



Bastia

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de la ville de Bastia du jeudi 27 janvier 2022

Objet : Action Cœur de Ville « Réhabilitation partielle du Bon Pasteur » : approbation de l'opération, des coûts et plan de financement

Date de la convocation : le 21 janvier 2022

Date d'affichage de la convocation : le 21 janvier 2022

L'an deux mille vingt-deux, le jeudi 27 janvier 2022 à 17h00, 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 :	14
Nombre de membres présents :	30
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 ; Monsieur LUCCIONI Don Petru ; Madame COLOMBANI Carulina ; Monsieur DALCOLETTI François ; Monsieur FABIANI François ; Madame FILIPPI Françoise ; Monsieur GRASSI Didier ; Monsieur GRAZIANI Antoine ; 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 ; Madame SALGE Hélène ; Madame VESPERINI Françoise ; Monsieur ZUCCARELLI Jean ; Madame ALBERTELLI Viviane.

Étaient absents : Madame BELGODERE Danièle ; Monsieur TATTI François ; Madame GRAZIANI-SANCIU Livia.

Ont donné pouvoir :

Monsieur Gilles SIMEONI à Monsieur Pierre SAVELLI ;
Madame ORSINI-SAULI Laura à Monsieur LUCCIONI Don Petru ;
Madame CARRIER Marie-Dominique à Monsieur MILANI Jean-Louis ;
Monsieur DEL MORO Alain à Monsieur GRAZIANI Antoine ;
Madame GUIDICELLI-SBRAGGIA Lauda à Monsieur TIERI Paul ;
Monsieur ROMITI Gérard à Monsieur MASSONI Jean-Joseph ;
Monsieur De CASALTA Jean-Sébastien à Madame VESPERINI Françoise ;
Monsieur MONDOLONI Jean-Martin à Madame SALGE Hélène ;
Monsieur MORGANTI Julien à Madame ALBERTELLI Viviane.

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 l'avis favorable de la commission de l'aménagement de l'espace urbain en date du 24 janvier 2022 ;

Considérant le site du Bon Pasteur, implanté le long de la rue Sainte Elisabeth, lieu charnière entre ville ancienne et ville du XIXème, mais aussi entre nature et ville ;

Considérant que c'est en majeure partie une friche qui était à l'origine un ensemble de bâtiments conventuels ne suivant pas un plan régulier, composé d'un ensemble de bâtiments interconnectés (R+1 à R+3) et de deux chapelles (Bon Pasteur et Saint Nom de Marie) ;

Considérant la totalité des planchers intérieurs représentant une surface d'environ 2200 m² ; le terrain d'assiette d'environ 2 850 m² occupé pour moitié par le bâti et pour moitié par d'anciens jardins en terrasses aujourd'hui en friches et des espaces de circulation ;



Considérant l'ensemble du site « Bon Pasteur-Saint Nom de Marie », en majeure partie acquis en 2009, ayant fait l'objet antérieurement de plusieurs démarches qui n'ont pas pu aboutir (programme de rénovation urbaine du Centre Ancien, implantation d'un internat pour les élèves de l'Ecole Maritime et Aquacole) ;

Considérant les potentialités du site et de sa localisation stratégique il a ensuite été décidé d'intégrer la réhabilitation du lieu dans le programme Action Cœur de Ville (ACV), contractualisé en septembre 2018 ; ainsi plusieurs solutions ont été recherchées dans ACV :

- Proposition du site dans le cadre de l'appel à projets « Réinventons le Bon Pasteur » en 2019 : le seul groupement ayant candidaté a remis une offre insatisfaisante, qui ne correspondait pas aux attentes formulées par la Ville dans le cahier des charges ; en outre l'équilibre financier de l'opération posait problème. Cette offre n'a donc pas été retenue par le jury réuni en janvier 2021.



REINVENTONS LE BON PASTEUR

Un locu pè campa in seme

Induve ?

Entre nature et cœur de ville,
un site de caractère en Centre Ancien, étendu
sur 2 770 m², offrant une vue panoramique
sur le Vieux Port et la Citadelle.



Per quale ?

Une démarche inédite pour des groupements professionnels,
investisseurs, concepteurs et exploitants sont appelés à proposer
une opération créative, innovante pour ré-enchanter ce lieu.



Quando ?

18 juillet 2019 : lancement de la consultation
28 octobre 2019 : remise des candidatures
novembre 2019 : sélection des candidatures
avril 2020 : remise des offres
mai 2020 : choix de l'équipe lauréate et du projet

+ d'infos
coeurdeville@bastia.corsica

dossier de consultation à télécharger sur
www.bastia.corsica

BASTIA : Bon Pasteur Saint-Nom de Marie

Elaboration et présentation d'un dossier de candidature en mars 2021 au titre du « Fond Friche » pour la réhabilitation et restructuration globale du site. Il était demandé une participation de l'Etat de 3,2 M€ pour un coût d'opération de 8,98 M€ HT (dont 7,41 M€ de coûts techniques). Le dossier a été transmis au niveau national et il n'a pas été donné suite à cette demande du fait de l'inadéquation de l'enveloppe budgétaire dédiée à la Corse sur ce fond et le niveau de la demande faite.

Considérant que néanmoins, dans le cadre du 2^{ème} appel à projet « fond friche », de niveau régional, la Ville a déposé un dossier de candidature le 11 octobre 2021 concernant un projet de restructuration et réhabilitation sur une partie plus restreinte du site :

Considérant que le dossier a été retenu le 18 novembre 2021, avec une participation de l'Etat de 684 873 € pour un coût global d'opération de 3,83 M€ (dont 3,16 M€ de coûts techniques) : une convention de financement doit à ce titre être signée entre la Ville et l'Etat ;

Considérant que l'ensemble de ces travaux devra permettre, dans un premier temps, le développement d'une occupation transitoire de cette partie du site par l'intermédiaire d'une mise à bail avec un prestataire qui sera sélectionné pour la gestion et l'animation des lieux suivant les intentions affichées dans le plan guide en annexe 1 :





Considérant que celle-ci se fera en concordance avec les attentes de la ville et des acteurs qui ont été sollicités dans le cadre de la démarche d'occupation temporaire engagée avec un

Assistant à Maîtrise d'Ouvrage : Plateau Urbain ;

Considérant que l'objectif principal est ainsi de réanimer le site et lui redonner, dans un second temps, une visibilité et une attractivité : il s'agit de valoriser cette friche aux caractéristiques patrimoniales, en y accueillant diverses activités, culturelles, mais également économiques (création, artisanat, ...) ;

Considérant que ce lieu pourra ainsi entrer en résonnance avec la démarche Bastia Corsica 2028 ;

Considérant que le projet présenté et retenu au titre du fonds friche peut ainsi être synthétisé :

En termes de contenu opérationnel, le projet de restructuration partielle du Bon Pasteur nécessite :

Les acquisitions et frais de notaires correspondants :

- de l'ensemble bâti dénommé « Bon Pasteur », qui a été effectuée en 2009, et comporte en outre le périmètre objet du présent projet de réhabilitation partielle. Cette acquisition n'avait pas fait l'objet d'une subvention
- de locaux sur les parcelles AO 28 et AO 22, acquisitions financées au titre de la DPV 2019.

Des études préalables et prestations diverses : il s'agit de la réalisation des diagnostics amiante et plomb, et relevés de géomètre, ainsi que la prestation d'un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage pour l'occupation temporaire.

La désignation d'une Maîtrise d'œuvre et autres tiers en lien avec les travaux à réaliser.

L'engagement de travaux permettant une occupation temporaire des lieux concernera les éléments figurant en annexe 2 et comprenant :

- Des curetages et démolitions permettant, d'une part, d'élargir la rue Sainte Elisabeth au droit de la parcelle AO 22 qui y présente un goulot d'étranglement et y aménager une plateforme logistique pour le site et, d'autre part, de permettre un accès direct depuis la placette Ste Elisabeth tout en libérant la vue sur la chapelle du Bon Pasteur.
- La dépollution amiante et plomb des bâtiments concerné par cette restructuration partielle
- La mise hors d'eau, hors d'air (remaniement toiture, changement des menuiseries, ...) desdits bâtiments
- La mise en place ou la réfection des réseaux (EP, EU, électricité,...) et la mise aux normes de sécurité des bâtiments.
- L'aménagement des espaces extérieurs

L'ensemble de ces travaux devra être abordé avec le souci de préservation du caractère patrimonial du site. Ils se dérouleront également par phase avec en première partie l'aménagement de l'accès et la réhabilitation de la chapelle, pour la mise à bail de ses espaces, dans l'objectif d'y développer les premières activités sur le site.

En termes financiers

Pour l'autorité compétente par délégation



Le bilan financier de l'opération présenté pour le fond friche, se décline de la manière suivante :

COUTS ESTIMATIFS			RECETTES	
	Montants HT	Montants TTC		Montants
A-FONCIER			A-LOCATION (loyers annuels x 13,59)	
acquisitions, frais de notaires,...	574 599,00 €	580 777,00 €	Total pour 1210 m ²	650 689,00 €
B-ETUDES PREALABLES			B-CONTRIBUTION VILLE	
AMO, diagnostics, géomètre	94 800,00 €	113 760,00 €	Apport foncier	397 817,00 €
C-TRAVAUX			Subvention d'équilibre	370 000,00 €
Travaux de remise en état du foncier			Total contribution Ville	767 817,00 €
Travaux de Déconstruction	200 000,00 €	220 000,00 €	C-SUBVENTIONS	
Travaux de Désamiantage et retrait du plomb du bâti	300 000,00 €	330 000,00 €	Banque des Territoires	25 000,00 €
Autres frais de remise en état (sécurisation, nettoyage, confortement, ...)	100 000,00 €	110 000,00 €	Fond Friche	684 873,00 €
Travaux de construction et d'aménagement			Autres subventions Etat (DPV, DSIL,...)	550 000,00 €
Travaux de réhabilitation du bâti existant	1 729 000,00 €	1 901 900,00 €	CDC (Charte urbaine)	1 150 000,00 €
Travaux VRD complémentaires	220 000,00 €	242 000,00 €	Total Subventions	2 409 873,00 €
Travaux d'aménagement extérieur (espaces verts, ...)	108 000,00 €	118 800,00 €		
Honoraires , frais de maîtrise d'œuvre	371 980,00 €	446 376,00 €	TOTAL RECETTES	
Total travaux	3 028 980,00 €	3 369 076,00 €		3 828 379,00 €
D-AUTRES DEPENSES				
Frais de communication, commercialisation	30 000,00 €	36 000,00 €		
Provisions pour aléas	100 000,00 €	120 000,00 €		
Total autres dépenses	130 000,00 €	156 000,00 €		
COUT TOTAL OPERATION	3 828 379,00 €	4 219 613,00 €		

Le montant global prévisionnel de l'opération est de 3 828 379 € comprenant

- des acquisitions pour 574 599 € HT dont 538 002 € déjà réalisées à ce jour,
- des études préalables pour un coût de 94 800 € HT dont 68 400 € HT déjà engagés à ce jour,
- des travaux et honoraires pour un montant de 3 028 980 € HT, non engagés à ce jour,
- des autres dépenses pour un montant 130 000 € HT non engagés à ce jour.

Les recettes prévisionnelles se décomposent ainsi :

- Les recettes locatives inscrites dans le bilan et correspondant la mise à bail des locaux réhabilités. Ces recettes locatives ont été calculées sur une durée de 13,59 années (durée indiquée dans l'AAP Fond friche) pour une surface mise à bail représentant environ 1 210 m², à raison de 3 €/m² mensuels.
- La contribution de la Ville qui représente 767 817 €, dont 397 817 € d'apport en foncier,
- la contribution de la Banque des Territoires, de 25 000 € contribution déjà obtenue en 2019,
- la contribution de l'Etat au titre du fond friche, d'un montant de 684 873 €,
- la contribution de l'Etat – hors fond friche – à hauteur de 550 000 €, dont 192 500 € déjà obtenus au titre de la DPV 2019 et 357 500 € restant à solliciter au titre de la DPV ou de la DSIL en 2022.
- la contribution de la Collectivité de Corse à hauteur de 1 150 000 €, restant à solliciter.

En termes de calendrier,

- 1^{er} trimestre 2022 : lancement de la consultation de maîtrise d'œuvre et autres tiers



3^{ème} trimestre 2022 : dépôt des autorisations d'urbanisme (permis de démolir, déclaration préalable, ...)

- fin 2022 : rendu de la phase projet et du Dossier de Consultation des Entreprises
- 1^{er} trimestre 2023 : lancement consultation travaux
- 2^{ème} trimestre 2023 : début des travaux
- 4^{ème} trimestre 2023 / début 2024 : réception partielle des travaux (chapelle)
- fin 2024 : réception de l'ensemble des travaux.

Après avoir entendu le rapport d'Emmanuelle de Gentili

Après en avoir délibéré,

Le conseil municipal,

A la majorité des votants, Madame ALBERTELLI Viviane ayant voté Contre

Article 1 :

- **Approuve** le projet de restructuration et réhabilitation partielle du Bon Pasteur.

Article 2 :

- **Approuve** les coûts et plan de financement prévisionnels dudit projet.

Article 3 :

- **Approuve** la participation de l'Etat au titre du fond friche et d'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention correspondante.

Article 4 :

- **Autorise** Monsieur le Maire à solliciter l'ensemble des financements permettant l'équilibre financier de l'opération et notamment les financements auprès de la collectivité de Corse, et des compléments auprès de l'Etat au titre de la DSIL ou de la DPV 2022.

Article 5 :

- **Autorise** Monsieur le Maire à signer tout document nécessaire à la réalisation de cette opération.

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

Le Maire,

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'un affichage en Mairie.