



Bastia

CITÀ DI CULTURA

APPEL A PROJETS CONTRAT DE VILLE 2022

2^{ème} Programmation



Conseil Municipal du 2 juin 2022

SOMMAIRE

Préambule	p.2
Pilier Cohésion sociale	p.6
Culture et expression artistique	p. 5
Alpha : atelier de sensibilisation aux pratiques artistiques	p. 6
Théâtre du Commun : Bastia fête des langues	p. 7
Una Volta : Microfollie	p. 8
Politique éducative hors PRE	p. 9
Alpha : CLAS	p. 10
Alpha : Ateliers Socio linguistiques	p. 11
REUSSIR: favoriser la réussite scolaire	p. 12
REUSSIR: Aides et soutien scolaire pendant les vacances scolaires	p. 13
Santé	P. 14
INSE : Ateliers de sophrologie à destination des séniors	p. 15
INSE : Ateliers hebdomadaires de sophrologie à destination des séniors	p. 16
Solidarité, précarité et lien social	p. 17
Alpha : Accompagnement des seniors et des isolés	p. 18
Sport	p. 19
Bastia XV : Bastia XV Rugby Social Club	p. 20
Pilier Cadre de vie et renouvellement urbain	p.21
Agir sur le cadre de vie	p. 21
ALIS : BRICO PARTAGE	p. 22
CEN : Reconstruisons le cadre de vie	p. 23
Pilier Développement activité économique et emploi	p. 24
Emploi - insertion	p. 24
Alpha :A Riturnella	p. 25
CIJ : Cité lab	p. 26
Falepa : Precious Plastic	p. 27
MILO : PIJ Aller vers	p. 28
Annexe : récapitulatif financier	p. 29

PREAMBULE

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 développe une ambition renouvelée et forte pour les quartiers populaires, laquelle sera développée au travers de contrats de ville de nouvelle génération.

Les circulaires du Premier ministre en date du 30 juillet 2014, et du ministre de la ville de la jeunesse et des sports et de la secrétaire d'Etat chargée de la politique de la ville en date du 15 octobre 2014, en posent les principes, les orientations et en précisent les modalités opérationnelles.

Le décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014 a fixé la liste des 1300 quartiers prioritaires parmi lesquels figurent les Quartiers Sud, le Centre Ancien. La Ville de Bastia continue ainsi à être inscrite dans les dispositifs de la politique de la ville sur ces deux quartiers, et une attention particulière sera portée au quartier de Saint Antoine /San Gaetano.

Le Contrat de ville de l'agglomération de Bastia 2014-2020 a été élaboré et signé par l'ensemble des partenaires le 6 novembre 2015.

Conformément à la loi de finances pour 2019, un protocole d'engagements renforcés et réciproques a été établi ; il constitue un avenant au document-cadre du Contrat de Ville, permettant de prolonger le Contrat de Ville jusqu'au 31 décembre 2022.

Cet avenant, validé en comité de pilotage du 10 décembre 2019, par le conseil communautaire du 16 décembre 2019 et le conseil municipal du 17 décembre 2019, intègre les priorités mises en exergue dans l'évaluation à mi-parcours du Contrat de Ville réalisée en 2019 et a été. Cet avenant est en cours de signature.

Pour établir la programmation des actions pour l'année 2022, l'Etat, la Communauté d'Agglomération de Bastia et la Ville de Bastia ont lancé un appel à projet Contrat de Ville.

Appel à projets Contrat de ville 2022 :

Les actions proposées doivent concerner les habitants des quartiers prioritaires (Quartiers Sud et Centre Ancien) et de Saint Antoine/San Gaetano, et cibler les trois piliers du contrat :

- pilier « cohésion sociale » : actions en faveur de l'éducation, la petite enfance, la culture, le sport, la santé, l'accès aux droits, le lien social, la prévention de la délinquance, la citoyenneté...
- pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » : actions en faveur de la mixité, de l'habitat, des déplacements, de l'accès aux équipements, de la gestion urbaine et sociale de proximité...
- pilier « développement économique et emploi » : actions en faveur de la mobilité, du développement de modes de garde innovants, de l'insertion par l'économique...

Les projets doivent prioritairement s'inscrire dans les cinq axes transversaux du contrat que sont : la citoyenneté, la lutte contre les discriminations, l'égalité entre les femmes et les hommes, la jeunesse, les seniors

De plus, les projets proposés doivent impérativement concourir aux défis, orientations stratégiques et objectifs opérationnels priorisés dans l'avenant et exposés précisément dans les fiches « orientations stratégiques – (OS) » annexées au règlement de l'appel à projets Contrat de Ville 2022.

Une première programmation a été établie à partir des demandes de subvention formulées par les opérateurs pour l'année 2022 selon les modalités de l'appel à projets.

Les projets retenus ont été sélectionnés selon les critères suivants :

- respect des exigences de l'appel à projets, tant en termes de défis, d'orientations stratégiques, d'objectifs opérationnels que de territoires ou de publics prioritaires,
- évaluation des actions similaires menées en 2021,
- complétude des dossiers de demande de subvention, et notamment fourniture des bilans 2021.

Cette première programmation, validée en conseil municipal du 7 avril 2022, comportait 63 actions.

Une seconde et dernière programmation vient compléter la liste des opérations à faire figurer au contre de Ville 2022 et cofinancées par la Ville de Bastia. Elle est composée de 17 projets.

Chaque projet est présenté sous forme de fiche synthétique, accompagnée d'un tableau financier.

La classification des projets est réalisée en tenant compte des piliers et des priorités du Contrat de Ville ainsi que des défis et orientations stratégiques (OS) tels qu'ils sont définis dans l'avenant au document-cadre du Contrat de Ville.

Pour les actions reconduites, lorsque des regroupements d'actions – encouragés par l'appel à projets – ont pu être effectués, ceux-ci ont été indiqués dans les fiches.

En fin de document, un tableau financier récapitule l'ensemble de cette 2^{ème} programmation au titre du Contrat de Ville 2022.

Pilier Cohésion sociale

Culture et expression artistique

PILIER COHESION SOCIALE : culture et expression artistiques					
Défi 1 / OS 1, défi 3 / OS 4, défi 4 / OS 5, 7, 9, 10					
PORTEUR DE PROJET	ALPHA				
INTITULE DE L'ACTION	Ateliers de sensibilisation aux pratiques artistiques				
EVALUATION DE L'ACTION POUR L'ANNEE 2021	100 participants dont 63 femmes. 73 enfants de 6 à 15 ans. Le public adulte (26/64) est exclusivement féminin. 8 d'entre elles participent régulièrement à l'action Ateliers adultes le mardi de 14h à 16h et pendant les vacances pour les enfants La crise sanitaire n' pas permis de sortie regroupant les différents publics. Actions hors des locaux de l'association : concerts, visite au musée, expositions, micro folies.				
DESCRIPTIF DE L'ACTION 2022	Mise en place d'ateliers découverte de pratiques artistiques par des intervenants qualifiés par discipline: - arts plastiques : dessin, sculpture, peinture - musique : découverte instruments de musique, chant (variété et polyphonie) Chaque atelier est composé de 15 séances de 2 heures L'intergénérationnel sera privilégié. En fonction de l'assiduité et des souhaits, des ateliers plus réguliers pourront être mis en place. 5 agents mobilisés sur l'action				
OBJECTIFS	Contribuer à l'accès à la culture pour tous Développer la pratique d'une activité comme support d'expression et de partage Créer les conditions de la fréquentation du centre culturel comme lieu intergénérationnel et interculturel				
PUBLIC	40 personnes				
DUREE / DATES	01/01/2022 au 31/12/2022				
QUARTIERS	Quartiers Sud <input checked="" type="checkbox"/>	Centre Ancien <input checked="" type="checkbox"/>	St Antoine/San Gaëtano <input type="checkbox"/>		
LIEU	Locaux de l'association - parvis Notre Dame des Victoires				
PRIORITES TRANSVERSALES	citoyenneté <input checked="" type="checkbox"/>	Prév. discrimination <input checked="" type="checkbox"/>	Egalité F/H <input checked="" type="checkbox"/>	Jeunesse <input checked="" type="checkbox"/>	Séniors <input checked="" type="checkbox"/>
INDICATEURS D'IMPACT	Evaluation de la mixité des publics participant aux évènements culturels.				
COMMENTAIRE	Egalité F/H : aucun élément Partenariat avec l'antenne du Printemps de Bourges et avec les centres culturels de l'Alboru et Una Volta				

Demande du porteur de projet :

coût global	Contrat de ville				Autres
	Ville	CAB	Etat/ANCT		
5 160	2 500		2 000	660	210€ ASP, 450€ cotisations

Subvention octroyée pour l'action par la Ville pour 2022 = 1 000 euros

PILIER COHESION SOCIALE : solidarité, précarité et lien social				
Défi 4 / OS 7				
PORTEUR	Théâtre du Commun			
INTITULE	Bastia Fête des langues			
EVALUATION DE L'ACTION POUR L'ANNEE 2021	Action nouvelle			
DESCRIPTIF DE L'ACTION 2022	<p>Mise en place d'atelier de lecture théâtralisée avec les bénéficiaires des cours de FLE à l'association OPRA. Le metteur en scène s'attachera à mêler auteurs français, corses et des pays d'origines des participants</p> <p>3 degré d'intervention :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De janvier à mars le metteur en scène assiste aux cours de FLE chez OPRA - Du 4 avril au 8 mai travail en atelier : 10 langues chez OPRA, français et corse au sein du groupe de recherche théâtre du théâtre du Commun - Du 9 mai au 23 juin les groupes travailleront le plus possible en commun - Du 24 au 30 juin restitution : Paese Novu, Lupinu, Montesoro, escalier Romieu 			
OBJECTIFS	Favoriser la rencontre avec les publics.			
PUBLIC	20 personnes			
DUREE / DATES	Du 04/02/2022 au 30/06/2022			
QUARTIERS	Quartiers Sud <input type="checkbox"/>	Centre Ancien <input checked="" type="checkbox"/>	St Antoine/San Gaëtano <input type="checkbox"/>	
LIEU	Divers lieux dans les quartiers sud et le centre ancien			
PRIORITES TRANSVERSALES	citoyenneté <input type="checkbox"/>	Prév. discrimination <input type="checkbox"/>	Egalité F/H <input type="checkbox"/>	Jeunesse <input type="checkbox"/>
INDICATEURS D'IMPACT	Acquisition de compétences ciblées et retour sur bilan 6 mois plus tard			
COMMENTAIRE	Egalité F/H : pas d'élément Evaluation menée de concert avec l'association OPRA			

Demande du porteur de projet :

coût global	Contrat de ville				Autres
	Ville	CAB	Etat/ANCT		
14 000	1 000	2 000	10 000	1 000	CDC

Subvention octroyée pour l'action par la Ville pour 2022= 1 000 euros

PILIER COHESION SOCIALE : culture et pratique artistique					
Défi 4 / OS 7					
PORTEUR DE PROJET	Una Volta				
INTITULE DE L'ACTION	Micro-folie				
EVALUATION DE L'ACTION POUR L'ANNEE 2021	592 participants au total. Le musée étant fermé jusqu'au 19 mai, Micro folie a fonctionné jusqu'à l'été au rythme d'Una Volta. Reprise au musée à partir du 18 septembre (visites libres les mercredi après-midi, visite en groupe deux jours par semaine et stage pendant les vacances. Des formules « Escape Game Botanique » ont été inscrites au programme de la Casa di e Scenze sur 5 après-midis entre juin et juillet 2021. Le partenariat avec Bastia Ville Digitale a été reconduit dans le cadre de la Lupinu Factory les 23 et 24 octobre à la Casa di e Scenze. Partenariats effectifs en 2021 avec La FALEP et ESCA				
DESCRIPTIF DE L'ACTION 2021	Mise en place d'un musée numérique réunissant plus 1500 chefs d'œuvre à découvrir sous forme digitale, chaque œuvre est accompagnée d'un contenu pédagogique conçu par les musées partenaires (le Louvre, Musée d'Orsay, Centre Pompidou, ...). Programmation : -visites libres ou de groupes : en présence de médiateurs qui proposent des parcours d'œuvres spécifiques accompagnés d'ateliers de pratiques artistiques, et des conférences sur les œuvres -programmations complémentaires pour les visiteurs libres : projection courts métrages, conception de jeux vidéo, ... -projets de création sur plusieurs séances autour des collections du musée proposés aux associations et aux enseignants. Planning : - visites libres les mercredis après midi - Stages pendant les vacances scolaires. Programmation événementielle : festival du court métrage en juin, d'histoire de l'art en juin et Bastia Ville Digitale en octobre.				
OBJECTIFS	Proposer un outil structurant d'éducation artistique et de démocratisation culturelle. Favoriser la mixité inter quartier				
PUBLIC	2000 personnes				
DUREE / DATES	Du 01/03/2022 au 31/12/2022 avec interruption en juillet et aout				
QUARTIERS	Quartiers Sud <input checked="" type="checkbox"/> Centre Ancien <input checked="" type="checkbox"/> St Antoine/San Gaetano <input type="checkbox"/>				
LIEU	Divers lieux dans les QPV				
PRIORITES TRANSVERSALES	citoyenneté <input type="checkbox"/>	Prév. discrimination <input checked="" type="checkbox"/>	Egalité F/H <input checked="" type="checkbox"/>	Jeunesse <input checked="" type="checkbox"/>	Séniors <input checked="" type="checkbox"/>
INDICATEURS D'IMPACT	Diversité des actions de médiation et d'animation Diversité du réseau mobilisé Nombre et typologie des visiteurs mobilisés				
COMMENTAIRE	Egalité F/H : supports de com promoteurs de cette égalité, actions de médiation et parcours d'œuvres adaptés montreront l'histoire de la place des femmes dans la société et ses évolutions positives				

Demande du porteur de projet :

coût global	Ville	CAB	Etat/ANCT	Autres	
22 715	6 000		8 000	8 715	DRAC 3500€/ CDC 3610 €/ reports 5605 €

Subvention octroyée pour l'action par la Ville pour 2022 = 6000 euros

Politique éducative hors PRE

PILIER COHESION SOCIALE : politique éducative hors PRE					
Défi 3 / OS 4, Défi 4 / OS 5, 9, 10, 11					
PORTEUR DE PROJET	ALPHA				
INTITULE DE L'ACTION	Accompagnement scolaire quotidien				
EVALUATION DE L'ACTION POUR L'ANNEE 2021	184 enfants suivis, 100 garçons pour 84 filles. 9 bénéficiaires entre 16 et 17 ans. Tous les jours de 16h30 à 19h30 et les mercredi après-midi. Une demie heure de récréation / goûter pour les primaires. 10 heures hebdomadaires consacrées exclusivement à l'aide au devoir. 5 intervenants mobilisés pour u accueil en petits groupes. 3 heures minimum de soutien par enfant. Signature d'un contrat d'engagement réciproque parent/ enfants/ association.				
DESCRIPTIF DE L'ACTION 2022	Accompagnement scolaire par la mise en œuvre de l'aide aux devoirs dans le cadre d'activités quotidiennes pour la réalisation du travail scolaire, la consolidation des pratiques de lecture d'expression écrite et orale, de résolution de problèmes. Une aide à la révision du brevet est également assurée. Accueil effectué par 7 intervenants de 16h30 à 19h15. Pendant les vacances, de l'aide aux devoirs est organisée ponctuellement et également lors des examens				
OBJECTIFS	Permettre l'accompagnement à la scolarité des élèves présentant des risques d'échec scolaire Favoriser les facultés d'apprentissage et l'épanouissement personnel autour des activités de l'école Développer l'autonomie et améliorer le comportement individuel pour faciliter l'adaptation à l'environnement scolaire Accueil de stagiaires lors de parcours professionnels.				
PUBLIC	75 jeunes âgés de 6 à 18 ans résidant dans les quartiers prioritaires Majoritairement écoles Ecoles C.Andrei, J.Calloni, collège et lycée de Montesoro				
DUREE / DATES	Période scolaire 2022				
QUARTIERS	Quartiers Sud <input checked="" type="checkbox"/> Centre Ancien <input checked="" type="checkbox"/> St Antoine/San Gaëtano <input type="checkbox"/>				
LIEU	Locaux de l'association				
PRIORITES TRANSVERSALES	citoyenneté <input checked="" type="checkbox"/>	Prév. discrimination <input checked="" type="checkbox"/>	Egalité F/H <input checked="" type="checkbox"/>	Jeunesse <input checked="" type="checkbox"/>	Séniors <input type="checkbox"/>
INDICATEURS D'IMPACT	évolution des résultats scolaires et de l'acquisition des apprentissages				
COMMENTAIRE	Egalité F/H : pas d'éléments				

Demande du porteur de projet :

Contrat de ville					
coût global	Ville	CAB	Etat/ANCT	Autres	
36 340	3 000		5 000	28 340	5630€ ASP, 1200€ cotisations, déficit 10855€

Subvention octroyée pour l'action par la Ville pour 2022 = 1 800 euros

PILIER COHESION SOCIALE : politique éducative hors PRE						
Défi 1 / OS 1, défi 2 / OS 2, défi 3 / OS 4, défi 4 / OS 5, 6, 9 et 10						
PORTEUR DE PROJET	ALPHA					
INTITULE DE L'ACTION	Ateliers sociolinguistiques - Lutte contre l'illettrisme					
EVALUATION DE L'ACTION POUR L'ANNEE 2021	85 participants (25 hommes et 60 femmes). Personnes repérées dans l'espace accueil de proximité Deux catégories de publics : ateliers de l'après-midi (14h-16h) fréquentés par des femmes en recherche d'autonomie dans la vie quotidienne, ateliers de soir (18h30-20h) concernent des personnes en activité professionnelle, ils sont multiculturels et mixtes Objectif globalement atteint : les bénéficiaires sont plus autonomes dans leur vie quotidienne. La maîtrise de la langue s'inscrit dans un temps long. Certaines personnes sont inscrites sur plusieurs sessions. 20 personnes sont venues régulièrement					
DESCRIPTIF DE L'ACTION 2021	Deux ateliers sont proposés pour 2 groupes : - atelier sociolinguistique : lundi et jeudi de 14h à 16h connaissances des codes culturels du pays d'accueil et apprentissage de la langue pour des femmes ayant été peu ou jamais scolarisées - atelier de lutte contre l'illettrisme : lundi et jeudi de 18h à 20h pour favoriser l'insertion professionnelle et la promotion sociale. Public mixte, niveau école primaire ou secondaire dans le pays d'origine L'intervenante, médiatrice interculturelle, accompagne ces personnes dans leurs démarches de la vie quotidienne.					
OBJECTIFS	Favoriser l'insertion sociale et professionnelle des publics Permettre l'autonomie et l'intégration Favoriser la connaissance et l'appropriation des services et dispositifs publics, des règles et modes de fonctionnement de la société française tout en offrant une sensibilisation à la communication orale					
PUBLIC	38 adultes					
DUREE / DATES	01/01/2022 au 31/12/2022					
QUARTIERS	Quartiers Sud <input checked="" type="checkbox"/> Centre Ancien <input checked="" type="checkbox"/> St Antoine/San Gaëtano <input type="checkbox"/>					
LIEU	Locaux de l'association – Quartiers Sud					
PRIORITES TRANSVERSALES	<table border="1"> <tr> <td>citoyenneté <input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Prév. discrimination <input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Egalité F/H <input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Jeunesse <input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Séniors <input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	citoyenneté <input checked="" type="checkbox"/>	Prév. discrimination <input checked="" type="checkbox"/>	Egalité F/H <input checked="" type="checkbox"/>	Jeunesse <input checked="" type="checkbox"/>	Séniors <input type="checkbox"/>
citoyenneté <input checked="" type="checkbox"/>	Prév. discrimination <input checked="" type="checkbox"/>	Egalité F/H <input checked="" type="checkbox"/>	Jeunesse <input checked="" type="checkbox"/>	Séniors <input type="checkbox"/>		
INDICATEURS D'IMPACT	Evolution des compétences linguistiques des bénéficiaires de l'action, Evolution de l'autonomie dans les démarches de la vie quotidienne					
COMMENTAIRE	Egalité F/H : aucun élément					

Demande du porteur de projet :

Contrat de ville					
coût global	Ville	CAB	Etat/ANCT	Autres	
9 930	4 500		4 500	930	200€ FONJEP, 330€ ASP, 400€ cotisations

Subvention octroyée pour l'action par la Ville pour 2022 = 3 400 euros

PILIER COHESION SOCIALE : solidarité, précarité et lien social					
Défi 4 / OS 5 et 8					
PORTEUR DE PROJET	REUSSIR				
INTITULE DE L'ACTION	favoriser la réussite scolaire et lutter contre l'échec scolaire dans les quartiers prioritaires de la ville de Bastia				
EVALUATION DE L'ACTION POUR L'ANNEE 2021	52 enfants ont bénéficié de l'action dont 33 âgés de 6 à 15 ans. L'équilibre garçons filles atteint Accueil primaires : tous les soirs de 16h30 à 17h40. Accueils secondaires : tous les soirs de 16 à 19h/19h15, mercredi de 14h à 18h et samedi de 9h à 12h. Les enfants sont inscrits sur des horaires précis, généralement 2 fois hebdo Accompagnement des parents au suivi scolaire. Postes informatiques accessibles pour les recherches.				
DESCRIPTIF DE L'ACTION 2022	Soutien scolaire visant à apporter aux enfants une aisance par rapport au chapitre étudié et au travail demandé, par-delà les devoirs faits. *Sessions de 2 heures (accompagnement individualisé par un enseignant de la matière étudiée) les soirs de semaines, les mercredis après-midi et les samedis matin *Accompagnement proposé aux parents et grands-parents afin de leur permettre d'aider leurs enfants dans leurs devoirs *Ateliers hebdomadaires : Théâtre, sport, musique, cuisine, travaux manuels, anglais, pour tous les enfants inscrits au soutien. *Atelier conte tous les mercredis de 10h à 12h pour les enfants de la moyenne section au CP. Projet d'écriture sur plusieurs mois d'un récit long en lien avec le programme de collège.				
OBJECTIFS	Aider les jeunes à acquérir des méthodes facilitant l'accès au savoir. Elargir les centres d'intérêts des jeunes par des ateliers développant la créativité et l'ouverture aux autres Accompagner les parents dans le suivi de la scolarité de leurs enfants				
PUBLIC	40 enfants				
DUREE / DATES	Du 01/04/2022 au 31/03/2022				
QUARTIERS	Quartiers Sud <input checked="" type="checkbox"/>	Centre Ancien <input type="checkbox"/>	St Antoine/San Gaëtano <input type="checkbox"/>		
LIEU	Locaux association				
PRIORITES TRANSVERSALES	citoyenneté <input type="checkbox"/>	Prév. discrimination <input checked="" type="checkbox"/>	Egalité F/H <input type="checkbox"/>	Jeunesse <input checked="" type="checkbox"/>	Séniors <input type="checkbox"/>
INDICATEURS D'IMPACT	<ul style="list-style-type: none"> - Entretiens entre les différents partenaires - Evaluation des progrès des enfants pris en charge - Diffusion des actions - Entretien réguliers avec les parents 				
COMMENTAIRE	Egalité F/H : aucun élément				

Demande du porteur de projet :

coût global	Ville	CAB	Etat/ANCT	Autres	
84 793	9 200		10 800	64 793	60793 € ventes, cotisations 300 €, dons 3500 €

Subvention octroyée pour l'action par la Ville pour 2022 = 6 000 euros

PILIER COHESION SOCIALE : solidarité, précarité et lien social				
Défi 4 / OS 5 et 8				
PORTEUR DE PROJET	REUSSIR			
INTITULE DE L'ACTION	Aide et soutien scolaire pendant les vacances scolaires.			
EVALUATION DE L'ACTION POUR L'ANNEE 2021	66 bénéficiaires. Vacances scolaires hors été : 25 enfants accueillis de grande section à la 5ème et 12 de la 4ème et 3ème. Eté : 50 dont 12 hors QPV GS et CP : devoirs + remédiation, 2h, 4 enfants/ groupe Ce1 – CM : cours tous niveaux, 3h, 5 enfants/ groupe 6ème – terminale : cours tous niveaux, forfait 3 h mini Coaching personnalisé			
DESCRIPTIF DE L'ACTION 2022	Mise en œuvre d'un enseignement de remédiation pendant les vacances scolaires afin de permettre aux enfants de repartir sur des bases solides. Action proposées pendant les vacances de printemps, de la Toussaint, au mois de juillet et du 22 août au 3 septembre. Préparation aux examens <ul style="list-style-type: none"> - CP : aide aux devoirs 2h /jour. Groupes de 6 enfants - CE1-CM2 : 3h /jour, de 12 à 24 enfants - 6ème - terminale : 3h, cours individuels o collectifs - Coaching personnel pour affronter les examens ou se remettre à niveau dans une matière. Durant les quartiers d'été les enfants auront également accès aux ateliers : <ul style="list-style-type: none"> - théâtre, arts martiaux, travaux manuels, anglais, musique, informatique ou danse. - « raconte-moi une histoire » ouvert aux parents avec exposition de réalisation des enfants - initiation et perfectionnement langue corse une fois par semaine. 			
OBJECTIFS	Permettre aux enfants de compenser les lacunes accumulées pendant l'année scolaire			
PUBLIC	60 élèves du primaire au lycée			
DUREE / DATES	Du 01/04/2022 au 31/03/2022			
QUARTIERS	Quartiers Sud <input checked="" type="checkbox"/>	Centre Ancien <input type="checkbox"/>	St Antoine/San Gaetano <input type="checkbox"/>	
LIEU	Locaux association			
PRIORITES TRANSVERSALES	citoyenneté <input type="checkbox"/>	Prév. discrimination <input checked="" type="checkbox"/>	Egalité F/H <input type="checkbox"/>	Jeunesse <input checked="" type="checkbox"/>
INDICATEURS D'IMPACT	Entretiens réguliers			
COMMENTAIRE	Égalité F/H : Non renseigné Cotisation : 2 €/ j pendant les grandes vacances 5€/j pendant les vacances de printemps et de la Toussaint			

Demande du porteur de projet :

coût global	Contrat de ville			
	Ville	CAB	Etat/ANCT	Autres
40 260	10 500		14 500	15 260

ventes

Subvention octroyée pour l'action par la Ville pour 2022 = 4 500 euros

Santé

PILIER COHESION SOCIALE : santé					
Défi 4 / OS 4					
PORTEUR DE PROJET	IN SE				
INTITULE DE L'ACTION	Ateliers de sophrologie et compétences psycho sociales pour les séniors				
EVALUATION DE L'ACTION POUR L'ANNEE 2021	Action nouvelle				
DESCRIPTIF DE L'ACTION 2022	Séances individuelles ou collectives de sophrologie, en trois temps : un temps d'accueil et d'échange, exercices de sophrologie puis temps d'change pour exprimer les ressentis suite à la séance. Séances d'une durée de 45 mn à 1h se déroulant : - à domicile en cas d'incapacité de déplacement - en groupes de 3 à 6 personnes à la casa di l'anziari - au sein d'autres infrastructures Possibilité de pratiquer en extérieur aux beaux jours				
OBJECTIFS	Retisser un réseau relationnel et occupationnel. Mieux veiller, renforcer la confiance en soi, garder une autonomie. renforcer les capacités cognitives. Apprivoiser ses émotions et gérer son stress.				
PUBLIC	Environ 40 séniors à partir de 55 ans				
DUREE / DATES	Du 5/09/2022 au 30/06/2023				
QUARTIERS	Quartiers Sud <input checked="" type="checkbox"/>	Centre Ancien <input checked="" type="checkbox"/>	St Antoine/San Gaëtano <input type="checkbox"/>		
LIEU	Domicile ou casa di l'anziari ou autres.				
PRIORITES TRANSVERSALES	citoyenneté <input checked="" type="checkbox"/>	Prév. discrimination <input checked="" type="checkbox"/>	Egalité F/H <input checked="" type="checkbox"/>	Jeunesse <input type="checkbox"/>	Séniors <input checked="" type="checkbox"/>
INDICATEURS D'IMPACT	Tableau d'émargement : nb, assiduité des participants / journal de bord / Questionnaire recensant les compétences acquises et avis. Contribution de l'action à aider les participants à s'orienter vers des activités de droit commun.				
COMMENTAIRE					

Demande du porteur de projet :

coût global	Ville	CAB	Etat/ANCT	Autres
4 520	2 070	0	2 070	380

autres : 380 € bénévolat

Subvention octroyée pour l'action par la Ville pour 2022 = 1 500 euros

PILIER COHESION SOCIALE : santé					
Défi 4 / OS 7					
PORTEUR DE PROJET	IN SE				
INTITULE DE L'ACTION	Ateliers hebdomadaires de sophrologie et compétences psycho sociales pour les enfants et adolescents				
EVALUATION DE L'ACTION POUR L'ANNEE 2021	Action nouvelle				
DESCRIPTIF DE L'ACTION 2022	Ateliers utilisant des jeux d'expression corporelle, des temps d'échanges verbaux, des pratiques de relaxation pour aider à la prise de conscience des capacités psycho sociales. Ateliers menés par un sophrologue, le mercredi après-midi pour renforcer la confiance en soi, stimuler la créativité, améliorer la communication, développer sa concentration, connaître ses émotions, encourager son autonomie, renforcer la conscience de son corps, apprendre à se servir de la respiration pour lâcher ses tensions.				
OBJECTIFS	Contribuer à la réussite éducative, permettre l'acquisition des savoirs de base, soutenir la parentalité, prévenir la gestion des conflits, inciter au respect de soi, lever les freins à l'autonomie.				
PUBLIC	24 bénéficiaires / 6 à 16 ans des écoles et collèges des QPV + de Giraud et S. Vinciguerra				
DUREE / DATES	Du 5/09/2022 au 30/06/2023				
QUARTIERS	Quartiers Sud <input checked="" type="checkbox"/>	Centre Ancien <input checked="" type="checkbox"/>	St Antoine/San Gaëtano <input checked="" type="checkbox"/>		
LIEU	Centre social F. Marchetti (2 ateliers hebdo) / espace St Angelo (2 ateliers)				
PRIORITES TRANSVERSALES	citoyenneté <input type="checkbox"/>	Prév. discrimination <input type="checkbox"/>	Egalité F/H <input type="checkbox"/>	Jeunesse <input type="checkbox"/>	Séniors <input type="checkbox"/>
INDICATEURS D'IMPACT	Tableau d'émargement avec indicateur de présence, assiduité des élèves / Journal de bord /				
COMMENTAIRE	Action en partenariat avec Ava Basta, Falep et Opra.				

Demande du porteur de projet :

coût global	Contrat de ville			
	Ville	CAB	Etat/ANCT	Autres
9 829	4 534	0	4 534	761

-> bénévolat de 761 K€

Subvention octroyée pour l'action par la Ville pour 2022 = 2 000 euros

Solidarité, précarité et lien social

PILIER COHESION SOCIALE : solidarité, précarité et lien social						
Défi 3 / OS 4, défi5 / OS 5, 7, 9, 10						
PORTEUR DE PROJET	ALPHA					
INTITULE DE L'ACTION	Accompagnement des seniors, des personnes isolées					
EVALUATION DE L'ACTION POUR L'ANNEE 2021	97 seniors (dont 76 femmes) ont bénéficié de l'action. Nombre et répartition de bénéficiaires identique à 2020 Le travail d'accompagnement pour l'accès aux droits est le plus abouti, l'accès aux loisirs est plus difficile, l'aide dans les actes de la vie quotidienne (courses, visites liées à la santé, promenade) se maintient. Les personnes ayant accepté de s'inscrire sur des actions régulières ont noués des relations qui se poursuivent en dehors des temps d'atelier.					
DESCRIPTIF DE L'ACTION 2022	Veille des personnes vieillissantes isolées habitant le quartier, analyse des besoins avant propositions d'intervention ciblées individuelles et collectives. Accompagnement pour accès aux loisirs et aux droits Mise en place d'activités d'animations Organisation de rencontres conviviales, sorties dans la région, repas Accompagnement de différente nature selon les besoins recensés Travail sur la transmission, la mémoire intrafamiliale ou collective envisagé. Organisation de rencontres conviviales					
OBJECTIFS	Contribuer au maintien ou à l'amélioration des conditions de vie des seniors dans le quartier Favoriser l'accès aux droits et développer les liens intergénérationnels Poursuivre le travail sur la mémoire/histoire de vie Maintenir le lien social et infléchir les risques d'isolement.					
PUBLIC	30 personnes					
DUREE / DATES	01/01/2022 au 31/12/2022					
QUARTIERS	Quartiers Sud <input checked="" type="checkbox"/> Centre Ancien <input checked="" type="checkbox"/> St Antoine/San Gaëtano <input checked="" type="checkbox"/>					
LIEU	Locaux associations, extérieurs					
PRIORITES TRANSVERSALES	<table border="1"> <tr> <td>citoyenneté <input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Prév. discrimination <input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Egalité F/H <input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Jeunesse <input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Séniors <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table>	citoyenneté <input checked="" type="checkbox"/>	Prév. discrimination <input checked="" type="checkbox"/>	Egalité F/H <input checked="" type="checkbox"/>	Jeunesse <input checked="" type="checkbox"/>	Séniors <input checked="" type="checkbox"/>
citoyenneté <input checked="" type="checkbox"/>	Prév. discrimination <input checked="" type="checkbox"/>	Egalité F/H <input checked="" type="checkbox"/>	Jeunesse <input checked="" type="checkbox"/>	Séniors <input checked="" type="checkbox"/>		
INDICATEURS D'IMPACT	évolution de l'appropriation des espaces publics évolution de la mobilité des bénéficiaires de l'action augmentation de liens sociaux					
COMMENTAIRE	Egalité F/H : pas d'éléments					

Demande du porteur de projet :

Contrat de ville					
coût global	Ville	CAB	Etat/ANCT	Autres	
7 140	3 000		3 000	1 140	80€ autres EP, 400€ cotisations, 660€ ASP

Subvention octroyée pour l'action par la Ville pour 2022 = 2 700 euros

Sport

PILIER COHESION SOCIALE : Défi 3 / OS 4, défi 44 / OS 7, 8 et 10					
PORTEUR DE PROJET	Bastia XV				
INTITULE DE L'ACTION	Bastia XV Rugby Social club				
EVALUATION DE L'ACTION POUR L'ANNEE 2021	Nouvelle action				
DESCRIPTIF DE L'ACTION 2022	<p>Durant l'année scolaire intervention des salariés du club dans les classes REP et REP +</p> <p>Intervention ponctuelles avec des associations de quartiers auprès de jeunes filles/ garçon issus des QPV</p> <p>Intervention en soirée à la sortie des classes</p> <p>Créer un tournoi inter quartier qui récompenserait les + assidus par une invitation à une rencontre du top 14</p> <p>Faire découvrir les métiers du sport par l'intervention de professionnels</p> <p>Organiser des mini séjours durant les vacances scolaires à but éducatif</p> <p>Intéresser les jeunes à intégrer la structure en favorisant éventuellement l'accès à la licence ;</p>				
OBJECTIFS	Amener la balle ovale et ses valeurs dans les quartiers.				
PUBLIC	125 jeunes				
DUREE / DATES	12 mois dès janvier 2021				
QUARTIERS	Quartiers Sud <input checked="" type="checkbox"/>	Centre Ancien <input checked="" type="checkbox"/>	St Antoine/San Gaëtano <input checked="" type="checkbox"/>		
LIEU	Erbajolo ?				
PRIORITES TRANSVERSALES	citoyenneté <input type="checkbox"/>	Prév. discrimination <input checked="" type="checkbox"/>	Egalité F/H <input type="checkbox"/>	Jeunesse <input type="checkbox"/>	Séniors <input type="checkbox"/>
INDICATEURS D'IMPACT	<p>Nombre des participants aux actions en PQV.</p> <p>Nombre d'élèves participant aux activités en REP et REP+</p> <p>Questionnaire bilan soumis aux participants à la fin des actions.</p>				
COMMENTAIRE	Egalité F/H : pas d'information a				

Demande du porteur de projet :

coût global	Contrat de ville				Autres
	Ville	CAB	Etat/ANCT		
26 720	8 000	4 000	4 000		ASP 9520, bénévolat 1200

Subvention octroyée pour l'action par la Ville pour 2022 = 3 000 euros

Pilier Cadre de vie et renouvellement urbain

Projet urbain/vivre ensemble

Pilier CADRE DE VIE / Agir sur le cadre de vie Défi 1/ OS 1, défi 2/ OS3 et 4, défi 4/ OS 6					
PORTEUR DE PROJET	ALIS				
INTITULE DE L'ACTION	Brico - Partage				
EVALUATION DE L'ACTION POUR L'ANNEE 2021	Action nouvelle				
DESCRIPTIF DE L'ACTION 2022	De l'outillage pour des petits travaux de décoration ou de réparation sera mis à disposition des publics des QPV. La demande de matériel s'accompagnera d'une évaluation de la capacité du demandeur à utiliser le matériel et d'une évaluation de sa situation sociale. Parallèlement une visite au domicile permettra d'établir un Diagnostic Positif du Logement et d'établir des préconisations pour le bailleur. Des ateliers thématiques seront développés dans un second temps.				
OBJECTIFS	Améliorer l'habitat et favoriser les habitants des quartiers prioritaires Lutter contre l'habitat indigne/ indécent par l'accompagnement des propriétaires. Lutter contre l'ensemble des précarités. Créer un lieu social anonymisé Promouvoir l'action citoyenne				
PUBLIC	6000 personnes				
DUREE / DATES	Du 01/01/2022 au 31/12/2022				
QUARTIERS	Quartiers Sud <input checked="" type="checkbox"/>	Centre Ancien <input checked="" type="checkbox"/>	St Antoine/San Gaetano <input checked="" type="checkbox"/>		
LIEU	Rue Campanari				
PRIORITES TRANSVERSALES	citoyenneté <input checked="" type="checkbox"/>	Prév. discrimination <input type="checkbox"/>	Egalité F/H <input type="checkbox"/>	Jeunesse <input type="checkbox"/>	Séniors <input type="checkbox"/>
INDICATEURS D'IMPACT	Nombre de visites à domiciles Nombre de personnes réorientées Typologie des problématiques traitées Nombre de remontées de situations problématiques aiguës				
COMMENTAIRE	Egalité F/H : aucune indication 0.5 ETP reparti sur 4 salariés				

Demande du porteur de projet :

coût global	Contrat de ville			
	Ville	CAB	Etat/ANCT	Autres
22 817	7 500	7 500	7 817	0

Subvention octroyée pour l'action par la Ville pour 2022= 2 000 euros

PILIER CADRE de VIE ET RENOUVELLEMENT URBAIN : Agir sur le cadre de vie											
Défi 1 / OS 1, défi 3 / OS 4											
PORTEUR DE PROJET	Conservatoire d'Espace Naturel de la Corse										
INTITULE DE L'ACTION	Reconstruisons la nature pour mieux vivre dans nos quartiers										
EVALUATION DE L'ACTION POUR L'ANNEE 2021	Nouvelle action										
DESCRIPTIF DE L'ACTION 2022	10 interventions de 2 heures par QPV. Ces sessions permettront de découvrir et observer la faune et la flore présentes dans les quartiers, de proposer et concevoir des aménagements tels que construction d'abris pour la faune, plantations d'aromatiques dans les espaces communs délaissés. Des démarches de science participative (inventaire de la biodiversité) et de sensibilisation à l'écocitoyenneté (réduction de la consommation énergétique, maîtrise et utilisation des déchets) compléteront cette programmation. Une sortie nature en pirogue à la découverte de la biodiversité à l'embouchure du Golo sera également proposée pour chaque QPV, sur la base de 24 participants par sortie d'une demi-journée										
OBJECTIFS	Permettre aux jeunes et aux familles des QPV de comprendre, échanger et proposer des aménagements de valorisation de la biodiversité à travers										
PUBLIC	110 habitants des QPV										
DUREE / DATES	Du 15/06/2022 u 31/12/2022										
QUARTIERS	Quartiers Sud <input checked="" type="checkbox"/> Centre Ancien <input checked="" type="checkbox"/> St Antoine/San Gaëtano <input checked="" type="checkbox"/>										
LIEU	Différents lieux dans les QPV et embouchure du Golo										
PRIORITES TRANSVERSALES	<table border="1"> <tr> <td>citoyenneté</td> <td>Prév. discrimination</td> <td>Egalité F/H</td> <td>Jeunesse</td> <td>Séniors</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table>	citoyenneté	Prév. discrimination	Egalité F/H	Jeunesse	Séniors	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
citoyenneté	Prév. discrimination	Egalité F/H	Jeunesse	Séniors							
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>							
INDICATEURS D'IMPACT	Nombre de participants, aménagements réalisés, fiche de satisfaction auprès des familles et habitants des quartiers										
COMMENTAIRE	Egalité F/H : pas d'indication										

Demande du porteur de projet :

coût global	Contrat de ville				Autres
	Ville	CAB	Etat / ANCT		
15 019	4 000	4 000	4 000	3 019	autofinancement

Subvention octroyée pour l'action par la Ville pour 2022 = 2 000 euros

PILIER DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EMPLOI

Emploi - insertion

PILIER DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EMPLOI : emploi - insertion Défi 1 / OS 1, défi 2 / OS 2, défi 3 / OS 4 et défi 4 / OS 5, 6, 7, 9 et 10					
PORTEUR DE PROJET	ALPHA				
INTITULE DE L'ACTION	Economie circulaire « A riturnella »				
EVALUATION DE L'ACTION POUR L'ANNEE 2021	2 axes de travail : - Informatique ; travail de tri et d'inventaire du matériel disponible en cours. Le recrutement d'un bénéficiaire du RSA devrait permettre le démarrage du reconditionnement - Textile : poursuite du travail de production, communication auprès de différents partenaires initiés, fabrication d'un log et dépôt d'une marque. De nouveaux locaux étant disponibles, l'action devrait s'intensifier en 2022.				
DESCRIPTIF DE L'ACTION 2022	- Transformer, pour le textile/mercerie et assimilés, la ressource utile en de nouveaux produits (cartables, cabas, sacs de plage, housses d'ordinateurs et tablettes, étuis à lunettes, trousse de maquillage...) pour une revente locale - Restaurer du matériel informatique pour revente ou location, sur une durée moyenne (12 à 36 mois) avec une maintenance de ces produits - Transmettre des savoir-faire et former à des compétences productives ou de service des publics souvent sans qualification, dans la continuité des actions déjà réalisées par l'association - Créer de l'emploi, ou des parts d'emploi, auprès de publics en difficulté dans leur accès au travail durable, - Développer des partenariats avec d'autres associations et organismes : déjà en cours avec Partage, La Croix Rouge, le SYVADEC, la ville...				
OBJECTIFS	Poursuite d'une étude test pour valider la faisabilité d'une ressourcerie axée sur certains produits (textile, informatique) Accompagner de manière active des publics à une logique d'économie circulaire en milieu urbain Diminuer la mise en déchets systématique Montrer que la logique de production et de réemploi peut se substituer progressivement à l'économie linéaire				
PUBLIC	50 personnes				
DUREE / DATES	01/01/2022 au 31/12/2022				
QUARTIERS	Quartiers Sud <input checked="" type="checkbox"/> Centre Ancien <input checked="" type="checkbox"/> St Antoine/San Gaëtano <input checked="" type="checkbox"/>				
LIEU					
PRIORITES TRANSVERSALES	citoyenneté <input checked="" type="checkbox"/>	Prév. discrimination <input checked="" type="checkbox"/>	Egalité F/H <input checked="" type="checkbox"/>	Jeunesse <input type="checkbox"/>	Séniors <input type="checkbox"/>
INDICATEURS D'IMPACT	Evolution de la diversification des activités dans les QPV Evolution des actions s'inscrivant dans le développement durable				
COMMENTAIRE	Egalité F/H : aucun élément.				

Demande du porteur de projet :

Contrat de ville					
coût global	Ville	CAB	Etat/ANCT	Autres	
36 440	5 000	5 000	5 000	21 440	8000€ produit ventes, 5000€ CDC, 780€ FONJEP, 7660€ ASP

Subvention octroyée pour l'action par la Ville pour 2022 = 1 000 euros

PILIER DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EMPLOI : emploi - insertion				
Défi 1 / OS 2, défi 4 / OS 9 et 10				
PORTEUR DE PROJET	CIJ			
INTITULE DE L'ACTION	Cité Lab			
EVALUATION DE L'ACTION POUR L'ANNEE 2021	Nouvelle action			
DESCRIPTIF DE L'ACTION 2022	<p>Il s'agit d'un dispositif public consistant en une offre d'émergence de proximité principalement au service des habitants des QPV.</p> <p>Les missions du chef de projet « CitésLab » s'articuleront autour de 5 domaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La prospection : détection des talents des territoires (porteurs de projets, créateurs, entrepreneurs des QPV). Sourcing de terrain hors-les-murs et dans le cadre de permanence. - La préparation : d'une part la qualification du profil, du projet et des besoins de l'accompagné, et d'autre part, l'aide à la formalisation de son projet afin d'assurer une orientation qualifiée. - L'orientation : concrétisation de plus de projets en les orientant, selon les besoins détectés, vers les ressources locales d'accompagnement. - L'animation : elle recouvre les aspects internes et externes, avec l'animation de sa communauté entrepreneuriale locale ainsi qu'avec l'animation de son réseau de partenaires et prescripteurs - Le suivi et l'évaluation : en assurant la traçabilité des parcours et le reporting de la mission « CitésLab » auprès des partenaires du dispositif. 			
OBJECTIFS	Le projet vise à faciliter l'identification des talents dans les quartiers de la Politique de la Ville afin de les assister dans la préparation et la sécurisation de leur projet entrepreneurial ou favoriser une orientation positive vers les ressources locales disponibles.			
PUBLIC	Ensemble des habitants des quartiers de la Politique de la Ville de Bastia, qu'ils soient porteurs de projets, créateurs ou entrepreneurs.			
DUREE / DATES	01/01/2022 au 31/12/2022			
QUARTIERS	Quartiers Sud <input checked="" type="checkbox"/>	Centre Ancien <input checked="" type="checkbox"/>	St Antoine/San Gaëtano <input checked="" type="checkbox"/>	
LIEU				
PRIORITES TRANSVERSALES	citoyenneté <input checked="" type="checkbox"/>	Prév. discrimination <input checked="" type="checkbox"/>	Egalité F/H <input checked="" type="checkbox"/>	Jeunesse <input type="checkbox"/>
INDICATEURS D'IMPACT				
COMMENTAIRE	Effort particulier pour le public féminin et les jeunes			

Demande du porteur de projet :

coût global	Contrat de ville			
	Ville	CAB	Etat/ANCT	Autres
47 986			20 500	27 486

BPI 14396€, Autofinancement 13090€

Subvention octroyée pour l'action par la Ville pour 2022 = 5 000 euros

PILIER DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EMPLOI : emploi - insertion					
Défi 1 / OS 2, défi 4 / OS 9 et 10					
PORTEUR DE PROJET	FALEPA				
INTITULE DE L'ACTION	Precious Plastic				
EVALUATION DE L'ACTION POUR L'ANNEE 2021	Nouvelle action				
DESCRIPTIF DE L'ACTION 2022	<p>ACI dédié au traitement et à la valorisation des déchets plastiques. Les personnes recrutées participeront aussi bien à la collecte, au tri qu'à la transformation des déchets en nouveaux matériaux. Contrats de 7 à 10 mois. L'ACI a pour objectif d'installer durablement sur l'île une filière de traitement d'une partie des déchets plastiques. Elle débutera son action par le traitement des bouchons et ambitionne dans un second temps de recycler également des jouets.</p> <p>Les personnels de l'ACI seront des publics très éloignés de l'emploi auxquels sera apporté un accompagnement social et professionnel individualisé afin de permettre leur réinsertion.</p> <p>Parallèlement l'ACI développera une action de sensibilisation à l'éco-citoyenneté par la démonstration du potentiel économique de la valorisation à l'échelle locale des déchets. .</p>				
OBJECTIFS	Favoriser l'insertion professionnelle des personnes très éloignées de l'emploi Sensibilisation à l'éco-citoyenneté				
PUBLIC	6 habitants des QPV				
DUREE / DATES	01/01/2022 au 31/12/2022				
QUARTIERS	Quartiers Sud <input checked="" type="checkbox"/> Centre Ancien <input checked="" type="checkbox"/> St Antoine/San Gaëtano <input type="checkbox"/>				
LIEU	Locaux loués à l'OH2C place Papi.				
PRIORITES TRANSVERSALES	citoyenneté <input checked="" type="checkbox"/>	Prév. discrimination <input checked="" type="checkbox"/>	Egalité F/H <input checked="" type="checkbox"/>	Jeunesse <input type="checkbox"/>	Séniors <input type="checkbox"/>
INDICATEURS D'IMPACT	Résultats en matière d'insertion et d'employabilité Satisfaction client				
COMMENTAIRE	<p>Egalité F/H : pas d'élément particulier</p> <p>Projet qui sera installé dans les locaux de Terralbore : participation de l'OH2C par un effort sur le loyer valorisé au titre de la TFPB.</p>				

Demande du porteur de projet :

coût global	Contrat de ville				ventes 32238, CDC 46000, ASP 91826, autres 1000, autofinancement 5000
	Ville	CAB	Etat/ANCT	Autres	
271 064	25 000	20 000	45 000	181 064	

Subvention octroyée pour l'action par la Ville pour 2022 = 15 000 euros

PILIER DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EMPLOI : emploi - insertion											
Défi ? / OS ?											
PORTEUR DE PROJET	Mission locale de Bastia										
INTITULE DE L'ACTION	Plan insertion jeunesse « aller vers »										
EVALUATION DE L'ACTION POUR 2021	Nouvelle action										
DESCRIPTIF DE L'ACTION 2022	Action menée par un adulte-relais qui repère les jeunes, en lien avec les acteurs locaux, par un référent de parcours (accompagnement renforcé, inscription du jeune dans un parcours régulier et personnalisé et par une cellule de coordination mensuelle (articulation des interventions, mise en place de solutions adaptées). En 2022 : mise en place d'un fond d'urgence pour répondre à des situations de précarité (aide alimentaire, nuitées, ...)										
OBJECTIFS	Dans le 4 du PIJ, projet visant à aller vers les jeunes les plus vulnérables, les accompagner de manière renforcée, lever les freins à l'insertion et coordonner l'action des acteurs associatifs et institutionnels										
PUBLIC	Environ 40 jeunes de 16-25 ans										
DUREE / DATES	1/01/2022 au 31/12/2022										
QUARTIERS	Quartiers Sud <input checked="" type="checkbox"/> Centre Ancien <input checked="" type="checkbox"/> St Antoine/San Gaëtano <input checked="" type="checkbox"/>										
LIEU											
PRIORITES TRANSVERSALES	<table border="1"> <tr> <td>citoyenneté</td> <td>Prév. discrimination</td> <td>Egalité F/H</td> <td>Jeunesse</td> <td>Séniors</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	citoyenneté	Prév. discrimination	Egalité F/H	Jeunesse	Séniors	<input type="checkbox"/>				
citoyenneté	Prév. discrimination	Egalité F/H	Jeunesse	Séniors							
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>							
INDICATEURS D'IMPACT	Nb d'actions de repérage / nb de jeunes intégrés dans le dispositif / nb de propositions faites aux jeunes / nb de sorties par catégories										
COMMENTAIRE											

Demande du porteur de projet :

coût global	Ville	CAB	Etat/ANCT	Autres	
65 010	0	0	17 260	47 750	état fd solidarité 25 K€, autre ets public 22,75k€

Subvention octroyée pour l'action par la Ville pour 2022 = 3 000 euros

Récapitulatif financier

PORTEUR DE PROJET	INTITULE DE L'ACTION	subvention demandée			Coût Action	Subv° allouée par la ville
		ville	CAB	Etat		
PILIER COHESION SOCIALE						
Culture et expression artistique						
Alpha	atelier de sensibilisation aux pratiques artistiques	2 500		2 000	5 160	1 000
Théâtre du commun	Bastia, fête des langues	1 000	2 000	10 000	14 000	1 000
Una Volta	Micro Folie	6 000		8 000	24 175	6 000
Politique éducative hors PRE						
Alpha	CLAS	3 000		5 000	36 340	1 800
Alpha	ateliers sociaux linguistiques	4 500		4 500	9 930	3 400
REUSSIR	Favoriser la réussite scolaire et Lutter contre l'échec scolaire dans les quartiers prioritaires de la ville de Bastia	9 200		10 800	84 793	6 000
REUSSIR	Aides et soutien scolaire pendant les vacances scolaires	10 500		14 500	40 260	4 500
Santé						
IN SE	Ateliers de sophrologie et compétences psycho-sociales à destination des séniors	2 070		2 070	4 520	1 500
IN SE	Ateliers hebdomadaires de sophrologie et compétences psycho-sociales	4 534		4 534	9 828	2 000
Solidarité, précarité et lien social						
Alpha	Accompagnement des seniors et des isolés	3 000		3 000	7 140	2 700
Sport						
Bastia XV	Bastia XV Rugby Social Club	8 000	4 000	4 000	26 270	3 000
PILIER CADRE DE VIE ET RENOUVELLEMENT URBAIN						
Agir sur le cadre de vie						
ALIS	Brico Partage	7 500	7 500	7 817	22 817	2 000
CEN	reconstruisons la nature	4 000	4 000	4 000	15 019	2 000
PILIER DEVELOPPEMENT ACTIVITE ECONOMIQUE ET EMPLOI						
Emploi - Insertion						
Alpha	Economie circulaire " A riturnella "	5 000	5 000	5 000	36 440	1 000
CIJ	citélab			20 500	47 986	5 000
FALEPA	Precious Plastic	25 000	20 000	45 000	271 064	15 000
Mission Locale Bastia	Plan insertion jeunesse Aller Vers			17 260	65 010	3 000
TOTAL 2ème PROGRAMMATION Contrat de Ville		95 804	42 500	167 981	720 752	60 900

**CONVENTION DE PORTAGE
ENTRE
LA VILLE DE BASTIA
ET L'OFFICE FONCIER DE LA CORSE**

Entre :

La Ville de Bastia, située dans le département de Haute-Corse (2B), dont l'adresse est Merria di Bastia - Viale Pierre Giudicelli 20410 BASTIA.

Représentée par son Maire en exercice, Pierre SAVELLI, dument habilité par la délibération du Conseil Municipal n°2020-juillet-01-35 en date du 15 juillet 2020, en application de l'article L2122-22 du code général des collectivités territoriales,
Ci-après désigné par « la Commune » ou la « Collectivité ».

D'une part,

Et :

L'Office Foncier de la Corse, Etablissement Public à caractère industriel et commercial conformément aux dispositions de l'article 148 de la loi n° 214-366 du 24 mars 2014 dite loi « ALUR », créé par délibération de l'Assemblée de Corse N°14/093 AC en date du 17 juillet 2014, dont le siège est situé à AJACCIO (20000), 22 cours Napoléon.

Représenté par son Président, Monsieur Gilles SIMEONI, régulièrement désigné à cette fonction suivant l'arrêté du 21/053 CE du Président du Conseil Exécutif de Corse en date du 27 juillet 2021,

Et sa Directrice Générale, Madame Julie DA COSTA TRAMU, régulièrement désignée à cette fonction suivant l'arrêté n°21/014 CE du Président du Conseil Exécutif de Corse en date du 15 juillet 2021,

D'autre part.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

PREAMBULE

La Ville de Bastia

L'Office Foncier de la Corse

Le Projet

CHAPITRE I - CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

Article 01 - Objet de la convention

Article 02 - Périmètre d'intervention

Article 03 - Études préalables et engagement financier de l'Office Foncier de la Corse

Article 04 - Durée de la convention - Résiliation

Article 05 - Transmission de données

Article 06 - Dispositif de suivi

Article 07 - Contentieux

CHAPITRE II - ACQUISITIONS PAR L'OFFICE FONCIER DE LA CORSE

Article 08 - Modalités d'acquisition

Article 09 - Prix d'acquisition

Article 10 - Durée du portage

Article 11 - Taux d'actualisation - Modalités de calcul

Article 12 - Minoration foncière

CHAPITRE III - GESTION DES BIENS ACQUIS

Article 13 - Jouissance et gestion des biens acquis

Article 14 - Assurance

CHAPITRE IV - REVENTE DES BIENS ACQUIS

Article 15 - Engagement de rachat des biens acquis

Article 16 - Choix des opérateurs

Article 17 - Conditions juridiques de la revente

Article 18 - Détermination du prix de cession

Article 19 - Paiement du prix lors de la revente

Article 20 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet

La Ville de Bastia

La Ville de Bastia fait partie de la communauté d'agglomération de Bastia.

La commune s'inscrit notamment dans une démarche de redynamisation de son Centre-Ville au travers du programme Action Cœur de Ville (ACV), dont la convention cadre a été signée en septembre 2019, et modifiée par avenant n°1 le 29 décembre 2020. Par ailleurs, la convention cadre Action Cœur de Ville a été homologuée en convention Opération de Revitalisation du Territoire par un arrêté en date du 17 décembre 2019.

Le volet habitat de ce programme, détaillé dans l'axe 1 de la convention ACV traite de quatre thématiques pour répondre aux enjeux identifiés :

1 Mieux valoriser le « vivre en ville », ouvrir le cœur de ville à de nouveaux produits et publics

Il s'agit de valoriser « l'habiter en ville », au regard de la proximité des équipements et services facilement accessibles à pied. Également d'améliorer la qualité de l'environnement immédiat de l'habitat en requalifiant les espaces communs des copropriétés, notamment les cœurs d'îlots, tout en y promouvant de nouveaux usages de ces espaces communs aux habitants (espaces d'agrément, locaux à usage collectif, ...), dans l'objectif de redonner une souplesse de l'habitat que l'on peut retrouver dans l'individuel.

2 Rendre l'habitat accessible en cœur de ville

Favoriser la primo-accession des jeunes ménages en cœur de ville et maintenir les populations résidentes. Également, permettre la production de logements locatifs abordables pour toutes les catégories de ménages avec notamment la production de logements locatifs sociaux.

3 Requalifier l'habitat ancien et pérennisation des améliorations réalisées

Dans le périmètre des OPAH, poursuivre la dynamique de réhabilitation du bâti ancien et, pour les requalifications réalisées, prévenir tout nouveau basculement dans la difficulté des copropriétés requalifiées par des actions de sensibilisation.

Au-delà du périmètre OPAH, renforcer la connaissance de l'état des copropriétés, poursuivre le repérage des copropriétés en difficulté afin de les accompagner dans leur redressement et d'enrayer le cycle de déqualification.

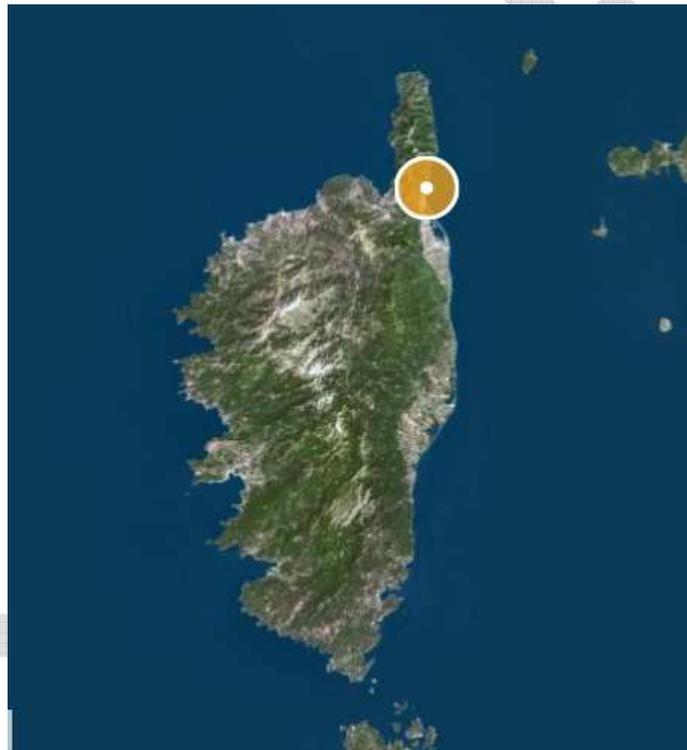
4 Lutter contre la vacance des logements

Permettre une remise sur le marché des logements identifiés pour proposer une offre nouvelle aux ménages souhaitant s'installer dans le Cœur de Ville. Par ailleurs, et de

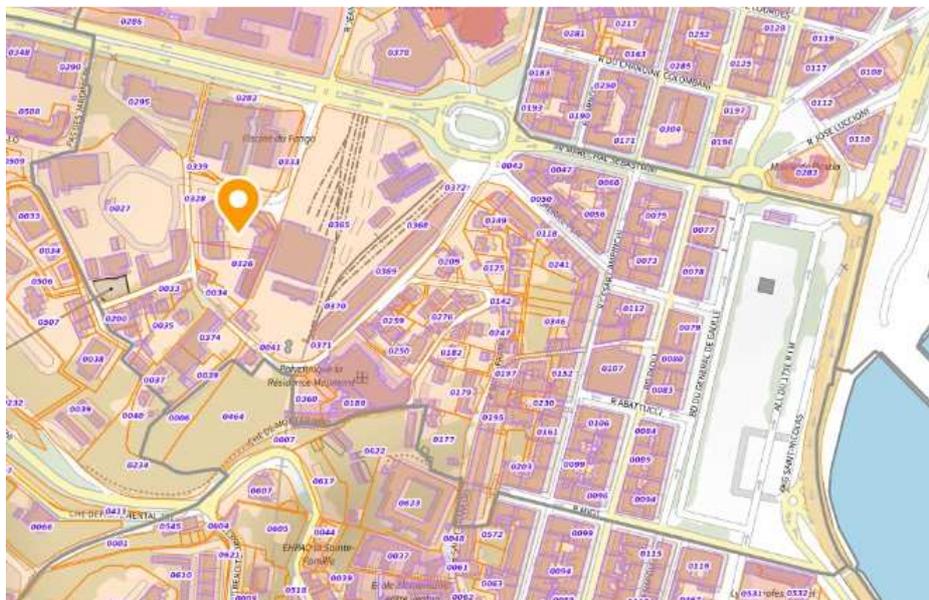
manière transversale, la résorption de la vacance s'inscrira également dans l'objectif de redressement des copropriétés.

C'est au regard de ces enjeux relatifs à l'habitat que l'opération de restructuration du « Cézanne » a été inscrite dans le programme Action Cœur de Ville de Bastia. En effet, l'opération de restructuration du Cézanne, permettra de lutter contre la vacance, élargir et développer une offre de logements supplémentaires en centre-ville, et développera indéniablement sur le secteur concerné une réelle attractivité.

Localisation de la ville de Bastia en Corse :



Localisation du projet de la Commune :



L'Office Foncier de la Corse

La délibération de l'Assemblée de Corse N°14/093 AC en date du 17 juillet 2014, portant création de l'Office Foncier de la Corse définit ses missions et ses conditions générales d'action. L'Office Foncier de la Corse est un établissement public à caractère industriel et commercial, doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

L'Office Foncier de la Corse intervient en amont des projets des collectivités et de leurs groupements, en anticipant les acquisitions foncières nécessaires à leur réalisation, et en assurant le portage éventuel.

Cet établissement est compétent sur l'ensemble du territoire de l'île pour :

- La mise en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte de priorités définies par les programmes locaux de l'habitat et la politique régionale du foncier et de l'habitat de la Collectivité Territoriale de Corse. Il peut contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles, en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces dans le cadre de conventions.
- La réalisation pour le compte de la Collectivité Territoriale de Corse ou toute autre personne publique dans le cadre des missions prévues au second alinéa de l'article L. 4424-26-1 du code général des collectivités territoriales de toutes acquisitions foncières ou immobilières en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L. 221-1 et L.221-2 du code de l'urbanisme ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du même code disposant :
« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des

activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ».

- La réalisation de toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens du même article, des biens fonciers ou immobiliers acquis sachant que les biens acquis par l'établissement ont vocation à être cédés ou à faire l'objet d'un bail. Les acquisitions et cession foncière et immobilières réalisées par l'établissement pour le compte de la Collectivité Territoriale de Corse ou d'une autre personne publique sont soumises aux dispositions relatives à la transparence des opérations immobilières de ces collectivités.
- Pour exercer, pour la réalisation de ses missions et par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption et de priorités définis, dans les cas et conditions prévus par le code de l'urbanisme ainsi qu'au 9° de l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime et agir par voie d'expropriation.

Le respect de ces objectifs par la Collectivité ou les opérateurs qu'elle désignera sera assuré au moyen de clauses et/ou d'un cahier des charges inclus aux actes de cession conclus par l'OFC précisant la nature des contraintes imposées.

Le Projet

La Ville de Bastia a sollicité l'Office Foncier de la Corse pour l'acquisition, et le portage de l'ensemble immobilier Le Cézanne édifié sur les parcelles AM326, AM327, AM332 et AM334, situées à la charnière du cœur de Ville et des secteurs du Fangu et du Recipellu, à proximité immédiate de la gare et desservies par la rue Marcel Paul.

La parcelle AM326 d'une contenance de 2004 m², la parcelle AM327 d'une contenance de 2273 m², la parcelle AM332 d'une contenance de 1m² et la parcelle AM334 de 138 m² à détacher accueillent un ensemble immobilier de 152 logements, 4 commerces et 7 bureaux et un parking souterrain. 99 logements sont actuellement achevés et 53 n'ont pas été terminés.

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 réestimation 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 pré opérationnelles 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.

L'ensemble immobilier se trouve en zone UZf du plan local d'urbanisme.

La valeur domaniale est établie à 25.000.000,00€ dans un avis en date du 3 mai 2022.

Les discussions menées par la Ville avec le propriétaire de l'ensemble immobilier ont permis de fixer le prix d'acquisition à 21.500.000,00€.

Par le biais de cette acquisition et de ce portage, la Ville de Bastia souhaite 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.

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 menée par la Ville de Bastia 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.

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 la gestion transitoire de ce bien et désignera à cet effet un prestataire qui assumera en son nom et pour son compte cette mission. Les loyers perçus par l'Office viendront en déduction du prix de rétrocession.

La Ville de Bastia sollicite donc l'Office Foncier de la Corse pour le portage et **l'acquisition de l'ensemble immobilier le Cézanne, cadastré AM326, AM327, AM332 et AM334 partiellement** au prix total de 21.500.000,00€.

La durée de portage est évaluée à 5 ans.

L'acquisition de cet ensemble immobilier et le portage par l'Office Foncier de la Corse qui en découlerait se ferait au titre du Programme Exceptionnel d'Investissement (PEI) et par la levée de l'emprunt à hauteur de ***

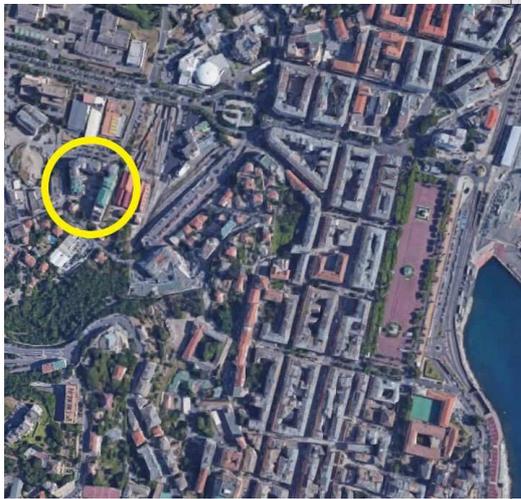
projet

DESIGNATION DU PROJET

Le projet consiste à acquérir un ensemble immobilier de 152 logements dont 1/3 non achevés, comportant également quelques commerces et bureaux. Monopropriété, occupant une place stratégique en cœur de ville, la requalification de cet ensemble constitue un réel enjeu tant sur les plans urbains, sociaux ou en termes d'attractivité. Le projet permettra en outre d'élargir l'offre de logements avec la réalisation d'une très grande majorité de locatifs sociaux mais aussi de produits peu présents sur le territoire destinés par exemple aux personnes âgées, étudiants ou jeunes travailleurs.

Les études pré opérationnelles portées par la Ville, toujours en cours, permettront de faire un état des lieux précis, de proposer et chiffrer une programmation pour restructurer le bien et répondre aux enjeux précités, définir les étapes, un mode opératoire adapté et rechercher les financements nécessaires.

Ce projet inscrit dans Cœur de Ville est une des opérations majeures du programme.



Inscription dans la stratégie territoriale

La collectivité porteuse du projet	
Commune : Bastia Intercommunalité : Communauté d'Agglomération de Bastia	
Inscription du territoire du projet dans le PADDUC : non	
PLU : Décembre 2009 - Nouveau PLU en cours d'élaboration – PADD débattu en mai 2021 PLH : approuvé le 30/01/2022	
Besoins communaux en logements	Tension foncière dans la commune
Demande en logements connue : 1452	Tension foncière identifiée : oui
Situation de la commune par rapport à l'art. 55 de la loi SRU : 29% LLS	Préciser son origine : Forte demande de logements sur la commune qui connaît une évolution démographique notable, et peu d'opportunité foncière, notamment en Centre-Ville, en raison de la configuration du territoire communal
Nature : Tout type de logement et spécifiquement à l'attention du public jeunes travailleurs et seniors	Valeurs foncières (terrains) à la vente (€ / m ²) : 180
Typologie / surface : Fort besoin en petites typologie (T2)	Valeurs immobilières (bâti) à la vente (€ / m ²) : 2800
	Loyers constatés (€ / m ²) <ul style="list-style-type: none">- dans le parc social : 5,2- dans le parc libre : 10,3

Maturation du projet

Nature du projet	Vocation du projet
<p>Renouvellement urbain</p> <p>Opération inscrite dans le programme ACV sous l'axe 1 - De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville</p>	<p>Besoin(s) au(x)quel le projet entend répondre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Résorption de la vacance - Production de logements locatifs sociaux - Proposition d'offre alternative (résidence seniors, foyer jeunes travailleurs, co living)
Assiette foncière	Programmation
<p>Surface nécessaire à la réalisation du projet : 4416 m²</p>	<p>Répartition des surfaces par destination :</p> <p>Projet : en cours de définition</p> <p>Existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logements : 12 870,4 m² SDP (12 144,22 m² surface Carrez) - Bureaux : 1418,31 m² SDP - Commerces : 593,38 m² SDP
Montage opérationnel	Calendrier
<p>Aménageur pressenti / retenu : montage opérationnel non encore défini</p> <p>Opérateur(s) pressenti(s) : OPH2C, ERILIA, LOGIREM, 3FSud, Logis Corse.</p> <p>Equilibre financier / bilans : projet et montage opérationnel en cours de définition</p> <p>Gestion / fonctionnement : projet en cours de définition</p> <p>Commentaires : travail en cours avec les opérateurs logements qui sur le principe se prépositionnent sur le projet</p>	<p>Echéances connues : non</p> <p>Livraison souhaitée : à moyen terme</p>
Besoins d'études pour affiner le projet	
<p>Montage (programmation, bilans, mode de réalisation de l'aménagement, procédure d'aménagement) :</p> <p>Périmètres d'intervention foncière : parcelles AM 326, AM 327, AM 332, AM 334</p> <p>Plan d'acquisitions foncières : Acquisition de l'ensemble du périmètre foncier bâti par voie amiable</p>	

Offre urbaine	Règlementations impactant la constructibilité
<p>Localisation dans la commune : Périmètre ACV et ORT</p> <p>Aménités (équipements, commerces, services) : Ensemble des aménités présente du Centre-Ville. Par ailleurs, mitoyenneté avec la gare (CFC), proximité des équipements administratifs de la vallée du Fango, lycée et présence mitoyenne de la piscine communautaire.</p> <p>Transports publics : Train - Bus</p>	<p>Protection des espaces naturels : non</p> <p>PPRI : Zone de danger induit de ruissellement</p> <p>Zone d'occurrence amiante environnementale</p>
Réseaux	Insertion urbaine
<p>Voirie de desserte : Rue Marcel PAUL</p> <p>Eau potable / réseau d'assainissement : oui</p> <p>Electricité / Gaz : oui</p> <p>Internet haut débit : oui</p>	<p>Zonage document d'urbanisme : Uzf</p> <p>Concerné par périmètre de protection des MH</p> <p>Insertion dans le tissu urbain : ensemble de bâtiments existants mitoyen de la gare de Bastia. Cette résidence a été construite conformément au PAZ de la ZAC Recipello, qui avait été créé fin 90, mais qui n'a jamais été réalisée.</p>
Caractéristiques parcellaires	Occupation foncière
<p>Surface : 4416 m²</p> <p>Usage : Emprise parcellaire de la résidence « Le Cézanne »</p> <p>Servitudes : aucune</p>	<p>Surface bâtie : 14 882 m² SDP / 14 096 m² Surface Carrez</p> <p>Nature du bâti : 8 bâtiments (R+5 à R+8) comprenant 152 logements, 5 commerces et 7 locaux tertiaires. 87 places de stationnement en sous-sol.</p> <p>Epoque de construction : fin 1990-début 2000</p> <p>Etat actuel du bâti : 3 bâtiments en partie non achevés (mise hors d'eau, hors d'air effective)</p> <p>Par ailleurs : l'ensemble des toitures de la résidence ne comprend pas de couverture sur le revêtement d'étanchéité existant et la quasi-totalité des façades ne sont pas enduites. Globalement, l'ensemble des installations (sanitaires, EP, CVMC) sera à reprendre, à des degrés divers, suivant les problématiques relevées par bâtiment.</p>

Propriété	Synthèse : évaluation de la dureté foncière
Présence / absence de titre(s) de propriété : Nature de la propriété : monopropriété / Personne morale : SCI RECIPELLO NOVU Maîtrise publique actuelle : nulle Position des propriétaires par rapport à une offre d'acquisition : prix de cession négocié et arrêté avec le propriétaire	Sans objet
Estimation des besoins d'accompagnement pour la maîtrise foncière	Eventuelles difficultés / commentaires
Durée de portage souhaitée : 5 ans	Gestion locative à prévoir pour 88 logements occupés Complexité du montage opérationnel Obtention des financements pour la restructuration du bien

La Collectivité a saisi l'O.F.C. afin d'être accompagnée dans l'engagement d'une politique foncière visant à faciliter la réalisation de ce projet, dans les conditions qui permettront d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs des productions souhaitées par la Collectivité.

Le Conseil Municipal de la Ville de Bastia a approuvé la saisine de l'Office et l'acquisition par le biais de l'Office par délibération du Conseil Municipal en date du 2 juin 2022 ;

CELA EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

projet

Article 01 - Objet de la convention

La présente convention vise :

- à définir les engagements que prennent la Collectivité et l'O.F.C. en vue de la réalisation du projet défini en préambule ainsi que les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'Office Foncier de la Corse seront revendus ;
- à préciser les modalités d'intervention de l'O.F.C.

La Collectivité confie à l'Office Foncier de la Corse la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation du projet défini en préambule sur le secteur opérationnel désigné à l'article 02 ci-après. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption et expropriation);
- portage foncier et éventuellement gestion des biens ;
- recouvrement / perception de charges diverses ;
- participation aux études menées par la Collectivité ;
- réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- revente des biens acquis ;

Article 02 - Périmètre d'intervention

Sur le périmètre défini ci-après, l'O.F.C. est autorisé à acquérir :

- Les parcelles cadastrées AM326, AM327, AM332 et AM334



Article 03 - Études préalables et engagement financier de Office Foncier de la Corse

a) Ingénierie et études préalables

L'O.F.C. met à disposition son assistance technique pour la réalisation d'études préalables à l'aménagement et/ou son expertise pour la réalisation d'études de faisabilité économique. Ces études concernent notamment des études de site, études urbaines, études de faisabilité, de pré-programmation, études d'analyses techniques, expertises ponctuelles...

Cette mission aura pour but d'apporter une expertise dans les différents domaines liés au projet (juridique, financier, technique...) et pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- assistance générale pour la réalisation de l'étude ;
- assurer l'organisation des études amont (rédaction de cahier des charges...);
- accompagnement dans le choix du prestataire ;
- coordination de l'étude ;
- participation aux comités de pilotage et comités techniques ;
- participation financière au coût global de l'étude.

Les modalités de réalisation des études seront appréciées par l'O.F.C. au regard des projets des collectivités. Sont exclus de la présente mission :

- l'ensemble des procédures de passation des marchés publics, quelle que soit la nature des marchés ;
- La conclusion de marchés publics tendant à la réalisation d'études.

b) Engagement financier

L'engagement financier de l'O.F.C. au titre de la présente convention est destiné au financement de l'ensemble des dépenses liées aux actions foncières notamment le paiement :

- des prix d'acquisition et frais annexes (frais d'acte, de géomètre, de contentieux, honoraires de négociation, etc.) ;
- des indemnités liées aux évictions ;
- des travaux, notamment des travaux de proto-aménagement (déconstruction / dépollution) et travaux conservatoires ;
- des prestations de tiers liées à certaines études opérationnelles conditionnant la réalisation du projet (études techniques, études de sols, de dépollution, études préalables aux travaux) ;
- des dépenses engendrées par la gestion des biens (impôts, assurance, gardiennage, etc.).

L'ensemble de ces dépenses seront imputées sur le prix de revente des biens acquis.

Article 04 - Durée de la convention - Résiliation

La présente convention de portage prend effet à compter de la date de sa signature. Elle prend fin à l'achèvement de la durée de portage foncier du dernier bien acquis en exécution des présentes. La durée maximum de portage est fixée à 5 (cinq) ans à compter de la date d'acquisition des parcelles cadastrées AM326, AM327, AM332 et AM334.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de précisions qui s'avéreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel.

La convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme.

La résiliation ne pourra être décidée que par l'assemblée délibérante de la Collectivité ou du conseil d'administration de l'O.F.C. Elle prendra la forme d'un courrier recommandé ou d'un acte extra judiciaire et sera effective 6 mois après réception de ce courrier recommandé ou après l'accomplissement de cet acte.

Il sera alors procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'O.F.C. à un inventaire des pièces du dossier. Les pièces principales du dossier seront remises à la Collectivité dans les 6 mois de la prise d'effet de la résiliation.

La Collectivité sera tenue de racheter le bien acquis par l'O.F.C. dans le cadre de la convention dans l'année qui suit la notification de la résiliation au prix déterminé à l'article 19 des présentes. Au besoin, il pourra être fait application des mesures prévues à l'article 21. S'il n'a pas été procédé à l'acquisition, la Collectivité pourra être tenue de rembourser à l'O.F.C. l'ensemble des prestations effectuées par des tiers et facturées à cet établissement.

Article 05 - Transmission de données

a) Documents d'urbanisme

La Collectivité s'engage à transmettre à l'O.F.C. l'ensemble des documents d'urbanisme (le cas échéant POS, PLU, Carte communale, SCOT, PLH, AVAP...) nécessaire à la mise en œuvre de la présente convention, de préférence dans un format numérique.

Dans le cas où ces documents existent sous une forme exploitable par un Système d'Information Géographique, ils seront transmis à l'O.F.C. dans un format interopérable.

b) Autres documents

La Collectivité s'engage à transmettre à l'O.F.C. tout document ayant trait aux secteurs de projets (documents ZAC, plans topographiques, plans de voirie, plan des réseaux, schéma d'aménagement, études préalables...) de préférence sous forme numérique.

Article 06 - Dispositif de suivi

L'O.F.C. fera parvenir annuellement à la Collectivité le bilan de l'acquisition ainsi que le suivi du prix de revient.

Sur sollicitation de l'O.F.C. ou de la Collectivité, les parties, ainsi que tout partenaire du projet de la Collectivité, feront le point sur le projet, autant que de besoin pour faire un état de l'avancée des négociations et du calendrier de l'opération ou pour tout problème pouvant survenir concernant l'exécution de la présente convention ou la gestion des biens acquis.

Article 07 - Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. A défaut d'accord, le litige sera porté devant le Tribunal administratif de Bastia.

projet

CHAPITRE II - ACQUISITIONS PAR L'OFFICE FONCIER DE LA CORSE

Article 08 - Modalités d'acquisition

Sur la parcelle définie à l'article 2 de la présente convention, l'O.F.C. s'engage à acquérir l'assiette foncière nécessaire à la réalisation du projet arrêté par voie amiable.

Article 09 - Prix d'acquisition

L'acquisition effectuée par l'O.F.C. se déroulera selon les conditions évoquées dans la présente convention, au prix total de 21.500.000,00 d'€, soit en deçà de la valeur vénale fixée par France Domaine dans un avis en date du 3 mai 2022.

Article 10 - Durée du portage

La durée maximum de portage est de 5 (cinq) ans.

Cette durée commencera à courir à compter de la signature de l'acte authentique d'achat.

Cette durée s'achèvera à compter de la signature de l'acte authentique de revente.

Article 11 - Taux d'actualisation - Modalités de calcul

Le bien acquis par l'Office Foncier de la Corse pour le compte de la Collectivité fera l'objet d'un taux d'actualisation fixé à 1% hors taxes par an du montant de l'acquisition hors frais annexes pour les opérations de centre/bourg/ville.

Le taux d'actualisation est décompté au jour le jour et appelé une fois, à la fin du portage du bien objet des présentes.

Si jamais le taux d'actualisation devait être diminué, le nouveau taux serait automatiquement appliqué au bien en portage à compter du 1er janvier suivant la décision de changement du taux. Si jamais le taux d'actualisation devait être augmenté, le nouveau taux ne serait pas appliqué.

En outre en cas de prorogation de la durée de portage, et sauf avenant justifié par des conditions particulières, un taux de portage égal à 5% par an du prix d'achat du bien sera appliqué.

A la fin du portage, les frais liés au taux d'actualisation constitueront un élément identifié du prix de revente, afin d'obtenir un taux de revient actualisé, et seront inclus dans le titre de recette visant au règlement du prix de vente.

Article 12 - Minoration foncière

1/ OBJECTIFS

La décote vise, en abaissant le coût du foncier, à rendre réalisable et à faciliter le montage d'opérations de construction de logements sociaux s'inscrivant dans les objectifs des politiques locales de l'habitat.

La décote s'applique aux cessions de biens (à l'exclusion de la VEFA et des biens de l'État ayant fait l'objet d'une cession avec *décote*, tel que prévu à l'article. R. 3211-17-1 du CG3P) dont l'acquisition a été financée dans le cadre du PEI et donc destinées à des opérations répondant à ses critères d'éligibilité à savoir composées d'un minimum de logement entrant dans le décompte des logements sociaux au sens de l'art. 55 loi SRU : **le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et le PLS (Prêt Locatif Social).**

2/ COMMUNES ELIGIBLES

Les communes éligibles doivent être, soit commune déficitaire au regard du dispositif prévu par l'article 55 de la loi SRU, soit situées en zone tendue A et B1, soit être désignées pôles urbains secondaires ou intermédiaires dans le cadre du PADDUC tout en relevant du classement B2.

- **Communes déficitaires**
 - ✓ **Corse du Sud** : Ajaccio
 - ✓ **Haute-Corse** : Ville di Pietrabugno, Biguglia, Furiani
- **communes A ou B1 > 2800 habitants**
 - ✓ **Corse du Sud** : Alata, Bastelicaccia, Bonifacio, Porto Vecchio, Sartene, Propriano
 - ✓ **Haute-Corse** : Bastia, Borgo, Lucciana, Ile Rousse, Calvi, San martinu di Lota, Penta di Casinca,
- **communes B1 < 2800 habitants et B2 pôles du PADDUC**
 - ✓ **Corse du Sud** : Villanova, Afa, Appietto, Sarrola Carcopino, Valle di Mezzana, Tavaco ,Peri, Cuttoli-Cortichiato, Ghiuncheto, Vico, Grossetto-Prugna, Figari
 - ✓ **Haute-Corse** : Brando, Santa maria di Lota, Vescovato , Venzolasca, Sorbo-Occagnano, Castellare di casinca, Taglio-Isolaccio Talasani, Poggio-Mezzana, Santa Lucia di Moriani, Monticello, Corbara , Pigna , Algajola , Aregno, Lumio, Moncale, Calenzana, Saint Florent, Corte, Cervione, Aleria, Ghisonaccia, Prunelli di Fiumorbu.

3/ DISPOSITIF RETENU

Le dispositif consiste à mettre à disposition des collectivités du foncier ou des biens immobiliers dans des conditions économiquement favorables par l'application d'une décote dont le taux maximal peut atteindre **50 % du prix fixé par les services des domaines lors de l'acquisition.**

La décote s'applique automatiquement (A) aux cessions de terrains nus pour des opérations réalisées en construction neuve ou cessions d'immeubles pour des opérations de démolition construction, selon les taux figurant dans le tableau annexé et détaillés ci-après.

La décote s'applique dans les conditions détaillées ci-après mais après examen du comité technique et de la commission permanente de l'OFC (B) pour les opérations réalisées sur du bâti existant devant faire l'objet de travaux restauration ou de réhabilitation.

A- Pour le foncier nu ou les acquisitions immobilières devant faire l'objet d'une démolition décote appliquée de manière automatique selon les taux suivants :

A1- Pour les communes déficitaires

- en opération 100% logement :

25 % de décote pour les opérations constituées de 30 % minimum de LLS.

30 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 50 % de LLS.

35 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 60 % de LLS.

40 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 75 % de LLS.

- en opération mixte :

15 % de décote pour les opérations constituées de 30 % minimum de LLS en PLAI - PLUS.

20 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 50 % de LLS en PLAI - PLUS.

25 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 60 % de LLS en PLAI - PLUS.

30 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 80 % de LLS en PLAI - PLUS - PLS

A2- Pour les communes de zone A et B1 de plus de 2800 habitants

Ces communes font l'objet d'une décote renforcée afin de mieux répondre à la demande de logements sociaux, ou anticiper un éventuel classement en commune déficitaire à moyen terme soit :

- en opération 100% logement :

25 % de décote pour les opérations constituées de 50 % minimum de LLS.

30 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 60 % de LLS.

35 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 75 % de LLS.

- en opération mixte :

15 % de décote pour les opérations constituées de 40 % minimum de LLS en PLAI - PLUS.

20 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 60 % de LLS en PLAI - PLUS

25 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 80 % de LLS en PLAI - PLUS - PLS.

A3 - Pour les communes de zone A et B1 de moins de 2800 habitants et les pôles urbains du PADDUC classés en zone B2

- en opération 100% logement :

25 % de décote pour les opérations constituées de 60 % minimum de LLS.

30 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 75 % de LLS.

- en opération mixte :

15 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 60% de LLS en PLAI - PLUS.

20 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 80% de LLS en PLAI - PLUS - PLS.

Décote PEI - ETAT et CTC					
	Pourcentage de logements sociaux	Décote 25 %	Décote 30 %	Décote 35 %	Décote 40 %
Opération 100% de logements	30 % minimum de logements en LLS (PLUS-PLAI-PLS)	Commune déficitaire			
	50 % minimum de logements en LLS (PLUS-PLAI-PLS)	Zone A et B1 Commune > 2800 hab	Commune déficitaire		
	60% minimum de logements en LLS (PLUS-PLAI-PLS)	zone A et B1 :commune<2800 hab zone B2 :commune pole Padduc	Zone A et B1 Commune > 2800 hab	Commune déficitaire	
	75% minimum de logements en LLS (PLUS-PLAI-PLS)		zone A et B1 :commune<2800 hab zone B2 :commune pole Padduc	Zone A et B1 Commune > 2800 hab	Commune déficitaire
		Décote 15 %	Décote 20 %	Décote 25 %	Décote 30 %
Opérations Mixtes minimum 70% de SP dédiés au logement	30 % minimum en LLS (PLUS- PLAI)	Commune déficitaire			
	40% minimum en LLS (PLUS - PLAI)	Zone A et B1 Commune > 2800 hab	Commune déficitaire		
	60% minimum en LLS (PLUS – PLAI)	zone A et B1 :commune<2800 hab zone B2 :commune pole Padduc	Zone A et B1 Commune > 2800 hab	Commune déficitaire	
	80 % minimum en LLS (PLUS – PLAI- PLS)		zone A et B1 :commune<2800 hab zone B2 :commune pole Padduc	Zone A et B1 Commune > 2800 hab	Commune déficitaire
Bonification supplémentaire possible de 10 %	- projet très social (PLAI adaptés- résidences sociales - centres d'hébergement ...)				
Ces décotes ont pour objectif de promouvoir la réalisation de logements sociaux. Elles seront cependant attribuées sous réserve de ne pas créer une concentration de logement social dans le souci d'une répartition équilibrée du logement social sur le territoire et de mixité sociale.					

B- Pour le bâti à réhabiliter ou restaurer, décote modulée à la baisse après examen préalable du comité technique et de la commission permanente de l'OFC

Cet examen conduit à moduler ou non à la baisse l'application des taux de décote définis en A au coût total de la propriété bâtie.

L'examen préalable portera sur le coût de production final du m² de surface utile, sur la base des éléments techniques produits par le bénéficiaire ou son opérateur, en regard du coût de production de la construction neuve

L'examen sera conduit selon les principes suivants :

B1 - Si le coût de production du m² de SU est supérieur au coût de construction neuve :

La décote s'applique à tout ou partie du coût total de la propriété bâtie dans les conditions définies au A.

B2 - Si le coût de production du m² de SU est inférieur ou égal au coût de construction neuve :

La décote définie au A s'applique sur la part du prix correspondant à la charge foncière, fixée forfaitairement à 35% en zone A, 30% en zone B1, 25% en zone B2 (source flash dgaln n° 13-2010).

C- Bonification

Une bonification du taux de décote de 10 % est appliquée pour les projets très sociaux (PLAI adaptés- résidences sociales- centre d'hébergement...) après examen en comité technique et commission permanente.

D- Décision

La validation du montant de la décote intervient de manière définitive lors de l'agrément de l'opération.

CHAPITRE III - GESTION DES BIENS ACQUIS

Article 13 - Jouissance et gestion des biens acquis

Le bien est remis en l'état à l'O.F.C. qui en a la jouissance dès qu'il en devient propriétaire.

La commune s'engage à afficher sur le bien objet de l'acquisition le support fourni par l'Office Foncier de la Corse, informant que le bien a été acquis par l'O.F.C. pour le compte de la collectivité.

Cette mise en gestion autorise l'O.F.C. à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur :

- la gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture de sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale (squat), etc. ;
- relations avec d'éventuels locataires ou occupant, perception des loyers et redevances, récupérations de charges, etc.

L'O.F.C. acquittera les impôts et charges de toutes natures dus au titre de propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente.

a) Bien occupés au moment de l'acquisition ou en cours de portage

Gestion des locations et occupations

L'OFC assure la gestion des biens occupés. Il perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont l'O.F.C. assure le portage. Il assure les relations avec les locataires et occupants.

b) Mises en locations

L'OFC ayant en charge la gestion des biens portés, il pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'elle souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Tous les baux conclus pendant la durée de portage le seront de manière tripartite entre la Collectivité, l'O.F.C. et le locataire, sur proposition de la Collectivité.

La durée d'occupation ne sera pas limitée à la durée de portage.

c) Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

L'O.F.C. est tenu à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés : à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- élaguer ou couper des arbres morts ;
- conserver le bien en état de propreté.

d) Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'O.F.C. en tant que propriétaire, procèdera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation.

La Collectivité visitant le bien au moins une fois par an s'engage à prévenir rapidement l'O.F.C de toute réparation entrant dans ce cadre.

Article 14 - Assurance

L'O.F.C. assure sa garantie en responsabilité civile concernant le bien en portage. Aussi, il lui appartient d'assurer les dommages au bien.

CHAPITRE IV - REVENTE DES BIENS ACQUIS

Article 15 - Engagement de rachat des biens acquis

La Collectivité s'engage à racheter le bien acquis par l'OFC au plus tard au terme de leur durée maximum de portage et au prix calculé selon les modalités de la présente convention.

Pour permettre le rachat par la Collectivité, l'O.F.C. lui adressera, dans des délais compatibles avec la préparation de son budget, un courrier l'avisant des cessions arrivant à échéance et le montant prévisionnel de la cession.

La Collectivité peut demander à ce que la revente se fasse au profit d'un ou plusieurs opérateurs ayant une mission d'intérêt public et un mandat de la collectivité de son choix (aménageur, promoteur, bailleur social, etc.) dans les mêmes conditions.

Article 16 - Choix des opérateurs

Dans l'hypothèse d'une cession des biens acquis à un ou plusieurs opérateurs privés ayant une mission d'intérêt public et un mandat de la collectivité, ou publics (aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux...), la Collectivité procédera au choix de ses opérateurs dans le respect de la législation en vigueur et en assumant seul le risque juridique de cette opération, notamment en ce qui concerne la désignation des concessionnaires chargés d'opérations d'aménagement.

Article 17 - Conditions juridiques de la revente

La revente du bien acquis par l'O.F.C. par préemption, par expropriation ou toute autre procédure particulière devra respecter les dispositions légales et réglementaires se rapportant à ces modes d'acquisition.

La Collectivité ou les opérateurs désignés prendront le bien dans l'état où il se trouve lors de l'entrée en jouissance, jouiront et supporteront d'éventuelles servitudes actives comme passives.

Toute cession à un opérateur autre que la Collectivité comportera des clauses permettant de garantir le respect par l'opérateur des objectifs partagés définis en préambule de la présente convention. Ces clauses pourront être accompagnées de tout document, annexé à l'acte de vente, formalisant le projet et les engagements pris dans les présentes (respect de la mixité sociale, densité minimum, performance énergétique des bâtiments, etc.).

Tous les frais liés à la vente seront supportés par l'acquéreur.

Article 18 - Détermination du prix de cession

Le prix de cession correspond au prix de revient pour la durée de portage prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses susceptibles d'intervenir d'ici la date de cession.

a) Principes de calcul

Le prix de cession correspond au prix de revient comprenant :

- le prix d'acquisition du bien ;
- les frais annexes (notaire, géomètre, avocat, expert, honoraires de négociation, etc.) ;
- le cas échéant, les frais de libération (indemnité d'éviction des locataires et titulaires de droits, etc.) ;
- les coûts de gestion supportés par l'OFC et ceux supportés en tant que propriétaire du bien (assurances, impôts, charges de copropriété, etc.) ;
- les dépenses de remise en état des sols (diagnostics techniques, déconstruction, dépollution, travaux, etc.) ;
- le coût des études liées au site ;
- les frais financiers, uniquement s'ils correspondent à des emprunts spécifiquement adossés au projet pendant la durée de portage ;
- les sommes dues au titre du taux d'actualisation.

L'Office Foncier de la Corse indique que compte tenu de sa qualité d'assujetti à la TVA, celle-ci trouvera application sur la marge pratiquée lors de la revente du bien acquis dans le cadre de la présente convention. Le régime de la TVA retenu sera celui applicable au moment de la revente. Cette TVA sera ajoutée au prix de revente que la Collectivité ou son mandataire s'engage à payer.

b) Déductions

Seront déduites du prix de revient, lorsqu'elles existent :

- les subventions reçues par l'O.F.C. pour la réalisation du projet ; à cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'O.F.C. ;
- les éventuelles recettes locatives perçues par l'O.F.C. pendant la durée de portage ;
- les recettes autres que locatives.

c) Revente à des opérateurs autres que la Collectivité

Dans le cas d'opérations mixtes avec revente aux opérateurs privés ayant une mission d'intérêt public et un mandat de la collectivité, et sociaux se substituant à la Collectivité, la revente sera réalisée sur la base du prix de revient global du terrain acquis, avec possibilité d'effectuer, sur demande de la Collectivité, une péréquation entre les parties de programme à caractère social et les parties affectées au logement libre.

Article 19 - Paiement du prix lors de la revente

Le paiement du prix tel que déterminé ci-dessus aura lieu au moment de la cession, y compris en cas de substitution d'un tiers désigné par la Collectivité, sous réserve toutefois, pour les personnes morales de droit public, de l'application des règles de comptabilité publique (paiement après publication aux hypothèques ou sur production d'une attestation notariale).

Article 20 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet

Un bilan est réalisé trois ans après la cession pour s'assurer de la réalisation effective du projet dans les conditions prévues. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité

dédommage l'O.F.C d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation incluant les cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'O.F.C.

Si, de sa propre initiative, dans les cinq ans de la revente, la Collectivité ne réalise pas sur le périmètre un projet respectant les engagements définis dans la présente convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'O.F.C., en sus du remboursement des frais d'actualisation, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

La conformité du projet réalisé aux engagements pris sera vérifiée au vu de tout document permettant d'apprécier les conditions de réalisation effectives de l'opération.

Fait en 4 exemplaires originaux,
A _____, le

Pour la Ville de Bastia,

Pour l'Office Foncier de la Corse,

Le Maire,
Pierre SAVELLI

Le Président,
Monsieur Gilles SIMEONI

La Directrice Générale,
Madame Julie DA COSTA TRAMU

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 03/05/2022

Direction départementale des Finances Publiques
de Haute-CorsePôle d'évaluation domaniale
Square Saint Victor CS 50110
20291 BASTIA CEDEX
mél. : ddfip2b.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.frLe Directeur départemental des Finances
publiques de Haute-Corse

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Julien Fantino
courriel : julien.fantino@dgfip.finances.gouv.fr

Monsieur le Maire de Bastia

Réf. DS:7856073

Réf LIDO/OSE : 2022-99999-15022

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

Immeuble Le Cézanne, parcelle AM 326-327, 334

Adresse du bien :

Rue Marcel Paul

Département :

Haute Corse

Le prix au m² va varier selon la catégorie d'appartenance et la typologie du local :

- catégorie 1 (cage d'escalier 1,2,3,4 et 8) ;
- catégorie 2 (cage d'escalier 5) ;
- catégorie 3 (cage d'escalier 6 et 7).

Au vu des surfaces communiquées et en l'absence de métrage loi Carrez, la résidence est évaluée à la somme arrondie de 25 000 000 €.

	Évaluation catégorie 1	Évaluation catégorie 2	Évaluation catégorie 3
	Montant au m ²		
Bureaux	1 407,51		834,72
Commerces	1 319,54	1 202,71	
Total locaux activités			
T2	1 801,62	1 642,09	1 068,44
T3	1 850,88	1 686,99	1 097,66
T4	1 850,88		1 097,66
Villa T4	2 018,90		
Villa T5	2 018,90		1 197,30
T7 duplex		1 840,14	
T4 duplex			1 197,30
T5 duplex	2 018,90		1 197,30
T3 duplex	2 018,90		
Total logement			
TOTAL			
Parkings		10 000	
Garages		15 000	

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Mairie de Bastia

affaire suivie par : Josepha Negroni

2 - DATE

de consultation : 24/02/2022

de réception : 24/02/2022

de visite : 04/04/2022

de dossier en état : 03/05/2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Opération de portage financier en partenariat avec l'Office Foncier de Corse en vue de l'acquisition, de l'achèvement des travaux et enfin de la revente de l'ensemble immobilier à différents bailleurs sociaux dans le but d'accroître l'offre de logements au centre-ville.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

L'ensemble immobilier est composé de 152 logements, 4 commerces et 7 locaux d'activité ventilés en 8 cages d'immeubles (R+5 à R+8) pour partie loués (2/3) et pour partie inachevés (1/3). Les locaux sont finalisés pour les cages 1, 2, 3, 4 et 8, presque achevés pour la cage 5 et en état brut pour les cages 6 et 7. Le Cézanne nécessite des travaux complémentaires tant pour les parties achevées (toiture, étanchéité...) que pour les parties inachevées le tout afin que l'usager puisse en jouir en bon père de famille.

La résidence est située tout près du centre-ville légèrement à l'écart. On note la présence de quelques nuisances sonores du fait de la proximité immédiate de la gare, d'EDF et de la piscine municipale.

Les logements visités qui sont terminés sont en bon état et d'une qualité correcte : si les stores électriques, la menuiserie et le carrelage sont de qualité, il est dommage que le chauffage soit assuré par des convecteurs très bas de gamme souvent mal placés dans les pièces. À noter la présence d'un placard intérieur aménagé en dressing et dans la cuisine la mise à disposition de quelques meubles de rangement ; les plaques et les hottes ne sont pas fournies.

Les sanitaires sont intégralement carrelés et on accède aux balcons par une baie double vitrage coulissante standard. Par contre, l'agencement des appartements est souvent inadapté (présence d'angles très importants, de pièces d'une surface soit trop grande soit trop petite, d'une disposition des pièces malheureuse...). Enfin, dans certaines cages, les cumulus ne sont pas accessibles directement et dans une cage d'escalier des portes techniques donnant sur le vide ont été installées afin de pouvoir fixer les moteurs de climatisation ce qui est incongru.

Les parties communes sont réduites et d'un état très moyen comme les ascenseurs (un seul par cage d'escalier). Toute la résidence est sous vidéo surveillance avec PC de sécurité dans la loge du gardien.

Les locaux d'activités et les commerces sont pour l'essentiel des appartements sans salle d'eau et sans agencement spécifique. Situés pour l'essentiel en rez-de-chaussée, ils sont souvent mal éclairés.

Enfin, il faut souligner que la résidence ne disposera à terme que de 87 places de parking ce qui est très faible par rapport au nombre de logements (152) et ce d'autant plus que les possibilités de se garer dans un environnement proche sont d'ores et déjà réduites.

Synthèse des logements construits (typologie 2022)

Typologie	Nombre	Surface de plancher	m ² en moyenne au Cézanne
T2	47	2 932,24	62,39
T3	67	5 397,86	80,57
T3 duplex	1	106,06	106,06
T4	26	2 835,93	109,07
T4 duplex	1	123,33	123,33
T5 et +	6	802,51	133,75
Villa T4	2	365,37	182,69
Villa T5	2	307,10	153,55
Total	152	12 870,40	

Les parkings

Box	41
Stationnement simple	46
Total	87

5 – SITUATION JURIDIQUE

Bien de la SCI Recipello Novu

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zone UZRa du PLU de la commune.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

03/05/2022

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Par comparaison avec application de décotes et répercussion du montant des travaux.

La méthodologie retenue pour la présente évaluation est la suivante : évaluation au m² selon la typologie du logement et selon la catégorie d'appartenance (montant de travaux différent).

Trois catégories déterminées selon l'état d'avancement des travaux : catégorie 1 avec les cages 1,2,3,4,8 où les appartements sont finalisés et loués, catégorie 2 avec la cage 5 où les appartements sont presque achevés mais vides et la catégorie 3 avec les cages 6 et 7 où tout est à l'état brut.

Les montants de travaux par catégorie d'appartenance (cage 1,2,3,4,8 ; cage 5 ; cage 8) suite analyse des documents transmis :

Travaux identifiés par catégorie				
	Catégorie 1	Catégorie 2	Catégorie 3	
	Cages 1,2,3,4,8	Cage 5	Cage 6,7	
Montant HT	600 000	300 000	1 950 000	
Aléas 10 %	660 000	330 000	2 145 000	
Montant TTC	726 000	363 000	2 359 500	
MOE 18 % HT	118 800	59 400	386 100	
MOE TVA	23 760	11 880	77 220	
MOE TTC	142 560	71 280	463 320	
Sous Total	868 560	434 280	2 822 820	
TOTAL	4 125 660			
Travaux divers à ventiler				
	Toiture	RDC	Sous sol	Extérieurs
Montant HT	1 150 000	300 000	50 000	100 000
Aléas 10 %	1 265 000	330 000	55 000	110 000
Montant TTC	1 391 500	363 000	60 500	121 000
MOE 18 % HT	227 700	59 400	9 900	19 800
MOE 18 % TTC	45 540	11 880	1 980	3 960
Sous total	1 664 740	434 280	72 380	144 760
TOTAL	2 316 160			
Ventilation des travaux divers au prorata de la surface de plancher				
		Surface de plancher		
	Catégorie 1	1 519 385		
	Catégorie 2	268 063		
	Catégorie 3	528 712		
	Total	2 316 160		
Ventilation travaux par catégorie				
	Catégorie 1	Catégorie 2	Catégorie 3	
Par surface	2 387 945	702 343	3 351 532	

Valeur vénale après répercussion des travaux au m² selon la localisation (catégorie d'appartenance) et la typologie du local :

	Évaluation catégorie 1	Évaluation catégorie 2	Évaluation catégorie 3
Montant au m ²			
Bureaux	1 407,51		834,72
Commerces	1 319,54	1 202,71	
Total locaux activités			
T2	1 801,62	1 642,09	1 068,44
T3	1 850,88	1 686,99	1 097,66
T4	1 850,88		1 097,66
Villa T4	2 018,90		
Villa T5	2 018,90		1 197,30
T 7 duplex		1 840,14	
T4 duplex			1 197,30
T5 duplex	2 018,90		1 197,30
T3 duplex	2 018,90		
Total logement			
TOTAL			
Parkings	10 000		
Garages	15 000		

Valeur des différentes catégories		
17 921 225,63	3 086 328,07	4 025 643,13
25 033 196,83		

L'application des prix au m² aux surfaces communiquées permet de dégager une estimation du prix de l'ensemble qui serait de : 25 033 196,83 € arrondie à 25 000 000 €

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

1 an

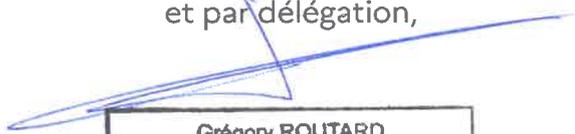
10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques
et par délégation,



Grégory ROUTARD
Directeur Adjoint des Finances
Publiques de la Haute-Corse

Rapport n°16

Accunsentu per a cunvenzione di u segundu programma operaziunale di prevenimentu è di accumpagnamentu di e coproprietà in Core di Cità di Bastia

Approbation de la convention du second programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés en Cœur de Ville de Bastia

La ville de Bastia est investie depuis les années 90 dans un processus de requalification du Centre Ancien au travers d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), du Programme de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PRQAD), des opérations de Résorption de l'Habitat Insalubres (RHI), et d'interventions menées au titre du Contrat de Ville.

Ces démarches s'inscrivent dans la genèse du programme d'Action Cœur de Ville qui repose sur une approche territoriale élargie et dont la convention cadre a été signée en septembre 2018 et a été homologuée en convention Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) par un arrêté en date du 17 décembre 2019. Le programme ACV comporte notamment un axe 1 «De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville » qui prévoit en outre de poursuivre la politique de réhabilitation (OPAH) en centre ancien, de prévenir les difficultés et la fragilisation des copropriétés et de lutter contre la vacance.

Si les dispositifs OPAH, RHI et PRQAD ont permis une réelle amélioration du patrimoine du Centre Ancien, d'autres besoins sont pour autant apparus :

- un besoin de sensibilisation et d'accompagnement de certaines copropriétés ayant précédemment déjà fait l'objet de travaux dans le cadre d'OPAH.
- la nécessité de mener une action préventive sur le Centre-Ville : de nombreuses copropriétés dites fragiles ont en effet été repérées, hors secteur OPAH, en cœur de Ville, dans le cadre d'une étude conduite par le CEREMA en 2017.

Ainsi, un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) 2019-2022 a été mis en place sur le Cœur de Ville de Bastia, secteur comprenant environ 6 000 logements. Le bilan de ce premier POPAC a démontré la pertinence de ce dispositif et sa réelle adaptation au contexte local, et a permis de mettre en évidence la nécessité de poursuivre les efforts engagés en matière de prévention auprès des copropriétés du Cœur de Ville.

En effet, le premier POPAC 2019-2022 a permis de concevoir et disposer d'outils et de moyens de connaissance du parc, de tisser des partenariats avec les acteurs locaux, et de lancer des actions de communication et de formation auprès des copropriétaires, syndicats bénévoles ou syndicats de copropriétaires.

Sur le plan quantitatif, 84 copropriétés (sur un objectif de 55) ont été analysées et sont désormais suivies par la POPAC dont : 27 copropriétés à surveiller, 13 copropriétés

accompagnées pour la résolution des premières difficultés et 44 en difficultés avec un suivi soutenu, et pour certaines, l'engagement de démarches de redressement.

Les actions mises en œuvre dans ce premier POPAC sont détaillées dans le tableau joint en annexe n°1 de la convention du second POPAC.

A la lumière de ces résultats, il convient de confirmer la dynamique impulsée par le premier POPAC en proposant de reconduire le programme, afin de :

- poursuivre le repérage des copropriétés fragiles et des cœurs d'îlots pour fiabiliser les données et améliorer ainsi la connaissance du parc de copropriétés,
- mener à bien les actions de redressement et d'accompagnement des copropriétés fragiles,
- continuer les actions de formations et d'informations auprès des acteurs et copropriétaires.

L'enjeu de ce second POPAC sera également de faire converger ce dispositif avec les OPAH, et avec le plan de lutte contre les logements vacants.

Les caractéristiques de ce second POPAC Bastia Cœur de Ville sont exposées dans la convention jointe en annexe et peuvent ainsi se résumer :

Le second POPAC Bastia Cœur de Ville portera sur le périmètre de l'ORT, sur une durée de trois ans et consistera à :

- renforcer la connaissance du parc de logements hors OPAH et repérer les copropriétés en difficultés et en cours de basculement,
- identifier et traiter en lien avec l'équipe OPAH les copropriétés réhabilitées par l'OPAH en cours de décrochage,
- repérer et qualifier les locaux communs et cours d'immeuble valorisables,
- repérer les logements vacants en articulation avec la mission de suivi-animation du plan de lutte contre les logements vacants,
- sensibiliser et accompagner les copropriétés dans la résorption des problématiques identifiées, en vue d'enrayer la spirale de la déqualification,
- établir une stratégie d'intervention pour les problématiques les plus lourdes.

Le volet d'actions de ce second POPAC se déclinera sur 3 axes : Veille / Accompagnement / Formation, sensibilisation et mobilisation.

Ce second POPAC sera mis en œuvre sur le plan opérationnel par la DRUCS et notamment par la chargée de mission dédiée au programme.

Le coût prévisionnel du second POPAC Bastia Cœur de Ville est estimé comme suit :

	2022	2023	2024	2025	Total
	juin à décembre			janvier à mai	sur 3 ans
coût € HT	55 000	100 000	100 000	45 000	300 000
coût € TTC	59 950	109 000	109 000	49 050	327 000

Le coût prévisionnel intègre le poste de chargé de mission POPAC Cœur de Ville, la réalisation d'expertises ou diagnostics sur les copropriétés et des frais annexes (communication).

Le plan de financement prévisionnel du second POPAC Bastia Cœur de Ville s'établit comme suit :

	2022	2023	2024	2025	Total
	juin à décembre			janvier à mai	sur 3 ans
Anah	27 500	50 000	50 000	22 500	150 000
Banque des Territoires	11 000	20 000	20 000	9 000	60 000
Collectivité de Corse	5500	10000	10000	4500	30000
total cofinancement	44 000	80 000	80 000	36 000	240 000
Participation Ville de Bastia	11 000	20 000	20 000	9 000	60 000

En conséquence, il est proposé :

- D'approuver le principe de mise en place d'un second POPAC pour 3 ans, sur le Cœur de Ville.
- D'approuver en ce sens les termes de la convention du second POPAC cœur de Ville, et notamment les objectifs et le contenu du programme, le coût annuel et plan de financement prévisionnel.
- D'approuver la participation financière de la ville au programme, étant entendu que les crédits correspondant ont été inscrits au budget.
- D'autoriser Monsieur le Maire à solliciter les financements correspondants.
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer cette convention ainsi que tout autre document se rapportant à cette affaire.



Convention pour la mise en œuvre d'un second programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC)

Bastia - Cœur de Ville
2022-2025

La présente convention est établie entre :

La ville de BASTIA, maître d'ouvrage du programme opérationnel, représenté par Monsieur Pierre SAVELLI Maire de BASTIA

Et

L'Agence nationale de l'habitat (« Anah »), établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Monsieur le Préfet de la Haute Corse, Délégué local de l'Anah dans le département

Et

La Collectivité de Corse, représentée par Monsieur Gilles SIMEONI, Président de l'exécutif

Et

La Caisse des Dépôts et Consignations représentée par Monsieur Matthieu GANZENMULLER, Directeur Régional Adjoint

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment ses articles L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Anah,

Vu la délibération du Conseil d'administration de l'Anah n° 2015-43 du 25 novembre 2015 relative à la généralisation du financement des programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC),

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 2 juin 2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis du délégué de l'Agence dans la région rendu le 10 mai 2022

Vu, en application de l'article R. 321-10 3° du CCH, l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) de Haute-Corse, en date du

Table des matières

Table des matières	3
Préambule.....	4
1. Article 1 : Bilan synthétique du POPAC 2019-2022.....	5
2. Article 2 : Dénomination	9
5. Article 5 -Volets d'actions	11
5.1 : Mission de veille du Parc des copropriétés	13
5.1.1- Poursuivre le repérage des copropriétés fragiles :.....	13
5.1.2- Recensement des espaces et locaux communs valorisables.....	13
5.1.3- Renforcer les partenariats locaux et repérer les ressources du territoire.....	14
5.2- Missions d'accompagnement et d'animation des copropriétés.....	15
5.2.1 - Accompagnement à la résolution des premières difficultés	15
5.2.2 - Les expertises spécifiques et ponctuelles :.....	16
5.2.3 Les diagnostics multicritères :.....	17
5.3 - Actions de sensibilisation, information générale et / ou ciblée, formation des acteurs de la copropriété:	17
5.3.1 - Les formations :.....	18
5.3.2 – Alimentation et animation de la boîte à outils à destination des syndics bénévoles.....	18
5.3.3 - La création d'événements : les rencontres de la copropriété.....	18
6. Article 6 -Financement du programme.....	19
Le coût prévisionnel pour le maître d'ouvrage et le financement pour chaque année civile s'établit comme suit :.....	19
7. Article 7 -Engagements spécifiques du maître d'ouvrage : données, exploitations et bilans à transmettre	20
8. Article 8 -Conduite de l'opération.....	20
8.1. L'opération est pilotée par le maître d'ouvrage dans les conditions ci-après	20
8.2. Les missions opérationnelles de prévention sont assurées par une équipe d'ingénierie pluri-disciplinaire (compétences juridique, technique, sociale) en mesure d'agir rapidement dès le signalement d'une situation.....	21
9. Article 9 –Communication	21
10. Article 10 –Durée de la convention	21
11. Article 11 –Révision et/ou résiliation de la convention	21
12. Article 12 -Transmission de la convention	22

Préambule

La commune de Bastia qui compte 49 198 habitants au 1er janvier 2022, est la ville centre d'une communauté d'agglomération regroupant 5 communes et comptant 63 277 habitants (source INSEE : population légale totale au 31/12/2021). Elle peut être également considérée comme le centre urbain d'une zone périurbaine plus large, s'étendant essentiellement au sud de la ville, comprenant 4 autres communes et comptant ainsi globalement 86 513 habitants. Cette zone, communément nommée « le grand Bastia », a la particularité de s'étendre linéairement, contrainte par la frange littorale et les contreforts montagneux.

Historique de l'intervention sur l'habitat

La ville de Bastia, dans le cadre de démarches partenariales, est investie depuis les années 90 dans un processus de requalification du Centre Ancien au travers d'OPAH successives (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat), du PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés), des opérations de Résorption de l'Habitat Insalubres menées sur les îlots dégradés du PNRQAD, et d'interventions menées au titre du Contrat de Ville sur le QPPV (Quartier Prioritaire Politique de la Ville).

Ces démarches ne concernent qu'une fraction de la ville. Cependant, elles s'inscrivent dans la genèse du programme d'Action Cœur de Ville qui s'élabore dans une approche territoriale élargie et dans une perspective qui sache allier attractivité et solidarité. Pour mémoire, la convention cadre Action Cœur de Ville a été homologuée en convention Opération de Revitalisation du Territoire par un arrêté en date du 17 décembre 2019.

Le périmètre du cœur de ville, comprend environ 6 000 logements, et est relativement étendu. Il va, du nord au sud, depuis le secteur de la Mairie de Bastia à la Citadelle et Saint-Joseph. Il forme un quadrilatère beaucoup plus long que large, la ville s'étirant sur le linéaire littoral en raison d'une topographie prononcée. En effet, elle est caractérisée par une différence altimétrique 15/20 mètres entre le port et la gare et de 40/50 mètres entre le vieux port et le boulevard Gaudin.

La structure urbaine du périmètre est constituée par du bâti ancien (XVI-XVIIIème siècles) au sud, autour du cœur historique de la citadelle et du vieux port. Il s'est étendu progressivement vers le nord qui comprend un bâti plus récent datant du XIX-XXème siècles. L'ensemble est composé d'immeubles relativement élevés s'étageant, pour le périmètre le plus ancien, le long des niveaux topographiques.

Ce périmètre ancien a fait l'objet d'OPAH classiques dans les années 90, principalement sur le périmètre citadelle, et depuis 2006 des OPAH-Renouvellement Urbain (OPAH-RU) et des OPAH-Copropriétés Dégradées (OPAH-CD) avec une articulation des procédures de RHI et de requalifications d'îlots dégradés (dans le cadre du PNRQAD).

Malgré les difficultés de différents ordres rencontrées (organisation des copropriétés, titrisation de certains lots, coûts des travaux de réhabilitation dû à la structure du bâti, capacité financière des propriétaires occupants), ces dispositifs ont permis une réelle amélioration de ce patrimoine de logements et de l'image du quartier, contribuant de la sorte à un effet d'entraînement devant permettre de faciliter la réhabilitation d'autres immeubles du périmètre. Cependant, on relève un besoin de sensibilisation et d'accompagnement de certaines copropriétés ayant précédemment fait l'objet de travaux dans le cadre d'OPAH. En effet, il apparaît que certaines délaissent progressivement leurs obligations en matière d'entretien et de gestion de leur immeuble.

Enfin, en 2017 la ville de Bastia en partenariat avec la Direction départementale des territoires et de la mer de Haute-Corse a fait réaliser une étude visant à repérer les copropriétés fragiles sur l'ensemble de la commune. Cette étude conduite par le CEREMA, en se fondant principalement sur l'outil de pré-repérage des copropriétés potentiellement fragiles de l'Anah, a permis de catégoriser les copropriétés en 4 familles (A, B, C, D) selon leur situation (de copropriétés non fragiles à fortes présomptions de difficultés). Le repérage ayant été effectué à la section cadastrale, cette étude a permis de révéler qu'il existe un nombre important de copropriétés classées en C et D sur le Centre-Ville et notamment sur les secteurs non couverts par une OPAH.

Programme Action Cœur de Ville

En septembre 2018, la Ville et ses partenaires ont contractualisé un programme Action Cœur de Ville, comportant 6 axes dont l'axe 1 : « De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ». Cet axe vise à privilégier les actions permettant de :

- Consolider la mixité sociale
- Maintenir la population sur place, ou la faire revenir suite aux relogements issus des démolitions
- Proposer une offre adaptée aux besoins, aux normes, au confort
- Attirer de nouveaux ménages dans le quartier

En ce sens, le programme ACV prévoit de :

- Poursuivre la politique de réhabilitation (OPAH) en centre ancien
- Construire 72 logements mixtes dans les dents creuses en centre ancien
- Lutter contre la vacance et l'insalubrité
- Prévenir les difficultés et la fragilisation des copropriétés
- Proposer de nouveaux produits logements, ou nouveaux modes d'habiter
- Expérimenter de nouveaux montages, opérations pilotes

Pour atteindre ces objectifs, plusieurs actions concernant l'habitat privé ont été mises en place:

OPAH : dans le cadre de l'ORT consécutive au programme ACV, l'OPAH Renouveau Urbain et l'OPAH Copropriétés Dégradées ont été prorogées jusqu'au 31 décembre 2024 avec réactualisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs.

Logements vacants : Une étude sur la quantification et la qualification de la vacance a été menée avec le CEREMA sur le Cœur de Ville. Par ailleurs, la collectivité a été retenue le 4 mai 2021 au Plan National de Lutte contre la Vacance des Logements. Dans ce cadre, un dispositif de suivi-animation de ce plan va être mis en place au début du 2^{ème} semestre 2022.

POPAC : Au regard du constat de l'étude CEREMA réalisée en 2017 sur la fragilité des copropriétés, la Ville de Bastia a mis en place un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) dont la convention a été signée le 3 juin 2019 pour une durée de 3 ans. Celui-ci est mis en œuvre en régie par une Chargée de Mission spécifiquement recrutée au sein de la Ville.

Ce premier POPAC de Corse mis en œuvre sur le Cœur de Ville de Bastia a permis démontrer la pertinence de ce dispositif, et sa réelle adaptation au contexte local. Le bilan synthétique de ce POPAC est exposé ci-après et atteste de la nécessité de poursuivre les efforts engagés en matière de prévention auprès des copropriétés du Cœur de Ville.

1. Article 1 : Bilan synthétique du POPAC 2019-2022

La mise en place du POPAC s'inscrit dans un projet global d'attractivité du territoire et le besoin d'une continuité de l'intervention publique en faveur de l'habitat par la prévention des difficultés des copropriétés en cœur de Ville. Le POPAC est un dispositif complémentaire à toutes les autres actions en faveur des copropriétés ; il permet d'informer largement et détecter des copropriétés à qui proposer des actions. Il amorce un travail en amont pour enrayer la dégradation, organiser et accompagner les copropriétés selon les difficultés rencontrées.

C'est la conjonction de toutes les actions menées par la Ville qui rend l'intervention publique perceptible et qui encourage les copropriétaires à se mobiliser et à se saisir de cette dynamique. Cela est particulièrement nécessaire dans le cadre d'actions préventives, car les copropriétaires sont au départ, peu identifiés et peu demandeurs, mais cela vient progressivement en faisant connaître les actions.

Repérage

Un repérage actif a été donc réalisé lors de ce premier POPAC ; ce repérage constitue l'un des enjeux inhérents au dispositif tel que conçu par l'Anah et va de paire avec la constitution d'une base de données sur le Système d'Information Géographique (SIG) de la Ville de Bastia.

La convention POPAC prévoyait « la constitution de base de suivi » et, le cas échéant, l'aide à l'alimentation de l'observatoire local. Dans ce sens, la Ville a conçu un module POPAC intégré à son SIG qui permet d'identifier les copropriétés, les cartographier et analyser leurs fragilités.

Ce module est fondé sur le croisement de différentes bases de données actualisables : les fichiers fiscaux et fonciers, le fichier des demandes des valeurs foncières (DVF), le registre des copropriétés. La construction du module et la mise en commun des données ont été confiées à un prestataire qui a organisé les données en se basant sur un dénominateur commun à tous les fichiers (ex. identifiant cadastraux, identifiants fiscaux etc)

Le repérage des copropriétés fragiles via ce module repose sur la sélection, la pondération et le croisement d'un ensemble d'indicateurs. L'évaluation de la fragilité s'appuie sur une méthode de seuils d'alerte. La ville et ses partenaires ont défini donc plusieurs critères et indicateurs quantitatifs et les plafonds statistiques au-delà desquels une copropriété peut présenter un potentiel de fragilité. L'approche est fondée sur :

- les indicateurs de l'Anah qui tiennent compte des fragilités de financières, extraits du registre des copropriétés,
- le positionnement par rapport au marché,
- le coefficient d'entretien de l'immeuble,
- le taux de vacance des logements,
- la présence de commerces.

En conclusion, ce module a une double fonction : il permet de connaître et de suivre le parc des copropriétés à l'instar d'un observatoire et il ouvre également la possibilité d'évaluer la fragilité d'une copropriété sur la base des indicateurs cités.

La mise en place de cette base de données s'est concrétisée par le référencement sur le SIG de la ville de 511 copropriétés inscrites au registre des copropriétés sur les 680 copropriétés du cœur de Ville dont :

- 279 copropriétés dont les données sont connues et se répartissent en 21 copropriétés avec un potentiel de fragilité faible, 252 avec un potentiel de fragilité moyen, et 6 copropriétés présentant un potentiel de fragilité élevé et suivies dans le cadre du POPAC.
- 232 copropriétés dont les données sont incomplètes et ne permettent pas d'évaluer de façon fiable leur taux de fragilité. Cependant, 20 copropriétés qui présentent un potentiel de fragilité élevé ont d'ores et déjà été détectées et sont suivies dans le cadre du POPAC.

Concernant la gestion des copropriétés, on distingue que sur l'ensemble du cœur de ville, 427 copropriétés sont gérées par un syndic professionnel, 22 copropriétés par un syndic bénévole (on peut rajouter 16 autres copropriétés identifiées gérées par un syndic bénévole mais qui ne sont pas immatriculées sur le registre des copropriétés). Cependant, 62 copropriétés apparaissent sur le registre avec la mention « syndic non connu ».

Le module POPAC est complété par les données issues du terrain, il est donc alimenté au fur et à mesure et actualisé régulièrement.

La mise en œuvre de ce premier POPAC a révélé que la première difficulté pour l'identification des copropriétés fragiles est le manque de fiabilité des données :

- Les copropriétés ne sont majoritairement pas enregistrées au Registre des Copropriétés. En février 2019, seulement 439 copropriétés étaient immatriculées dans le registre pour l'ensemble de la commune. En mai 2022, ce sont à présent 851 copropriétés qui y sont enregistrées, mais qui ne représentent toujours l'ensemble des immeubles existants. Par ailleurs, les données n'y sont pas systématiquement mises à jour et ne reflètent pas le cumul des difficultés identifiées à l'analyse des copropriétés du cœur de Ville.
- Les fichiers fiscaux sont également difficilement exploitables car les services de la publicité foncière rencontrent des difficultés dans la saisie des actes de mutation. Par ailleurs, ils n'ont pas la même définition du lot que celle de la copropriété. Un lot en fiscalité est une unité immobilière, un volume qui ne tient pas compte de l'emprise foncière ni de son éventuelle intégration dans un immeuble. Le lot se définit par la cotisation fiscale. En copropriété, un lot est un espace qui est rattaché à un immeuble bâti sur une parcelle unique et commune à tous les lots. L'ensemble est soumis à la loi au 10 Juillet 1965 et ses modificatifs.

Le repérage des copropriétés fragiles a permis de mettre en lumière d'autres difficultés qui relèvent de la complexité du foncier :

- L'adressage est parfois incorrect et le découpage cadastral ne correspond pas à la réalité physique des immeubles. Il faut également noter que certains appartements sont imbriqués sur plusieurs immeubles, parfois la cage d'escalier peut se situer dans un autre immeuble.

Cette configuration de bâtiment, est contraire à la logique de « fonctionnement d'une copropriété » basée sur une assise parcellaire par copropriété et une organisation des lots qui est délimitée et rattachée à la parcelle cadastrale.

Etat juridique et organisationnel des copropriétés

Le constat le plus alarmant reste la situation juridique et organisationnelle des copropriétés avec des états descriptifs de division et des règlements de copropriété qui ne sont pas publiés, voire désuets ou inexistant. En absence de document juridique, les représentants légaux gèrent les immeubles en se basant le plus souvent sur une feuille de présence transmise par le syndic précédent, avec une incertitude sur la nature des lots et leur numérotation, sur l'identification des propriétaires, sur la répartition des charges et des modalités de jouissance des parties communes et privatives.

L'absence de cadre légal se traduit par une gestion des immeubles problématique notamment lorsque des litiges apparaissent. Cette gestion se complexifie d'autant plus lorsque, de façon récurrente, elle doit faire face à des logements vacants dont les charges ne sont pas honorées, ou/et à cause des indivisions conflictuelles ou des difficultés d'identification du propriétaire d'un lot et/ou des indivisaires.

Ces documents réglementaires constituent la base d'une gestion saine, cependant on observe que les copropriétaires, ainsi que les syndics de copropriété, n'ont pas pris la mesure de leur importance, alors que la problématique est récurrente et commune à la majorité des immeubles du cœur de Ville.

De surcroît, on constate des changements de gestionnaires de copropriétés dans de nombreux immeubles, avec des pertes des historiques des copropriétés. Des cabinets ont également cessé leur activité. Cela engendre un déficit de connaissance des immeubles pour appréhender les difficultés, et conduit parfois à la désorganisation de la copropriété.

Etat des finances des copropriétés

En se basant sur le registre des copropriétés et l'analyse des copropriétés objet de la première convention, on constate que le taux des impayés des charges des copropriétés en cœur de ville est largement supérieur au seuil de 25 % des sommes exigibles à la clôture des comptes. En effet, le taux moyen des impayés sur l'ensemble des copropriétés enregistrées est de 150 %. Cet indicateur de fragilité (même une fois affiné), est un signe des risques sérieux de déqualification.

Cette première expérimentation du POPAC a permis de définir un certain nombre de caractéristiques des copropriétés du cœur de Ville qui traduisent une fragilité structurelle : les impayés se concentrent sur un nombre très faible de copropriétaires mais compte tenu de la taille et donc du budget de la copropriété, la défaillance d'un ou deux copropriétaires est immédiatement ressentie sur les comptes. L'engagement d'actions de recouvrement devient primordial mais cependant coûteux au regard des faibles trésoreries. Les syndics utilisent donc le système d'avance pour générer de la trésorerie et remobiliser les impayés sur les copropriétaires solvables et rentrent dans des relations conflictuelles à cause de l'essoufflement de ces copropriétaires qui refusent tout type de provisions en assemblée générale, empêchant toute prise de décisions et entraînant un blocage dans la gestion de la copropriété. Ces copropriétés deviennent insolvables sur le plan comptable et ne peuvent faire face aux dettes fournisseurs avec l'actif disponible et mobilisable à court terme.

La dégradation du bâti est une conséquence de ce type de fonctionnement dont la situation s'aggrave lorsque des travaux deviennent nécessaires. On constate que les copropriétaires peinent à financer les appels de fonds pour des travaux de conservation, qui n'ont pas été nécessairement programmés en amont, avec la constitution d'un fond travaux permettant d'étaler les appels de provision avant le vote effectif.

Accompagnement des copropriétés

Dans sa phase opérationnelle, le POPAC 2019-2022 a permis d'amorcer des actions ciblées et essentielles au redressement de la gestion des copropriétés :

- 1 Par des actions de sensibilisation sur une gestion présentant des dysfonctionnements, notamment la présence de débiteurs pour lesquels les procédures ne sont pas toujours engagées.
- 2 Par le repérage et l'accompagnement des syndics bénévoles, la mise en place de formations et d'une boîte à outils d'aide à la gestion disponible sur le site de la Ville.
- 3 Par la mise en place de formations des copropriétaires sur leur rôle dans la copropriété et aux devoirs et obligations de chacun. Ces formations attachent une attention particulière, à l'importance des états descriptifs de division et des règlements de copropriété avec les difficultés que cela peut engendrer, lorsqu'ils sont désuets voire inexistantes.
- 4 Par la réalisation de diagnostics multicritères (DMC) sur les copropriétés les plus fragiles, sur les aspects techniques, de fonctionnement, de gestion ainsi qu'une enquête sociale par questionnaire auprès des habitants) qui permet d'identifier les atouts et faiblesses des copropriétés et de proposer des pistes d'action. Il permet également au syndic et au conseil syndical de disposer d'un état des lieux complet. Les diagnostics multicritères font état de préconisations qui permettent de disposer d'une feuille de route pour accompagner et redresser la copropriété.

Certains diagnostics multicritères aboutissent à une aide au redressement de la gestion mise en place par l'ANAH. Au regard des dysfonctionnements identifiés, l'aide au redressement de la gestion est un outil mobilisable et tout à fait en phase avec les objectifs opérationnels du POPAC. L'aide permet d'assainir les bases de gestion des copropriétés fragiles ; parmi les dépenses éligibles on distingue la refonte des EDD et des règlements de copropriété et leur publication, le remboursement des frais de procédure et de recouvrement etc.

Enseignements sur la mise en œuvre de ce premier POPAC et suite à donner

En conclusion, le premier POPAC a permis, d'une part, de disposer d'outils et de moyens de connaissance du parc afin d'être en capacité d'intervenir de manière préventive et d'enrayer la fragilisation. Il a été nécessaire de concevoir les outils, tisser des partenariats avec les acteurs locaux, et de lancer des actions de communication auprès des copropriétaires du centre-ville dans le but d'être progressivement identifiés et de donner envie de participer aux différentes actions proposées. Les actions de sensibilisation étaient ouvertes à toute copropriété et copropriétaire volontaire du cœur de Ville. Le but étant de mobiliser et faire connaître les actions.

D'autre part, le repérage des immeubles fragiles a permis d'analyser 84 copropriétés qui présentaient des fragilités sur les 55 prévues dans la convention et de réaliser 13 diagnostics multicritères sur un total de 15 diagnostics prévus par la convention 2019-2022. Elles se répartissent en 56 copropriétés dans le périmètre OPAH et 28 copropriétés hors périmètre OPAH dont :

- 27 copropriétés à surveiller
- 13 copropriétés accompagnées afin de résoudre les premières difficultés
- 44 sont en difficultés dont 13 bénéficient d'une feuille de route pour le redressement de la copropriété.

2 copropriétés qui ont fait l'objet d'un DMC lors du premier POPAC ont été orientées vers le dispositif OPAH CD. En effet, la convention OPAH prévoit l'intégration de 5 immeubles qui seraient identifiés dans le cadre du POPAC.

Le POPAC amorce également une dynamique qui vise à améliorer l'environnement des copropriétés par la requalification des cœurs d'ilots et des pieds des immeubles afin de les adapter aux besoins des habitants. Dans ce cadre 3 ilots ont été identifiés et analysés afin de définir les pistes de traitement et éventuellement la nature de l'intervention publique.

Les actions mises en œuvre dans ce premier POPAC sont détaillées dans le tableau joint en annexes n°1.

L'enjeu pour la suite est de mener à bien les actions planifiées pour le redressement des copropriétés bénéficiant d'un diagnostic multicritères, d'intensifier l'accompagnement aux premières difficultés et la réalisation de diagnostic en cas de difficultés tout en gardant une veille sur les fragilités des copropriétés afin de mettre en place, si nécessaire, de nouveaux dispositifs pour stopper les spirales de dégradation.

Le dispositif vise également à poursuivre le repérage des copropriétés fragiles, à fiabiliser les données et améliorer la lecture du parc des copropriétés. Il sera également question dans cette nouvelle convention de faire converger ce dispositif avec les OPAH, la lutte contre les logements vacants et continuer à sensibiliser les copropriétaires et accompagner les syndicats bénévoles par la mise en place d'actions de formation et d'événement en lien avec ces objectifs.

2. Article 2 : Dénomination

Au regard des résultats du POPAC mis en œuvre sur la période juin 2019 – juin 2022, la commune de Bastia décide de reconduire, avec le soutien de l'Anah, ce dispositif.

Il est donc ainsi proposé de mettre en place un second programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés du «Cœur de Ville» (2nd POPAC Cœur de Ville de Bastia)

3. Article 3 -Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention du programme opérationnel sera donc le nouveau périmètre défini par le programme «Action Cœur de Ville» avec un sous-secteur représenté par le périmètre des OPAH-RU et OPAH-CD (section AO et partie section de AN du cadastre).



 POPAC – Action Cœur de Ville – ORT

 Périmètre OPAH CD – OPAH

4. Article 4 – Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel

Données contextuelles récentes

Le cœur de ville bastiais rayonne sur un territoire très important comme indiqué en préambule. La commune connaît depuis plusieurs années une croissance démographique assez forte, +2,3% annuelle entre 2013 et 2019, alors que le potentiel de développement urbain de la cité est très limité en raison notamment de la configuration géographique contrainte et de la superficie communale. La population du cœur de ville est d'environ 15 000 habitants soit 30% de la population globale de la ville.

Le nombre de logements y est d'environ 6000 soit environ 30% du parc total de la ville et il est caractérisé par le bâti le plus ancien, les ¾ des constructions datant d'avant 1949. Avec une différence sensible concernant le secteur IRIS «mairie» (section AB), où seulement la moitié date d'avant 1949. Les copropriétés sont composées à 80% de moins de 12 logements.

En se basant sur les données INSEE à l'IRIS, on constate que la structure globale du parc en cœur de Ville est marquée par la présence de grandes typologies de logements. En effet, si les petits logements (<T3) représentent moins de 20% du parc, la proportion de grands logements (T4 et plus) est de 40%. Toujours suivant les données à l'IRIS de l'INSEE, on relève les éléments qui suivent.

Une part faible des résidences secondaires (moins de 3%) et des statuts d'occupations relativement équilibrés (45% de propriétaires occupants et 55 % en locatifs dont 3% en social) même si il existe des disparités notables suivant les secteurs (61 % de propriétaires occupants pour l'IRIS «Théâtre» par exemple).

Enfin, le taux de vacance de logements est une réelle problématique : l'étude réalisée et livrée par le CEREMA en 2021 a relevé un taux de 12,5% de vacance sur le Cœur de Ville (7,3% si on prend en compte la totalité de la commune). Ce qui représente 793 logements dont 493 sont vacants depuis plus de 2 ans et qui peuvent être qualifiés de vacance « structurelle ».

Problématique et enjeux

La dynamique démographique de la cité, consécutive au regain d'attractivité que connaît depuis peu le Cœur de Ville, se heurte aux problématiques de déqualifications et de redressements de nombreuses copropriétés et à la prégnance de la vacance structurelle des logements. Les effets induits de cette situation sont, d'une part, l'augmentation des prix de cession des logements au regard de la friction entre l'offre et la demande, et d'autre part, le retournement possible de la dynamique vers les communes périurbaines si la déqualification des copropriétés et l'inadaptation de l'offre à la demande en logements persistent.

Ainsi, face à ces problématiques, le programme d'action «Cœur de ville» s'appuie pour son volet habitat, dont le POPAC fait partie, sur 4 thématiques:

1 Mieux valoriser le «vivre en ville», ouvrir le cœur de ville à de nouveaux produits et publics

Il s'agit de valoriser «l'habiter en ville», au regard de la proximité des équipements et services facilement accessibles à pied. Egalement d'améliorer la qualité de l'environnement immédiat de l'habitat en requalifiant les espaces communs des copropriétés, notamment les cœurs d'îlots, tout en y promouvant de nouveaux usages de ces espaces communs aux habitants (espaces d'agrément, locaux à usage collectif, ...), dans l'objectif de redonner une souplesse de l'habitat que l'on peut retrouver dans l'individuel. Enfin, de proposer de nouveaux produits alternatifs à ceux proposés dans le périurbain.

2 Rendre l'habitat accessible en cœur de ville

Favoriser la primo-accession des jeunes ménages en cœur de ville et maintenir les populations résidentes. Egalement, permettre la production de logements locatifs abordables pour toutes les catégories de ménages avec notamment la production de logements locatifs sociaux.

3 Requalifier l'habitat ancien et pérennisation des améliorations réalisées

Dans le périmètre des OPAH, poursuivre la dynamique de réhabilitation du bâti ancien et, pour les requalifications réalisées, prévenir tout nouveau basculement dans la difficulté des copropriétés requalifiées par des actions de sensibilisation.

Au-delà du périmètre OPAH, renforcer la connaissance de l'état des copropriétés, poursuivre le repérage des copropriétés en difficulté afin de les accompagner dans leur redressement et d'enrayer le cycle de déqualification.

4 Lutter contre la vacance des logements

Au regard du constat issue de l'étude sur la vacance, il s'agira de permettre une remise sur le marché de ces logements pour proposer une offre nouvelle aux ménages souhaitant s'installer dans le Cœur de Ville. Par ailleurs, et de manière transversale, la résorption de la vacance s'inscrira également dans l'objectif de redressement des copropriétés. En effet, comme indiqué dans le bilan synthétique du POPAC, il a été constaté que la vacance pouvait être une source de fragilité des copropriétés.

Dans la mise en œuvre de cet objectif, la ville a été retenue au Plan National de Lutte contre la Vacance des Logements. A ce titre, une mission de suivi-animation de ce plan va être mise en place, et sera étroitement articulée à la mission de pilotage et de suivi du présent POPAC.

Objectifs généraux du POPAC

Dans ce cadre, les objectifs du second POPAC Cœur de Ville, sont les suivants:

- Renforcer la connaissance du parc de logements et continuer à repérer les copropriétés en difficultés et en cours de basculement.
- Poursuivre l'identification et traiter en lien avec l'équipe OPAH les copropriétés réhabilitées par l'OPAH en cours de décrochage.
- Repérer et qualifier les locaux communs et cours d'immeuble valorisables.
- Apporter une aide à la mission de suivi-animation dédiée pour repérer les logements vacants.
- Sensibiliser et accompagner les copropriétés dans la résorption des problématiques identifiées, en vue d'enrayer la spirale de la déqualification.
- Continuer à établir une stratégie d'intervention pour les problématiques les plus lourdes, et proposer une feuille de route, sous forme de plan d'action opérationnel pour les accompagner et les suivre.

5. Article 5 -Volets d'actions

Le POPAC est un dispositif de prévention à destination des copropriétés présentant les premiers signes de fragilité, telles que des difficultés techniques, sociales, juridiques, financières, et de gouvernance. Le cumul de ces difficultés peut faire basculer la copropriété vers une dégradation pérenne.

L'objectif du dispositif est de remédier aux difficultés de façon précoce, de telle sorte que les dysfonctionnements puissent être résorbés le plus en amont possible afin de stopper le processus de déqualification.

Ces problématiques peuvent porter sur :

- une désorganisation ou une absence de mobilisation des instances de gestion : absence de conseil syndical ou de syndic et/ou faible représentation lors des assemblées générales ;
- le règlement de copropriété : absence totale de règlement de copropriété ou d'état descriptif de division erroné rendant les répartitions de charges invalides ;
- des conflits entre propriétaires ne permettant plus les prises de décisions ;
- des impayés élevés et donc l'impossibilité pour la copropriété d'assurer ses obligations vis à vis de ses fournisseurs ;
- une paupérisation des occupants, avec notamment la présence de propriétaires occupants fragiles ayant des difficultés à assumer le paiement régulier des charges courantes et/ou travaux.

- une complexité foncière qui affecte l'organisation juridique de la copropriété notamment en absence d'un état descriptif de division publié au service de la publicité foncière et d'un règlement de copropriété mis à jour.
- des indivisions conflictuelles ou non ouvertes.
- la présence de logements vacants qui contribuent à la fragilité de la copropriété.
- l'absence d'entretien de l'immeuble. La dégradation du bâti est souvent la conséquence d'un cumul des facteurs de fragilités cités qui font basculer la copropriété vers des dispositifs relevant du curatif.

Afin de mener à bien le plan d'actions du POPAC, la Ville de Bastia s'appuie sur une chargée de mission dont les missions se déclinent de la façon suivante :

- Repérage et analyse des copropriétés fragiles et en difficulté
- Repérage des logements vacants dans le cadre du PLV en lien avec le prestataire dédié à ce plan
- Repérage des locaux commerciaux en lien avec le développeur économique dans le cadre d'action cœur de ville
- Repérage, analyse, et qualification des cœurs d'îlots,
- Mise en œuvre de bases de suivi du parc et d'évaluation de la situation d'une copropriété
- Animation vers les acteurs de copropriétés
 - Mise en place de partenariats avec les milieux professionnels
 - Sensibilisation / formation ciblée à destination des copropriétaires et des syndicats
- Accompagnement individualisé pour résoudre les premières difficultés
 - Appui pour le fonctionnement des organes de gestion,
 - Conseils pour maîtriser les charges et mobiliser les copropriétaires,
 - Soutien pour engager les diagnostics, et 1ères démarches de recouvrement.
- Pilotage des diagnostics multicritères, appui à la mise en œuvre des actions préconisées pour le redressement la copropriété.
- Suivi des expertises spécifiques réalisées dans le cadre du POPAC
- Relais entre les copropriétaires, les syndicats et les acteurs de l'habitat

Le volet d'actions portera sur trois registres :

- Veille : poursuivre le repérage des copropriétés fragiles, et maintenir une veille sur celles déjà repérées ainsi que sur les locaux et cours d'immeubles attenants. Avoir une attention particulière sur les logements vacants identifiés dans ces copropriétés en lien avec le plan de lutte contre les logements vacants. Cette veille permettra de mesurer l'évolution du parc des copropriétés et évaluer l'impact des actions sur le périmètre.
- Accompagnement : Appui et suivi de copropriétés pour l'aide à l'organisation et au bon fonctionnement de la copropriété, au titre de la prévention de fragilisation ou de l'accompagnement à la résolution de difficultés. Ce volet traite les copropriétés ayant fait l'objet du POPAC et qui se trouvent toujours en situation de fragilité ainsi que les nouvelles copropriétés issues du repérage du second POPAC. En ce qui concerne, les logements vacants repérés dans ces copropriétés fragiles, la chargée de mission POPAC fera le lien avec le prestataire désigné pour le Plan de lutte contre les logements vacants, lequel assurera dans la mesure du possible l'accompagnement des propriétaires concernés.
- Formation, sensibilisation et mobilisation : Actions destinées à l'ensemble des copropriétés du périmètre et le cas échéant aux partenaires. Il s'agit d'informer les copropriétaires sur leurs droits et devoirs, les orienter vers les bons professionnels. Ces actions permettront de créer des liens entre les copropriétaires, faire de la médiation avec les personnes réfractaires, donner aux conseils syndicaux et aux syndicats bénévoles les moyens de gérer leur copropriété en toute sérénité.

5.1 : Mission de veille du parc des copropriétés

5.1.1- Poursuivre le repérage des copropriétés fragiles :

Il n'existe pas, à ce jour sur le territoire communautaire, d'observatoire des copropriétés. Pour enrichir la connaissance des copropriétés et alimenter la base de données, les outils et les sources d'informations suivants seront utilisés :

1. Le registre national d'immatriculation des copropriétés qui oblige les copropriétés à s'enregistrer. Il nous permettra d'accéder à des indicateurs de risques de fragilités dans les copropriétés du cœur de ville. Le premier POPAC a joué un rôle essentiel dans l'incitation des syndicats (professionnels ou bénévoles) à collaborer et à s'immatriculer au registre. Cependant, ce dernier reste incomplet, les données publiées ne sont pas systématiquement mises à jour par les syndicats.
2. Le SIG : lors de la première convention une base de suivi des copropriétés a été conçue par la ville. Le module POPAC du SIG tient compte des données obligatoires imposées par l'ANAH. Il comprend, donc, l'ensemble des indicateurs précisés dans l'annexe 1 de l'instruction de juin 2012. Cet outil a pour vocation de contribuer à une meilleure connaissance du parc des copropriétés et à l'observation de son évolution.

Cet outil répond aux objectifs fixés par la première convention POPAC et de plus il permet d'estimer la fragilité d'une copropriété via des indicateurs de risques de fragilités. Ces indicateurs conduisent à un classement et une hiérarchisation des copropriétés selon 3 niveaux : copropriété autonome, fragile ou à surveiller ou en difficulté. En se basant sur cette première analyse, la chargée de mission, à l'instar du premier POPAC, analyse chaque copropriété afin de déterminer son niveau de dégradation.

3. Les syndicats de copropriétés : Le travail d'identification et le recueil des données sera assuré par des contacts directs de terrain ; par les remontées des informations de la part des gestionnaires suite à des points de blocage sur les copropriétés.
4. L'orientation des copropriétaires par les partenaires et acteurs de l'habitat, dès lors qu'une situation de fragilité potentielle d'une copropriété est détectée.

Cette veille active sera menée de concert avec les autres dispositifs en place : OPAH, redynamisation économique du cœur de Ville.

Le pré repérage sera complété par une visite de terrain qui permettra de confirmer les fragilités et également d'appréhender les copropriétés sans représentant légal.

Après le recueil des données quantitatives et qualitatives une fiche sera établie pour chaque copropriété présumée fragile.

L'objectif de cette nouvelle convention est de repérer et accompagner 25 copropriétés supplémentaires. Dans le cadre ce repérage, il sera question également de poursuivre l'identification et la connaissance des copropriétés du cœur de ville notamment les 62 copropriétés qui figurent sur le registre comme copropriété avec un syndic inconnu.

5.1.2- Recensement des espaces et locaux communs valorisables

Dans l'objectif d'améliorer la qualité d'habiter et de vivre en cœur de ville, une prise en compte des espaces communs existants ou potentiellement mobilisables pourrait être réalisée. Elle aura également pour vocation d'identifier des locaux pouvant satisfaire des besoins identifiés dans le cadre du programme Action Cœur de Ville.

Pour ce faire un travail étroit sera mené avec l'équipe d'OPAH : pour les locaux en pied d'immeubles pouvant être utilisés à des fins de locaux communs résidentiels ; ou avec le développeur économique et commercial du programme ACV pour les locaux pouvant accueillir des activités ou services autres.

Repérer et qualifier les cœurs d'îlots –cours d'immeuble

Les cœurs d'îlots – cours d'immeubles sont souvent des espaces délaissés qui se transforment en friche urbaine dévalorisant la qualité du cadre de vie. La caractérisation de la situation de l'îlot est un préalable à toute action car elle permet d'avoir une première analyse et orienter la nature de l'intervention qui, le cas échéant, pourra s'effectuer dans le cadre du programme d'action ACV.

Parallèlement, le POPAC a pour objectif de sensibiliser les copropriétaires et les habitants sur l'importance de la mise en valeur des cœurs d'îlots. Il permet, par ailleurs d'aider les copropriétaires à s'organiser et à formaliser une structure juridique pour la gestion de ces espaces qui sont souvent partagés entre plusieurs propriétaires.

Dans ce cadre, 3 cœurs d'îlots sont ciblés. Les données à recueillir seront formalisées sous forme de fiches d'analyse comprenant :

- Situation (adresse postale, référence cadastrale)
- Analyse du foncier : Organisation juridique (partage ou non avec d'autres copropriétés, noms des syndicats si existants)
- Description générale avec des données qualitatives : taille, usage, vocation affectée, aspect général, entretien, travaux réalisés ou prévus...
- Problématiques éventuellement relevées (usages non conformes ou occupations non juridiquement établies)
- Pistes d'actions, illustrations photos.

Identification de locaux communs ou locaux privatifs vacants en collaboration avec le développeur économique du cœur de ville et l'OPAH

La qualité patrimoniale du centre ancien de Bastia est certaine. Cependant son parc bâti est un héritage ancien avec une typologie particulière qui rend les bâtiments difficilement compatibles avec les usages modernes. C'est dans ce cadre que s'inscrit le repérage de ces espaces en pied d'immeuble afin de les adapter à un usage contemporain.

Par ailleurs, l'étude de redynamisation économique et commerciale du cœur de ville livrée en 2020 a mis en évidence un nombre important de locaux commerciaux vacants, de manière diffuse (non linéaire). Ces locaux peuvent être source également de difficultés pour les copropriétaires (financières, organisationnelles). Actuellement, le Développeur économique et commercial en poste à la Ville, poursuit et actualise le repérage de ces locaux commerciaux vacants. Avec à son intermédiation l'objectif est de procéder à une remise en activité de ces locaux.

Dans ce cadre, 5 locaux sont ciblés. Les données à recueillir seront formalisées sous forme de fiches d'analyse / tableur comprenant :

- Situation (adresse postale, référence cadastrale)
- Organisation juridique (nom des syndicats si existant, identification des propriétaires de locaux le cas échéant)
- Usage potentiel.

5.1.3- Renforcer les partenariats locaux et repérer les ressources du territoire

Un partenariat local renforcé permet d'identifier certaines copropriétés comme relativement fragiles. Le dispositif POPAC permettra de mobiliser les instances suivantes :

- De la ville de Bastia ou de la CAB : Le Pôle Réhabilitation et l'opérateur en charge du suivi animation de l'OPAH (Urbanis) ; le Pôle des Affaires Juridiques et le Service Communal d'Hygiène et Santé afin de connaître les copropriétés concernées par les arrêtes de péril et d'insalubrité ; le Pôle Fiscalité et le Pôle Politique Foncière et Immobilière dans le but d'identifier certains lots ; la Direction de l'Urbanisme et de la Planification ; la Direction du Développement et de la Cohésion Sociale de la CAB (en charge de la politique de l'habitat) .
- Les fournisseurs locaux d'eau et d'électricité : alerter la ville ou/et fournir une liste des copropriétés dont les factures sont impayés, signe de difficulté potentielles de trésorerie ou de gestion.

- Des associations locales : les associations locales sont en contact avec les copropriétaires et peuvent faire remonter celles qui sont en pré-difficultés. Seront sollicités : l'ADIL, SOLIHA2b, ALIS, Espace info énergie.
- Les administrateurs provisoires.
- Les syndicats professionnels et bénévoles.

Il semble primordial de mettre en place un partenariat relatif à l'habitat entre les services de la ville, de l'état, les professionnels de l'immobilier, les services sociaux de la collectivité de Corse, les associations agissant sur l'habitat pour:

- le recueil des données et le repérage des copropriétés fragiles et insalubres,
- les actions à engager suite au repérage des premiers signes de fragilité.

L'objectif est de mettre en place des actions de soutien, de facilitation d'échanges entre pairs, l'animation d'un réseau pour pérenniser les bonnes pratiques par le biais d'acteurs du territoire.

5.2- Missions d'accompagnement et d'animation des copropriétés

Le recueil d'informations réalisé lors du repérage des copropriétés fragiles permet d'avoir une première analyse de la situation sous les différents aspects de la copropriété. Les copropriétés qui présentent des signes de fragilité nécessitant une intervention publique seront présentées en COTECH afin de statuer sur les actions à mener.

Elles seront classées selon différents niveaux d'accompagnements adaptés à chaque situation : le premier POPAC a permis de proposer la classification suivante qui pourra être reconduite sur le second POPAC ou adaptée si nécessaire :

Autonome : Copropriété organisée et bien gérée

A surveiller : Emergence de premiers signes de fragilités (impayés, conseil syndical non organisé, procédure en cours etc.)

Accompagnement aux premières difficultés : copropriétés avec des impayés, retard et défaut d'entretien, défaillance des organes de gouvernance, EDD obsolète ou inexistant, absence de règlement de copropriété)

En difficulté : impayés très importants, travaux de grande ampleur, ou/et copropriétés suivies dans le cadre des OPAH

5.2.1 - Accompagnement à la résolution des premières difficultés

Des actions pour la résolution des difficultés identifiées seront mises en place. Au-delà des syndicats, cela nécessitera la participation et l'implication des conseils syndicaux et copropriétaires.

Celles-ci seront adaptées au regard des situations et analyses issues des repérages effectués et des diagnostics réalisés. Cependant, certains indicateurs conduisent à considérer que certaines actions, notamment au niveau organisationnel et juridique pourront être complexes et chronophages.

En effet, les OPAH successives sur le centre ancien ont mis en évidence des problématiques juridiques potentiellement bloquantes, comme l'absence de titrisation de certains lots.

Les actions d'accompagnement qui seront menées par la chargée de mission POPAC concerneront les thématiques suivantes :

Médiation prévention

Le travail sur les premières difficultés prendra des formes variées :

- Rencontres préparatoires et réunions de médiation entre copropriétaires,
- Rencontres en vue de la préparation de sessions de formations, mise en place des bases de fonctionnement des organes de gouvernances etc

Organisation fonctionnelle et juridique

- Assistance à la constitution d'un conseil syndical ou d'un syndic si absent,
- Assistance si nécessaire aux syndicats bénévoles dans leur gestion (mise en place d'assurance, d'un compte bancaire, le budget prévisionnel, mise en place de support de travail, de modèles de courriers, de convocation, de procès-verbaux d'assemblée générale etc.)
- Assistance à l'établissement ou modification d'un état descriptif de division (EDD) si nécessaire,
- Assistance à la création et à la tenue d'un carnet d'entretien,
- Assistance à la modification ou la réalisation d'un règlement de copropriété,
- Appui à la titrisation des lots en l'absence de propriété formellement définie,
- Assistance à l'identification des copropriétaires des lots.

Gestion financière :

- Aide à l'assainissement des comptes et à l'apurement des dettes
- Assistance à la maîtrise des dépenses courantes et à la programmation financière de travaux
- Aide à la prévention des impayés

Aspect technique et programmatique

- Assistance à la programmation des diagnostics obligatoires (structure, amiante, plomb,...)
- Information et orientation vers les organismes pour le financement des travaux (selon leurs natures)

Environ 10 copropriétés supplémentaires feront l'objet d'un accompagnement à la résolution des premières difficultés pour total de 23 copropriétés.

5.2.2 - Les expertises spécifiques et ponctuelles :

Des expertises spécifiques seront réalisées lorsque des désordres juridiques, techniques ou fonctionnels auront été relevés.

Il sera parfois indispensable d'accompagner la copropriété dans la réalisation de diagnostics juridiques et/ou techniques complémentaires et spécifiques qui doivent faire appel à des professionnels. L'établissement d'un diagnostic partagé constitue l'étape préalable pour recréer une dynamique de copropriété et un échange entre les copropriétaires. Il permettra de débiter les premières actions de résolution des difficultés.

Les expertises spécifiques ponctuelles pourront être :

- des expertises juridiques sur règlement de copropriété, sur un contentieux, consultation pour la recherche de lots, de propriétaires indivisaires ...
- des expertises foncières
- des expertises techniques, des audits énergétiques

Des expertises spécifiques «cœur d'ilots-cours d'immeubles» seront réalisées lorsque des désordres juridiques, techniques ou fonctionnels y auront été relevés :

- Analyse foncière et sur l'organisation juridique des cours d'immeubles
- Diagnostics techniques sur les éléments présents
- Analyse sur les désordres fonctionnels relevés

Ces expertises s'accompagneront de préconisations qui permettront de préciser les conditions de la mise en place d'un fonctionnement normal de ces espaces ainsi que la mise en œuvre d'un projet de requalification. Il est envisagé d'effectuer environ 5 expertises sur la durée de la présente convention.

5.2.3 Les diagnostics multicritères :

Suite au repérage, à l'identification et à la définition des priorités d'intervention, des diagnostics multicritères seront réalisés sur les copropriétés repérées comme en difficulté ou qui manifestent un intérêt pour s'engager dans une démarche de réhabilitation globale.

Le choix des copropriétés qui feront l'objet d'un diagnostic multicritère sera réalisé collégalement en comité technique au cours ou à la suite du repérage. Dans ce cadre 20 copropriétés sont ciblées dans le cadre de la présente convention. Par ailleurs, les copropriétés fragiles issues de la première convention pourraient également bénéficier d'un diagnostic multicritères, si leur situation évolue défavorablement.

L'objectif des diagnostics est d'accompagner la copropriété dans la mise en place des préalables juridiques et administratifs afin de prendre conscience ou évaluer la situation de leur copropriété. Ils permettront de tracer une feuille de route pour chaque copropriété pour l'aider à sortir de ces difficultés. Ils comprendront les éléments suivants :

- Diagnostics techniques des parties communes et privatives, la prise en compte des enjeux énergétiques ainsi qu'une synthèse avec la définition du programme de travaux et/ou d'aménagement.
- Diagnostics financiers sur la gestion ; l'analyse du fonctionnement de la copropriété et de l'organisation juridique
- L'analyse de l'interface urbaine et foncière, aborde l'état des lieux de l'immeuble, des logements et des abords immédiats,
- Analyse de l'occupation et des logiques patrimoniales.

Le diagnostic multicritère devra aboutir à des préconisations d'interventions calibrées et phasées, faisant appel notamment aux dispositifs et aides existants.

Ces diagnostics devront permettre d'établir le type des problèmes rencontrés et le niveau d'intervention sur ces copropriétés.

Un scénario d'intervention sera proposé avec une proposition de classement issue de la mise en corrélation des résultats du diagnostic avec les outils d'accompagnement existants comme :

- les aides au redressement de la gestion de l'Anah,
- les aides pour la réalisation des travaux de rénovation énergétique (les primes agir plus, Maprimrenov copropriété),
- Mise en place d'un dispositif de redressement type OPAH CD. Les copropriétés qui présentent une dégradation importante pourraient être basculées en OPAH copropriétés dégradées. En effet, la convention OPAH 2021-2024 prévoit l'intégration de cinq immeubles repérés dans le cadre du POPAC à la liste des copropriétés dégradées (2 copropriétés du premier POPAC ont déjà été intégrées à l'OPAH CD).

Selon les problématiques rencontrées, le prestataire devra identifier les organismes et les aides que les propriétaires ou/et la copropriété pourraient solliciter pour des travaux d'adaptation, d'amélioration du logement, d'économie d'énergie, loc avantages, dispositif de Normandie, louer pour l'emploi, etc.

5.3 - Actions de sensibilisation, information générale et / ou ciblée, formation des acteurs de la copropriété:

Ce volet s'adresse à toutes les copropriétés constituées, organisées ou non du périmètre, qui souhaiteraient approfondir certains sujets ou mieux comprendre le fonctionnement de la copropriété. Ces actions ont pour objectif de renforcer les connaissances des copropriétaires ou gestionnaires sur leurs droits et devoirs.

Ce volet se décline en plusieurs types d'actions :

5.3.1 - Les formations :

- Des formations générales sur le fonctionnement de la copropriété à destination des syndicats bénévoles et des copropriétaires du périmètre. Deux sessions de formations seront organisées annuellement pour les syndicats bénévoles et à destination des copropriétaires.
- Des formations thématiques selon les besoins identifiés.

Parallèlement des formations des professionnels de l'immobilier, sur les dispositifs POPAC, OPAH, ainsi que l'accompagnement et les aides sera mise en place.

L'ensemble de ces sessions pourra se dérouler, si la configuration le permet, dans les salles de réunions disponibles de la commune.

Une attention particulière sera portée aux nouveaux accédants du cœur de ville, que ce soit dans le cadre d'une VEFA ou d'une acquisition dans l'existant. Ceux-ci pourront notamment être identifiés au travers d'opérations portées par la Ville (reconstructions de logements en Centre Ancien, restructuration du Cézanne, OPAH...) ou par le biais de dispositifs nécessitant l'aval de la Ville (prime de la CDC pour les primo accédants en Cœur de Ville,...).

Ces formations seront animées par un prestataire. Cependant il pourrait y être associé des professionnels de l'immobilier et notaires ou être accompagnés par des professionnels et/ou organismes spécialisés et partenaires au regard du sujet traité.

5.3.2 – Alimentation et animation de la boîte à outils à destination des syndicats bénévoles

La première convention POPAC a permis la mise en place d'une boîte à outils à titre d'aide à la gestion pour les syndicats bénévoles du cœur de Ville.

Cet outil se présente sous forme d'un ensemble de modèles de documents, d'outils pratiques et de mémos utilisables par les syndicats bénévoles par téléchargement depuis le site de la Ville.

Pour avoir accès à l'outil l'utilisateur doit renseigner un formulaire, cette identification permet également de recenser et rentrer en contact avec les syndicats bénévoles non connus du périmètre ACV.

5.3.3 - La création d'événements : les rencontres de la copropriété

L'organisation d'un événement concernant l'habitat sur périmètre opérationnel permet des synergies entre de nombreuses actions en matière d'accompagnement et d'aides aux copropriétés dans le Centre Ancien, et le Cœur de Ville.

Ces démarches concourent à l'amélioration notable des conditions de logement, à la lutte contre la vacance, à la diversification de l'offre de logements et à la redynamisation des quartiers concernés, tout en maintenant sur place la population et en accueillant de nouvelles familles.

L'objectif de cet événement est de mettre en valeur le travail réalisé, mais aussi d'informer sur les dispositifs en cours auprès de plus grand nombre, et d'accroître ainsi leur impact dans les années à venir.

Plus spécifiquement, en lien avec les enjeux du POPAC du plan de lutte contre les logements vacants et des OPAH, cet événement poursuit les objectifs suivants :

- au-delà des copropriétés qui seront identifiées comme potentiellement fragiles, l'évènement permettra d'identifier les copropriétés volontaires du cœur de ville et recenser leurs premières difficultés via des animations participatives et des questionnaires,
- créer un espace d'informations et de formation pour les copropriétés par la mise en place de stands des acteurs du territoire,
- renforcer le partenariat local autour de la copropriété, en intégrant les acteurs du territoire à la préparation de l'évènement pour favoriser leur identification par les copropriétaires,

- faire connaître le dispositif : objectifs et enjeux des OPAH (renouvellement urbain et copropriétés dégradées), du POPAC, des logements vacants, et invitation à y adhérer (sous condition de fragilité des copropriétés),
- Favoriser les échanges entre copropriétaires, échanges qui permettront de tisser des liens entre copropriétés rencontrant des problématiques similaires et pouvant mutuellement s'entraider, opportunité de favoriser les échanges entre les acteurs de l'habitat...

Une première rencontre est envisagée dès 2022, la fréquence de l'évènement sera définie en fonction du bilan de cette première rencontre.

6. Article 6 -Financement du programme

Le coût prévisionnel pour le maître d'ouvrage et le financement pour chaque année civile s'établit comme suit :

	Année 2022 (juin à décembre)	Année 2023	Année 2024	Année 2025 (Janvier à Mai)	Total sur 3 ans
Coût des prestations (HT)	55 000 €	100 000 €	100 000 €	45 000 €	300 000 €
Coût total de des prestations (TTC)	59 950 €	109 000 €	109 000 €	49 050 €	327 000 €

Financement Anah Prévisionnel	27 500 €	50 000 €	50 000 €	22 500 €	150 000 €
Financement banque des territoires	11 000 €	20 000 €	20 000 €	9 000 €	60 000 €
Financement Collectivité de Corse	5 500 €	10 000 €	10 000 €	4 500 €	21 000 €
Total financement	44 000 €	80 000 €	80 000 €	36 000 €	240 000 €
Reste à charge du maître d'ouvrage	15 950 €	29 000 €	29 000 €	13 050 €	87 000 €

L'Anah s'engage à financer le programme au titre de chaque tranche annuelle, au taux de 50%, dans la limite d'un plafond annuel des dépenses subventionnables de 100 000 € HT. Ces conditions sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

Pour rappel, l'Anah est également susceptible d'octroyer, ponctuellement, certaines aides à l'ingénierie au syndicat des copropriétaires : aide au redressement de la gestion ; aide à la réalisation d'études et d'expertises complémentaires, à caractère technique, juridique ou financier, lorsqu'elles sont nécessaires à la définition d'une stratégie de redressement. Seules les copropriétés situées dans le périmètre du programme peuvent en bénéficier, au cas par cas et en fonction des constatations opérées.

La Banque de Territoires s'engage à verser une subvention d'un montant maximum total de 60 000 €. Ce montant est ferme et représente 20 % du coût total financé par la Ville de Bastia dont le budget total prévisionnel avec mention de tous les partenaires et de leur pourcentage de financement figure dans le présent article de la convention.

La Collectivité de Corse s'engage à financer les prestations réalisées sur les copropriétés situées dans le périmètre d'un POPAC ayant fait l'objet d'une convention avec l'Anah et la Banque des Territoires. Le taux d'intervention de la Collectivité de Corse est fixé à 10 % du plafond des dépenses subventionnables, soit une subvention plafonnée à 30 000 € sur 3 ans (soit 10 000 €/an).

7. Article 7 -Engagements spécifiques du maître d'ouvrage : données, exploitations et bilans à transmettre

Le maître d'ouvrage s'engage, pour toute la durée du programme opérationnel :

- A transmettre un bilan annuel comprenant un récapitulatif des actions menées sur chaque copropriété, une analyse des résultats atteints par rapport aux objectifs fixés (avec quelques indicateurs chiffrés permettant de mesurer l'évolution de la situation suite aux actions préventives menées) et l'identification des éventuels points de blocage. Ce bilan doit être accompagné des données fixées à l'annexe n°4 de l'instruction du 7 mars 2016 (socle minimal pour toutes les copropriétés, complété par les données complémentaires pour les copropriétés ayant fait l'objet d'un diagnostic multicritères, celles bénéficiant des actions d'aide à la résolution des premières difficultés et pour les copropriétés bénéficiant d'un accompagnement au titre de la sortie d'un dispositif curatif) ;

- A communiquer les exploitations et publications réalisées (en adressant copie au pôle national d'expertise sur les copropriétés de l'Anah: pole-coproprietes@anah.gouv.fr), et à faire état de son soutien financier à l'occasion de toute diffusion ou valorisation externe des données ou des actions conduites.

8. Article 8 -Conduite de l'opération

8.1. L'opération est pilotée par le maître d'ouvrage dans les conditions ci-après

Les instances de suivi et de pilotage du programme seront constituées de la façon suivante :

- **Un comité de pilotage** composé de la Ville de Bastia, la Communauté d'agglomération de Bastia, la Collectivité de Corse, la Direction régionale de l'environnement de l'aménagement et de l'habitat, la délégation locale de l'Anah, le représentant de la FNAIM, l'ADIL de Corse.

Ce comité de pilotage, qui se réunira une fois par an, sera l'occasion de faire partager l'état d'avancement du programme et du bilan des actions engagées, et de valider les orientations du programme annuel.

- **Un comité technique** réunissant les services communaux concernés : SCHS, Pôle des politiques patrimoniales, Chargée de réhabilitation du centre ancien, Direction du renouvellement urbain et de la cohésion sociale, le Service habitat de la CAB, la délégation locale de l'Anah, la FNAIM, l'Espace Info Energie, le prestataire des OPAH (URBANIS).

Ce comité technique, qui se réunira 2 fois par an, aura pour vocation de faire un point sur l'avancement du programme, de préparer les décisions du comité de pilotage et d'aborder et de proposer des solutions pour résoudre les situations difficiles ou bloquantes rencontrées.

- Des **groupes de travail** pourront être mobilisés en réunissant les acteurs concernés, en complément et en appui du comité technique. ces groupes auront pour vocation d'aborder les problématiques spécifiques rencontrées d'ordre social, liées au foncier et à l'organisation juridique des espaces et des copropriétés, aux problématiques d'indivisions et de lutte contre les logements vacants, d'assainissement de cœurs d'îlots.

8.2. Les missions opérationnelles de prévention sont assurées par une équipe d'ingénierie pluri-disciplinaire (compétences juridique, technique, sociale) en mesure d'agir rapidement dès le signalement d'une situation.

Le programme sera piloté en régie par la DRUCS, et une chargée de mission spécifiquement dédiée. Son profil correspondant aux missions exécutées avec des compétences techniques générales en matière de bâtiments, sociales (capacité à orienter des ménages fragiles vers les services compétents) et surtout des compétences affirmées dans les domaines règlementaire, juridique et financier concernant les copropriétés. Néanmoins, les expertises spécifiques et les diagnostics multicritères seront externalisés.

9. Article 9 –Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les autres signataires éventuels et l'équipe d'ingénierie s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous.

Il est impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Cette disposition concerne les types de supports d'information suivants: dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur le programme.

Le logo de l'Anah en quadrichromie et la mention du site anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie.

Les réunions et les documents de communication devront avoir été préparés en collaboration avec le service instructeur des aides de l'Anah et le cas échéant les services du délégataire des aides à la pierre.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'équipe d'ingénierie apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence (via le service instructeur des aides).

10. Article 10 –Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de trois ans, à compter de la date de la date de signature apposée par le dernier signataire.

11. Article 11 –Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être réalisés annuellement, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

12. Article 12 -Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région.

Fait en 4 exemplaires à BASTIA, le

Pour le Maître d'Ouvrage,

Pour l'Anah,

Pour la Banque des Territoires

Pour Collectivité de Corse

Annexes :

1. Bilan synthétique de la convention POPAC 2019-2022

BILAN SYNTHETIQUE DU PREMIER POPAC CŒUR DE VILLE BASTIA

Volets d'actions	Objectif convention POPAC 2019-2022	Réalisé	Observations
Repérage			
Copropriétés en difficulté* hors OPAH	40	28	La Convention initiale ne prévoyait pas l'intervention du POPAC sur les copropriétés du périmètre OPAH, seules les copropriétés en décrochage devaient être traitées. Cependant, lors des différentes phases du repérage via le signalement des syndicats, en se basant sur le taux d'impayés et le calcul du taux de fragilités il s'est avéré que un certain nombre de copropriété sur le périmètre OPAH et notamment en OPAH RU avaient besoin d'assainir leurs bases de gestion pour réussir à entamer leur réhabilitation
Copropriété dans le périmètre OPAH	Non prévu		
Copropriétés en décrochage ayant bénéficié d'un dispositif (attention particulière au secteur citadelle)	15	56	
Repérage des cœurs d'ilot	10	3	
Identification locaux vacants en lien avec développeur économique ACV	30		
Repérage des copropriété gérées par syndic bénévole	Prévu mais non chiffré	35	
reportage photos / fiches ilots et copropriété / formalisation sous forme de tableur	Prévu mais non chiffré		
Définir plusieurs méthodes de repérage	Non prévu		Le manque de fiabilité des données du registre des copropriétés a conduit la chargée de mission à exploiter d'autres méthodes de repérage des copropriétés fragiles (relevé de terrain, signalement par les services de la Ville, entretien individuelle avec les syndicats etc)
Mise en place de partenariats			
Organisation de réunion de lancement	le 27/01/2020		Bonne participation au lancement, le nombre de participants était de 15 gestionnaires sur les 23 conviés. Cependant, la quasi-totalité des syndicats étaient représentés.
Partenariat avec le GIRTEC			
Partenariat avec le syndic			Il est important de rappeler que certains syndicats peinent à collaborer malgré de multiples relance
Un comité technique par trimestre	6	7	
Constitution d'une base de suivi sur le SIG de la Ville			
Elaboration d'une cartographie dynamique			
Mise à jour des données			
Compléter le registre des copropriétés et inciter toutes les copropriétés à s'enregistrer et indiquer des données correctes			
Recherche et étude des bases de données exploitables et disponibles afin de qualifier une copropriété	Non prévu		
Définir des indicateurs de fragilités adaptés aux copropriétés du cœur de Ville	Non prévu		
Définir les différents stades de fragilité d'une copropriété (à surveiller, accompagnement aux premières difficultés, en difficulté)	Non prévu		
Collaborer avec la responsable du registre des copropriétés afin d'améliorer l'outil	Non prévu		Le registre des copropriétés présentent des anomalies au niveau de la géolocalisation des copropriétés, l'adressage, l'emprise parcellaire. Il est également fréquent que les copropriétés soit immatriculées plusieurs fois. Le moteur de recherche du registre ne fonctionne pas toujours si l'on recherche la copropriété sur la base de son adresse
Réunions individuelles avec les syndicats afin de faire le point sur le porte feuille de chacun, faire un état des lieux des difficultés de gestion	Non prévu		Face à la réticence de certains gestionnaires ou/ et le manque de compréhension de l'intérêt d'un tel dispositif, il a été nécessaire de les solliciter individuellement, les relancer, les sensibiliser
Accompagnement			
Réalisation des diagnostics multicritères ou expertises	15	13	
Expertises spécifiques cœur d'ilots / cours d'immeubles	5	3	Le repérage des cœurs d'ilots a révélé des problématiques lourdes et complexes qui font appel à plusieurs intervenants. Il est difficile d'assainir les cœurs d'ilots sans avoir recours à un soutien financier des pouvoirs publics inexistants ce jour
Aide à la résolution des premières difficultés	entre 20 et 30	40	
Copropriété à surveiller		27	
Copropriété fragiles - premières difficultés		13	
Accompagnement pour résoudre des problématiques de cœur d'ilots	Prévu mais non chiffré		
Incitation à la mobilisation des dispositifs de sortie de vacances	Prévu mais non chiffré		
Signalement des situations difficiles notamment sociales	Prévu mais non chiffré		
Accompagnement des copropriétés sorties d'un dispositif programmé ou d'une procédure d'administration provisoire	Prévu mais non chiffré		Accompagnement des copropriétés sous administration provisoire
Aide aux gestionnaires de copropriété pour l'identification des copropriétaires des lots	Non prévu		

Volets d'actions	Objectif convention POPAC 2019-2022	Réalisé	Observations
Oriente les demandes au sein de la ville de Bastia ou aux acteurs concernés	Non prévu		
Organiser les copropriétés dépourvues de représentant légal	Non prévu		
Faire le lien entre des acteurs, rétablir le dialogue, les sensibiliser pour les différentes situations de sortie d'une situation de blocage	Non prévu		ex. 18 paoli, Armagnac , 6 rue castagnu
Construire une étroite collaboration avec le service réhabilitation du centre ancien	Non prévu		
Analyser les points de blocage des copropriétés en OPAH RU afin de les faire bénéficier d'un DMC et définir une stratégie de redressement de la copropriété avant la réalisation des travaux			Certaines copropriétés en OPAH RU sont en situation de blocage et ne peuvent prétendre à entamer des travaux à cause de problèmes d'impayés, de succession non réglées , de copropriétaires de lot non identifiés etc. Les inscrire dans le POPAC comme copropriété en difficulté permet au syndicat des copropriétaires de bénéficier d'un diagnostic multicritères et demander (sous réserve d'éligibilité) l'aide au redressement de l'ANAH
Actions de sensibilisation			
Journée d'information à destination des gestionnaires de copropriétés			
Organisation de modules de formations pour Conseil syndicaux et copropriétaires	Prévu mais non chiffré	12 modules sous forme de 4 sessions	
Formation pour syndics bénévoles	Prévu mais non chiffré	12 modules sous forme de 4 sessions	
sessions thématiques			Aucun besoin identifié ce jour
Création de la boîte à outils comme outils d'aide à la gestion à destination des syndics bénévoles	Non prévu		
Réalisation d'une enquête de satisfaction suite à la tenue des formations afin d'identifier les besoins	Non prévu		
Créer un réseau d'entraide entre les syndics bénévoles	Non prévu		

	Réalisée
	en cours
	Non réalisée
	Actions réalisées ou en cours et non prévues par la convention initiale

Rapport n°17

Accunsentu per a seconda prugrammazione di u Cuntrattu di Cità Approbation de la seconde programmation du Contrat de Ville

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a créé un nouveau dispositif, avec les contrats de ville nouvelle génération.

La portée et le contenu de ces contrats ont été précisés par les circulaires du Premier ministre en date du 30 juillet 2014 ainsi que du ministre de la ville de la jeunesse et des sports et de la secrétaire d'Etat chargée de la politique de la ville en date du 15 octobre 2014.

Enfin, le décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014 a fixé la liste des 1 300 quartiers prioritaires parmi lesquels les Quartiers Sud et le Centre Ancien. Notre commune est ainsi inscrite dans les dispositifs de la politique de la ville sur ces deux quartiers, et une attention particulière sera portée au quartier de Saint Antoine/San Gaëtanu.

Le Contrat de ville de l'agglomération de Bastia 2014-2020 a été élaboré et signé par l'ensemble des partenaires le 6 novembre 2015.

Conformément à la loi de finances pour 2019, un protocole d'engagements renforcés et réciproques a été établi ; il constitue un avenant au document-cadre du Contrat de Ville, permettant de prolonger le Contrat de Ville jusqu'au 31 décembre 2022.

Cet avenant, validé en comité de pilotage du 10 décembre 2019, par le conseil communautaire du 16 décembre 2019 et le conseil municipal du 17 décembre 2019, intègre les priorités mises en exergue dans l'évaluation à mi-parcours du Contrat de Ville réalisée en 2019.

Pour établir la programmation des actions pour l'année 2021, l'Etat, la Communauté d'Agglomération de Bastia et la Ville de Bastia ont lancé un appel à projets en direction des habitants des quartiers prioritaires (Quartiers Sud et Centre Ancien) et de Saint Antoine / San Gaetanu organisé autour des 3 piliers suivants :

- Le pilier « cohésion sociale » : actions en faveur de l'éducation, la petite enfance, la culture, le sport, la santé, l'accès aux droits, le lien social, la prévention de la délinquance, la citoyenneté,...
- Le pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » : actions en faveur de la mixité, de l'habitat, des déplacements, de l'accès aux équipements, de la gestion urbaine et sociale de proximité,...
- Le pilier « développement économique et emploi » : actions en faveur de la mobilité, du développement de modes de garde innovants, de l'insertion par l'économie,...

Les projets doivent prioritairement s'inscrire dans les 5 axes transversaux du contrat, que sont la jeunesse, les seniors, la citoyenneté, l'égalité entre les femmes et les hommes et la prévention de toutes les discriminations.

De plus, les projets proposés doivent impérativement concourir aux défis, orientations stratégiques et objectifs opérationnels priorisés dans l'avenant et exposés précisément dans les fiches «orientations stratégiques» annexées au règlement de l'appel à projets Contrat de Ville 2022.

Cet appel à projets a été lancé le 13 décembre 2021 pour une remise des dossiers au plus tard le 8 février 2022 : 29 opérateurs ont déposé un dossier pour un total de 123 actions proposées.

A l'issue d'une première instruction menée conjointement avec les services de l'Etat et de la CAB, 63 actions ont été considérées comme répondant aux critères de sélection et aux exigences de l'appel à projets et pouvant faire l'objet d'une première programmation. Cette première programmation qui représente un montant total d'actions de 1 681 589 euros avec une participation de la ville à hauteur de 240 650 euros, a été approuvée par le conseil municipal le 7 avril 2022.

Par ailleurs certains projets nécessitaient encore des compléments (précisions, bilans des actions menées en 2021, ...) ou devaient faire l'objet d'un arbitrage partenarial. Les compléments et précisions ont été obtenus et une seconde programmation comportant 17 actions répondant aux critères de sélection et aux exigences de l'appel à projets, peut être proposée.

Les 17 actions cofinancées par la Ville dans le cadre de cette seconde programmation du Contrat de Ville 2022 sont les suivantes :

PORTEUR DE PROJET		subvention demandée			Coût Action	Sbv allouée par la ville
		ville	CAB	Etat		
PILIER COHESION SOCIALE						
Culture et expression artistique						
Alpha	atelier de sensibilisation aux pratiques artistiques	2 500		2 000	5 160	1000
Théâtre du commun	Bastia, fête des langues	1 000	2 000	10 000	14 000	1000
Una Volta	Micro Folie	6 000		8 000	24 175	6000
Politique éducative hors PRE						
Alpha	CLAS	3 000		5 000	36 340	1800
Alpha	ateliers sociaux linguistiques	4 500		4 500	9 930	3400
REUSSIR	Favoriser la réussite scolaire et Lutter contre l'échec scolaire dans les quartiers prioritaires de la ville de Bastia	9 200		10 800	84 793	6000
REUSSIR	Aides et soutien scolaire pendant les vacances scolaires	10 500		14 500	40 260	4500

Rapport n°18

Accunsentu per u programma pruposta da Cità à u tìtulu di a Dutazione Pulitica di a Cità 2022

Approbation du programme proposé par la Ville au titre de la Dotation Politique de la Ville 2022

Créée par l'article 172 de la Loi de finances en 2009, la dotation politique de la ville (DPV) bénéficie aux communes particulièrement défavorisées et présentant d'importants dysfonctionnements urbains. Le territoire de Bastia figure de nouveau parmi les bénéficiaires de cette dotation pour 2022, dont le montant total est de 752 628 €

La note d'information du 20 janvier 2022 détaille les modalités et objectifs prioritaires fixés par le gouvernement et notamment :

- les types de projets subventionnés : projets de fonctionnement ou d'investissements, situés sur la commune de Bastia et répondant aux enjeux identifiés dans le cadre du contrat de ville,
- une attention particulière aux opérations :
 - o de dédoublement des classes en zone REP et REP+
 - o de construction d'établissements d'accueil jeune enfant et structures d'animation de la vie sociale,
 - o de construction ou rénovation d'équipements sportifs de proximité dans le QPV, y compris en pieds d'immeubles,
 - o d'amélioration de l'accès aux services,
 - o de rénovation de locaux associatifs et projets visant à soutenir le développement économique dans les quartiers prioritaires.
- les dossiers de subvention ont été adressés avant le 15 mai 2022 à monsieur le Préfet, qui sous réserve de complétude du dossier et après examen pourra prendre des conventions attributives de subvention.

Ainsi, en lien avec les enjeux et objectifs opérationnels du contrat de ville d'une part, et au regard de l'opérationnalité des projets, la Ville de Bastia propose de solliciter la DPV 2022 pour les projets suivants :

FONCTIONNEMENT					
opération	dépense éligible en € HT	taux d'intervention DPV	subvention DPV (€)	subvention Collectivité de Corse	part financement - Ville de Bastia
Action de médiation et de diffusion culturelles dans les QPV	50 000	80%	40 000		10 000
Casa di e scenze - Ateliers et animations scientifiques ; séminaires et conférences	36 000	40%	14 400	14 148	7 452
SOUS TOTAL 1	86 000	63%	54 400	14 148	17 452
INVESTISSEMENT					
opération	dépense éligible en € HT	taux d'intervention	subvention DPV (€)	subvention Collectivité de Corse	part financement - Ville de Bastia
Restructuration de deux locaux d'activité sur le Bd Gaudin et Redynamisation économique	160 000	80%	128 000		32 000
Travaux urgents - périmètre du NPRU	140 000	80%	112 000		28 000
Expertises techniques complémentaires pour la création d'un pôle de formation à la caserne casabianca en centre ancien	30 000	80%	24 000		6 000
SOUS TOTAL 1	330 000	80%	264 000	0	66 000
TOTAL DPV 2022 demandée par la Ville	416 000	77%	318 400	14 148	83 452

Il est précisé :

- que l'action Casa di E Scenze bénéficie d'un cofinancement à hauteur de 39.3% de la Collectivité de Corse.
- que la communauté d'agglomération de Bastia a également déposé des demandes de financement au titre de la DPV 2022

En conséquence, il est proposé :

- D'approuver les projets (contenu, coût prévisionnel) proposés en 2022 au titre de la Dotation Politique de la Ville, soit 5 projets au total dont 2 en fonctionnement et 3 en investissement.
- D'autoriser Monsieur le Maire à solliciter les financements correspondants de la Dotation Politique de la Ville 2022.
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer les conventions attributives de subvention DPV 2022 correspondants, ainsi que l'ensemble des documents se rapportant à cette affaire.

Rapport n°19

Accunsentu per u dispacciu di adesione à l'urdunnanza di sprupriazione di i cunsorti Luciani inde u quatu di u cartulare U Puntettu dans le cadre du dossier U Puntettu
Approbation du traité d'adhésion à l'ordonnance d'expropriation des consorts Luciani dans le cadre du dossier U Puntettu

Dans le cadre du PNRQUAD, le projet de restructuration urbaine du quartier du Puntettu a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 24 octobre 2017. Puis, par suite l'ordonnance d'expropriation a été prononcée le 7 novembre 2017.

La parcelle AO 156 (59 m²) sise quai Sud au Vieux-Port est concernée par cette opération. Elle appartenait pour moitié aux Consorts Fleurquin et pour moitié aux héritiers de Monsieur Luciani qui n'ont pu être identifiés lors de l'enquête parcellaire.

En conséquence, l'indemnité d'expropriation a été fixée par jugement du 18 Décembre 2018. Jugement qui a fixé l'indemnité d'expropriation globale à 27 290 € ventilée comme suit :

- 23 900 € au titre de l'indemnité principale
- 3 390 € au titre de l'indemnité de rempli

La quote-part revenant aux héritiers non identifiés de feu LUCIANI Pierre a fait l'objet d'un arrêté de consignation en date du 13 Mars 2019 pour un montant total de 13 645 € :

- 11.950 euros au titre de l'indemnité principale
- 1.695 euros au titre de l'indemnité de rempli

Cependant, après avoir poursuivi les recherches, les héritiers de feu LUCIANI Pierre, à savoir Nathalie LUCIANI et Jean-Michel LUCIANI ont été retrouvés. Ces derniers ont accepté le montant de l'indemnité globale leur revenant fixée par jugement du 18 décembre 2018, soit 13 645 €.

Aussi, afin de procéder au paiement de cette indemnité, il convient d'autoriser Monsieur Le Maire à signer le traité d'adhésion à l'ordonnance d'expropriation du 7 novembre 2017.

En conséquence, il est proposé :

- D'autoriser Monsieur le Maire à signer le traité d'adhésion à l'ordonnance d'expropriation du 7 novembre 2017 concernant la quote-part de l'indemnité d'expropriation due aux Consorts LUCIANI.

**TRAITE D'ADHESION
A
L'ORDONNANCE D'EXPROPRIATION EN DATE DU 7 NOVEMBRE 2017**

L'an deux mille vingt-deux,
Le

Le présent acte contient ACTE D'ADHESION à la requête des personnes ci-après identifiées :

IDENTIFICATIONS DES PARTIES

L'EXPROPRIÉ

Monsieur Jean-Michel LUCIANI né le 25 Mai 1961 à Nice (Alpes Maritimes), demeurant 1, De Julio 867, Villa San Lorenzo, Salta, Argentine, représenté par Mme LUCIANI Nathalie en vertu d'un pouvoir délivré le 15 Janvier 2021.

Madame Nathalie Pauline LUCIANI née le 16 Décembre 1964 à Bastia (Haute-Corse), demeurant 42, Bd Pierre Curie, 83 320 Carqueiranne.

Ci-après désigné L'EXPROPRIÉ.

L'AUTORITE EXPROPRIANTE

La COMMUNE DE BASTIA (20200) SIREN n°21200033500019 est représentée par Monsieur Pierre SAVELLI, Maire de Bastia, en vertu d'une délibération du conseil municipal du ***** dont le siège est sis 1, avenue Pierre Giudicelli, 20 410 Bastia cedex.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile chacune en leur demeure respective.

ET IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

EXPOSE

Par ordonnance n°17/00003 en date du 7 Novembre 2017, M. Le juge de l'Expropriation près le Tribunal de Grande Instance de Bastia a prononcé l'expropriation au profit de la commune de Bastia de la parcelle AO 156 désignée ci-après appartenant aux Cts FLEURQUIN-BARRARD pour moitié et aux héritiers de feu Pierre LUCIANI pour moitié.

L'arrêté préfectoral n°2B-2017-10-24-004 en date du 24 octobre 2017 a déclaré d'utilité publique les travaux de restructuration urbaine du quartier du PUNTETTU, sur la commune de BASTIA, et cessibles les parcelles nécessaires à leur réalisation.

Les indemnités d'expropriation relative à la parcelle AO 156 ont été fixées par jugement en date du 18 Décembre 2018 à 27 290 €, savoir 23 900 € au titre de l'indemnité principale et 3 390 € au titre de l'indemnité de remploi.

ADHESION

CECI EXPOSE, l'EXPROPRIE déclare, par ces présentes, acquiescer purement et simplement aux dispositions de l'ordonnance précitée.

DESIGNATION DES BIENS

Commune de Bastia (20200)

Section	Numéro	Adresse	Contenance
AO	156	RUE DE LA MARINE	59 m ²

PROPRIETE-JOUISSANCE

La Commune de Bastia est devenue propriétaire incommutable de l'immeuble ci-avant désigné par l'effet de l'ordonnance précitée.

Les formalités de publication et d'enregistrement de l'ordonnance d'expropriation ont été effectuées au service de la publicité foncière de BASTIA le 13 novembre 2018, volume 2018P, numéro 7975.

En vertu des dispositions de l'article L231-1 de ce Code, dans le délai d'un mois, soit du paiement ou de la consignation de l'indemnité, soit de l'acceptation ou de la validation de l'offre d'un local de remplacement, les détenteurs sont tenus d'abandonner les lieux. Passé ce délai qui ne peut, en aucun cas, être modifié, même par autorité de justice, il peut être procédé à l'expulsion des occupants.

En l'espèce, un arrêté de consignation a été pris par Monsieur le Maire de la commune de Bastia le 11 Mars 2019 lequel a été régulièrement transmis au représentant de l'Etat compétent le 11 Mars 2019 dont une ampliation est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Ledit arrêté a été également notifié aux expropriés le 28 janvier 2021 conformément aux dispositions de l'article L 221-8 du Code des Relations entre le public et l'administration.

Le récépissé de consignation a été délivré le 20 août 2019 par la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS. Une copie dudit récépissé est demeurée annexée.

SERVITUDE

L'ordonnance d'expropriation ayant éteint par elle-même et à sa date, tous les droits réels ou personnels qui pouvaient exister sur le bien exproprié, conformément à l'article L 222-2 du Code de l'Expropriation. Il en résulte :

- que ce bien se trouve libre et affranchi de toute servitude.
- Que l'EXPROPRIÉ fera son affaire personnelle de toutes indemnités à payer à toutes personnes pouvant réclamer des droits ou actions sur l'immeuble.

INDEMNITES

Les indemnités ont été fixées par jugement en date du 18 Décembre 2018 à 27 290 € pour la totalité de la parcelle expropriée. Elles se décomposent comme suit :

- Indemnité Principale: 23 900 €
- Indemnité de emploi : 3 390 €

Cependant, la parcelle appartenant pour moitié aux consorts FLEURQUIN-BARRARD et pour moitié aux Cts LUCIANI, l'indemnité due à ces derniers est fixée à 13 645 € ventilée comme suit :

- Indemnité Principale: 11 950 €
- Indemnité de emploi : 1 695 €

La quotité due à M Jean-Michel LUCIANI et à Mme Nathalie LUCIANI s'élève pour chacun à 6 822, 50 € :

- Indemnité principale : 5 975 €
- Indemnité de emploi : 847, 50 €

PAIEMENT DE L'INDEMNITE

Le service ordonnateur se libérera du montant des indemnités dues à Mme LUCIANI Nathalie par versement de 6 822, 50 € au compte de:

Banque : SOCIETE GENERALE
Titulaire : Nathalie LUCIANI
IBAN : FR76 3000 3036 0100 0510 4910 337
BIC : SOGEFRPP

Le service ordonnateur se libérera du montant des indemnités dues à M. LUCIANI Jean-Michel par versement de 6 822, 50€ au compte :

Banque : SOCIETE GENERALE
Titulaire : Jean-Michel LUCIANI
IBAN : FR76 3000 3015 0000 0581 4909 878
BIC : SOGEFRPP

Dans tous les cas d'obstacles au paiement, notamment ceux prévus à l'article R 323-8 du code de l'Expropriation relatif au paiement et à la consignation des indemnités allouées en matière

d'expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de l'indemnité sera versé à la Caisse des Dépôts et Consignation.

L'EXPROPRIÉ renonce à réclamer toute autre indemnité pour toute cause de dépréciation ou tout dommage résultant du fait de l'occupation de l'immeuble par la Commune de Bastia.

DECLARATIONS

L'EXPROPRIÉ déclare :

Que les indemnités ci-dessus stipulées couvrent l'intégralité du préjudice résultant de l'expropriation.

Qu'il n'a consenti aucun droit de location ou d'occupation quelconque sur tout ou partie de l'IMMEUBLE.

Que l'IMMEUBLE est libre de toute hypothèque et de tout privilège.

RENONCIATION AU DROIT DE RETROCESSION

L'EXPROPRIÉ déclare avoir pris connaissance des articles L 421-1 à L 421-4, L 422-2, et L 424-1 à L424-3 du Code de l'expropriation, renoncer à exercer contre l'EXPROPRIANT le droit à rétrocession prévu par la loi en cas de non emploi des biens et droits immobiliers expropriés.

REMISE DE TITRES

Il n'est pas remis de titres de propriété à la Commune de Bastia qui pourra toutefois s'en faire délivrer des expéditions ou extraits de qui il appartiendra et sera subrogée dans tous les droits de l'EXPROPRIÉ a ce sujet.

FRAIS ET DROITS

Les frais des présentes et ceux qui en seront la conséquence resteront à la charge de la Commune de Bastia, à l'exception de tous droits et taxes susceptibles, le cas échéant de découler des obligations fiscales incombant légalement à l'EXPROPRIÉ et qui doivent rester à sa charge personnelle.

FORMALITES FISCALES

Le présent acte est exonéré de timbre de dimension et sera enregistré gratis (article 1045.I du C.G.I.)

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE DES PARTIES

L'EXPROPRIÉ confirme l'exactitude des déclarations concernant son état-civil.

Il ajoute :

- que son état civil est tel qu'il est indiqué en tête des présentes
- qu'il n'a jamais été en état de banqueroute, de faillite personnelle, de redressement ou de liquidation judiciaires, qu'il n'a conclu de concordat ou de règlement amiables
- s'agissant d'une personne morale, que depuis sa constitution, aucune modification n'a été apportée à sa forme juridique, à sa dénomination ou à son siège social et que son

représentant n'a fait l'objet d'aucune mesure d'interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une entreprise commerciale à forme sociale

Le représentant de la Commune de Bastia déclare :

- qu'il ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions.

Fait à Bastia, en 3 exemplaires

Le

Pour la Commune de Bastia, Le Maire, Pierre SAVELLI	
Pour Jean-Michel LUCIANI Mme Nathalie LUCIANI	
Mme Nathalie LUCIANI	

ANNEXES

- 1- Ordonnance du 7 Novembre 2017
- 2- Jugement du 18 Décembre 2018
- 3- Arrêté de consignation du 11 Mars 2019
- 4- Récépissé de consignation du 20 Août 2019
- 5- Notoriété de M. Pierre Luciani du 23-04-1996
- 6- Certificat d'hérédité de Mme Vve Luciani du 28-04-1999
- 7- Carte de séjour de M. JM. Luciani
- 8- Passeport Mme Luciani
- 9- Mandat délivré par M. Luciani du 15 Janvier 2021

Rapport n°20

Apprensione di un alloghju cullucatu à u 9, carrughju di a Parochja inde u quattru di a prucedura di bè vacante senza Maestru Appréhension d'un logement sis au 9, rue de la Paroisse dans le cadre d'une procédure de bien vacant sans Maître

Depuis la Loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, les communes peuvent acquérir les biens immobiliers dont le propriétaire est inconnu ou dont le propriétaire est connu mais décédé depuis plus de 30 ans, sans héritier ou en laissant des héritiers n'ayant pas accepté la succession, expressément ou tacitement, pendant cette période.

Par conséquent, ces héritiers ne peuvent plus recueillir les biens en cause en application du principe de la prescription trentenaire en matière de succession. Ces biens n'ont plus de propriétaire et sont donc sans maître.

L'immeuble sis 9 rue de la Paroisse bénéficie du programme de réhabilitation de l'OPAH copropriétés dégradées.

La mise en œuvre du redressement de la copropriété a fait apparaître l'existence d'un bien sans maître, à savoir un logement d'environ 90 m² situé au 4^{ème} étage (totalité du palier). Ce bien n'a pas de numéro de lot enregistré au Service de la Publicité Foncière et ne figure pas sur les matrices cadastrales actuelles.

Le fichier immobilier antérieur à 1955 comporte une case au nom de ROCCHI Toussaint Mathieu né le 21/11/1885 décédé le 21/09/1951 à Bastia et de son épouse Mme CHESSA Antoinette née le 23/09/1910 en Italie décédée le 7/05/1972 à Arpajon. Il apparaît que le couple a acquis un appartement au 4^{ème} étage du 9 rue de la Paroisse le 4 mars 1938. Aucun autre acte n'a été enregistré depuis.

Le relevé hypothécaire pour la période de 1955 jusqu'à 2022 fait ressortir des états descriptifs de division successifs ne rapportant aucun lot au 4^{ème} étage.

L'état hypothécaire du chef de Monsieur ROCCHI Toussaint et Madame CHESSA Antoinette est revenu vierge.

Une particularité est conférée à ce logement : il a été subdivisé en deux. Le côté Nord est inoccupé. Le côté Sud est rattaché par un escalier intérieur à l'appartement du 3^{ème} étage, propriété de feu Mme ROCCHI-MUSCATELLI Marie-Comtesse, veuve de M. ROCCHI Bathélémy (fils de Toussaint Mathieu) et occupé actuellement par son fils ROCCHI Joseph. Ce dernier (petit-fils de ROCCHI Toussaint Mathieu) est un des nombreux héritiers. Il a tenté de régler la succession depuis de nombreuses années mais n'a pu retrouver l'ensemble de ses co-indivisaires. En effet, M. Rocchi Toussaint Mathieu ayant été marié au moins 2 fois, a eu au moins 9 enfants, 5 de sa première épouse, et 4 de la seconde. M. Rocchi Joseph descend de la fratrie de la 1^{ère} épouse. Ces 9 enfants ont également eu chacun une nombreuse descendance (34 identifiés mais de nombreux manques).

Cette situation d'indivision complexe bloque le processus de redressement de la copropriété car une dette importante (54 283,91€ en avril 2022) est rattachée à ce lot notamment du fait du programme complet de travaux de réhabilitation de l'immeuble engagé dans le cadre de l'OPAH.

L'appréhension du bien permettra de sortir de ce blocage et d'achever la réhabilitation de l'immeuble. Il est précisé que M. ROCCHI Joseph souhaite ensuite racheter le bien à la Ville et s'engage à reprendre à son compte la dette rattachée au lot. Il pourrait ainsi bénéficier de certains financements de l'OPAH. Cette vente sera soumise ultérieurement à l'approbation du Conseil Municipal.

Ce bien a été estimé à 145 000 € par avis de la DGFIP en date du 4 mai 2022. Ce bien est desservi par 4 portes palières dont deux sont condamnées. Il se compose de 6 pièces : une cuisine, une pièce aveugle, un séjour, un salon ouvrant sur une terrasse et 2 chambres. Il n'y a pas de salle de bain, ni de cabinet d'aisances. Le seul point d'eau se trouve dans la cuisine. L'installation électrique est vétuste et ne dispose pas de tableau électrique. Les murs et plafonds sont dégradés. Ce logement nécessite une réhabilitation lourde et complète.

Aussi, en application des dispositions des articles 713 du Code Civil et de l'article L1123-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, il convient d'incorporer ce bien dans le domaine privé communal.

En conséquence, il est proposé :

- D'incorporer dans le domaine privé communal, le bien situé au 4^{ème} étage de la copropriété sise 9, rue de la Paroisse.
- Ce bien a été estimé à 145 000 € par avis en date du 4 mai 2022.
- D'autoriser Monsieur le Maire à engager toutes démarches nécessaires à la mise en œuvre de cette procédure.

Notice descriptive de l'appartement

L'appartement est situé au 4^{ème} étage de la copropriété du 9 rue de la Paroisse dont il occupe tout l'étage.

Il bénéficie d'une double orientation, vers l'Est, côté place Guasco et vers l'Ouest, côté rue de la Paroisse.

Il est desservi par 4 portes palières dont 2 sont condamnées.

Il est composé de 6 pièces : une cuisine, une pièce aveugle de type arrière-cuisine, un séjour, un salon ouvrant sur une terrasse et 2 chambres. Il n'y a pas de salle de bains ni de cabinet d'aisances, le seul point d'eau étant un évier dans la cuisine.

La partie Séjour - chambre 1 de l'appartement est reliée à l'appartement du dessous par un escalier intérieur.

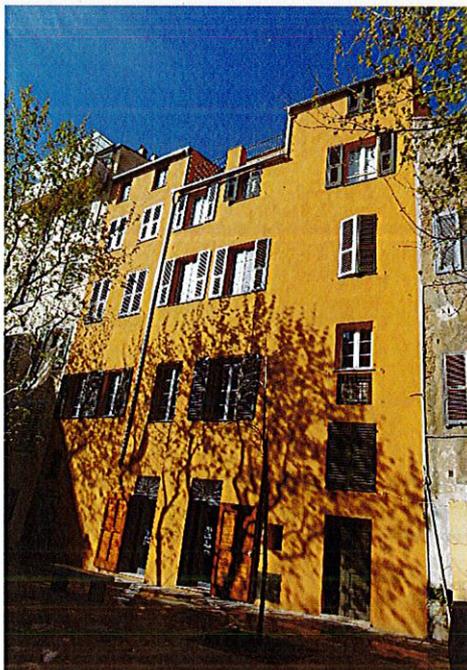
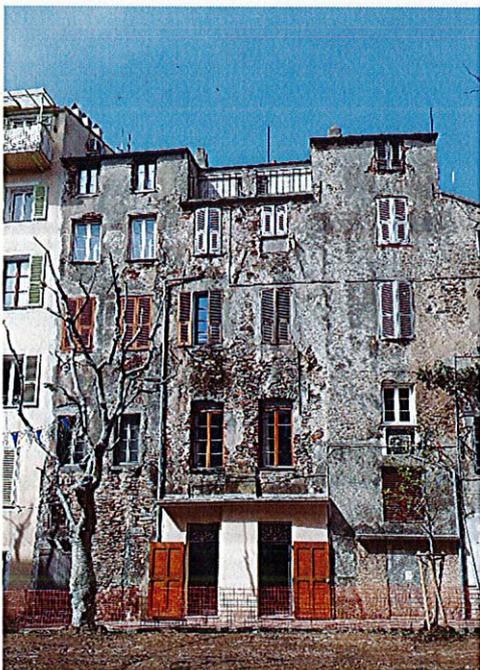
L'installation électrique est vétuste, le compteur est très ancien, il n'y a pas de tableau électrique.

L'ensemble des plafonds et murs est très dégradé. Les faux-plafonds sont effondrés par endroits mais il n'y a pas de problèmes structurels.

La toiture n'a été que récemment refaite et des infiltrations ont endommagé la totalité des pièces pendant des années. Des bâches sont encore posées dans certaines pièces.

L'appartement est très dégradé dans son ensemble et nécessite une réhabilitation lourde complète.

La copropriété est inscrite dans le dispositif de l'OPAH Copropriétés Dégradées. La toiture et les façades viennent d'être réhabilitées. Il reste la cage d'escalier à faire. La récupération de ce bien sans maître va permettre de combler la dette générée par ce lot dans la comptabilité de la copropriété et ainsi la réhabilitation de l'immeuble va pouvoir s'achever.



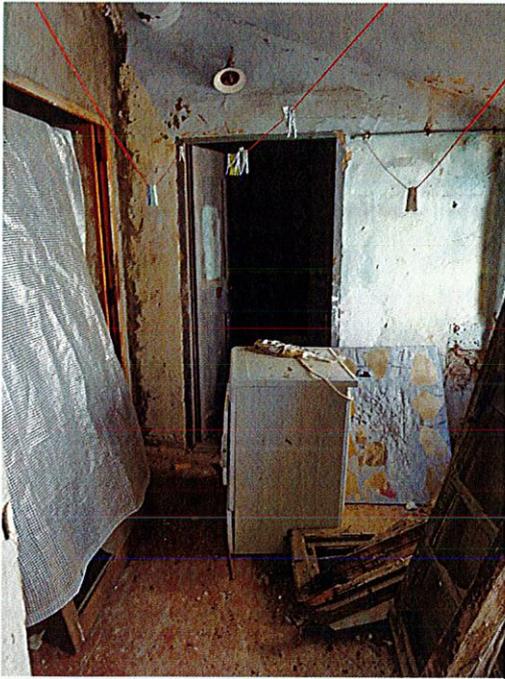
Fait à Bastia, le 15 avril 2022

La Chargée de Mission
à la Réhabilitation du Centre Ancien, N° 4

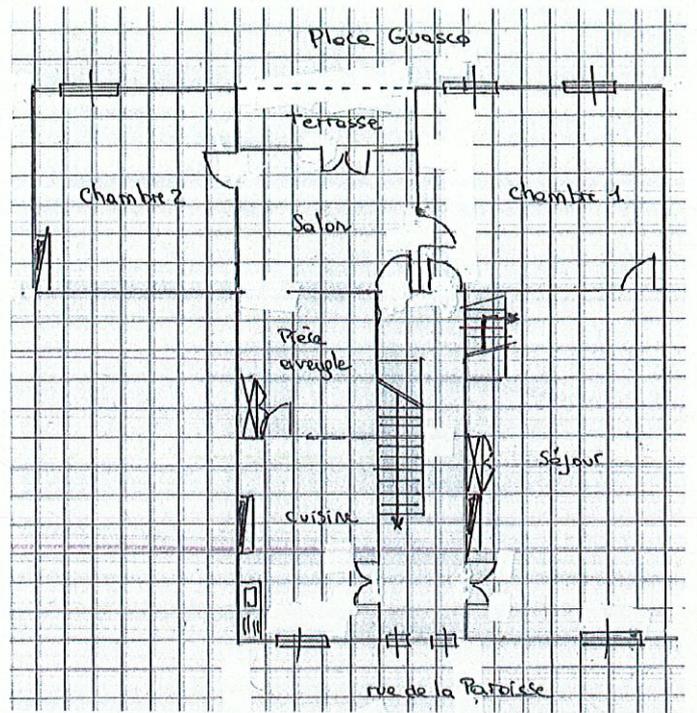
Véronique VANCOILLIE



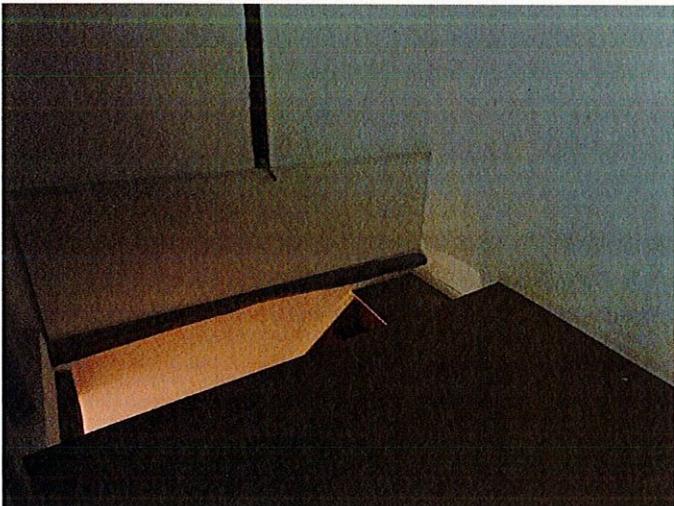
Bien sans maître – 9 rue de la Paroisse – 4^{ème} étage en totalité



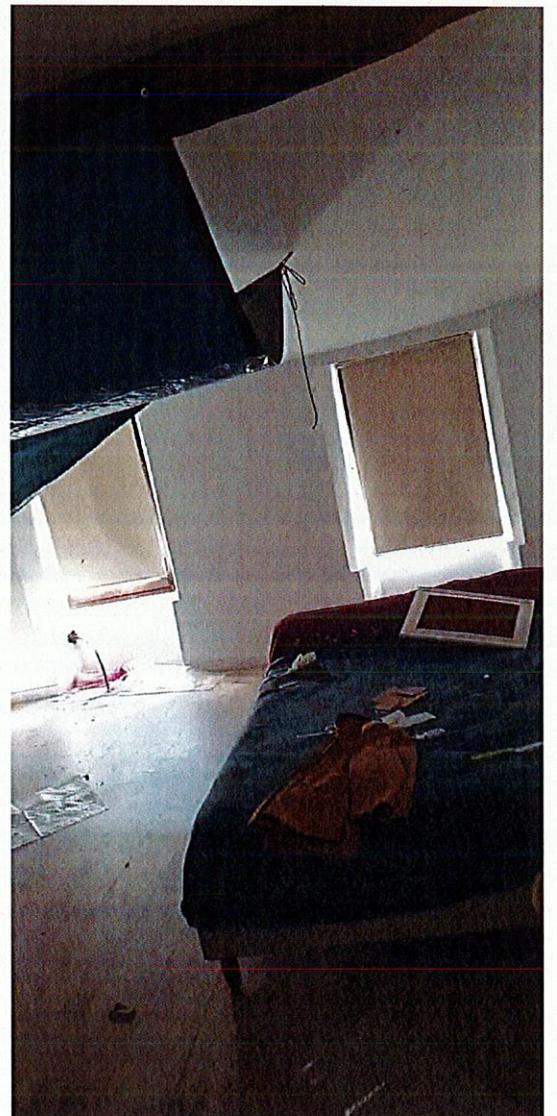
Palier – porte d'entrée côté séjour



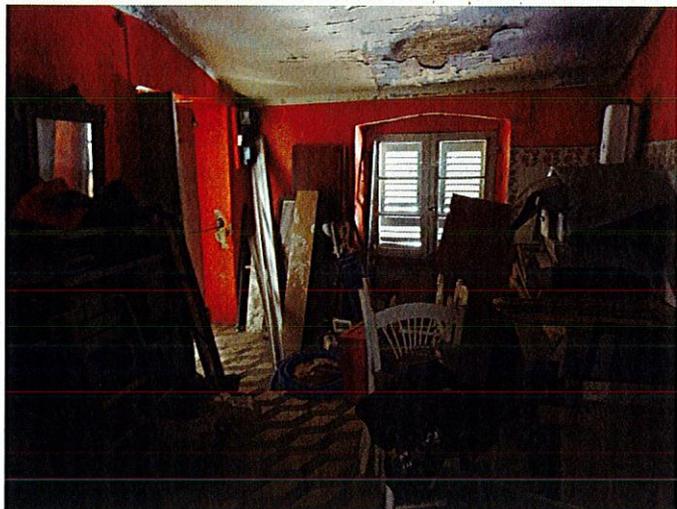
Séjour



Trémie escalier intérieur dans le séjour



Chambre 1



Cuisine



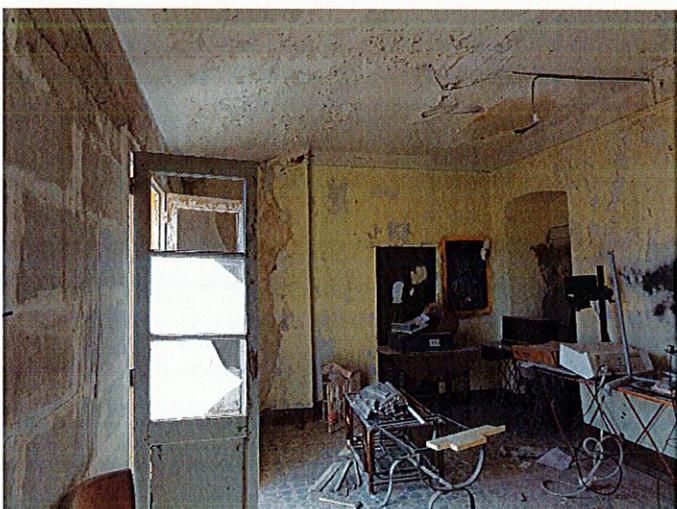
Terrasse



Pièce aveugle



Chambre 2



Salon

Rapport n°21

Acquistu di un'impresa à a SCI Lesia inde u quatu di a regularizzazione di u carrughju Joséphine POGGI

Acquisition d'une emprise à la SCI Lesia dans le cadre de la régularisation de la rue Joséphine POGGI

Par délibération en date du 17 décembre 2021, le conseil municipal a approuvé l'acquisition d'une emprise de 790 m² à détacher de la parcelle BC 84 appartenant à la SCI LESIA ; celle-ci étant incorporée à l'assise foncière de la rue Joséphine POGGI.

Cette acquisition a été approuvée pour un montant de 13 600€.

Or, le relevé de géomètre nécessaire à l'établissement du document d'arpentage présente une surface à détacher de 831 m² au lieu de 790 m².

Cet élément nous oblige à délibérer à nouveau et nécessite en conséquence d'abroger la délibération du 17 décembre 2021.

Ainsi, il est proposé d'acheter à la SCI LESIA une emprise de 831 m² à détacher de la parcelle BC 84 pour le prix de 13 600 €.

En conséquence, il est proposé :

- D'abroger la délibération n° 2021/DEC/01/17 du 17 décembre 2021 portant acquisition à la SCI LESIA de 790 m² à détacher de la parcelle BC 84 pour le prix de 13 600€.
- D'approuver l'acquisition à la SCI LESIA de 831 m² à détacher de la parcelle BC 84 pour le prix de 13 600€.
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte de vente et tous documents nécessaires à son établissement.

Rapport n°22

Accunsentu per a vèndita di a parzella E279 à l'associu d'assistenza suciale « La sainte famille »

Approbation de la vente de la parcelle E279 à l'association d'assistance sociale « La sainte famille »

Par délibération en date 18 décembre 2020 n°2020/DEC/01/12, le conseil municipal a approuvé la cession de la parcelle E 279 (6761 m²) à l'association d'assistance sociale « la Sainte Famille » pour le prix de 540 880 € afin de construire un nouvel établissement pour personnes âgées dépendantes.

La présence d'un bassin d'eau potable sur le site nécessite de procéder à une division parcellaire pour l'exclure de la vente.

Cependant, afin de respecter la réglementation en matière de prospect, une distance d'au moins 4 m doit exister entre la limite de propriété et la future construction qui sera réalisée par la Sainte Famille. C'est pourquoi, la division comprend une emprise en forme de triangle (25 m²) qui empiète sur le périmètre de la zone dédiée au bassin.

Dans ce contexte, il est donc proposé de vendre à l'association d'assistance sociale « la Sainte Famille », une surface de 6 187 m² à détacher de la parcelle E 279 pour le prix de 500 000 € (avis DGFIP 02/05/2022).

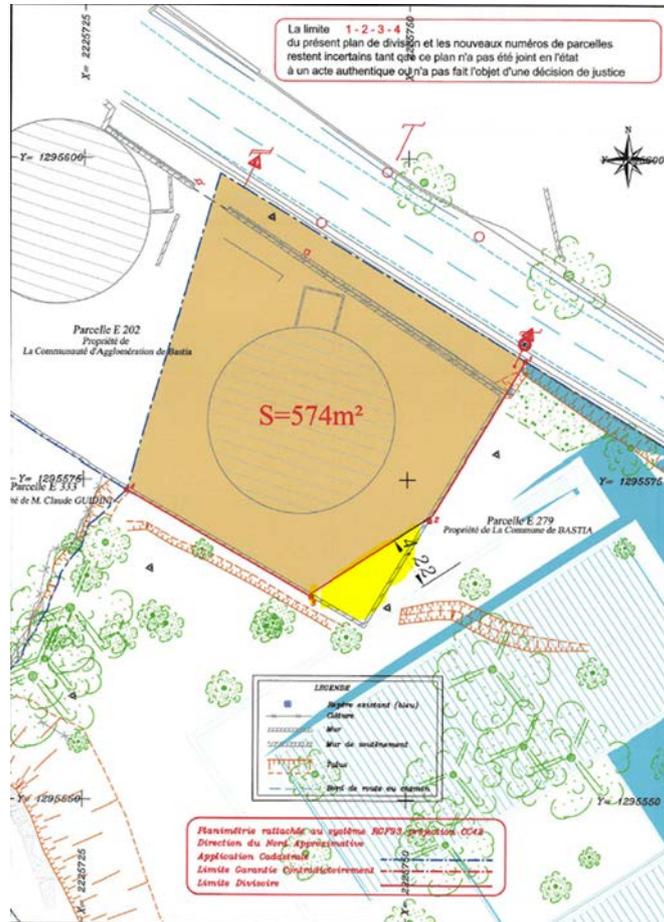
Il est précisé qu'une servitude de non aedificandi relative à l'emprise en forme de 25 m² sera prévue dans l'acte de cession et que des conventions ultérieures seront conclues pour permettre à la Communauté d'agglomération de Bastia d'avoir la maîtrise foncière de cet espace.

En conséquence, il est proposé :

- D'abroger la délibération du 18 décembre 2020 n°2020/DEC/01/12 portant cession de la totalité de la parcelle E 279 à l'association d'assistance sociale « La Ste Famille » pour le prix de 540 880 €.

- D'approuver la vente au bénéfice de l'association d'assistance sociale « la Sainte Famille » de 6 187 m² à détacher de la parcelle E 279 pour le prix de 500 000 € avec insertion d'une servitude de non aedificandi relative à l'emprise de 25 m² située dans le périmètre clôturé dédié au bassin.

- D'approuver la signature de l'ensemble des actes et documents nécessaires à la formalisation de cette transaction



DIRECTION GENERALE DES IMPOTS

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISE

Commune : Bastia

Section : E1
Qualité du plan : P3

Numéro d'ordre du document d'arpentage :
Numéro d'ordre du registre de constatation des droits :
Cachet du service d'origine :

Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/2000
Date de l'édition : 01/01/2007
Support numérique :

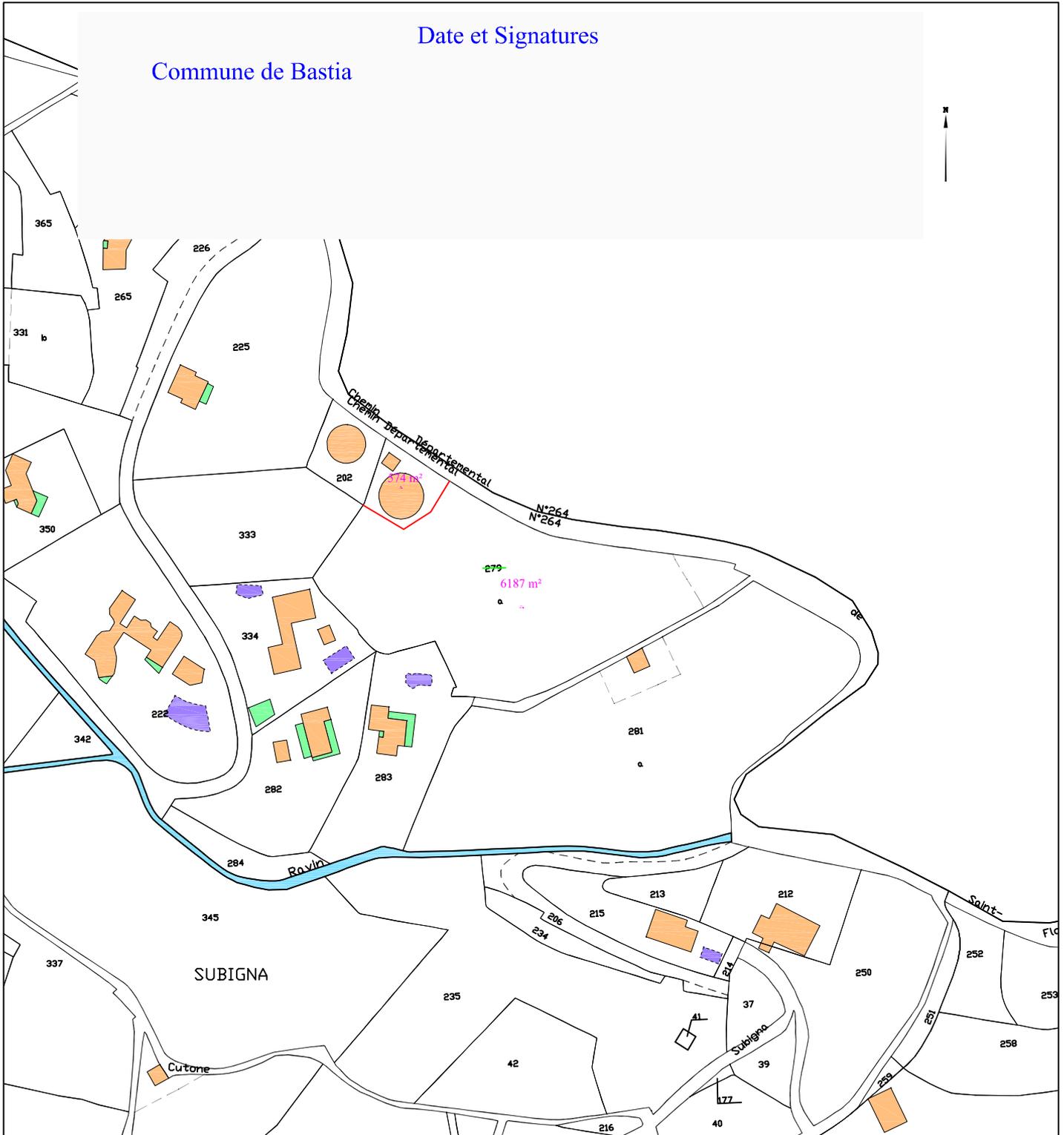
CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3)
a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie c-jointe, dressé le par M Simonetti-Malaspina géomètre à BASTIA
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463
A Bastia, le

Document d'arpentage dressé par M. :
à : Bastia
Date :
Signature :

(1) Royer les mentions initiales, La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour), dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux même le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien réimposé du cadastre, etc...)
(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualifié de l'autorité expropriant).

Date et Signatures

Commune de Bastia



Direction Générale Des Finances Publiques
**Direction départementale des Finances Publiques
de Haute-Corse**

Le 2 mai 2022

Pôle d'évaluation domaniale
Square Saint Victor CS 50110
20291 BASTIA CEDEX

Le directeur départemental des Finances
publiques

mél. : ddfip2b.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Monsieur le Maire de Bastia
1, avenue Pierre Giudicelli
20410 BASTIA CEDEX

Affaire suivie par : Julien Fantino
téléphone : 04 95 32 88 21
courriel : julien.fantino@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS: 8486995
Réf LIDO/OSE : 2022-99999-29218

RAPPORT D'ÉVALUATION AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Parcelle de terrains E 279
Adresse du bien :	Lieu dit Subigna - BASTIA
Département :	Haute-Corse
Valeur vénale :	80 € / m ² soit pour une surface de 6 187 m ² 500 000 €

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Bastia

affaire suivie par : Josefa NEGRONI

2 - DATE

de consultation : 14/04/2022

de réception : 14/04/2022

de visite : pas de visite effectuée

de dossier en état : 02/05/2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession par avis d'appel à la concurrence de la parcelle E 279 d'une superficie de 6 187 m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : E 279.

Parcelles non bâties.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Bien évalué libre de toute occupation.

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Parcelle en zone UCc.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

29/04/2022

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La méthode retenue est celle de la comparaison.

La valeur vénale est fixée à 80 € /m² soit pour les 6 187 m² une valeur totale de 494 960 € arrondie à 500 000 €.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

1 an

10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

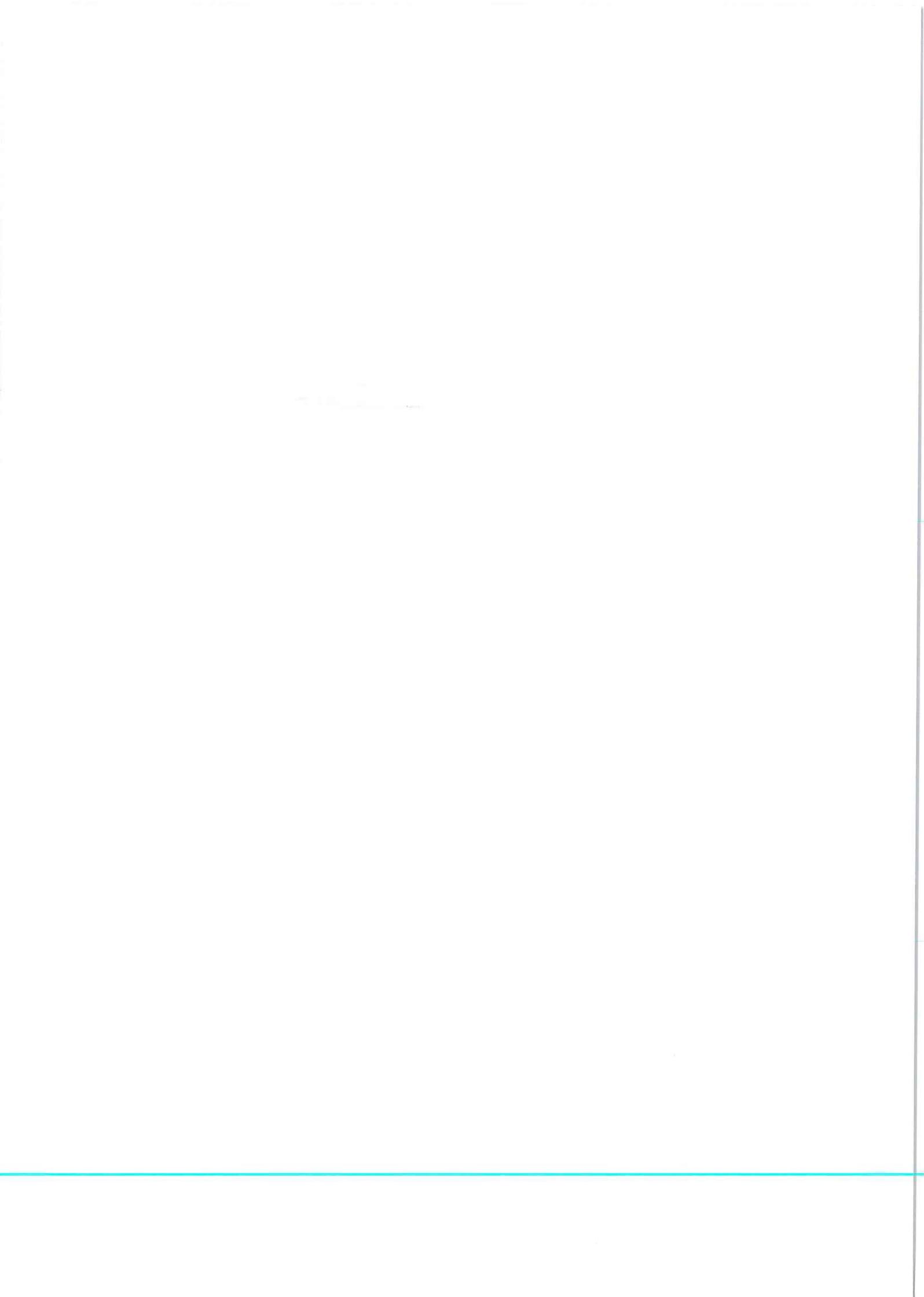
Pour le Directeur départemental des Finances
publiques
et par délégation,

La responsable de la division des Missions
Domaniales



Geneviève SANTELLI

Inspectrice divisionnaire des finances publiques



Rapport n°23

Approvazione di u PUP CARBONITE **Approbation d'un PUP CARBONITE**

Le Projet Urbain Partenarial (PUP) défini aux articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme précise que, dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par un Plan Local d'Urbanisme (PLU), lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la Ville, compétente en matière de plan local d'urbanisme, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Au sein du périmètre objet de la convention, les constructions et équipements sont exonérés de la part communale de la taxe d'aménagement.

Le Code de l'urbanisme prévoit qu'il appartient à la Commune, seule compétente en matière de plan local d'urbanisme, de consentir ou non sur son territoire à la conclusion d'une convention relative à un tel mode de financement des équipements publics.

Le secteur de la Carbonite Ouest, situé pour l'essentiel en secteur AU1B au PLU, est insuffisamment desservi en équipements publics. En effet, les voiries présentent des caractéristiques insuffisantes tant en largeur de chaussée qu'en aménagements connexes notamment la circulation des vélos et des piétons. Aussi, des démolitions de bâtiments doivent être entreprises pour améliorer la circulation du lieu. Cette zone souffre aussi d'un déficit en réseaux divers (éclairage public, eau, assainissement etc..).

La commune a déjà acquis à cet effet plusieurs biens frappés d'alignement et voués à la démolition. D'importants travaux doivent ainsi être réalisés dans le quartier considéré pour sécuriser celui-ci et permettre la poursuite du développement de l'aménagement d'ensemble.

Le coût global de l'aménagement s'établit à 1 337 546 €. Le PUP peut permettre d'obtenir un financement à la réalisation des équipements par les promoteurs intéressés par la construction sur le site.

La proposition (déjà validée précédemment à l'occasion d'autres PUP) de permettre aux opérateurs de participer à hauteur de 70 % du coût total des équipements publics avec les 30% restants qui seront financés par la ville de Bastia, déduction faite des financements éventuels, pourrait être retenue.

Il est ainsi proposé d'arrêter les caractéristiques et les modalités d'institution du périmètre de PUP de la Carbonite Ouest, le programme des équipements publics à réaliser ou réalisés par les personnes publiques, le lien de nécessité et de proportionnalité entre les équipements

publics et les besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier, le mode de répartition entre les différentes opérations de construction successives.

Ce programme des équipements publics consiste principalement à réaliser :

- Différentes acquisitions foncières.
- L'élargissement de la voie de la Carbonite sur sa partie Ouest ainsi que du chemin de Bassanese permettant la réalisation d'une piste cyclable.
- La réalisation d'un parking public.
- L'amenée des réseaux (éclairage public, eau potable, électricité)

Le coût total des équipements publics et des acquisitions foncières est de 1 337 546 euros et la réalisation est prévue dans un délai de 10 ans maximum. Les équipements publics qui seront réalisés bénéficieront à la fois aux habitants résidant actuellement dans le quartier ainsi qu'aux futurs habitants et usagers des projets immobiliers à venir. Au regard de cette situation, le coût total sera pris en charge à hauteur de 70 % par les nouvelles constructions du périmètre du PUP, et de 30 % par le budget général de la ville.

Le mode de répartition s'appuie sur la superficie des terrains nus susceptibles de recevoir une urbanisation dense au sein du périmètre de PUP/ALUR, laquelle est estimée à 13 165 m² de surface de terrain en vertu de l'application des règles du PLU en vigueur. Cette répartition s'applique ainsi aux terrains cadastrés AZ n° 370, 371, 111, 108, 106 et 107 pour un total de 13 165 m².

Il est proposé de faire contribuer les opérateurs au coût des équipements publics au prorata de la surface de terrain, qui représente un mode de répartition validé par le juge administratif.

Pour cela il est proposé de déterminer le montant par m² de surface de terrain de la participation au PUP, soit 936 282 euros (70 % du montant global de l'opération) divisé par la surface globale de terrain du périmètre, soit 13 165 m². Il en résulte un montant de participation de 71,12 euros/m² de surface de terrain.

Pour information, l'encaissement de la taxe d'aménagement aurait représenté 400 000 euros environ pour la surface développée alors que le PUP rapportera 936 282 euros.

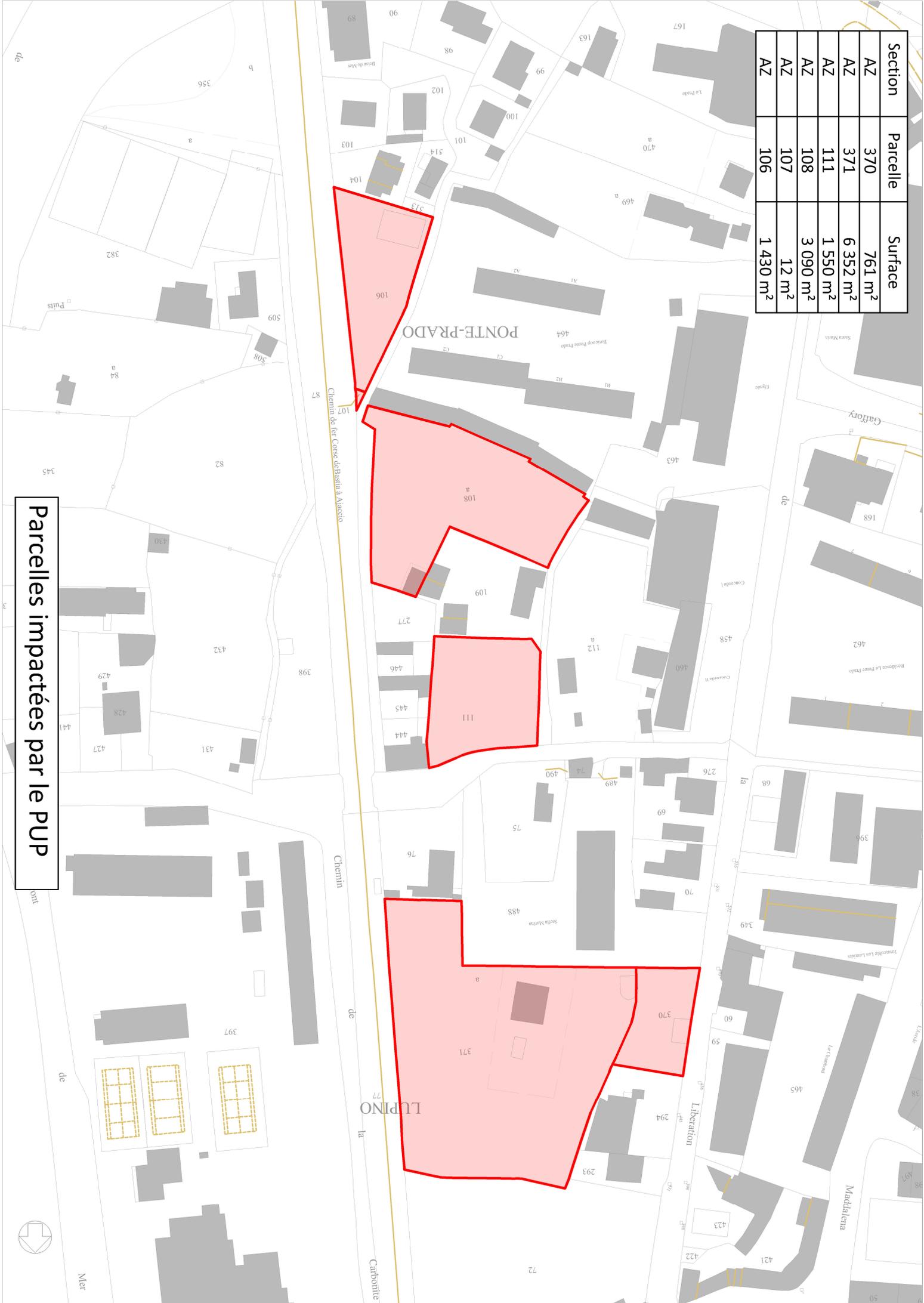
En conséquence, il est proposé :

- D'approuver le projet de réalisation du PUP de la Carbonite Ouest tel qu'annexé à la présente délibération.
- Décider d'établir si nécessaire un dossier de DUP au titre du Code de l'expropriation, les plans et états parcellaires en vue de l'enquête publique.
- Décider d'instituer un périmètre de projet urbain partenarial (PUP/ALUR) au sens de l'article L.332-11-3 II du Code de l'urbanisme, pour une durée de 10 ans dans lequel seront réalisés les équipements publics susvisés pour un montant prévisionnel de 1 337 546 €, dont 70 % est mis à la charge des opérateurs du périmètre de PUP, et dont 30 % sera pris en charge par le budget général de la commune et d'adopter les modalités de répartition du coût de ces équipements entre les futurs opérateurs de la zone, selon les modalités précédemment exposées.
- Préciser que le montant de la participation au PUP/ALUR est de 71,12 euros/ m² de surface de terrain telle qu'elle résulte du permis de construire qui sera délivré. Le coût total des équipements publics à la charge de la commune est de 401 263 €.
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer les conventions successives avec les opérateurs conformément aux termes développés ci-dessus.

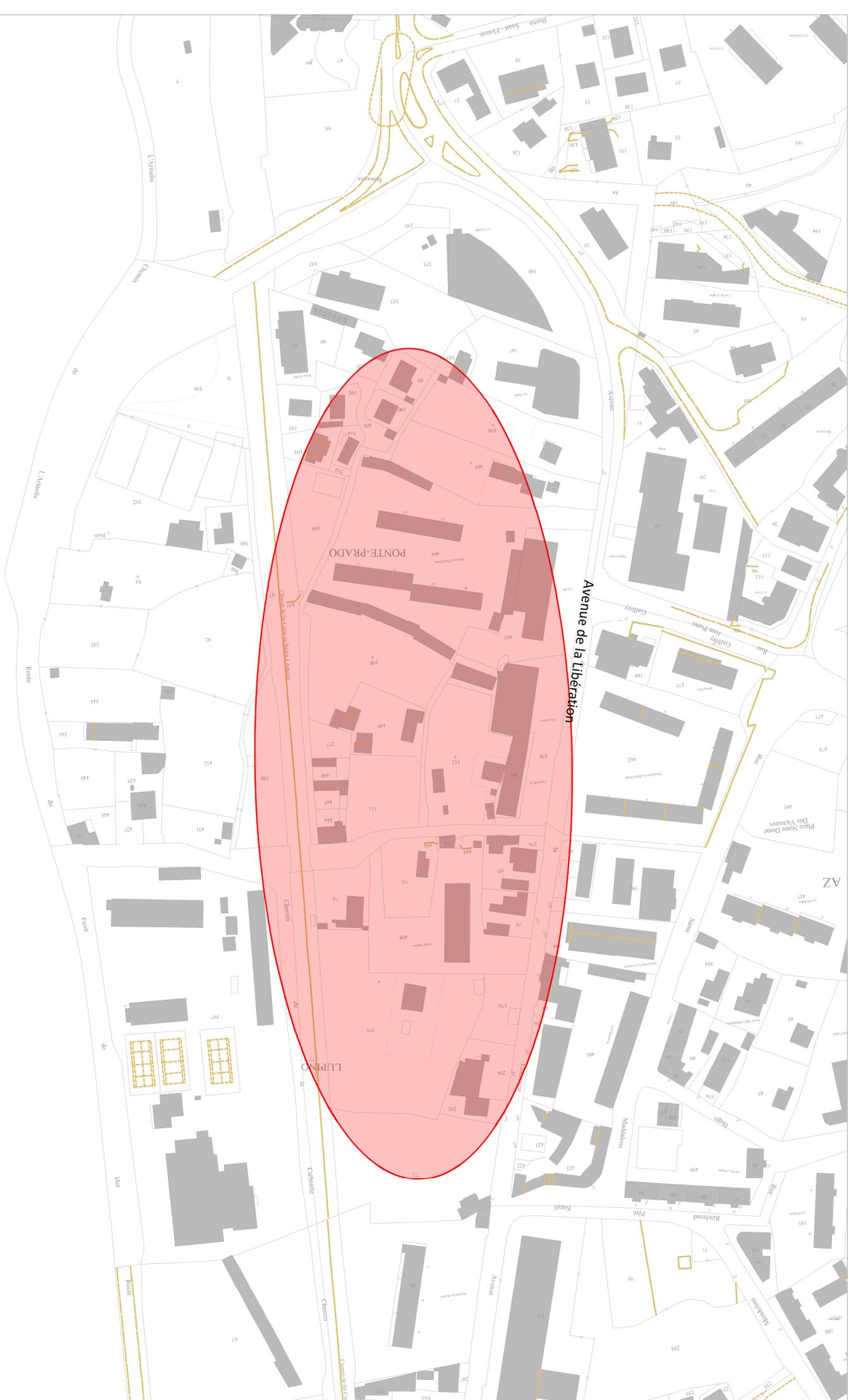
- Décider d'imputer les dépenses relatives à cet aménagement sur le budget principal de la commune.
- Décider d'exonérer de la taxe d'aménagement pendant une durée de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la première convention la zone considérée.
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous actes et pièces nécessaires à l'exécution de cette convention.

Section	Parcelle	Surface
AZ	370	761 m ²
AZ	371	6 352 m ²
AZ	111	1 550 m ²
AZ	108	3 090 m ²
AZ	107	12 m ²
AZ	106	1 430 m ²

Parcelles impactées par le PUP



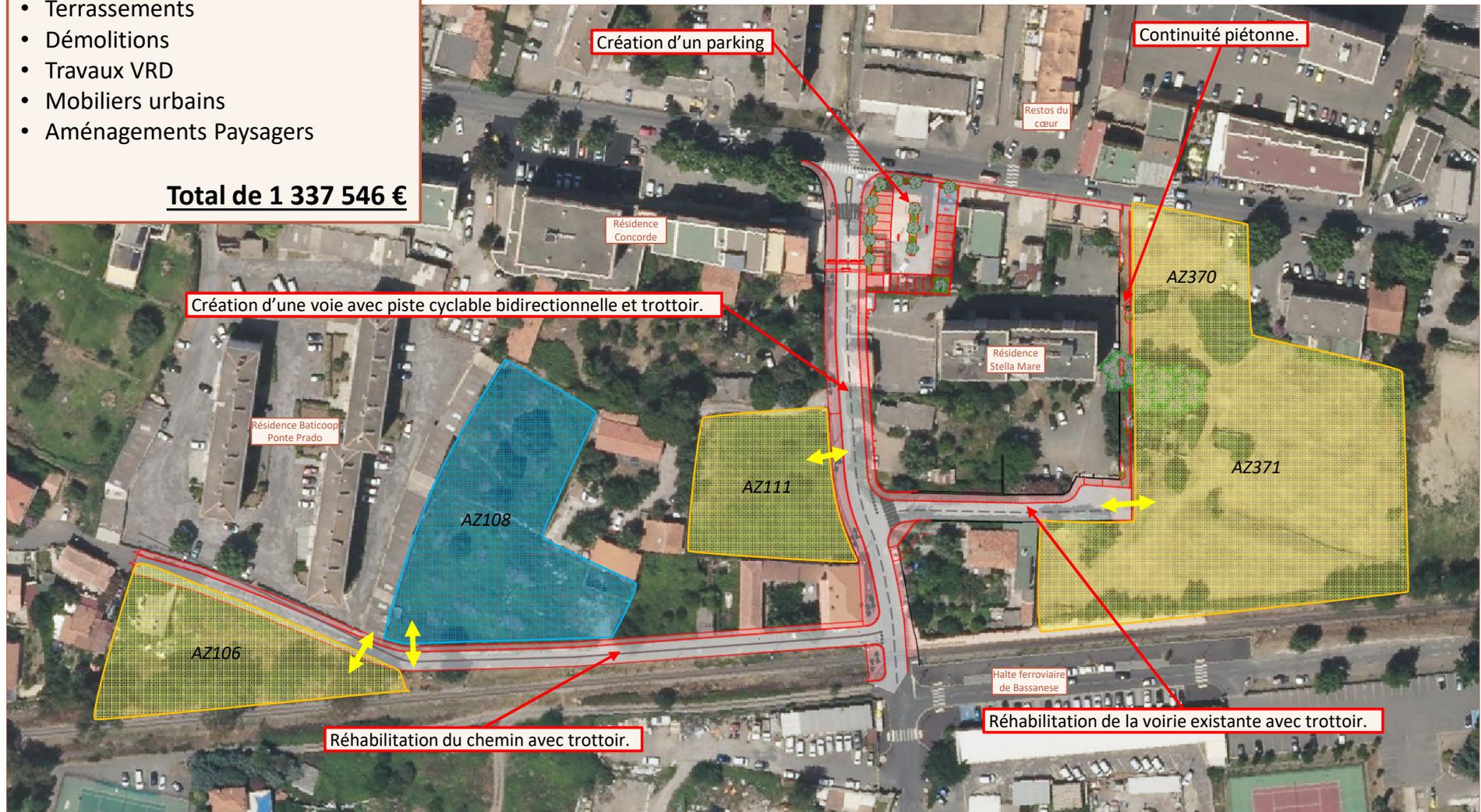
Périmètre du PUP



Principaux travaux projetés :

- Acquisitions foncières
- Terrassements
- Démolitions
- Travaux VRD
- Mobiliers urbains
- Aménagements Paysagers

Total de 1 337 546 €



Projet

Rapport n°24

Approvazione di a cunvinzioni di PUP (CARBONITE AZ 106 et 107) Approbation d'une convention de PUP (CARBONITE AZ 106 et 107)

Dans le cadre du PUP de la Carbonite-Ouest, il est proposé d'arrêter les caractéristiques et les modalités d'institution du périmètre de PUP de ce secteur, le programme des équipements publics à réaliser ou réalisés par les personnes publiques, le lien de nécessité et de proportionnalité entre les équipements publics et les besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier, le mode de répartition entre les différentes opérations de construction successives.

Des conventions de pré financements doivent être établies au fur et à mesure que des projets de permis sont déposés.

C'est ainsi que Monsieur Jean-Paul Villa représentant la SARL TS PROMOTION, sollicite à l'occasion de son permis de construire, la mise en œuvre d'une convention de préfinancement dans le cadre du PUP Carbonite-Ouest, afin de pouvoir mener à bien un programme de 25 logements, sur des terrains cadastrés AZ n° 106 et 107.

En effet, l'opération nécessite des aménagements permettant la desserte satisfaisante du terrain d'assiette, ce qui conduit notre collectivité à définir la conduite de l'aménagement.

Afin de valider les modalités de prise en charge de ces ouvrages par Monsieur Jean-Paul Villa, une convention entre la personne réalisant l'opération immobilière et notre collectivité doit définir les conditions de mise en œuvre de ces dispositions financières.

En conséquence, il est proposé :

- D'approuver le projet de convention de Projet Urbain Partenarial tel qu'annexé à la présente délibération qui expirera lorsque les obligations des parties dans la présente convention auront été exécutées.
- De fixer le montant mis à la charge du constructeur à 102 555,04 euros. La participation du constructeur au coût des équipements publics sera acquittée sous forme d'une contribution financière à hauteur de 90 155,04 € et foncière pour une valeur de 248 m² de terrain au prix de 12 400 €. Son paiement s'effectuera en deux fois, conformément à la convention ci-annexée.
- D'appliquer une exonération de la part communale de la taxe d'aménagement dans le périmètre de la convention pendant la période exposée à la convention et conformément à l'article L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme. Cette exonération interviendra à compter de la signature de la convention.

- De décider que toute modification éventuelle des modalités d'exécution de la convention de Projet Urbain Partenarial devra faire l'objet d'avenants à celle-ci.
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention et son annexe ainsi que ses avenants éventuels avec Monsieur Jean-Paul Villa représentant la SARL TS PROMOTION.
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous actes et pièces nécessaires à l'exécution de cette convention.



Bastia

CITÀ DI CULTURA

remplacer
l'image
LOGO
Association
Collectivité
Organisme

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL ENTRE LA COMMUNE DE BASTIA ET LA SARL TS PROMOTION

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme issus de l'article 43 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, la présente convention est conclue entre les soussignés :

La Ville de Bastia,

Représentée par son Maire, Monsieur Pierre SAVELLI, dont le siège est sis 1, avenue Pierre Giudicelli, 20410 Bastia Cedex, autorisé par délibération N° en date du

Ci-après dénommée la Ville de Bastia, d'une part,

Et

La SARL TS PROMOTION,

Représenté(e) par Monsieur Jean-Paul VILLA

Ci-après dénommée la SARL TS PROMOTION d'autre part,

Dénommées ensemble « les parties ».

Préambule

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la commune est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement située au lieu-dit CARBONITE à Bastia, **parcelle cadastrée AZ 106 et AZ 107** faisant l'objet d'un permis de construire en cours d'instruction.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1

La commune de Bastia s'engage à réaliser l'ensemble des équipements publics suivants :

Le projet d'aménagement de la zone de la Carbonite Ouest est décrit dans la délibération générale d'instauration du PUP.

- Coût total des équipements à réaliser : 1 337 546 euros . Les équipements publics qui seront réalisés bénéficieront à la fois aux habitants résidant actuellement dans le quartier ainsi qu'aux futurs habitants et usagers des projets immobiliers à venir. Au regard de cette situation, le coût total sera pris en charge à hauteur de 70 % (soit 936 282 €) par les nouvelles constructions du périmètre du PUP, et de 30 % (401 263 €) par le budget général de la ville ;
- Les travaux d'assainissement seront réalisés et couverts par la PFAC.

Le coût des travaux d'assainissement des eaux usées n'a pas été pris en compte dans le coût des équipements publics arrêtés ci-dessus. Il en résulte que la signature de la convention de PUP n'est pas exclusive de la participation pour le financement de l'assainissement collectif de l'article L.1331-7 du Code de la santé publique.

Article 2

La ville de Bastia s'engage à démarrer les travaux à partir de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) du premier opérateur et en coordination avec l'avancement du chantier de la première opération immobilière..

Article 3

La SARL TS PROMOTION représentée par Monsieur Jean-Paul VILLA s'engage à verser à la commune de Bastia le coût des équipements publics prévus selon le mode de répartition entre les opérateurs du périmètre PUP défini à l'article 4 de la présente convention.

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge de la SARL TS PROMOTION représentée par Monsieur VILLA s'élève à : 102 555,04 euros.

Article 4 (Arial 10 gras)

Le Projet Urbain Partenarial (PUP) défini aux articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme précise que, dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par un Plan Local d'Urbanisme (PLU), lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la Ville, compétente en matière de PLU, une convention de PUP prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

La Collectivité a approuvé par délibération du XXXX, le projet de réalisation de l'aménagement de la Carbonite Ouest .

Le secteur concerné par cette convention est desservi par des voiries présentant des caractéristiques insuffisantes. Dans ce contexte, il était nécessaire d'aménager le lieu.

Pour ce faire, il a été décidé de faire contribuer les opérateurs au coût des équipements publics au prorata de la surface de terrain concernée par la délivrance des permis de construire, qui représente un mode de répartition validé par le juge administratif.

Pour cela, il a été déterminé le montant par m² de surface de plancher de la participation au PUP, correspondant au montant du coût de travaux prévisionnel imputé au PUP/ALUR, soit 1 337 546 euros divisé par les surfaces de terrain pouvant être affectées à de nouvelles opérations du périmètre, soit 13 165 m². Il en résulte un montant de participation de 71,12 euros/ m² de surface de terrain.

La SARL TS PROMOTION représentée par Monsieur Jean-Paul VILLA précise que l'assiette foncière est constituée par les terrains ci-après désignés :
Parcelles AZ cadastrées n°106 et 107 sise à Bastia, lieu-dit Ondina.

De ce fait, le montant total de la participation financière mise à la charge de la SARL TS PROMOTION correspond à la surface de terrain du permis de construire, soit un surface déclarée de 1442 m², multipliée par 71,12 euros.

Le montant à régler s'élève dès lors à. 102 555,04 euros

Toutefois, afin d'élargir la voie, la commune doit pouvoir disposer d'une bande de terrain d'une contenance de 248 m² à prélever sur les parcelles 106 et 107.

Ce terrain à prélever peut être estimé à 12 400 € (248 x 50 €)

Cette somme viendra en déduction du montant global du PUP. La cession au bénéfice de la ville interviendra à réquisition de celle-ci. Les frais de géomètres seront à la charge de la société TS PROMOTION.

La somme globale à devoir par TS PROMOTION s'établie ainsi à 90 155,04 €.

Article 5

La SARL TS PROMOTION représentée par Monsieur Jean-Paul VILLA sollicite et s'engage à respecter les dispositions contenues dans la présente convention.

Article 6

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe à la présente convention.

Le périmètre est institué pour une durée de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de première la convention.

Article 7

En exécution d'un titre de recettes, la SARL TS PROMOTION représentée par Monsieur Jean-Paul VILLA s'engage à verser à la ville de Bastia la participation PUP mise à sa charge dans les conditions suivantes :

La ville de Bastia titrera à l'encontre de la SARL TS PROMOTION deux titres correspondant à :

° 50 % du montant total, 12 mois à compter de la date de déclaration d'ouverture de chantier adressée en LRAR à la commune ou constatée par l'administration ;

° 50 % du montant total, 24 mois à compter de la date de déclaration d'ouverture de chantier adressée en LRAR à la commune ou constatée par l'administration.

Article 8

En vertu de l'article L.332-11-4, du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans un périmètre de PUP sont exonérées de la taxe d'aménagement.

La durée d'exonération de la taxe d'aménagement concernant les constructions réalisées dans le périmètre du projet urbain partenarial/ALUR, est de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la première convention.

Article 9

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie.

Article 10

Si les équipements publics définis à l'article 1 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à la SARL TS PROMOTION représentée par Monsieur Jean-Paul VILLA , sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Article 11

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Article 12

Les termes de cette convention s'appliqueront à toute personne morale ou privée, chargée de l'exécution de la construction prévue sur le terrain d'assiette.

C'est ainsi qu'en cas de transfert du permis de construire visé en préambule, il revient d'établir préalablement à l'instruction de celui-ci un avenant à la convention avec le(s) futur(s) bénéficiaire(s) du transfert qui devra/devront accepter les termes exacts de la présente convention et les conditions financières qui en découlent.

Fait à Bastia le en ... exemplaires originaux.

Pour la Ville de Bastia,
Le Maire,

Pour la SARL TS PROMOTION

Pierre SAVELLI

Jean-Paul VILLA

Rapport n°25

Approvazione di a cunvinzioni di PUP (CARBONITE AZ 108) Approbation d'une convention de PUP (CARBONITE AZ 108)

Dans le cadre du PUP de la Carbonite-Ouest, il est proposé d'arrêter les caractéristiques et les modalités d'institution du périmètre de PUP de ce secteur, le programme des équipements publics à réaliser ou réalisés par les personnes publiques, le lien de nécessité et de proportionnalité entre les équipements publics et les besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier, le mode de répartition entre les différentes opérations de construction successives.

Des conventions de préfinancements doivent être établies au fur et à mesure que des projets de permis sont déposés.

C'est ainsi que Monsieur Jean-Paul Villa représentant la SARL TS PROMOTION, sollicite à l'occasion de son permis de construire, la mise en œuvre d'une convention de préfinancement dans le cadre du PUP Carbonite-Ouest, afin de pouvoir mener à bien un programme de 86 logements, sur un terrain cadastré AZ n° 108.

En effet, l'opération nécessite des aménagements permettant la desserte satisfaisante du terrain d'assiette, ce qui conduit notre collectivité à définir la conduite de l'aménagement.

Afin de valider les modalités de prise en charge de ces ouvrages par Monsieur Jean-Paul Villa, une convention entre la personne réalisant l'opération immobilière et notre collectivité doit définir les conditions de mise en œuvre de ces dispositions financières.

En conséquence, il est proposé :

- D'approuver le projet de convention de Projet Urbain Partenarial tel qu'annexé à la présente délibération qui expirera lorsque les obligations des parties dans la présente convention auront été exécutées.
- De fixer le montant mis à la charge du constructeur à 219 760,80 euros. La participation du constructeur au coût des équipements publics sera acquittée sous forme d'une contribution financière. Son paiement s'effectuera en deux fois, conformément à la convention ci-annexée.
- D'appliquer une exonération de la part communale de la taxe d'aménagement dans le périmètre de la convention pendant la période exposée à la convention et conformément à l'article L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme. Cette exonération interviendra à compter de la signature de la convention.
- De décider que toute modification éventuelle des modalités d'exécution de la convention de Projet Urbain Partenarial devra faire l'objet d'avenants à celle-ci.

- D'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention et son annexe ainsi que ses avenants éventuels avec Monsieur Jean-Paul Villa représentant la SARL TS PROMOTION.
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous actes et pièces nécessaires à l'exécution de cette convention.



Bastia

CITÀ DI CULTURA

remplacer
l'image
LOGO
Association
Collectivité
Organisme

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL ENTRE LA COMMUNE DE BASTIA ET LA SARL TS PROMOTION

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme issus de l'article 43 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, la présente convention est conclue entre les soussignés :

La Ville de Bastia,

Représentée par son Maire, Monsieur Pierre SAVELLI, dont le siège est sis 1, avenue Pierre Giudicelli, 20410 Bastia Cedex, autorisé par délibération N° en date du

Ci-après dénommée la Ville de Bastia, d'une part,

Et

La SARL TS PROMOTION,

Représenté(e) par Monsieur Jean-Paul VILLA

Ci-après dénommée la SARL TS PROMOTION d'autre part,

Dénommées ensemble « les parties ».

Préambule

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la commune est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement située au lieu-dit CARBONITE à Bastia, **parcelle cadastrée AZ 108** faisant l'objet d'un permis de construire en cours d'instruction.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1

La commune de Bastia s'engage à réaliser l'ensemble des équipements publics suivants :

Le projet d'aménagement de la zone de la Carbonite Ouest est décrit dans la délibération générale d'instauration du PUP.

- Coût total des équipements à réaliser : 1 337 546 euros . Les équipements publics qui seront réalisés bénéficieront à la fois aux habitants résidant actuellement dans le quartier ainsi qu'aux futurs habitants et usagers des projets immobiliers à venir. Au regard de cette situation, le coût total sera pris en charge à hauteur de 70 % (soit 936 282 €) par les nouvelles constructions du périmètre du PUP, et de 30 % (401 263 €) par le budget général de la ville ;
- Les travaux d'assainissement seront réalisés et couverts par la PFAC.

Le coût des travaux d'assainissement des eaux usées n'a pas été pris en compte dans le coût des équipements publics arrêtés ci-dessus. Il en résulte que la signature de la convention de PUP n'est pas exclusive de la participation pour le financement de l'assainissement collectif de l'article L.1331-7 du Code de la santé publique.

Article 2

La ville de Bastia s'engage à démarrer les travaux à partir de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) du premier opérateur et en coordination avec l'avancement du chantier de la première opération immobilière..

Article 3

La SARL TS PROMOTION représentée par Monsieur Jean-Paul VILLA s'engage à verser à la commune de Bastia le coût des équipements publics prévus selon le mode de répartition entre les opérateurs du périmètre PUP défini à l'article 4 de la présente convention.

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge de la SARL TS PROMOTION représentée par Monsieur VILLA s'élève à : 219 760,80 EUROS

Article 4

Le Projet Urbain Partenarial (PUP) défini aux articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme précise que, dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par un Plan Local d'Urbanisme (PLU), lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la Ville, compétente en matière de PLU, une convention de PUP prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

La Collectivité a approuvé par délibération du XXXX, le projet de réalisation de l'aménagement de la Carbonite Ouest .

Le secteur concerné par cette convention est desservi par des voiries présentant des caractéristiques insuffisantes. Dans ce contexte, il était nécessaire d'aménager le lieu.

Pour ce faire, il a été décidé de faire contribuer les opérateurs au coût des équipements publics au prorata de la surface de terrain concernée par la délivrance des permis de construire, qui représente un mode de répartition validé par le juge administratif.

Pour cela, il a été déterminé le montant par m² de surface de plancher de la participation au PUP, correspondant au montant du coût de travaux prévisionnel imputé au PUP/ALUR, soit 1 337 546 euros divisé par les surfaces de terrain pouvant être affectées à de nouvelles opérations du périmètre, soit 13 165 m². Il en résulte un montant de participation de 71,12 euros/ m² de surface de terrain.

La SARL TS PROMOTION représentée par Monsieur Jean-Paul VILLA précise que l'assiette foncière est constituée par les terrains ci-après désignés :
Parcelle AZ cadastrée n°108 sise à Bastia, lieu-dit Ondina.

De ce fait, le montant total de la participation financière mise à la charge de la SARL TS PROMOTION correspond à la surface de terrain du permis de construire, soit un surface déclarée de 3090 m², multipliée par 71,12 euros.

Le montant à régler s'élève dès lors à 219 760,80 euros.

Article 5

La SARL TS PROMOTION représentée par Monsieur Jean-Paul VILLA sollicite et s'engage à respecter les dispositions contenues dans la présente convention.

Article 6

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe à la présente convention.

Le périmètre est institué pour une durée de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de première la convention.

Article 7

En exécution d'un titre de recettes, la SARL TS PROMOTION représentée par Monsieur Jean-Paul VILLA s'engage à verser à la ville de Bastia la participation PUP mise à sa charge dans les conditions suivantes :

La ville de Bastia titrera à l'encontre de la SARL TS PROMOTION deux titres correspondant à :

° 50 % du montant total, 12 mois à compter de la date de déclaration d'ouverture de chantier adressée en LRAR à la commune ou constatée par l'administration ;

° 50 % du montant total, 24 mois à compter de la date de déclaration d'ouverture de chantier adressée en LRAR à la commune ou constatée par l'administration.

Article 8

En vertu de l'article L.332-11-4, du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans un périmètre de PUP sont exonérées de la taxe d'aménagement.

La durée d'exonération de la taxe d'aménagement concernant les constructions réalisées dans le périmètre du projet urbain partenarial/ALUR, est de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la première convention.

Article 9

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie.

Article 10

Si les équipements publics définis à l'article 1 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à la SARL TS PROMOTION représentée par Monsieur Jean-Paul VILLA , sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Article 11

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Article 12

Les termes de cette convention s'appliqueront à toute personne morale ou privée, chargée de l'exécution de la construction prévue sur le terrain d'assiette.

C'est ainsi qu'en cas de transfert du permis de construire visé en préambule, il revient d'établir préalablement à l'instruction de celui-ci un avenant à la convention avec le(s) futur(s) bénéficiaire(s) du transfert qui devra/devront accepter les termes exacts de la présente convention et les conditions financières qui en découlent.

Fait à Bastia le en ... exemplaires originaux.

Pour la Ville de Bastia,
Le Maire,

Pour la SARL TS PROMOTION

Pierre SAVELLI

Jean-Paul VILLA

Rapport n°26

Accunsentu di a cunvenzione di partecipazione finanziaria di a regia Acqua pubblica relativa à i travagli di riacconciu di e sezione aèree in avallu è sutterraniu di u fiumicellu Toga
Approbation de la convention de participation financière de la régie Acqua pubblica relative aux travaux de recalibrage des sections aérienne aval et souterraine du ruisseau de Toga

Afin de lever l'aléa inondation par débordement de cours d'eau relative au ruisseau de Toga figurant au PPRI, des travaux hydrauliques sont en cours entre l'ancienne friche MATTEI et le plan d'eau du port de plaisance de Bastia. Les travaux consistent notamment à réaliser un nouvel ouvrage hydraulique entre la place publique Mattei sur la commune de Ville di Pietrabugno et le plan d'eau du port de plaisance de Toga.

Ce nouvel ouvrage hydraulique doit traverser la route du Cap.

Une canalisation d'eau potable structurante qui court au droit de la RD n°80 est ainsi située dans l'emprise des travaux.

Dans le cadre d'une convention signée le 3 avril 2019 entre la commune de Bastia et la régie Acqua Publica, il était convenu que cette dernière procède à son dévoiement afin de permettre la réalisation des travaux hydrauliques.

Dans le cadre de la phase opérationnelle liée à ce dévoiement il s'est avéré que les contraintes techniques liées à l'exploitation de la canalisation rendaient impossible son dévoiement définitif.

Cela implique une modification technique des travaux hydrauliques prévus initialement, chiffrée à 109 312,50 € TTC.

Par courrier daté du 16 décembre 2021 monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Bastia a sollicité monsieur le Président de la régie Acqua Publica afin que cette dernière participe financièrement à ce surcoût à hauteur de 40%, soit 43 725,00 € TTC.

Par courrier daté du 30 décembre 2021 monsieur le Directeur Général de la régie Acqua Publica a répondu favorablement à cette sollicitation.

Dès lors, une convention de participation financière relative la section du futur ouvrage hydraulique de franchissement de la RD n°80 peut être établie.

En conséquence, il est proposé :

- De signer la convention de participation financière de la régie Acqua Publica relative aux travaux de recalibrage des sections aérienne aval et souterraine du ruisseau de Toga.



TRAVAUX DE RECALIBRAGE DES SECTIONS AERIENNE AVAL ET SOUTERRAINE DU RUISSEAU DE TOGA
CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIERE DE LA REGIE ACQUA PUBLICA

DESIGNATION DES PARTIES

La Régie des Eaux du Pays Bastiais, également dénommée **Acqua Publica**, représentée par monsieur Bernard BOMBARDI, Directeur, ayant pour adresse Lot 4 - Clos Mimosa - Route du Maréchal Juin - 20200 Bastia

Et,

La Ville de Bastia, représentée par monsieur Pierre SAVELLI, Maire en exercice, ayant pour adresse Avenue Pierre Giudicelli - 20410 Bastia, à qui est confié l'ensemble de l'opération.

PREAMBULE

La présente convention de participation financière est établie à titre gracieux.

En vertu d'une convention de gestion datée du 30 octobre 2018, la Communauté d'Agglomération de Bastia, à qui incombe la compétence gémapienne, a confié à la ville de Bastia la gestion relative à la réalisation des travaux hydrauliques sur les sections aérienne aval et souterraine du ruisseau de Toga.

INTRODUCTION

Le ruisseau de Toga est un cours d'eau qui traverse la commune de Bastia d'ouest en est.

Afin de lever l'aléa inondation par débordement de cours d'eau figurant au Plan de Prévention du Risque Inondation prescrit sur le territoire bastiais, des travaux hydrauliques sont nécessaires au niveau de sa section aval, entre l'ancienne friche MATTEI et le plan d'eau du port de plaisance de Bastia. L'objectif

est d'offrir au ruisseau une capacité hydraulique suffisante pour permettre le transit d'un débit d'occurrence centennale sans débordement.

Compte tenu de la capacité hydraulique insuffisante de la section souterraine de l'ouvrage hydraulique existant, et compte tenu de l'impossibilité d'augmenter directement cette dernière compte tenu des contraintes techniques et topographiques du site, les travaux hydrauliques consistent notamment à réaliser un nouvel ouvrage hydraulique entre la place publique Mattei sur la commune de Ville di Pietrabugno et le plan d'eau du port de plaisance de Toga, complémentaire à l'ouvrage existant.

Dans ce but le marché de travaux n°2020/059 a été attribué par la ville de Bastia.

Ce nouvel ouvrage hydraulique doit traverser la RD n°80, également dénommée "route du Cap", au droit de la place publique Mattei.

La canalisation d'eau potable structurante, qui alimente notamment en eau potable une partie des communes du Cap Corse, située au droit de la RD n°80, est ainsi située dans l'emprise des travaux.

Dans le cadre d'une convention signée le 3 avril 2019 entre la commune de Bastia et la régie Acqua Publica, il était convenu que cette dernière prenne en charge techniquement et financièrement le dévoiement de la canalisation d'eau potable, afin de permettre la réalisation des travaux hydrauliques liés au ruisseau de Toga.

Dans le cadre de la phase opérationnelle liée à ce dévoiement il s'est avéré que les contraintes techniques liées à l'exploitation de cette canalisation rendaient impossible son dévoiement définitif. En effet la modification pérenne de son tracé engendrerait des pertes de charge incompatibles avec la desserte en eau potable des usagers des communes du nord de la Communauté d'Agglomération de Bastia dans des conditions satisfaisantes.

Une solution technique alternative a donc été retenue, consistant à dévoyer de manière provisoire ladite conduite, afin de permettre la réalisation des travaux hydrauliques liés au ruisseau de Toga, en particulier au droit de la RD n°80.

Une fois ces travaux réalisés, il est prévu la remise en lieu et place de la canalisation d'eau potable à sa position initiale.

Bien que cette solution technique permette à la fois d'assurer à terme la desserte en eau potable des communes nord de la Communauté d'Agglomération de Bastia et de réaliser les travaux hydrauliques liés au ruisseau de Toga, elle nécessite néanmoins une modification de projet initial relatif auxdits travaux hydrauliques.

En effet, le profil en long de l'ouvrage hydraulique de traversée de la RD n°80 à réaliser doit être modifié par le biais d'un abaissement afin de pouvoir passer sous la conduite d'eau potable.

Cette solution technique induit pour la maîtrise d'ouvrage des travaux hydrauliques un surcoût chiffré à 99 375,00 € HT, soit 109 312,50 € TTC relatif au marché de travaux n°2020/059.

Ce surcoût est directement lié aux contraintes techniques liées au dévoiement de la canalisation d'eau potable dont la régie Acqua Publica assure la gestion.

Par courrier daté du 16 décembre 2021 monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Bastia a sollicité monsieur le Président de la régie Acqua Publica afin que cette dernière participe financièrement à ce surcoût à hauteur de 40% du montant du devis établi par l'entreprise titulaire du marché de travaux n°2020/059, soit 43 725,00 € TTC.

Par courrier daté du 30 décembre 2021 monsieur le Directeur Général de la régie Acqua Publica a répondu favorablement à cette sollicitation,

Dès lors, une convention de participation financière relative la section du futur ouvrage hydraulique de franchissement de la RD n°80 doit être établie.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit.

ARTICLE 1 - MAITRE DE L'OUVRAGE DES TRAVAUX HYDRAULIQUES MODIFICATIFS LIES A L'ABAISSMENT DU FUTUR OUVRAGE AU DROIT DE LA RD N°80
--

Les parties désignent la ville de Bastia en qualité de maître de l'ouvrage des travaux hydrauliques modificatifs induisant un surcoût objet de la présente convention de participation financière.

Monsieur le maire de la commune de Bastia est la personne responsable de l'exécution de la présente.

La présente convention a pour objet de définir les relations financières entre les deux parties, dans le cadre de la réalisation des études et des travaux hydrauliques modificatifs liés à l'abaissement du futur ouvrage au droit de la RD n°80.

ARTICLE 2 – COMPETENCES CONFIEES AU MAITRE DE L'OUVRAGE
--

Le maître de l'ouvrage se voit confier par la présente la maîtrise d'ouvrage au sens :

- du livre IV de la deuxième partie du code de la commande publique intitulée "dispositions propres aux marchés publics liés à la maîtrise d'ouvrage publique et à la maîtrise d'œuvre",
- de l'arrêté du 22 mars 2019 précisant les modalités techniques d'exécution des éléments de mission de maîtrise d'œuvre confiés par des maîtres d'ouvrages publics à des prestataires de droit privé.

De manière générale, la ville de Bastia se voit confier l'ensemble des tâches du maître de l'ouvrage, des études techniques modificatives liées à l'abaissement de l'ouvrage, jusqu'à l'extinction des garanties décennales.

ARTICLE 3 – OBLIGATIONS DE LA VILLE DE BASTIA

La ville de Bastia peut mettre en œuvre les obligations qui sont les siennes dans le cadre de la présente.

Il appartient à la ville de Bastia de tenir informée l'autre partie à la présente.

La ville de Bastia est soumise pour la totalité de l'opération à l'ensemble des obligations découlant :

- du livre IV de la deuxième partie du code de la commande publique intitulée "dispositions propres aux marchés publics liés à la maîtrise d'ouvrage publique et à la maîtrise d'œuvre",
- de l'arrêté du 22 mars 2019 précisant les modalités techniques d'exécution des éléments de mission de maîtrise d'œuvre confiés par des maîtres d'ouvrages publics à des prestataires de droit privé.

ARTICLE 4 – DESIGNATION DES BIENS INCLUS DANS LE PERIMETRE DU PROJET

Le tronçon du futur ouvrage hydraulique objet de la présente convention est celui projeté au droit de la RD n°80.

ARTICLE 5 – MODALITES DE CONTROLE DES PARTIES A LA PRESENTE

Pour associer la régie Acqua Publica aux décisions principales de la maîtrise d'ouvrage, la ville de Bastia s'engage à informer cette dernière de manière complète et totale sur le déroulement des études et des travaux liés à l'abaissement de l'ouvrage, ainsi que le cas échéant sur l'évolution des coûts et des financements.

ARTICLE 6 – MODALITES FINANCIERES

Conformément à la proposition formalisée dans son courrier daté du 30 décembre 2021, la régie Acqua Publica prendra en charge le surcoût lié à l'abaissement du futur ouvrage hydraulique au droit de la RD n°80 à hauteur de 40%, soit 43 725,00 € TTC.

Les coûts éventuels des éléments de mission relatifs au suivi d'un litige éventuel seront supportés par la ville de Bastia dans le cadre de sa maîtrise d'ouvrage et ce, jusqu'à la fin de la période de garantie de parfait achèvement, voire le cas échéant jusqu'à la fin de la période de garantie décennale.

ARTICLE 7 – MODALITES DE PAIEMENT DES FONDS

Conformément aux règles de la comptabilité publique, les versements à charge de la régie Acqua Publica s'effectueront à réception des titres de perception de la ville de Bastia.

Le solde définitif des comptes entre les deux parties s'effectue après que l'ensemble des décisions de justice éventuelles a un caractère définitif.

ARTICLE 8 – PERSONNE HABILITEE A ENGAGER LA VILLE DE BASTIA

Le Maire de Bastia sera seul habilité à engager la responsabilité de la commune pour l'exécution des missions confiées à la ville de Bastia dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 9 – CONTROLE FINANCIER ET COMPTABLE

Pendant toute la durée de la convention, la régie Acqua Publica et la ville de Bastia pourront effectuer tout contrôle technique, financier ou comptable qu'elles jugeront utile.

En fin de mission, la ville de Bastia établira et remettra à la régie Acqua Publica un bilan de l'opération objet de la présente convention ainsi que les dossiers de réalisation de l'ouvrage nécessaires à chaque partie.

ARTICLE 10 – CONDITIONS DE RESILIATION

La résiliation de la présente convention est possible :

- par accord amiable des parties constaté contradictoirement par écrit,
- pour faute : en cas de manquement d'une des parties à ses obligations issues de la convention, son cocontractant devra la mettre en demeure de régulariser la situation. Cette mise en demeure sera notifiée par voie de lettre recommandée avec accusé de réception. Si au terme d'un délai de trois mois la mise en demeure est restée infructueuse, la convention pourra être résiliée de plein droit. Cette résiliation donnera lieu au remboursement d'un éventuel trop-perçu et de l'indemnisation par la partie défaillante, du préjudice subi par le cocontractant,
- pour motif d'intérêt général notifié par lettre recommandée avec accusé de réception et précédé d'un préavis de trois mois. Ceci entraînerait de fait la résiliation des marchés en cours.

ARTICLE 11 – CONTENTIEUX RELATIF A L'OPERATION

La ville de Bastia peut agir en justice pour le compte de la régie Acqua Publica avec son accord préalable, ainsi qu'à sa demande si les conditions le nécessitent pour la bonne exécution de l'opération et si les intérêts respectifs sont compromis.

ARTICLE 12 – REGLEMENT DES LITIGES

Après tentative de règlement amiable entre les parties à la présente, le tribunal compétent pour trancher les litiges engendrés par la présente convention est le tribunal administratif de Bastia.

ARTICLE 13 - ENTREE EN VIGUEUR

La présente convention prendra effet à compter de sa transmission en Préfecture.

ARTICLE 15 - DOMICILIATION

Chaque partie est domiciliée à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Fait à Bastia, le

Pour la régie Acqua Publica

Le Directeur

Pour la ville de Bastia,

Le Maire

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.

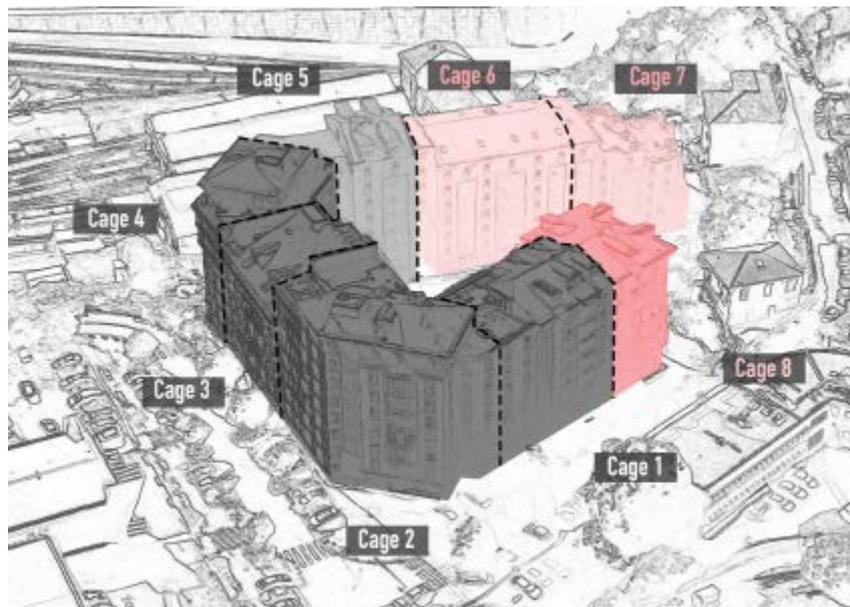
Cet état des lieux a en outre conduit à engager sans délai une régularisation foncière permettant de faire coïncider le découpage cadastral de l'ensemble immobilier aux usages réels et emprises effectives des différents éléments du secteur. En effet, le prolongement de la rue Marcel Paul empiète sur 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.