



Bastia

CITÀ DI CULTURA

Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de la Ville de Bastia du jeudi 17 juillet 2025

Objet : Approbation de la prorogation des délais d'exécution et validation de la vente dans le cadre de l'opération Quai Sud

Date de la convocation : 11 juillet 2025

Date d'affichage de la convocation : 11 juillet 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-sept juillet à 17h30, le CONSEIL MUNICIPAL de BASTIA s'est réuni à l'Hôtel de Ville de Bastia, en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur Pierre SAVELLI.

Nombre de membres composant l'assemblée : 42

Nombre de membres en exercice : 42

Quorum : 22

Nombre de membres présents : 26

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer

Etaient présents: Monsieur SAVELLI Pierre ; Madame LACAVE Mattea ; Monsieur TIERI Paul ; Madame PIPERI Linda ; Monsieur GRASSI Didier ; Madame VIVARELLI-MARI Jérôme ; Madame POLISINI Ivana ; Monsieur PERETTI Philippe ; Monsieur LUCCIONI Don Petru ; Monsieur DALCOLETTA François ; Monsieur DASSIBAT Franck ; Monsieur DEL MORO Alain ; Monsieur FABIANI François ; Madame FILIPPI Françoise ; Monsieur GRAZIANI Antoine ; Monsieur LINALE Serge ; Madame MANGANO Angelina ; Madame MATTEI Mathilde ; Monsieur PIERI Pierre ; Monsieur ROMITI Gérard ; Madame GRAZIANI-SANCIU Livia ; Monsieur MONDOLONI Jean-Martin ; Monsieur PAOLI Jean François ; Madame SALGE Hélène ; Monsieur ZUCCARELLI Jean ; Monsieur MORGANTI Julien.

Etaient absents: Monsieur MILANI Jean-Louis ; Madame CARRIER Marie-Dominique ; Madame COLOMBANI Carulina ; Monsieur DE ZERBI Alexandre ; Madame GUIDICELLI-SBRAGGIA Lauda ; Madame PASQUALINI-D'ULIVO Marie-Pierre ; Madame BELGODERE Danièle ; Monsieur TATTI François ; Madame VESPERINI Françoise.

Ont donné pouvoir :

Monsieur SIMEONI Gilles à Monsieur SAVELLI Pierre ;
Madame De Gentili Emmanuelle à Monsieur PIERI Pierre ;
Madame ORSINI SAULI Laura à Monsieur LUCCIONI Don Petru ;
Madame PELLEGGRI Leslie à Madame POLISINI Ivana ;
Madame LUCIANI Emmanuelle à Madame MANGANO Angelina ;
Madame TIMSIT Christelle à Madame LACAVE Mattea ;
Madame ALBERTELLI Viviane à Monsieur MORGANTI Julien.

Monsieur Pierre Savelli ouvre la séance et invite le Conseil à désigner son secrétaire :
Monsieur Paul TIERI élu secrétaire prend place au bureau

Le conseil municipal,

Vu la délibération n°2020/FEV/01/16 en date du 18 février 2020 portant approbation de cessions foncières en centre ancien dans le cadre du Programme de requalification des quartiers anciens dégradés et de Résorption de l'habitat insalubre Puntettu et Letteron ;

Vu la délibération de notre collectivité n°2021/AVR/01/12 portant approbation de la cession des fonciers du centre ancien pour la réalisation de 71 logements mixtes : approbation de modifications ou précisions concernant la promesse de vente et autorisation de prise de possession anticipée ;

Vu la requête déposée le 7 mai 2021 par les riverains contre le permis de construire délivré le 9 mars 2021 ;

Vu l'Ordonnance du Tribunal Administratif en date du 13 avril 2022 ;

Vu l'avis favorable de la commission unique en date du 15 juillet 2025 ;

Considérant l'avis d'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) relatif à la cession de biens immobiliers (logements et terrains) en vue de la réalisation de 71 logements dans le centre ancien ;

Considérant que les actes de vente correspondants ont été signés avec la SCI U PUNTETTU représentée par M. Charles Perfetti ;

Considérant que cette vente avait été autorisée par délibération en date du 9 Avril 2021 à prendre possession du foncier par anticipation à compter du 15 juin 2021 aux fins d'installation du chantier et du démarrage des travaux ;

Considérant que les 71 logements sont réalisés sur 8 fonciers distincts répartis ainsi : 8 logements en accession libre, 5 logements en accession à prix maîtrisés, 33 logements locatifs sociaux et 25 logements PLS ;

Considérant les 33 logements locatifs sociaux et les 25 logements PLS vendus dans le cadre d'une Vente en l'Etat Future d'Achèvement (VEFA) à l'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse ;

Considérant que cette opération « construction de 71 logements en Centre Ancien » fait partie du programme Action Cœur de Ville (ACV) et a ainsi bénéficié – pour partie – de financements d'Action Logement ;

Considérant que les travaux ont pu être engagés en mai 2022 et malgré les difficultés inhérentes aux chantiers et la complexité de l'opération globale, les chantiers sont bien avancés : 6 logements sont achevés au 2, rue des Mulets, 22 logements au 16, 28 et 32 rue Chanoine Letteron seront livrés avant la fin 2025 et 43 seront livrés courant 2026 pour l'opération Quai Sud, rue du Colle et 4, rue du Puntettu ;

Considérant l'opération Quai Sud (AO 155-156- 637), portant sur la construction de 4 logements en accession, celle-ci n'a pu être achevée à la date du 31 Juillet 2023 tel que cela était fixé à l'article 4 du cahier des charges annexé à l'acte de vente en date du 15 et 21 juin 2023 pour les motifs suivants :

- Requête déposée le 7 mai 2021 par les riverains contre le permis de construire délivré le 9 mars 2021. Procédure qui a été clôturée par ordonnance du Tribunal Administratif en date du 13 Avril 2022 (10 mois entre la date de prise de possession anticipée fixée au mois de juin 2021 et l'ordonnance)
- Redressement puis liquidation judiciaire à l'automne 2023 de l'entreprise titulaire du lot « gros œuvre » et délai de recrutement d'une nouvelle entreprise (5 mois).
- Difficultés liées au chantier : fouilles de terrassement qui ont mis en évidence la nécessité de réaliser des travaux spéciaux (parois clouées pour stabiliser le terrassement (5 mois)
- Interruption des travaux entre juillet et novembre 2024 pour contracter avec une Maîtrise d'Œuvre Déléguée (MOD) pour la bonne poursuite des travaux (5 mois)
- Mars 2025, nouveau désistement d'entreprise suite à une procédure de redressement. La désignation d'un nouveau prestataire est en cours. (7 mois).

Considérant l'ensemble de ces aléas et contraintes, non prévisibles au moment de l'engagement du projet ayant induit un bouleversement dans l'organisation du chantier et dans la gestion d'ensemble ; bien que distinctes les unes des autres, les opérations font en effet l'objet d'une coordination générale et d'un ordonnancement interdépendant ;

Considérant que la Société U PUNTETTU envisage désormais de céder l'assiette foncière et les constructions en cours de réalisation sur le site « Quai Sud » à la SAS A FULASCA gérée par Mme Maria Todirascu qui assure également le rôle de Maître d'Ouvrage Délégué de l'opération auprès de M. Charles PERFETTI ;

Considérant que cette vente permettra à la SAS A FULASCA de contracter une garantie financière d'achèvement (GFA) et de pouvoir ainsi céder les 4 logements en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), montage juridique qui n'avait pas été envisagé initialement par la SCI U PUNTETTU et qui permettra ainsi une meilleure fluidité dans la gestion financière du programme ;

Considérant que cette vente ne modifiera en rien l'objectif final de cette opération au Quai Sud à savoir la réalisation de 4 logements à des fins de résidence principale ;

Considérant l'ensemble des éléments cités et en application des articles 3, 4 et 5 du cahier des charges annexé à l'acte de vente.

Après avoir entendu le rapport de Monsieur Paul TIERI,

Après en avoir délibéré,

Le conseil municipal,

A la majorité des votants, Monsieur Jean ZUCCARELI, Monsieur Jean-François PAOLI, Madame Hélène SALGE, Monsieur Jean-Martin MONDOLONI, Madame Livia GRAZIANI-SANCIU et Monsieur Julien MORGANTI ayant voté contre.

Article 1 :

- **Approuve** la prorogation des délais d'exécution au 31 juillet 2026 pour l'opération Quai Sud, et partant de ne pas demander la résolution de la vente au bénéfice la Sté U PUNTETTU pour inobservation des délais tel que l'article 4 le prévoit.

Article 2 :

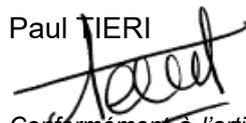
- **Approuve** le projet de vente par la société U PUNTETTU à la SAS A FULASCA des parcelles AO 155, AO 156, AO 637 dans lequel l'acquéreur s'engage à respecter les termes du cahier des charges relatif à l'Opération Quai et l'ensemble des délibérations afférentes.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.

Le secrétaire de séance,

Signé électroniquement le 21/07/2025

Paul TIERI



Le Maire,

Signé électroniquement le 21/07/2025

Pierre SAVELLI



Conformément à l'article R 421-1 du Code de justice administrative, il est rappelé que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Bastia dans un délai de 2 mois à compter de sa mesure de publicité. Le Tribunal Administratif de Bastia peut être saisi via l'application « Télérecours citoyens », accessible depuis l'adresse ci-après : www.telerecours.fr.

La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune et d'une publication sur le site de la Mairie.