

Rapport n°15

Accunsentu per a prurugazione di u tempu d'esecuzione è di validazione per a vèndita inde u quatu di l'operazione Quai Sud

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

A la suite de l'avis d'appel à manifestation d'intérêt relatif à la cession de biens immobiliers (logements et terrains) en vue de la réalisation de 71 logements dans le centre ancien, les actes de vente correspondants ont été signés avec la SCI U PUNTETTU représentée par M. Charles Perfetti.

Cette dernière 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.

Pour mémoire, 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.

Les 33 logements locatifs sociaux et les 25 logements PLS étant 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.

A noter 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. A ce titre, elle fait l'objet d'un suivi régulier (avancement opérationnel et financier) en comité technique ou en comité de pilotage du programme ACV auprès de l'ensemble des partenaires.

Les travaux ont pu être engagés en mai 2022 et malgré les difficultés inhérentes aux chantiers et à 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.

S'agissant de 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).

L'ensemble de ces aléas et contraintes, non prévisibles au moment de l'engagement du projet ont 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.

Au-delà de la question temporelle, 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.

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. 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.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, et en application des articles 3, 4 et 5 du cahier des charges annexé à l'acte de vente, il est proposé :

En conséquence, il est proposé :

- D'approuver 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.
- D'approuver 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.

SYNTHESE

Dopu à vicende in u cantieru, a fine di i travagli hè attempata à lugliu 2026. A vèndita di i terreni à un maestru d'òpera novu (SAS A FULASCA) hè validata, ciò chì garantisce a cuntinuità di a custruzione di 4 alloghji, cù u mantenimentu di l'ingaggiamenti iniziali.