



Bastia

CITÀ DI CULTURA

Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de la Ville de Bastia du jeudi 2 juin 2022

Objet : Action Cœur de Ville de Bastia : Signature d'une convention avec l'Office Foncier de la Corse en vue de procéder à l'acquisition et au portage foncier de l'ensemble immobilier « Le Cézanne » afin d'y réaliser une opération de restructuration visant à diversifier l'habitat et augmenter l'offre locative sociale

Date de la convocation : 25 mai 2022

Date d'affichage de la convocation : 25 mai 2022

L'an deux mille vingt-deux, le deux du mois de juin 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 : 26

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer

Etaient 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 ; Madame ORSINI-SAULI Laura ; Monsieur LUCCIONI Don Petru ; Madame CARRIER Marie-Dominique ; Madame COLOMBANI Carulina ; Monsieur FABIANI François ; Madame FILIPPI Françoise ; Monsieur GRASSI Didier ; Monsieur GRAZIANI Antoine ; Monsieur LINALE Serge ; Madame LUCIANI Emmanuelle ; Madame MANGANO Angelina ; Madame PASQUALINI-D'ULIVO Marie-Pierre ; Monsieur PIERI Pierre ; Madame TIMSIT Christelle ; Monsieur De CASALTA Jean-Sébastien ; Monsieur ZUCCARELLI Jean.

Etaient absents: Madame BELGODERE Danièle ; Monsieur TATTI François ; Madame VESPERINI Françoise ; Madame ALBERTELLI Viviane Monsieur MORGANTI Julien.

Ont donné pouvoir :

Monsieur SIMEONI Gilles à Madame LACAVE Mattea ;
Monsieur PERETTI Philippe à Madame de GENTILI Emmanuelle ;
Monsieur DALCOLETTI François à Monsieur TIERI Paul ;
Monsieur DEL MORO Alain à Monsieur GRAZIANI Antoine ;
Madame GUIDICELLI-SBRAGGIA Lauda à Monsieur GRAZIANI Antoine ;
Madame MATTEI Mathilde à Madame PASQUALINI-D'ULIVO Marie-Pierre ;
Madame PELLEGRINI Leslie à Madame VIVARELLI-MARI Jérôme ;
Monsieur ROMITI Gérard à Madame POLISINI Ivana ;
Madame SALGE Hélène à Monsieur ZUCCARELLI Jean ;
Monsieur MONDOLONI Jean-Martin à Monsieur ZUCCARELLI Jean ;
Madame GRAZIANI-SANCIU Livia 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 l'avis de France Domaine en date du 5 mai 2022 ;

Vu l'avis du Comité de Projet du programme Action Cœur de Ville du 16 juillet 2019 ;

Vu la délibération de notre collectivité n°2020/NOV/01/23 en date du 6 novembre 2020 portant sollicitation de l'Office foncier de la Corse pour l'acquisition et le portage de l'ensemble immobilier « le Cézanne » dans le cadre de l'action Cœur de ville ;

Vu l'avis favorable de la commission de l'aménagement de l'espace urbain en date du 31 mai 2022 ;

Considérant l'ensemble immobilier « Le Cézanne » mono-propriété appartenant à la SCI Recipello Novu est situé à la charnière du Cœur de Ville et des secteurs du Fangu et du Recipellu ;

Considérant que s'il occupe une place stratégique dans la Ville, il souffre d'importants dysfonctionnements principalement liés au fait qu'il n'a jamais été achevé, et qu'il manque de connexions avec son environnement immédiat ;

Considérant que sa requalification qui constitue un enjeu majeur sur les plans urbains, sociaux ou de dynamique économique, a été de ce fait envisagée, lors du Comité de Projet du programme Action Cœur de Ville du 16 juillet 2019 ;

Considérant que notre collectivité par délibération en date du 6 novembre 2020, a décidé :

- D'autoriser le Maire à solliciter l'Office Foncier de la Corse en vue de procéder à l'acquisition et au portage foncier du bien dénommé « Le Cézanne » cadastré AM 326, AM 327, AM 332 et AM 334 sis rue Marcel Paul, et à accomplir toutes les formalités nécessaires à la saisine de l'Office Foncier de la Corse,
- D'approuver le principe d'une convention entre la Ville et l'Office Foncier de la Corse.
- D'autoriser le Maire à solliciter les financements les plus larges pour la réalisation de l'étude complémentaire nécessaire.

Considérant que pour mener à bien ce projet, des études pré opérationnelles portées par la Ville ont été engagées courant 2021 et ont d'ores et déjà permis de dresser un état des lieux précis de l'ensemble immobilier, et ce dans les domaines réglementaires, juridiques, administratifs, fonciers, techniques, urbains, sociaux, d'occupation et de gestion ;

Considérant que cet état des lieux a en outre conduit à engager sans délai une régularisation foncière permettant de faire coïncider le découpage cadastral de l'ensemble immobilier aux usages réels et emprises effectives des différents éléments du secteur ;

Considérant qu'en effet, le prolongement de la rue Marcel Paul empiète sur certaines parcelles appartenant à la SCI Recipello Novu ;

Considérant le document d'arpentage permettant ainsi de modifier les limites cadastrales réalisé et en cours de signature ;

Considérant qu'il en résulte que l'assise foncière objet de l'acquisition par l'Office Foncier de la Corse concerne les parcelles suivantes :

- AM 326 partiellement : 2 004 m² à détacher
- AM 327 : 2 273 m² (totalité)
- AM 332 : 1 m² (totalité)
- AM 334 partiellement : 138 m² à détacher

Considérant que l'état des lieux réalisé dans le cadre des études pré opérationnelles a permis de faire ressortir les éléments suivants :

- L'ensemble immobilier comporte 152 logements, 4 commerces et 7 bureaux et un parking souterrain.



- Sur les 152 logements, 99 sont achevés (cages 1-2-3-4 et 8) et 53 n'ont pas été terminés (cages 5 – 6 et 7).
- La répartition typologique des logements et surfaces des logements par typologie sont les suivantes :

type	T2	T3	T4	T5	T7	Villa toit	Total
nb logements	47	68	29	5	1	2	152
surfaces (m ² SDP)	50 à 86	65 à 99	80 à 123	100 à 186	304	171 à 227	

- La surface totale de plancher du Cézanne est de l'ordre de 14 882 m² (dont 12 870 m² pour les logements) ; à noter toutefois que le mesurage loi Carrez réalisé à la demande du propriétaire en 2017 fait état de 14 096 m².
- Le parking souterrain comporte actuellement 87 places, dont 55 places accessibles ; le déficit de places de stationnement compte tenu du potentiel de logements et locaux d'activités et au regard du PLU en vigueur, est de l'ordre de 112 à 287 places (selon le produit logement envisagé).
- Sur les 99 logements achevés, 88 sont occupés ; les loyers pratiqués sont de l'ordre de 9.1€/m² en moyenne. 85% des ménages ont pu être enquêtés et parmi eux :
 - ✓ 90% sont éligibles au logement social.
 - ✓ 75% ont emménagé depuis moins de 5 ans.
 - ✓ 85% souhaitent être maintenus au Cézanne.
- En matière d'activité, 6 locaux sont actuellement occupés par des commerces ou professions libérales.
- Sur le plan technique, l'ensemble immobilier ne présente pas de problème structurel majeur mais comporte des pathologies réparables par des travaux de second œuvre et nécessitera ainsi des travaux de reprises (toitures, étanchéité, façades, joints, ...), de remise aux normes, et de finition pour assurer son achèvement.

Considérant que sur la base des éléments du diagnostic / état des lieux, la Ville de Bastia a saisi France Domaines afin de procéder à une ré-estimation du bien ; pour mémoire France Domaines avait procédé à une première estimation en octobre 2019, mais il s'agissait d'un avis provisoire, dans l'attente d'éléments complémentaires et d'une visite des lieux ;

Considérant la nouvelle estimation de France Domaine transmise le 5 mai 2022 telle que figurant en annexe ;



Considérant qu'à la lumière des éléments posés en phase 1 « diagnostic/état des lieux », les études pré opérationnelles doivent désormais permettre à la Ville et à ses partenaires de définir un projet de restructuration pour le Cézanne qui permettra d'achever l'ensemble immobilier et reprendre les désordres observés, mais surtout de définir une programmation qui s'inscrira dans les objectifs suivants :

- produire une majorité de logements locatifs sociaux,
- élargir l'offre de logements,
- maintenir les occupants sur site mais aussi accueillir de nouvelles familles,
- lutter contre la vacance,
- plus largement impulser et participer à la requalification de l'ensemble du secteur de la gare.

Considérant le projet d'acquérir par l'intermédiaire l'Office Foncier de la Corse et de restructurer cet ensemble immobilier en conservant sa fonction principale habitat, étant entendu que 70% minimum de la Surface de Plancher Totale sera affectée à des logements, et que la grande majorité de ces logements seront des logements locatifs sociaux ;

Considérant que la restructuration de l'ensemble immobilier le Cézanne, nécessitera dans un premier temps l'acquisition et le portage du bien par l'Office Foncier de la Corse en vue de sa revente, dans un second temps, à un ou plusieurs opérateurs désignés par la Ville, en vue de réaliser le projet qui aura été défini à l'issue des études pré opérationnelles ;

Considérant que des réunions de travail avec les bailleurs sociaux ont déjà eu lieu pour poser les bases du partenariat, prendre en compte les contraintes de chacun, envisager le montage opérationnel et le mode opératoire les plus adaptés, et sceller des engagements dans les meilleurs délais ;

Considérant que si le locatif social reste une priorité pour le futur programme, compte tenu de la politique d'habitat mais aussi au regard de l'occupation actuelle du site et des souhaits exprimés, des réflexions sont également lancées pour produire des logements répondant à des besoins non satisfaits à l'échelle de la Ville ou de l'agglomération, en direction des personnes âgées, des jeunes travailleurs ou étudiants ;

Considérant que les études opérationnelles permettront également – au regard de la programmation arrêtée – de définir et estimer les travaux à réaliser tant pour l'achèvement de l'ensemble immobilier que pour sa restructuration ;

Considérant qu'afin d'assurer la maîtrise foncière de ce bien – première étape de l'engagement du processus de requalification du Cézanne - la Ville de Bastia a donc saisi l'Office Foncier de la Corse pour acquérir et assurer un portage foncier sur 5 ans de cette opération ;

Considérant les discussions menées par la Ville avec le propriétaire de l'ensemble immobilier permettant de fixer le prix d'acquisition à 21,5 millions d'euros, étant entendu que ce prix est inférieur à l'estimation de France Domaine ;

Considérant que le bien sera vendu loué, et les baux d'habitation ou d'activités seront repris à l'acte ;

Considérant que l'Office Foncier de la Corse assurera en outre la gestion transitoire de ce bien et désignera à cet effet un prestataire qui assumera en son nom et pour son compte cette mission ;

Considérant la convention d'acquisition et de portage foncier de l'ensemble immobilier « Le Cézanne » telle que figurant en annexe fixant les modalités de partenariat entre la Ville de Bastia et l'Office Foncier de la Corse ; elle précise en outre :

- L'objet de la convention ; le périmètre et le bien concerné, à savoir «l'immeuble « Le Cézanne » cadastré AM 326, AM 327, AM 332 et AM 334 sis rue Marcel Paul, 20 200 Bastia ; la durée de la convention est de 5 ans.
- Les modalités d'acquisition, à savoir la voie amiable ; le prix d'acquisition de 21,5 millions d'euros ; la durée du portage de 5 ans qui commencera à courir à la signature de l'acte



● L'application d'une minoration foncière sur le prix de rétrocession, fonction du projet final de la ville de Bastia, laquelle vise en abaissant le coût du foncier à rendre réalisable les opérations de logements sociaux qui seront produites dans le cadre de ce projet.

- Les principes de jouissance et de gestion des biens acquis.
- Les modalités de revente des biens acquis aux futurs opérateurs désignés par la Ville et les conditions de rétrocession à la Ville en cas d'échec de l'opération.

Après avoir entendu le rapport de Madame Emmanuelle de Gentili,

Après en avoir délibéré,

Le conseil municipal,

A la majorité des votants Monsieur De CASALTA Jean-Sébastien ; Monsieur ZUCCARELLI Jean.

Article 1 :

- **Approuve** le principe d'une acquisition et d'un portage par l'Office Foncier de la Corse de l'ensemble immobilier le Cézanne, pour un montant de 21,5 millions d'euros et sur une durée de 5 ans.

Article 2 :

- **Précise** que l'ensemble immobilier Le Cézanne sera vendu loué à l'Office Foncier de la Corse, et que les baux seront repris à l'acte.

Article 3 :

- **Précise** que cette acquisition permettra la réalisation d'un ensemble immobilier à vocation logements dans la mesure où 70% des surfaces de plancher minimum seront affectées à du logement, et que la grande majorité de ces logements seront des locatifs sociaux.

Article 4 :

- **Approuve** les termes de la convention telle que figurant en annexe.

Article 5 :

- **Autorise** Monsieur le Maire à signer cette convention ainsi que tout autre document se rapportant à cette affaire.

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.

Signé par : Pierre SAVELLI

Date : 08/06/2022

Qualité : MAIRE