



Bastia

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de la ville de Bastia du vendredi 9 avril 2021

Objet : 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

Date de la convocation : vendredi 2 avril 2021

Date d'affichage de la convocation : vendredi 2 avril 2021

L'an deux mille vingt et un, le 9 avril à 16h30, le CONSEIL MUNICIPAL de BASTIA s'est réuni à la salle de spectacle Ghjuvanteramu Rocchi à l'Alb'oru de Bastia, en séance publique ordinaire, sous la présidence de Monsieur Pierre SAVELLI.

Nombre de membres composant l'assemblée :	43
Nombre de membres en exercice :	43
Quorum :	22
Nombre de membres présents :	36
Le quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer.	

Étaient présents : Monsieur SAVELLI Pierre ; Madame De GENTILI Emmanuelle ; Monsieur MILANI Jean-Louis ; Madame LACAVE Mattea ; Monsieur TIERI Paul ; Madame PIPERI Linda ; Monsieur MASSONI Jean-Joseph ; Madame VIVARELLI-MARI Jérôme ; Monsieur De ZERBI Lisandru ; Madame POLISINI Ivana ; Monsieur PERETTI Philippe ; Madame ORSINI-SAULI Laura ; Monsieur LUCCIONI Don Petru ; Monsieur DALCOLETTI François ; Monsieur DASSIBAT Franck ; Monsieur DEL MORO Alain ; Monsieur FABIANI François ; Madame Françoise FILIPPI ; Madame GONZALEZ-COLOMBANI Carulina ; Monsieur GRASSI Didier ; Monsieur GRAZIANI Antoine ; Madame GUIDICELLI Lauda ; Madame LUCIANI Emmanuelle ; Madame MANGANO Angelina ; Madame MATTEI Mathilde ; Madame PASQUALINI-D'ULIVO Marie-Pierre ; Madame PELLEGRINI Leslie ; Monsieur PIERI Pierre ; Madame TIMSIT Christelle ; Monsieur De CASALTA Jean-Sébastien ; Monsieur MONDOLONI Jean-Martin ; Madame SALGE Hélène ; Monsieur TATTI François ; Monsieur ZUCCARELLI Jean ; Madame ALBERTELLI Viviane ; Monsieur MORGANTI Julien.

Étaient absents : Madame BELGODERE Danièle.

Ont donné pouvoir :

Monsieur SIMEONI Gilles à Monsieur SAVELLI Pierre ;
Madame CARRIER Marie-Dominique à Monsieur MASSONI Jean-Joseph ;
Monsieur LINALE Serge à Madame LACAVE Mattea ;
Monsieur ROMITI Gérard à Monsieur TIERI Paul ;
Madame GRAZIANI-SANCIU Livia à Monsieur MONDOLONI Jean-Martin ;
Madame VESPERINI Françoise à Monsieur TATTI François.

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 le constat d'affichage par huissier en date du 22 mars 2021 ;

Vu l'avis favorable de la commission de l'aménagement de l'espace urbain en date du 7 avril 2021 ;

Considérant la cession de plusieurs parcelles et immeubles sis dans le centre ancien pour le prix de 602 150 € à M. Charles PERFETTI ou toute société qu'il créera à l'effet de réaliser les 71 logements prévus au titre du Programme de Rénovation des Quartiers Dégradés des opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre menées sur les îlots Letteron-Colonnes et Puntettu ;

Considérant que cette vente est consentie sous les conditions suspensives suivantes, à savoir l'obtention des permis de construire purgés de tout recours, l'obtention du financement par l'acquéreur, l'obtention de la garantie financière d'achèvement ;

Considérant que le délai de réalisation de ces conditions a été fixé par promesse de vente en date du 11 mars 2020 au 15 juillet 2021 avec prorogation automatique de deux mois, soit au plus tard jusqu'au 15 septembre 2021 ;

Considérant que M. Charles PERFETTI nous a informés de la création de la société SCI U PUNTETTU pour la réalisation de ces 71 logements ;

Considérant que par ailleurs, pour instruire et lui accorder son financement, la banque demande à la SCI U PUNTETTU d'atteindre un taux de commercialisation d'au moins 50 % ;

Considérant que le principal acquéreur est l'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse (OPH2C) qui envisage d'acquérir 58 logements sur les 71 en vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) ;

Considérant que les 13 logements restants seront directement vendus par le promoteur à des particuliers ;

Considérant que l'OPH2C prévoit d'acquérir :

▪ **33 logements locatifs sociaux répartis selon les 4 opérations suivantes:**

- L'opération « 16 Rue Letteron » bénéficiant du permis de construire PC 02B 033 20 A0047 délivré le 8 février 2021 et composée de 9 appartements d'une surface habitable de 474,81 m².
- L'opération « 26-28 Rue Letteron », constituant le lot A du permis de construire valant division PC 02B 033 20 A0048 délivré le 11 février 2021, et composée de 8 appartements d'une surface habitable totale de 416,14 m².
- L'opération « 2 Rue des Mulets » bénéficiant du permis de construire PC 02B 033 20 A0046 délivré le 8 février 2021, et composée de 6 appartements d'une surface habitable totale de 317,17 m².
- L'opération « 4 Rue du Puntettu », constituant le lot B du permis de construire valant division PC 02B 033 20 A0045 délivré le 8 février 2021, et composée de 10 appartements d'une surface habitable totale de 584,31 M2 ainsi que les locaux en RDC.

▪ **25 logements en Prêts Locatifs Sociaux (PLS) « Rue du Colle »** : ensemble immobilier constituant le lot A du permis de construire valant division PC 02B 033 20 A0045 délivré le 8 février 2021 et composé de 25 appartements d'une surface habitable totale de 1342,51 m².



Considérant que afin de procéder à l'acquisition des 58 logements, l'OPH2C à l'appui de la convention tripartite qui lie Action Logement, la Communauté d'Agglomération de Bastia et la Ville de Bastia dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, a travaillé à l'équilibre financier des opérations qu'il envisage d'acquérir en VEFA ;

Considérant que le plan de financement est validé pour les 4 opérations de logements locatifs sociaux et est en cours de finalisation pour les 25 PLS de la rue du Colle ;

Considérant que les permis de construire relatifs aux 13 logements restants (dont 5 en accession sociale et 8 en accession libre) répartis sur 3 opérations ont également été délivrés : le dernier permis de construire qui concerne les 4 logements en accession libre du Quai Sud a été délivré et transmis au contrôle de légalité le 15 mars 2021 ;

Considérant que l'affichage du permis de construire sur site a été constaté par huissier le 22 mars 2021 ;

Considérant que ce dernier permis sera purgé de tout recours le 15 juin 2021 ;

Considérant que le calendrier initial prévoyait une signature de l'acte définitif entre notre collectivité et M. Charles PERFETTI ou toute société qu'il créera au plus tard le 15 juillet 2021 ;

Considérant l'article « délai » de la promesse de vente prévoyant que, si les documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas réunis, le délai de réalisation puisse être prorogé de 2 mois, soit au plus tard au 15 septembre 2021 ;

Considérant que la signature au 15 septembre 2021 semble tout à fait réaliste cependant, des aléas administratifs ne sont pas à exclure dans ce type de dossier complexe où les intervenants sont nombreux et interdépendants ;

Considérant que par conséquent, il nous semble nécessaire de décaler le terme de la durée de la promesse de vente au 15 août 2021 avec une prorogation automatique ne pouvant excéder 2 mois, soit au plus au tard le 15 octobre 2021 et selon les modalités d'usage ;

Considérant qu'au-delà des aspects administratifs ci-dessus exposés, il convient de préciser que le planning opérationnel est à ce jour respecté et que de ce fait, la SCI U PUNTETTU prévoit de déployer son installation de chantier à compter du 15 juin 2021 ;

Considérant qu'afin d'optimiser le délai global de réalisation de l'opération et assurer le respect des délais, il apparaît ainsi nécessaire d'autoriser, à compter du 15 juin 2021, la SCI U PUNTETTU à procéder à l'installation de chantier (deux mois maximum, prévisionnel 6 semaines, soit 30-07-2021) et par la suite au démarrage des travaux ;

Considérant que cette autorisation nécessite pour la Ville d'accorder à la SCI U PUNTETTU une prise de possession anticipée des fonciers sous compromis à compter du 15 juin 2021 ;

Considérant que le prix de cession a été estimé lors de l'avis d'appel à manifestation d'intérêt sur la base des surfaces à construire avec une clause de revoyure ;

Considérant qu'il résulte des demandes de permis de construire que le total des surfaces utiles à construire est supérieur de 253 m² par rapport au prévisionnel et que l'opération Quai Sud ayant obtenu le PC n° 02B 033 20 A0064 fait apparaître un empiètement d'environ 10 m² sur la parcelle AO 154 appartenant à la Ville de Bastia ;

Considérant la sollicitation du Pôle Missions Domaniales de la DGFIP pour émettre un nouvel avis tenant compte de ces éléments ;

Considérant que le prix de vente devrait ainsi être majoré ;



Considérant qu'une nouvelle délibération sera nécessaire dès obtention du nouvel avis de la DGEIP ;

Considérant que M. PERFETTI nous a informés avoir créé la Société SCI U PUNTETTU pour réaliser les 71 logements en Centre Ancien, laquelle société signera l'acte de vente définitif ;

Considérant qu'il convient donc de prendre acte de la dénomination de la société signataire de l'acte de vente.

Après avoir entendu le rapport de Madame Emmanuelle de Gentili,

Après en avoir délibéré,

Le conseil municipal,

A l'unanimité.

Article 1 :

- **Décide** de décaler le terme de la durée de la promesse de vente au 15 août 2021 avec une prorogation automatique ne pouvant excéder 2 mois, soit au plus au tard le 15 octobre 2021 et selon les modalités d'usage.

Article 2 :

- **Précise que** la vente sera conclue au bénéfice de la SCI U PUNTETTU créée par M. Charles PERFETTI et représentée par ce dernier afin de réaliser les 71 logements prévus au PRQAD et opérations de résorption de l'habitat insalubre Letteron-Colonnes et Puntettu, conformément à l'avis d'appel à manifestation d'intérêt auquel il a candidaté et pour lequel il a été retenu.

Article 3 :

- **Autorise** ladite SCI U PUNTETTU avant la signature de l'acte de vente définitif à prendre possession des lieux de façon anticipée afin de procéder à l'installation de son chantier à partir du 15 juin 2021 et par suite à démarrer le chantier.

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

Le Maire,

Pierre Savelli