Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02B-212000335-20241003-2024020920AAPcr-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/10/2024

Bastia
CITÀ DI CULTURA

Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de la Ville de Bastia du jeudi 26 septembre 2024

Objet : Approbation d'un appel à projet pour « cession foncière du local CRIJ et de l'ancienne crèche A CIUCCIARELLA »

Date de la convocation : 20 septembre 2024

Date d'affichage de la convocation : 20 septembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-six du mois de septembre 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 : 31
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 VIVARELLI-MARI Jéromine ; Madame POLISINI Ivana ; Monsieur PERETTI Philippe ; Madame ORSINI-SAULI Laura ; Monsieur LUCCIONI Don Petru ; Monsieur DALCOLETTO François ; Monsieur DASSIBAT Franck ; Monsieur DEL MORO Alain ; 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 PELLEGRI Leslie ; Monsieur PIERI Pierre ; Madame TIMSIT Christelle ; Madame GRAZIANI-SANCIU Livia ; Monsieur PAOLI Jean-François ; Madame SALGE Hélène ; Monsieur ZUCCARELLI Jean ; Madame ALBERTELLI Viviane ; Monsieur MORGANTI Julien.

Etaient absents : Monsieur DE ZERBI Lisandru ; Madame BELGODERE Danièle ; Monsieur MONDOLONI Jean-Martin ; Monsieur TATTI François ; Madame VESPERINI Françoise.

Ont donné pouvoir :
Monsieur SIMEONI Gilles à Monsieur SAVELLI Pierre ;
Madame PIPERI Linda à Madame VIVARELLI-MARI Jéromine ;
Madame CARRIER Marie-Dominique à Madame PASQUALINI-D'ULIVO Marie-Pierre ;
Madame COLOMBANI Carulina à Monsieur FABIANI François ;
Madame GUIDICELLI-SBRAGGIA Lauda à Monsieur TIERI Paul ;
Monsieur ROMITI Gérard à Monsieur LINALE Serge

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 le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L1311-9 et suivants et L2241-1 ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02B-212000335-20241003-2024020920AAPcr-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/10/2024

Vu les délibérations de notre collectivité n°2022/OCT/01/09 et n°2022/OCT/01/10 en date du 27 octobre 2022 ;

Vu l'avis favorable de la commission unique en date du 24 septembre 2024 ;

Considérant l'approbation de notre commune de la vente par avis d'appel à candidatures de l'ancienne crèche « A Ciucciarella » et du local sis 9, rue Campinchi ;

Considérant que la procédure de mise en vente ayant été organisée du 1er février 2023 au 31 mai 2023, 7 offres ont été recueillies, à savoir 5 pour l'ancienne Crèche et 2 pour le local sis 9, rue Campinchi ;

Considérant les résultats de l'observatoire du commerce de la Ville, du plan d'action qui en découle et de leur traduction dans le PLU arrêté en mars 2024 ;

Considérant ce nouveau PLU définissant un périmètre de sauvegarde commercial et artisanal permettant ainsi de veiller au mieux sur l'offre existante, de définir et d'anticiper les futures implantations et de répondre favorablement à la demande identifiée en termes d'offre de logements, commerciale, artisanale et de services ;

Considérant les cahiers des charges de cession qui prévoient la faculté de ne pas donner suite aux offres ;

Considérant ainsi la proposition de déclarer sans suite la procédure de mise en vente précitée pour procéder au lancement d'une nouvelle procédure avec redéfinition du besoin afin de mieux cibler les activités à développer en vue de redynamiser et rendre plus attractif le centre-ville bastiais ;

Considérant que la ville de Bastia est propriétaire de deux biens sur le périmètre Campinchi-Saint François ;

Considérant qu'il est opportun de céder cette propriété en lots séparés ou en lot unique à un acquéreur afin qu'il y réalise le projet pour lequel il aura été sélectionné au regard du cahier des charges annexé au présent rapport et dans le respect de la règlementation en vigueur ;

Considérant que pour ce faire, la commune de Bastia a défini les orientations et fonctionnalités de ces deux biens par une analyse précise de l'offre commerciale, artisanale, de service et de logement existante sur ce périmètre et sollicité France Domaine pour l' estimation foncière des deux biens présentés ;

Considérant l'objectif de cet appel à projet d'identifier les porteurs de projets intéressés par cette démarche et de sélectionner un ou des porteurs de projets à l'acquisition et à l'exploitation de ces lieux conformément aux destinations souhaitées par la Ville ;

Considérant que les biens proposés font partie des ressources foncières disponibles sur ce périmètre et offrent la possibilité d'étudier et de penser à une offre complémentaire, stratégique et en phase avec les besoins du secteur ;

Considérant que la ville de Bastia souhaite orienter la future destination de ces lieux vers un projet permettant de capitaliser sur la création d'activités locomotives sur ce secteur ;

Considérant que la destination choisie devra :

- être adaptée à l'emplacement et à l'environnement ainsi qu'à la configuration des deux sites (habitations, voisinage, écoles, accessibilité, stationnement, activités déjà existantes…).
- s'inscrire dans le cadre de du nouveau PLU arrêté par le Conseil Municipal du mois de mars 2024 qui limite ou interdit un certain nombre d'activités sur les artères commerciales

Considérant les activités exclues suivantes:
- les activités de bureau
- les professions libérales sauf si projet d'utilité publique
- les sièges associatifs, les sièges sociaux

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02B-212000335-20241003-2024020920AAPcr-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/10/2024

- les activités procurant des nuisances sonores et/ou olfactives incompatibles avec le quartier
- les activités de stockage ou de showroom
- les activités saisonnières
- les activités liées aux domaines de l'assurance et des mutuelles, l'optique, l'esthétique
- les activités liées à la création de nouveaux cafés, snacks ou restaurants

Considérant les orientations souhaitées suivantes :
- Activités commerciales compatibles avec le PLU arrêté en mars 2024 et le périmètre de sauvegarde
- Habitat, hébergement mixte avec activités en pieds d'immeuble
- Activités artisanales
- Activités de services (selon les besoins identifiés)

Considérant les informations complémentaires suivantes :

- Sur la parcelle AN66, située au 9 rue César Campinchi, seule une activité commerciale s'inscrivant dans les limites du PLU et du périmètre de sauvegarde sera autorisée.

- Sur les parcelles AN 62 et AN 63, peuvent être autorisés les projets d'habitat commun mixte avec la possibilité de proposer sur le pied d'immeuble une ou plusieurs activités liées aux domaines du tertiaire, du commercial ou du service en lien avec l'environnement immédiat.

Considérant la nécessité de prendre en compte, dans l'élaboration du projet, une servitude de passage entre la parcelle AN 62 et l'immeuble voisin (parcelle AN 61) afin de laisser l'accès libre au cœur d'îlot, et de prendre en compte la présence d'un arbre protégé considéré comme « espèce végétale remarquable » ;

Considérant que devront être conçus des projets de faible nuisance s'inscrivant pleinement dans l'environnement existant avec une forte compatibilité au secteur ainsi qu'à sa structuration ;

Considérant que les projets seront sélectionnés selon la base des critères pondérés suivants sur un total de 100 points :
- Caractère structuré, innovant et réaliste de l'offre au regard des orientations définies par la ville : 25/100
- Faisabilité du projet au regard de la règlementation en vigueur et des aspects environnementaux : 25/100
- Crédibilité financière du projet : 25/100
- Structuration de l'équipe candidate et motivation : 15/100
- Insertion du projet dans le contexte urbanistique, économique et social : 10/100

Après avoir entendu le rapport de Madame Emmanuelle de Gentili,
Après en avoir délibéré,
Le conseil municipal,
A l'unanimité

Article 1 :

- **Décide** de pas donner suite aux offres recueillies dans le cadre de la procédure de mise en vente organisée au printemps 2023.

Article 2 :

- **Approuve** le principe de cession de l'ancienne crèche « A Ciucciarella » et du local sis 9, rue César Campinchi dans le cadre d'un appel à projets.

Article 3 :

- **Approuve** le contenu du règlement dudit appel à projets.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02B-212000335-20241003-2024020920AAPcr-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/10/2024

Article 4 :

- **Autorise** Monsieur le Maire à lancer cet appel à projets.

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

Le Maire,

Signé électroniquement le 03/10/2024

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.