



Bastia

CITÀ DI CULTURA

Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de la Ville de Bastia du jeudi 13 avril 2023

Objet : NPRU : acquisition du bâtiment 36A par la ville auprès de l'OPH2C de Ville

Date de la convocation : 7 avril 2023

Date d'affichage de la convocation : 7 avril 2023

L'an deux mille vingt-trois, le treize du mois d'avril à 17h30, 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 : 22

Nombre de membres présents : 27

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer

Etaient présents: Monsieur SAVELLI Pierre ; Madame de GENTILI Emmanuelle ; Monsieur MILANI Jean-Louis ; Madame LACAVE Mattea ; 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 ; Monsieur DALCOLETTO François ; Monsieur FABIANI François ; Madame FILIPPI Françoise ; Monsieur GRASSI Didier ; Monsieur GRAZIANI Antoine ; Madame LUCIANI Emmanuelle ; Madame MANGANO Angelina ; Madame MATTEI Mathilde ; Madame PASQUALINI-D'ULIVO Marie-Pierre ; Madame PELLEGRINI Leslie ; Monsieur PIERI Pierre ; Monsieur MONDOLONI Jean-Martin ; Monsieur PAOLI Jean-François ; Monsieur ZUCCARELLI Jean ; Madame ALBERTELLI Viviane ; Monsieur MORGANTI Julien.

Etaient absents: Madame CARRIER Marie-Dominique ; Monsieur DEL MORO Alain ; Monsieur LINALE Serge ; Monsieur ROMITI Gérard ; Madame BELGODERE Danièle ; Madame GRAZIANI-SANCIU Livia ; Madame SALGE Hélène ; Monsieur TATTI François ; Madame VESPERINI Françoise.

Ont donné pouvoir :

Monsieur SIMEONI Gilles à Monsieur SAVELLI Pierre ;
Monsieur TIERI Paul à Monsieur GRAZIANI Antoine ;
Madame ORSINI-SAULI Laura à Monsieur LUCCIONI Don Petru ;
Madame COLOMBANI Carulina à Madame PIPERI Linda ;
Madame GUIDICELLI-SBRAGGIA Lauda à Madame LACAVE Mattea ;
Madame TIMSIT Christelle à Madame MANGANO Angelina.

Monsieur Pierre Savelli ouvre la séance et invite le Conseil à désigner son secrétaire :
Madame Mattea Lacave élue secrétaire prend place au bureau

Le conseil municipal,

Vu la Loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;

Vu le Décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014 fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains ;

Vu la convention pluriannuelle signée avec l'ensemble des partenaires le 20 août 2021 relative au Nouveau Programme de Rénovation Urbaine des Quartiers Sud (NPRU) ;

Vu l'avis de la Direction Générale des Finances Publiques en date du 26 octobre 2022 ;

Vu le Comité de Pilotage en date du 28 novembre 2022 ;

Vu l'avis favorable de la commission unique en date du 11 avril 2023 ;

Considérant que le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine des Quartiers Sud (NPRU) a fait l'objet d'une convention pluriannuelle signée avec l'ensemble des partenaires le 20 août 2021 ;

Considérant que ce Nouveau Programme de rénovation Urbaine (NPRU) d'un montant global de 44.8 M€ prévoit en outre :

- La démolition de 104 logements locatifs sociaux sur site (bâtiments 32 - 33 et 36A)
- La reconstruction sur site d'une soixantaine de logements mixtes permettant une diversification de l'habitat dans le quartier, en entrée de quartier,
- La résidentialisation de 22 bâtiments de l'OPH2C, comprenant 693 logements locatifs sociaux
- La réhabilitation de 214 logements de l'OPH2C sur le site (rénovation importante des bâtiments 37-39-41- 42 et 43, et requalification des façades des bâtiments 24 et 26). Par ailleurs, et au-delà du NPRU, le bailleur envisage pour tous les autres bâtiments du périmètre d'engager des travaux de réparations dans le cadre de la Convention d'Objectifs et de Moyens liant l'OPH2C et la Collectivité de Corse.
- La réalisation d'aménagements et la clarification des domanialités : acquisition du foncier pour la création de voies de désenclavement, pour la réfection des voiries, trottoirs, ou réseaux de l'ensemble du site, pour requalifier de la place du commerce et pour créer un parc urbain d'environ 0.7 ha, au cœur du quartier,
- La création d'un équipement de proximité d'environ 335 m² sur une emprise foncière d'environ 2 100 m² acquise auprès de l'OPH2C, dont la vocation et le mode de gestion seront définis en impliquant les habitants et les acteurs de quartier,
- La création d'environ 1030 m² de surfaces d'activité dont 500 m² en pieds d'immeubles de l'OPH2C (réhabilitation) et 530 m² en pieds d'immeuble des programmes neufs.

Considérant qu'au total le programme est composé de 16 opérations qui seront mises en œuvre par 2 maîtres d'ouvrage : la Ville et l'OPH2C ;

Considérant que conformément à la convention pluriannuelle NPRU précitée, la Ville de Bastia assure notamment la maîtrise d'ouvrage de l'opération dénommée « aménagements de proximité » du NPRU ;

Considérant que l'opération « aménagement de proximité » qui représente un coût prévisionnel de 8 887 867 € consiste à engager les actions suivantes :

- acquérir auprès de l'OPH2C l'ensemble du bâti (bâtiment 36A) et auprès de l'OPH2C ou des privés (copropriété) des parcelles nécessaires à la réalisation du programme d'aménagement public,
- missionner des prestataires et réaliser l'ensemble des analyses de site et études nécessaires à la mise en œuvre du programme d'aménagement : études hydrauliques et géologiques, mission nécessaire à la maîtrise foncière, dossiers réglementaires, géomètre, maître d'œuvre de la démolition du 36A, maître d'œuvre des aménagements, contrôles techniques et coordonnateur sécurité protection de la santé, ...
- missionner les entreprises, suivre et réceptionner les travaux de démolition (36A) et d'aménagement,
- procéder aux cessions ou rétrocessions nécessaires, en fonction des usages et des modalités de gestion des différents espaces. La Ville assurera en outre la cession des emprises foncières qui permettront la réalisation d'un programme de logements en entrée de quartier (côté Route Royale, en lieu et place des bâtiments 32 et 33 démolis par l'OPH2C) qui contribuera à la diversification de l'offre.

Considérant que conformément aux engagements contractuels pris d'une part, et à l'avancement du processus de relogement d'autre part, la Ville de Bastia prévoit l'acquisition auprès de l'OPH2C du bâtiment 36 A « Les Tilleuls » en vue de sa démolition fin 2023/début 2024 ;

Considérant l'implantation de ce bâtiment sur la parcelle BN 845 d'une superficie totale de 28 293 m² ;

Considérant que la démolition du 36A permettra une circulation viaire et piétonne plus lisible et plus fluide au sein du quartier, notamment au niveau de la jonction rue des Tilleuls/rue des Caroubiers et accompagnera positivement la résidentialisation des bâtiments 36 B-C-D qui sera opérée par l'OPH2C ;

Considérant que la rue des Tilleuls / des Caroubiers, aujourd'hui en impasse sera à terme une voie de désenclavement du quartier puisqu'elle sera directement connectée à l'avenue du Macchione ;

Considérant que l'acquisition du bâtiment 36A est prévue dans l'opération « aménagements de proximité » conduite par la Ville, dont le coût et le plan de financement, conformément à la maquette financière du programme, sont les suivants :

"aménagements de proximité" : plan de financement					
coût retenu (€ HT)	ville	EPCI	Collectivité de Corse	valorisation foncière	ANRU
8 887 867,51	2 638 411,52	444 393,38	2 488 602,90	646 140,00	2 670 319,71

Considérant que le coût de l'opération « aménagements de proximité » comprend les acquisitions et frais de notaires, les études diverses et la maîtrise d'œuvre et les travaux de démolition et d'aménagement ;

Considérant que les acquisitions (y compris frais notariés) représentent un montant prévisionnel de 3 165 220.50 € HT dont 1 502 280 € pour le bâtiment 36A ;

Considérant que le bâtiment A sera vendu par l'OPH2C à la Ville, libre de toute occupation ;

Considérant que ce bâtiment de 4 étages est situé au cœur de la zone appartient à l'OPH2C et comprend 10 logements (1 T3 de 63 M², 4 T4 de 76 m² chacun et 5 T5 de 86 m² chacun) et 10 caves.

Considérant l'estimation de cet immeuble par la Direction Générale des Finances Publiques par avis en date du 26 octobre 2022 à 1 150 000 € ;

Considérant que lors du Comité de Pilotage du 28 novembre 2022, il a été décidé d'acquérir le bien auprès de l'OPH2C au prix des Domaines majoré de 10% soit le prix de 1 265 000€, pour les raisons qui suivent :

- le respect des équilibres financiers généraux du programme tant pour l'OPH2C que pour la Ville,
- la compensation de la perte de loyer et d'exploitation pour l'OPH2C,
- un prix de 1 265 000€, inférieur au prix budgétisé dans la maquette ANRU, comme cela a été rappelé ci-avant.

Considérant la superficie de l'assiette foncière à détacher de la parcelle BN 845 a une superficie de 208 m².

Après avoir entendu le rapport de Madame Emmanuelle de GENTILI,

Après en avoir délibéré,

Le conseil municipal,

A la majorité des votants Monsieur MONDOLONI Jean-Martin ; Monsieur PAOLI Jean-François ; Monsieur ZUCCARELLI Jean s'étant abstenus, Madame ALBERTELLI Viviane ; Monsieur MORGANTI Julien ayant voté contre.

Article 1:

- **Approuve** l'acquisition par la Ville du bâtiment 36A « Les Tilleuls » appartenant à l'OPH2C pour un montant de 1 265 000 €.

Article 2 :

- **Autorise** Monsieur le Maire à signer l'acte de vente et tous documents nécessaires à son établissement.

Article 3 :

- **Précise** que les crédits sont prévus au budget 2023.

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

Le Maire,

Signé électroniquement le 03/05/2023


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'une publication sur le site de la Mairie.



Façades avant, pignon Sud-Ouest partiel et arrière du 36A. Le pignon Nord-Est est aveugle.