

ASSEMBLEE DE CORSE

1 ERE SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2021

REUNION DES 28 ET 29 JANVIER 2021

RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

**APPROVU DI U PRUGETTU È DI A CUNVENZIONE
PLURIANNINCA DI RINNOVU URBANU DI A CITA DI I
LAVI, DI L'ARBURI È DI I MONTI DI A CUMUNA DI
BASTIA**

**APPROBATION DU PROJET ET DE LA CONVENTION
PLURIANNUELLE DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA
CITE DES LACS, DES ARBRES ET DES MONTS DE LA
COMMUNE DE BASTIA**

COMMISSION(S) COMPETENTE(S) : Commission du Développement Economique, du Numérique, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement

Commission des Finances et de la Fiscalité

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

I. Les éléments de contexte

La Commune de Bastia est la seule commune de la CAB comportant 2 quartiers prioritaires dits Quartiers Politique de la Ville (QPV). Ces quartiers représentent 23 % de sa population totale, soit 10 400 habitants.

Depuis près de 20 ans, la Ville de Bastia s'est engagée dans un processus de renouvellement de ces quartiers prioritaires à travers divers dispositifs et programmes de la Politique de la Ville.

Dans la continuité des précédents programmes intégrés, conventionnés par l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain et notamment le PRU quartiers Sud et le Programme de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PRQAD) du centre ancien, le **Nouveau Projet de Renouvellement Urbain** concerne le quartier d'intérêt Régional : « ***Cité des Lacs, des Arbres et des Monts*** » situé au cœur du quartier prioritaire QPV quartier Sud.

Ce site qui n'a jamais bénéficié d'actions structurantes, s'inscrit donc dans les politiques d'aménagement et de développement actuellement engagées par la commune et qui visent à un rééquilibrage entre les quartiers et la mixité sociale.

II. Les éléments du diagnostic

L'habitat et notamment, l'habitat social locatif, est la vocation première de ce quartier, au sein duquel réside une population vieillissante et dont les ressources sont limitées.

En effet, le site du NPRU compte 23 bâtiments soit 746 logements locatifs sociaux construits entre 1965 et 1971 par l'Office Public d'Habitat de la Corse.

Située à plus de 4 km au sud du centre-ville de Bastia, cette cité a été bâtie le long de la Route royale, axe historique reliant Bastia et Saint Florent.

Le peuplement de la cité est conforme à ce que l'on retrouve dans les quartiers prioritaires au regard de la précarité sociale mais se singularise toutefois par l'importance des ménages âgés, voire très âgés, des ménages d'une seule personne, et par une faible proportion d'enfants.

Ce quartier se caractérise également par l'occupation de très longue durée des logements puisque que 30 % des ménages occupent leur logement depuis plus de 30 ans.

Sur le plan social, ce quartier se caractérise par un sentiment d'abandon, de déficit de présence humaine, et l'absence d'un élément attractif au sein du quartier.

Sur le plan du fonctionnement urbain, les déplacements piétons au sein de ce quartier de 7,5 ha sont peu aisés et peu sécurisés. Certaines interventions fragmentaires sur le bâti n'ont pas permis une réhabilitation de qualité procurant un habitat aux normes de confort et les logements sont particulièrement dégradés.

Tout cela confère au quartier un caractère disqualifiant.

Pourtant, ce quartier dispose d'atouts qu'il convient de valoriser : Sur le plan économique, malgré l'absence de signalétique, des difficultés de stationnement et l'incivisme, le quartier dispose d'un pôle commercial dynamique avec une dizaine de commerces attractifs regroupés au sein d'une place.

De plus, outre une localisation stratégique dans la ville et les quartiers sud, le site dispose d'un patrimoine végétal riche et diversifié.

Ainsi, par l'action du NPRU ce site pourra être modifié en profondeur, retrouver une vocation multiple et renouer les liens forts avec son environnement et ainsi avoir, malgré une dominante de la fonction habitat, une véritable dimension de quartier.

III. Les objectifs du NPRU « Cité des Lacs, des Arbres et des Monts »

Dans un souci de rééquilibrage entre les quartiers, le NPRU s'inscrit dans une stratégie de reconquête du quartier et dans une politique urbaine forte et coordonnée ayant pour ambition de faire des quartiers sud, un pôle urbain secondaire.

Ainsi, la rénovation interne du quartier sera fortement articulée à ce qui est fait ou sera fait dans le Quartier Politique de la Ville « Quartiers sud ». Mais si l'ensemble des projets majeurs envisagés par la commune dans les quartiers sud permettront de structurer ce pôle urbain secondaire, la commune a également entrepris un travail ambitieux dans son centre à travers le programme Action Cœur de Ville.

Aussi, afin d'atténuer la rupture physique entre le centre-ville et les quartiers sud, des liens seront établis entre les 2 programmes : Action Cœur de Ville (ACV) et NPRU.

Les principaux objectifs du NPRU sont :

- ✓ Améliorer le quotidien des usagers du quartier
- ✓ Ouvrir le quartier sur l'extérieur
- ✓ Valoriser le quartier, ses habitants, ses commerçants et son image
- ✓ Promouvoir l'insertion
- ✓ Redonner au paysage toute sa place et tout son sens
- ✓ Apaiser les relations et rétablir les connections
- ✓ Placer l'habitant au centre du changement
- ✓ Innover et moderniser

Les caractéristiques du site ont permis de fixer également **2 objectifs d'excellence** :

- ✓ Le travail de mémoire liée à la richesse des habitants du quartier
- ✓ La place du végétal liée aux qualités naturelles du site

La réussite du Projet de Renouvellement Urbain est conditionnée à la mise en œuvre d'engagements spécifiques et d'interventions nécessaire sous la responsabilité des parties prenantes. Aussi, elle repose sur **2 éléments essentiels** :

- ✓ La participation et l'implication des habitants dans le processus de transformation du quartier.
- ✓ Un travail méticuleux et respectueux sur le relogement des habitants des bâtiments voués à la démolition.

IV. Les enjeux du NPNRU « cité des Lacs, des Arbres et des Monts »

Désenclaver le quartier par la création de 2 voies publiques

Recomposer la façade urbaine et l'activité économique le long de la Route royale en intervenant sur les entrées du quartier, en incluant dans la domanialité communale la place du commerce et en incluant aux RDC des nouveaux immeubles des activités commerciales de proximité

Offrir un parc urbain : Parc public de 0,7 ha qui constituera un équipement de loisirs, d'activités sportives, un lieu de convivialité et de rencontres intergénérationnelles...

Favoriser les mobilités actives et alternatives : requalification des trottoirs, et des accès aux abribus pour faciliter l'usage des transports en commun / aménagement de parcours et stations « pédibus » ...

Programmer un équipement de proximité : d'une superficie d'environ 530 m², la localisation de ce futur équipement à proximité du parc urbain a d'ores et déjà fait consensus mais sa destination reste à définir en concertation avec les habitants : il pourra être envisagé un équipement principalement destiné aux personnes âgées très présentes dans le quartier, pour les pratiques sportives, ou ludiques, danse, yoga, gym douce, dojo...

Redéfinir les domanialités publiques, privées et optimiser le stationnement :

- 2 ha intégrés au domaine public communal (avec la création des 2 voies, du parc urbain et de l'équipement de proximité), soit 28 % de la superficie du site pour une meilleure gestion et une meilleure répartition des responsabilités entre les collectivités et l'OPHCC.
- 6 Ha de l'OPHCC redéfinis en entités et unités de gestion

Requalifier les seuils des bâtiments, les pieds d'immeubles, les entresols :

- Opérations de mises en accessibilité PMR.
- Aménagements aux abords des immeubles
- Transformation des caves en locaux d'activités associatives...

Réhabiliter l'habitat par la transformation, la diversification et la dédensification :

- Démolition de 104 Logements Locatifs Sociaux LLS sur site

- Reconstitution du patrimoine de l'OPHCC :
 - Reconstruction de 6 logements PLUS aux espaces restants disponibles dans 2 bâtiments existants
 - Reconstruction de 65 LLS hors site (hors QPV 30LLS sur le terrain Raffalli + 35 LLS à Erbjolu)
 - Reconstruction de 33LLS dans le QPV Centre Ancien dans le cadre du programme ACV et de la convention d'objectifs et de moyens entre la CdC et l'OPHCC.
- Construction sur site de 56 logements de type intermédiaire (logements non locatifs sociaux)
- Résidentialisation de 22 immeubles de l'OPHCC
- Requalification de 214 logements

Le montant total d'investissements du Nouveau Projet de renouvellement Urbain de Bastia ***Cité des Lacs, des Arbres et des Monts*** s'élève à **44 834 063 € HT**, dont 71 % sous maîtrise d'ouvrage OPHCC (31 659 595 € HT) et 29 % sous maîtrise d'ouvrage communale (13 174 467 € HT).

La Collectivité de Corse est sollicitée pour un soutien financier à hauteur de 29 % du coût total des investissements soit 13 223 152 €.

Ce financement inclut les subventions de la CdC (2 172 281,51 €) prévues dans la Convention d'Objectifs et de Moyens entre CdC et l'OPHCC (*COM approuvée par la délibération n° 20/037 CP de la Commission Permanente du 15 mai 2020*) pour la construction de 33 Logements Locatifs Sociaux en QPV-Centre Ancien. (*Non financés par l'ANRU*).

Construction de 33 LLS en QPV_Centre Ancien Convention d'Objectifs et de moyens CdC-OPHCC Programme Action Cœur de Ville					
	Opérations	Coût opération en HT	Subvention CdC	Taux	Dont Prêts
Maitrise d'ouvrage OPHCC	COM CdC-OPHCC_ACV / 6 logements 2 rue des mulets	848 968,23 €	344 439,76 €	41%	165 149,35 €
	COM CdC-OPHCC_ACV / 10 logements rue du Colle	1 672 144,52 €	772 495,19 €	46%	434 969,22 €
	COM CdC-OPHCC_ACV / 9 logements Letteron 1	1 401 285,26 €	568 656,74 €	41%	274 983,69 €
	COM CdC-OPHCC_ACV / 8 logements Letteron 2	1 242 692,11 €	486 689,82 €	39%	226 107,95 €
	TOTAL	5 165 090,12 €	2 172 281,51 €	42%	1 101 210,21 €

Le taux de reconstitution de logements démolis étant de 1 pour 1, le projet prévoit ainsi la construction de 71 autres LLS au titre du NPRU :

Construction de 71 LLS hors QPV				
	Opérations	Coût opération en HT	Subvention CdC	Taux
Maitrise d'ouvrage OPHCC	30 logements terrain Raffalli hors QOV	4 105 500,00 €	1 371 692,00 €	33%
	6 logements adaptés sur site	621 000,00 €	52 512,00 €	8%
	35 logements Erbjolu hors QPV	5 285 400,00 €	1 543 364,80 €	29%
	TOTAL	10 011 900,00 €	2 967 568,80 €	30%

Cet objectif de reconstitution répond à une double préoccupation :

- La tension sur le marché du Logement Locatif Social
- La nécessité pour l'OPHCC de reconstituer son patrimoine.

La répartition de cette aide financière par politique sectorielle et par typologie d'opération est la suivante :

	Axe d'intervention	Coût total des opérations en HT	Participation de la CdC		Politique sectorielle correspondante
Maîtrise d'ouvrage communale	Etudes et conduite de projet	2 199 400,00 €	- €	0%	Politiques Urbaines
	Aménagements de proximité	8 887 867,51 €	2 488 602,90 €	28%	
	Equipement de proximité	2 087 200,00 €	626 160,00 €	30%	
TOTAL Participation au titre des politiques urbaines		13 174 467,51 €	3 114 762,90 €	24%	
Maîtrise d'ouvrage OPHCC	Etudes et conduite de projet	35 000,00 €	- €	0%	Politique du logement
	Démolition	4 121 105,78 €	- €	0%	
	Reconstruction PRU	10 011 900,00 €	2 967 568,80 €	30%	
	Reconstruction ACV Centre Ancien	5 165 090,12 €	2 172 281,51 €	42%	
	Requalification (réhab)	3 691 500,00 €	2 297 782,20 €	62%	
	Résidentialisation	7 830 000,00 €	2 429 257,00 €	31%	
	Immobilier à vocation économique	805 000,00 €	241 500,00 €	30%	
TOTAL Participation au titre des politiques du logement		31 659 595,90 €	10 108 389,51 €	32%	
TOTAL Participation CdC		44 834 063,41 €	13 223 152,41 €	29%	

Les crédits destinés au financement des opérations relevant des dispositifs inhérents aux politiques urbaines relèveront de lignes budgétaires existantes, qui seront mobilisées dès lors que les dossiers correspondants auront été déposés, dans le cadre du règlement des aides aux communes, intercommunalités et territoires.

Le plan de financement envisagé sur ce programme sollicite plusieurs co-financeurs et leurs contributions respectives sont réparties comme suit :

	Contributions		Dont prêts
ETAT (FNAP, DPV...)	803 780,00 €	2%	
ACTION LOGEMENT	2 285 752,00 €	5%	1 069 176,50 €
EPCI	3 831 003,38 €	9%	
ANRU	11 070 970,00 €	25%	
Collectivité de Corse	13 223 152,41 €	29%	1 101 210,21 €
Valorisation foncière	1 383 140,00 €	3%	
OPHCC	7 490 713,61 €	17%	6 054 061,00 €
Ville de Bastia	4 745 551,52 €	11%	
TOTAL	44 834 062,92 €	100%	8 224 447,71 €

Aussi, compte tenu de ces éléments, je vous prie d'autoriser le Président du Conseil exécutif de Corse à signer la convention pluriannuelle, ainsi que les annexes et les avenants futurs, du **Projet de Renouvellement Urbain de la « Cité des Lacs, des Arbres et des Monts »** de la commune de Bastia.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.