



Bastia

CITÀ DI CULTURA

Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de la Ville de Bastia du jeudi 18 décembre 2025

Objet : Validation des nouvelles conventions OPAH Renouvellement Urbain et Copropriétés Dégradées du centre ancien pour la période 2026-2030

Date de la convocation : 12 décembre 2025

Date d'affichage de la convocation : 12 décembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit décembre 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 : 26

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer

Etaient présents: Monsieur SAVELLI Pierre ; Madame De GENTILI Emmanuelle ; Madame LACAVE Mattea ; Monsieur TIERI Paul ; Madame PIPERI Linda ; Monsieur GRASSI Didier ; Madame VIVARELLI-MARI Jérôme ; Madame POLISINI Ivana ; Monsieur PERETTI Philippe ; Monsieur LUCCIONI Don Petru ; Monsieur DALCOLETO François ; Monsieur DASSIBAT Franck ; Monsieur DEL MORO Alain ; Madame FILIPPI Françoise ; Monsieur GRAZIANI Antoine ; Monsieur LINALE Serge ; Madame LUCIANI Emmanuelle ; Madame MANGANO Angelina ; Madame MATTEI Mathilde ; Monsieur PIERI Pierre ; Monsieur ROMITI Gérard ; Madame TIMSIT Christelle ; Madame GRAZIANI-SANCIU Livia ; Monsieur PAOLI Jean François ; Madame SALGE Hélène ; Monsieur MORGANTI Julien.

Etaient absents: Monsieur MILANI Jean-Louis ; Madame CARRIER Marie-Dominique ; Madame COLOMBANI Carulina ; Monsieur DE ZERBI Alexandre ; Madame PASQUALINI-D'ULIVO Marie-Pierre ; Madame BELGODERE Danièle ; Monsieur TATTI François ; Monsieur MONDOLONI Jean-Martin ; Monsieur ZUCCARELLI Jean ; Madame VESPERINI Françoise.

Ont donné pouvoir :

Monsieur SIMEONI Gilles à Monsieur SAVELLI Pierre ;
Madame ORSINI SAULI Laura à Monsieur Don Petru Luccioni ;
Monsieur FABIANI François à Monsieur Graziani Antoine ;
Madame GUIDICELLI-SBRAGGIA Lauda à Monsieur TIERI Paul ;
Madame PELLEGRINI Leslie à Madame Jérôme Vivarelli-Mari ;
Madame ALBERTELLI Viviane à Monsieur MORGANTI Julien.

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 la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) ;

Vu la délibération de notre collectivité n°2019/JUIN/01/06 en date du 25 juin 2019 portant Prorogation des Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) dans le cadre de l'Opération de revitalisation du territoire et du programme Action cœur de ville ;

Vu la délibération de notre collectivité n°2024/AVR/01/13 en date du 11 avril 2024 portant approbation de l'Étude pré-opérationnelle d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat du Centre Ancien ;

Vu la délibération de notre collectivité n°2024/DEC/01/27 en date du 19 décembre 2024 portant approbation de l'avenant de prorogation des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Renouvellement Urbain et Copropriétés Dégradées du Centre Ancien 2020-2024 ;

Vu l'avis favorable de la commission unique en date du 16 décembre 2025 ;

Considérant que les conventions OPAH-RU et OPAH-CD 2026-2030 s'inscrivent dans la continuité des actions menées depuis plus de trente ans pour requalifier le centre ancien de Bastia, ayant pour ambition de pérenniser les actions menées jusqu'à présent tout en apportant une réponse renforcée aux difficultés persistantes mises en évidence par le diagnostic ;

Considérant que ces deux dispositifs sont conçus comme complémentaires : l'OPAH-RU traite l'ensemble du périmètre ancien en ciblant la réhabilitation globale et la revitalisation urbaine, tandis que l'OPAH-CD concentre son action sur les copropriétés les plus fragilisées ;

Considérant qu'ensemble, elles constituent le volet habitat privé de la stratégie de revitalisation du centre ancien, en articulation avec l'Opération de Revitalisation du Territoire, le programme national Action Cœur de Ville 2 et le Contrat de Ville 2024–2030 ;

Considérant les nouveaux objectifs des OPAH pour les 5 prochaines années, tels qu'ils ont été définis en accord avec l'Anah :

Objectifs qualitatifs des deux OPAH :

- Traiter les situations d'habitat indigne et très dégradé
- Maintenir sur place les populations modestes et développer une offre locative à loyers maîtrisés
- Lutter contre la vacance structurelle
- Accompagner les copropriétés dans la réalisation des travaux notamment commencés dans le précédent dispositif
- Développer une stratégie spécifique autour des immeubles "fantômes"
- S'assurer de la qualité des réhabilitations en veillant à la dimension patrimoniale
- Préserver la biodiversité
- Déployer la communication sur les opérations

Objectifs qualitatifs de l'OPAH CD :

- Contribuer au redressement de la gestion administrative, juridique et financière des copropriétés
- Former les copropriétaires et assurer un accompagnement individualisé des propriétaires
- Enrayer les phénomènes de spécialisation de certains immeubles dans le logement locatif indigne
- Lutter contre le développement de poches d'insécurité et d'insalubrité et l'effet "tache d'huile" qu'ils engendrent
- Assurer la sécurité des immeubles et de leurs habitants par la poursuite des procédures coercitives liées au péril et à l'insalubrité

Objectifs quantitatifs de l'OPAH Renouvellement Urbain :

- 35 immeubles pour les parties communes (soit 280 logements)
- 73 logements en parties privatives (55 propriétaires occupants et 18 locatifs)

Considérant que l'OPAH RU concerne l'ensemble du périmètre du centre ancien ;

Considérant les objectifs indiqués ne correspondant pas à des immeubles repérés : tout immeuble ou logement situé dans le périmètre peut bénéficier du dispositif sous réserve de son éligibilité au regard du règlement national de l'Anah et de celui de la Ville ;

Considérant le taux moyen de subvention à l'immeuble, tous financeurs confondus, étant de 12 % à 47 % selon le niveau de dégradation et l'occupation sociale de l'immeuble ;

Considérant que l'OPAH RU intègre un volet copropriétés en difficultés qui constitue un échelon intermédiaire de réponse à celui de l'OPAH CD. Il permettra de mobiliser les aides au syndicat de copropriétaires de l'Anah pour prévenir l'aggravation de la dégradation de certaines copropriétés fragilisées et éviter leur basculement vers la dégradation lourde. 10 des 35 immeubles sont prévus dans ce cadre

Montant total de travaux prévus en OPAH RU : 11,0 M €

Montant de subventions de l'ensemble des financeurs : 6,3 M €

Considérant les objectifs quantitatifs de l'OPAH Copropriétés Dégradées :

- 25 immeubles pour les parties communes (soit 225 logements)
- 42 logements en parties privatives (25 propriétaires occupants et 17 locatifs)

Considérant que L'OPAH CD permet de mobiliser un dispositif financier renforcé (taux moyen de subvention de 45 à 75% pour les parties communes selon le niveau de dégradation et l'occupation sociale), mais aussi un accompagnement plus soutenu des copropriétés ;

Considérant qu'il reste ainsi 8 places libres qui permettront d'intégrer des immeubles qui pourront être identifiés en cours d'opération, notamment par suite des investigations qui seront menées dans le cadre du POPAC sur les 102 immeubles dits "fantômes".

Considérant qu'il est prévu, pour 5 immeubles en très grande difficulté, que la Ville accorde, sur avis du Comité Technique, et en plus des aides habituelles, une subvention de 5 % du montant des travaux HT au syndicat des copropriétaires. Cela permettra de mobiliser des subventions majorées selon la règle du x + x, l'Anah apportant une aide supplémentaire équivalente à celle apportée par les autres financeurs ;

Montant total de travaux prévus en OPAH CD : 16,7 M €

Montant de subventions de l'ensemble des financeurs : 14,8 M €

Considérant l'équipe opérationnelle de suivi animation étant un élément essentiel pour la réussite du dispositif et constitue un engagement inscrit dans les conventions d'OPAH. Le marché en cours s'achève en mars 2026. Il convient donc de relancer sans tarder un nouvel appel d'offres pour rechercher un opérateur sur la base d'un marché unique pour les 2 opérations ;

Considérant que la charge du financement de l'équipe opérationnelle est partagée par les signataires des conventions. Leur participation, sur la base du coût HT, s'établit comme suit : Anah 65,5 %, CTC 17,5 % et Ville de Bastia 17 % ;

Considérant les dépenses d'ingénierie pour la mise en place du permis de louer, notamment pour la partie technique liée aux visites des logements et à leur cotation qui devra faire l'objet d'une mission spécifique, ainsi qu'au titre de la Gestion Urbaine de Proximité pour les copropriétés en OPAH CD.

Montant total de l'ingénierie prévue en OPAH RU et CD : 1,5 M €

Montant de subventions Anah et CDC : 1,3 M €

Part Ville : 0,3 M €

Considérant les conditions financières des partenaires selon les critères suivants :

Engagement financier des partenaires (subventions sur travaux + ingénierie, en H.T)

	Coût total (*)	Engagement ANAH	Engagement CDC	Engagement AUE	Engagement Ville	Total des Engagements (**)
OPAH Renouvellement Urbain	11,8 M €	4,3 M €	1,0 M €	0,3 M €	1,4 M €	7,0 M €
OPAH Copropriétés Dégradées	17,5 M €	11,2 M €	1,8 M €	0,2 M €	2,4 M €	15,6 M €
TOTAL	29,3 M €	15,5 M €	2,8 M €	0,5 M €	3,8 M €	22,6 M €

(*) : ce coût inclut le reste à charge sur travaux pour les propriétaires (part non financée)

(**) : ce montant représente le cumul des subventions versées aux propriétaires et du coût HT de l'ingénierie

Détail des engagements financiers de la Ville de Bastia pour les OPAH du Centre Ancien 2026-2030

Subventions sur travaux :

OPAH RU : 1 280 300 €

OPAH CD : 2 273 570 €

Total : 3 553 870 €

Financement de l'ingénierie (part restant à charge, déduction faite de la participation des autres financeurs) :

OPAH RU : 143 420 €

OPAH CD : 118 425 €

Total : 261 845 € + 308 178 € de TVA (non subventionnée)

Soit : 570 023 € TTC

Soit un montant total prévisionnel d'engagement financier de la Ville de **4 123 893 M € TTC** pour 5 ans, soit **824 779 € par an**.

Après avoir entendu le rapport de Madame Emmanuelle de GENTILI,

Après en avoir délibéré,

Le conseil municipal,

A l'unanimité, Ivana Polisini ne participant pas au vote

Article 1:

- **Approuve** les conventions des OPAH Renouvellement Urbain et Copropriétés Dégradées selon les modalités détaillées ci-dessus.

Article 2 :

- **Autorise** Monsieur le Maire à signer tout document se rapportant à la mise en œuvre de ces opérations.

Article 3 :

- **Autorise** Monsieur le Maire à solliciter les subventions auprès des partenaires de l'opération pour le financement de l'équipe opérationnelle qui sera en charge du suivi animation

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

Le secrétaire de séance,

Le Maire,

Signé électroniquement le 29/12/2025

Signé électroniquement le 25/12/2025


Paul TIERI


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 « Télérécours 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.