

## **Rapport n°24**

### **Accunsentu per a cessione di un'impresa di terrenu cumunale per a sucetà BRANDIZI IMMOBILIER**

Approbation d'une cession d'une emprise de terrain  
communal à la société BRANDIZI IMMOBILIER

Pour répondre aux nouveaux enjeux environnementaux et sociétaux de notre siècle, la Ville de Bastia travaille sur l'aménagement de son territoire en prenant en compte les exigences de la loi Climat et Résilience. En effet, l'objectif ZAN, « Zéro Artificialisation Nette », est un objectif fixé par la loi Climat et résilience du 22 août 2021. Il impose de passer d'une logique de développement urbain par extension et consommation de terres naturelles ou agricoles, à une logique de renouvellement et densification des terrains déjà urbanisés. La loi encourage ainsi la mobilisation des surfaces déjà artificialisées en promouvant la densification des friches.

C'est dans ce cadre que s'inscrit l'opération d'aménagement de l'ancien site du collège de Montesoru, friche urbaine d'environ 13 500 m<sup>2</sup> composée de 5 bâtiments peu denses de type « Pailleron » datant des années 60. Depuis ces trois dernières années, au fur et à mesure des relogements, ces bâtiments font l'objet de travaux de désamiantage et de démolition.

Soucieuse du devenir de ce lieu constituant un rare tènement foncier sur le territoire bastiais, du renforcement de la mixité sociale, et compte tenu de ses ambitions de densification des terrains déjà urbanisés, la Ville de Bastia a prononcé par délibération en date du 26 janvier 2023 le déclassement du domaine public de l'assise foncière de l'ancien collège de Montesoru (parcelle BE 120 partielle) après mise en œuvre de la procédure de désaffectation menée par l'Etat.

Le principal objectif de la commune est d'impulser une dynamique nouvelle au cœur des quartiers sud avec la création d'environ 250 logements, de commerces, de services publics, de bureaux. Le tout s'inscrivant dans un projet avec une forme urbaine dense mais désirable et une architecture ambitieuse et harmonieuse mettant en avant l'utilisation de matériaux nobles et la présence de cœur d'îlot végétalisé.

Ainsi, notre collectivité a approuvé par délibération en date du 26 Janvier 2023 la mise en vente par avis d'appel à projets de deux tènements fonciers à détacher de la parcelle BE 120 qui accueillait anciennement l'ancien collège de Montesoru. Deux lots ont été constitués : Lot A et Lot B.



Par délibération en date du 21 décembre 2023, à l'issue de l'appel à projet, le conseil municipal a autorisé :

- La vente du lot A, soit environ 5 850 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle BE 120 à la Sté CASAPROM ou à toute société qui lui sera substituée, pour le prix de 1 345 500 € ;
- La vente du lot B, soit environ 5 680 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle BE 120 à la Sté BRANDIZI IMMOBILIER ou toute société qui lui sera substituée pour le prix de 1 310 376 €, payable à concurrence de 20.376 € comptant le jour de la signature de l'acte de vente et à concurrence de 1 290 000 € à l'achèvement des constructions destinées à être remises à la Commune ;
- L'acquisition à la Sté BRANDIZI IMMOBILIER, ou toute société qui lui sera substituée, d'un local brut de 500 m<sup>2</sup> comprenant 5 places de stationnement en sous-sol devant être créé dans le programme immobilier du lot B, en contrepartie du terrain d'assiette, à due concurrence, pour un prix de 1 290 000,00 € atermoyé, payable à l'achèvement des constructions ;
- S'agissant du lot B, que lors de la signature de ces deux ventes que les deux prix de vente deviennent simultanément exigibles à l'achèvement des constructions destinées à être remises à la Commune et que les créances réciproques des parties s'éteignent par compensation.

Dans le courant du mois de juin 2024, la société BRANDIZI IMMOBILIER a fait part à la commune de son souhait de bénéficier d'une zone supplémentaire pour mener à bien son projet.

Pour le lot B, cette demande concerne une emprise de 235 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle BE120 suivant les dispositions de la déclaration préalable N°02B003324A00B1 (cf. Annexes).

Par avis du 12 décembre 2023 du Pôle d'Evaluation Domaniale, le lot B a été estimé à 230,7€ le mètre carré.

Compte tenu de ces éléments, pour le lot B, l'emprise du terrain à détacher de la parcelle BE120 est désormais de 5 915 m<sup>2</sup> pour un montant de 1 364 590,50 €.

Le présent rapport vient uniquement modifier l'article 2 de la délibération du 21 décembre 2023 selon les termes ci-après :

- La vente du lot B, d'une superficie de 5 915 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle BE120 à la Sté BRANDIZI IMOBILIER ou toute société qui lui sera substituée pour le prix de 1 364 590,50 €, payable à concurrence 74 590,70 € comptant la signature de l'acte de vente et à concurrence de 1 290 000 € à l'achèvement des constructions destinées à être remises à la Commune.

**En conséquence, il est proposé :**

- D'abroger l'article 2 de la délibération du 21 Décembre 2023.
- D'approuver la vente du lot B, d'une superficie de 5 915 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle BE120 à la Sté BRANDIZI IMOBILIER ou toute société qui lui sera substituée pour le prix de 1 364 590,50 €, payable à concurrence 74 590,70 € comptant la signature de l'acte de vente et à concurrence de 1 290 000 € à l'achèvement des constructions destinées à être remises à la Commune.
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer les compromis de vente et les actes de vente incluant les conditions particulières telles que définies dans les pièces de l'appel à projets.