

Rapport n°12

Acquistu d'imprese nant'à parechje parzelle di l'Offiziu Publicu di l'Abitatu di a Cullettività di Corsica (OPH2C) da realizà una via di disinchjustera inde u quattru di u NPRU Quartieri di u Meziornu

Acquisition d'emprises sur plusieurs parcelles appartenant à l'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse (OPH2C) en vue de la réalisation d'une voie de désenclavement dans le cadre du NPRU Quartiers Sud

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.

Ce Nouveau Programme de rénovation Urbaine (NPRU) 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 à acquérir 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.

Dans le cadre de la première phase de ce Nouveau Programme de Rénovation Urbaine, la Ville de Bastia a acquis auprès de l'OPH2C, par acte en date du 6 novembre 2023, le bâtiment 36 A « Les Tilleuls » en vue de sa démolition. Celui-ci est implanté sur la parcelle BN 1112 d'une superficie totale de 208 m². Cette démolition est en cours et sera achevée courant octobre 2026.

La démolition du Bâtiment 36A prévue 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 aujourd'hui en impasse.

L'objectif de ces travaux est d'apaiser le quartier afin de laisser une place plus importante au piéton et au végétal.

Sur ce secteur, cet apaisement se traduit en plusieurs points :

- La rue des Caroubiers sera ouverte sur la rue du Macchione. Un sens unique en direction de la route Royale permettra un apaisement de la circulation au sein du quartier.
- Les stationnements seront organisés, limitant ainsi le stationnement sauvage et seront désimperméabilisés, pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
- Les cheminements piétons seront balisés, continus et élargis, favorisant les mobilités douces.
- Les rues seront largement plantées, à la fois par une strate basse et une trame arborée. Plus de 70 arbres seront plantés sur les trois rues.

L'ensemble des voies du quartier seront en voies partagées. Les trottoirs seront au même niveau que la voirie, favorisant les flux piétons.

Au-delà des travaux d'apaisement des rues, l'ensemble de l'éclairage, des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales seront repris et mis aux normes.

Le démarrage des travaux de ce secteur, est prévu à l'automne 2026.

Pour ce faire, l'opération d'aménagement indispensable à la réalisation de cette voie de désenclavement a nécessité dans un premier temps l'acquisition d'une emprise de 73 m² sise sur la parcelle BN 843 appartenant à L'ADPEP (l'Association Départementale des Pupilles de l'Enseignement Public) pour un montant de 1 460 € soit 20€ le m² (acquisition en cours approuvée au Conseil Municipal du 16 juillet 2026).

Dans un second temps l'acquisition d'une emprise de 293m² à détacher de la parcelle BN 609 appartenant au syndicat des copropriétaires de la résidence Altega sera aussi nécessaire et sera également présentée au Conseil Municipal.

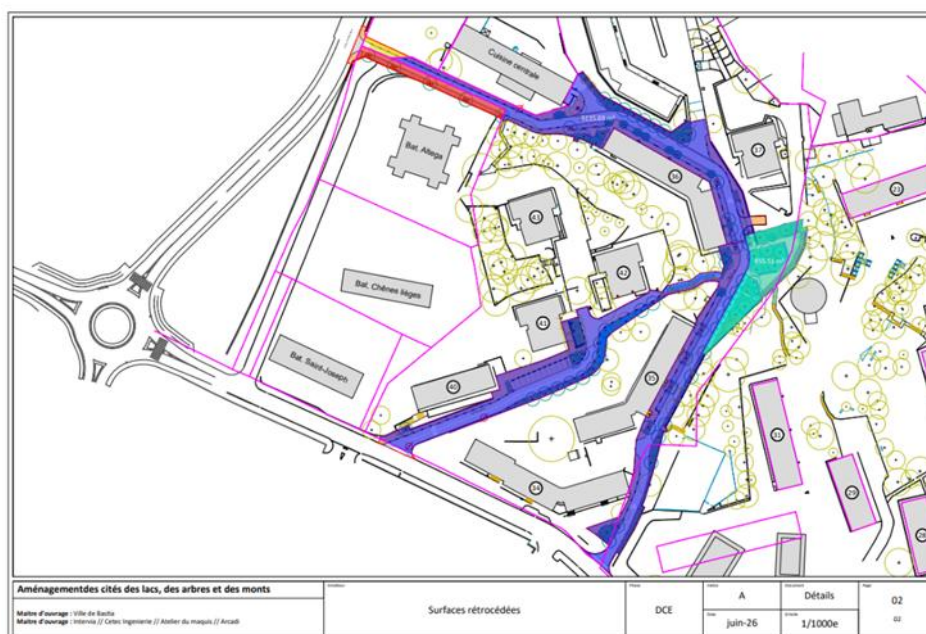
Afin de poursuivre cette opération, il est aujourd'hui essentiel de procéder à l'acquisition de plusieurs emprises à détacher du domaine routier privé appartenant à l'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse (OPH2C). Ces travaux permettront une circulation viaire et piétonne plus lisible 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.

Dans le cadre de cette opération, et conformément aux engagements pris avec l'OPH2C lors de la signature de la convention en août 2021, la majeure partie de ces emprises sera acquise à titre gratuit par la ville de Bastia (zone violette sur le plan ci-dessous) pour ce qui concerne le projet d'aménagement de la voirie et des trottoirs (5 059 m²) et pour le prix de 65 € /m² concernant les emprises (en bleu) dédiées au belvédère-place publique (751 m²).

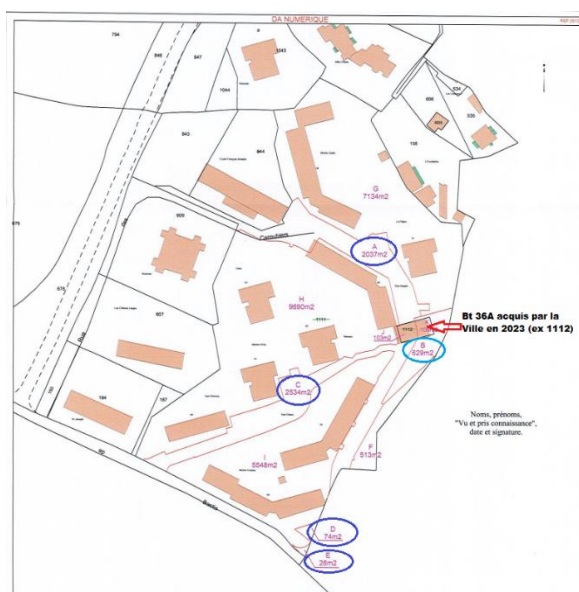
Ainsi, le prix global d'acquisition est fixé à 48 815 € ventilé comme suit:

- Pour le belvédère : 48 815 € pour 629 m² à détacher de la parcelle BN 1111 et 122 m² à détacher de la parcelle BC 180 (112 m²+10 m²)

- Pour l'aménagement de la voirie et de ses trottoirs, acquisition à titre gratuit, de 4 671 m² à détacher de la parcelle BN 1111 (2037 m²+2534 m²+74 m² +26m²) et de 388 m² à détacher de la parcelle BC 180.



Parcelle BN 111



Parcelle BC 180



En conséquence, il est proposé :

- D'approuver l'acquisition des emprises suivantes appartenant à l'OPH2C, pour le prix global de 48 815 €, à savoir 5 300 m² (2037 m²+2534 m²+629 m²+ 74 m²+26 m²) à détacher de la parcelle BN 1111 et 510 m² (10 m²+112 m²+388 m²) à détacher de la parcelle BC 180.