



Bastia

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de la ville de Bastia du vendredi 16 juillet 2021

Objet : Réajustement du prix de vente dans le cadre de la cession des fonciers pour la réalisation de 71 logements en Centre Ancien

Date de la convocation : Vendredi 9 juillet 2021

Date d'affichage de la convocation : Vendredi 9 juillet 2021

L'an deux mille vingt et un, le 16 juillet à 16h00, 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 : 43

Nombre de membres en exercice : 43

Quorum : 22

Nombre de membres présents : 33

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer.

Etaient présents : Monsieur SAVELLI Pierre ; 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 ; Madame COLOMBANI Carulina ; Monsieur DALCOLETO François ; Monsieur DASSIBAT Franck ; Monsieur DEL MORO Alain ; Madame FILIPPI Françoise ; Monsieur GRASSI Didier ; Monsieur GRAZIANI Antoine ; Madame GUIDICELLI-SBRAGLIA Lauda ; Monsieur LINALE Serge ; 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 ; Madame SALGE Hélène ; Monsieur TATTI François ; Monsieur ZUCCARELLI Jean ; Madame ALBERTELLI Viviane.

Etaient absents : Madame BELGODERE Danièle.

Ont donné pouvoir :

Monsieur SIMEONI Gilles à Monsieur SAVELLI Pierre ;
Madame De GENTILI Emmanuelle à Monsieur PERETTI Philippe ;
Madame CARRIER Marie-Dominique à Madame PASQUALINI-D'ULIVO Marie-Pierre ;
Monsieur FABIANI François à Monsieur TIERI Paul ;
Monsieur ROMITI Gérard à Monsieur DASSIBAT Franck ;
Monsieur MONDOLONI Jean-Martin à Monsieur TATTI François ;
Monsieur MORGANTI Julien à Madame ALBERTELLI Viviane
Madame GRAZIANI-SANCIU Livia à Madame SALGE Hélène.
Madame VESPERINI Françoise à Monsieur De CASALTA Jean-Sébastien.

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



Vu le Code de l'Expropriation et notamment l'article L 411-1 ;

Vu la délibération de notre collectivité en date du 17 décembre 2019 n°2019/DEC/01/07 portant approbation du choix du lauréat suite à l'Appel à manifestation d'intérêt relatif à la cession de biens immobiliers (parcelles et logements) en vue de la réalisation de 71 logements en Centre Ancien ;

Vu la délibération n°2020/FEV/01/16 en date du 18 février 2020 portant approbation des 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 convention initiale signée avec l'ANRU le 4 mai 2012 relative au Programme de requalification des quartiers anciens dégradés ;

Vu l'estimation du Pôle d'évaluations domaniales en date du 4 mai 2021 ;

Vu l'avis favorable de la commission de l'aménagement de l'espace urbain en date du 13 juillet 2021 ;

Considérant que le conseil municipal a approuvé 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 M. Perfetti nous a informés avoir créé la Société SCI U PUNTETTU pour réaliser les 71 logements, laquelle société signera l'acte de vente définitif ;

Considérant que le 2 juillet 2021, le Cabinet SIBELLA, géomètre, a communiqué le dernier parcellaire relatif aux assiettes de terrain à vendre ;

Considérant que celui-ci fait état de quelques modifications ;

Considérant que les parcelles à vendre sont désormais les suivantes :

Adresse	Parcelle /Logement	Surface à vendre
2, rue des Mulets	AO 119-120	Totalité des parcelles (60 m², 44 m²)
4, rue du Puntettu -2, rue Giulietta	AO 126	Totalité (332 m²)
14-16 rue Chanoine Letteron : Trois logements	Lot 10-AO 79 Lot 3- AO 79 Lot 1-AO 584	30, 90 m² 34, 71 m² 33, 72 m²
16, rue Chanoine Letteron	AO 79	Totalité (155 m²)
28, rue Chanoine Letteron	AO 74	Totalité (76 m²)
26, rue Chanoine Letteron	AO 75	Environ 102 m² à détacher.
Cœur d'Ilot – DP à déclasser	DP	18 m² environ
32, rue Chanoine Letteron	AO 72	Totalité (72 m²)
30, rue Chanoine Letteron	AO 73	Totalité (58 m²)
Quai Sud	AO 154	Environ 10 m² à détacher.
Quai sud	AO 155	Totalité (170 m²)
Quai sud	AO 156	Totalité (59 m²)
Angle rue du Colle	AO 464	Totalité (33 m²)
Angle rue du Colle	Parcelle non cadastrée	Environ 370 m² à détacher.

Considérant que, s'agissant de l'opération Quai Sud le projet immobilier finalisé ayant obtenu le PC n° 02B 033 20 A0064 fait apparaître un empiètement sur la parcelle AO 154 d'une emprise d'environ 10 m², parcelle appartenant à la Ville de Bastia et que l'opération relative au



26-28, rue Chanoine Letteron nécessite de déclasser 18 m² du domaine public situé au droit de la parcelle AO 75 ;

Considérant les dispositions de l'article 2 de la délibération du 18 février 2020 précisant que les surfaces à retenir pour déterminer le prix de vente définitif seront les surfaces à construire indiquées dans les permis de construire ;

Considérant ces derniers et le prix de vente (valeur métrique) fixé dans le règlement de la consultation, le prix de vente global peut-être fixé à 646 120 € ;

Considérant que M Perfetti a accepté le prix ;

Considérant que par avis en date du 4 mai 2021, le Pôle d'Evaluation Domaniale de la DGFIP a procédé à une évaluation intermédiaire au regard des surfaces communiquées par le promoteur en avril 2021 en retenant les valeurs métriques suivantes : 75 €/ m² pour les logements sociaux, 184 €/ m² pour les locaux d'activité et les logements en accession libre et 150 €/ m² pour l'accession sociale, l'acquisition amélioration et les loyers intermédiaires ;

Considérant que sur cette base, le prix de vente pourrait être estimé par la DGFIP pour les surfaces communiquées en juin 2021 par le promoteur à 625 811 € ;

Considérant qu'en fonction de l'état d'avancement de chaque opération ou pour des motifs d'ordre administratif, la vente pourra le cas échéant être fractionnée par opération.

Après avoir entendu le rapport de Monsieur Paul TIERI,

Après en avoir délibéré,

Le conseil municipal,

A l'unanimité

Article 1 : Décide d'abroger les articles 1,3, 6 et 7 de la délibération n°2020/FEV/01/16 du 18 février 2020.

Article 2 : Décide de déclasser 18 m² du domaine public situé au droit de la parcelle AO 75 et de les incorporer au domaine privé de la commune conformément au plan telle que figurant en annexe.

Article 3 : Approuve la nouvelle désignation des parcelles à vendre :

Adresse	Parcelle /Logement	Surface à vendre
2, rue des Mulets	AO 119-120	Totalité des parcelles (60 m ² , 44 m ²)
4, rue du Puntettu -2, rue Giulietta	AO 126	Totalité (332 m ²)
14-16 rue Chanoine Letteron : Trois logements	Lot 10-AO 79 Lot 3- AO 79 Lot 1-AO 584	30, 90 m ² 34, 71 m ² 33, 72 m ²
16, rue Chanoine Letteron	AO 79	Totalité (155 m ²)
28, rue Chanoine Letteron	AO 74	Totalité (76 m ²)
26, rue Chanoine Letteron	AO 75	Environ 102 m ² à détacher.
Cœur d'Ilot – DP à déclasser	DP	18 m ² environ
32, rue Chanoine Letteron	AO 72	Totalité (72 m ²)
30, rue Chanoine Letteron	AO 73	Totalité (58 m ²)
Quai Sud	AO 154	Environ 10 m ² à détacher.
Quai sud	AO 155	Totalité (170 m ²)
Quai sud	AO 156	Totalité (59 m ²)
Angle rue du Colle	AO 464	Totalité (33 m ²)
Angle rue du Colle	Parcelle non cadastrée	Environ 370 m ² à détacher.



Article 4 : Approuve la cession à la SCI U PUNTETTU des parcelles susvisées pour le prix définitif de 646 120 €.

Article 5 : Prend acte que 3 nouvelles parcelles, issues des parcelles AO 464, AO 126 et du domaine public déclassé, seront créées pour la réalisation des opérations de l'angle de la rue du Colle, du 4, rue Puntettu et du 2, rue Giulietta et que la réalisation des opérations situées entre le 26, rue Chanoine Letteron et le 32, rue Chanoine Letteron nécessite la création de deux nouvelles parcelles issues des parcelles AO 72, AO 73, AO 74 et AO 75 et du domaine public déclassé.

Article 6 : Précise qu'en fonction de l'état d'avancement de chaque opération ou pour des motifs d'ordre administratif, la vente pourra le cas échéant être fractionnée par opération et que par conséquent, plusieurs actes de vente pourront être signés sous réserve que les conditions suspensives afférentes soient réalisées.

Article 7 : Approuve les cahiers des charges qui seront annexés à l'acte de vente en application de L 411-1 du Code de l'Expropriation, et qui porte sur les opérations suivantes conformément au règlement de la consultation :

Opération	Parcelle	Nature	Logements	Typologie	SP (m2)	SU (m²)	PLUS SU (m²)	PLUS €/m²	PLAI SU (m²)	PLAI €/m²	Locaux (m)²	Locatif Intermédiaire Acquisition amélioration	Locatif Intermédiaire Acquisition amélioration	Total prix €
2 Rue des Mulets	AO 119-120	VEFA Bailleur social (3 PLUS-3 PLAI)	6	6 T2	413	308	154	100 €	154	75 €		Accession sociale	Accession sociale	26 950 €
4 Rue Puntettu	AO 126	VEFA Bailleur social (7 PLUS-3 PLAI)	10	5 T2 5 T3	706	579	426	150 €	153	120 €				82 260 €
14-16 Rue Letteron	AO 584 - AO 79	VEFA Bailleur social (9 PLAI)	9	7 T2 1 T3 1 T4 1 Local	618	509			392	120 €	24	117	150 €	64 590 €
26-28 Rue Letteron	AO 74- AO 75- DP déclassé 18m²	VEFA Bailleur social (8 PLAI)	8	4 T2 1 T1 3 T3 1 Local	585	436			436	120 €	54			52 320 €
30-32 Rue Letteron	AO 72- AO 73	Accession sociale	5	5 T3 1 Local	486	371					51	486	150 €	72 900 €
2 Giulietta	AO 126p	Accession libre	4	1 T3 2 T4 1 T2	403	374						403	Forfait	88 000 €
Quai Sud	AO 154-AO 155-AO 156	Accession libre	4	3 T4 1 T3	622	533						622	200 €	124 400 €
Angle Rue du Colle	AO 464 - AO 126p - DP déclassé	VEFA Bailleurs Locatif intermédiaire	25	10 T3 15 T2	1 576	1 347						1 347	100 €	134 700 €
TOTAL			71		5 409	4 457	580		1 135		129	2 975		646 120 €

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

Le Maire,

Pierre Savelli



