera en son nom et pour son compte cette mission.

La convention d'acquisition et de portage foncier de l'ensemble immobilier « Le Cézanne » annexée au présent rapport fixe les modalités de partenariat entre la Ville de Bastia et l'Office Foncier de la Corse ; elle précise en outre :

- L'objet de la convention ; le périmètre et le bien concerné, à savoir «l'immeuble « Le Cézanne » cadastré AM 326, AM 327, AM 332 et AM 334 sis rue Marcel Paul, 20 200 Bastia ; la durée de la convention est de 5 ans.
- Les modalités d'acquisition, à savoir la voie amiable ; le prix d'acquisition de 21,5 millions d'euros ; la durée du portage de 5 ans qui commencera à courir à la signature de l'acte authentique d'achat.
- L'application d'une minoration foncière sur le prix de rétrocession, fonction du projet final de la ville de Bastia, laquelle vise en abaissant le coût du foncier à rendre réalisable les opérations de logements sociaux qui seront produites dans le cadre de ce projet.
- Les principes de jouissance et de gestion des biens acquis.
- Les modalités de revente des biens acquis aux futurs opérateurs désignés par la Ville et les conditions de rétrocession à la Ville en cas d'échec de l'opération.

En conséquence, il est proposé :

- D'approuver le principe d'une acquisition et d'un portage par l'Office Foncier de la Corse de l'ensemble immobilier le Cézanne, pour un montant de 21,5 millions d'euros et sur une durée de 5 ans.
- De préciser que l'ensemble immobilier Le Cézanne sera vendu loué à l'Office Foncier de la Corse, et que les baux seront repris à l'acte.
- De préciser que cette acquisition permettra la réalisation d'un ensemble immobilier à vocation logements dans la mesure où 70% des surfaces de plancher minimum seront affectées à du logement, et que la grande majorité de ces logements seront des locatifs sociaux.
- D'approuver les termes de la convention jointe au présent rapport.
- D'autoriser le maire à signer cette convention ainsi que tout autre document se rapportant à cette affaire.