CUMUNITÀ
D'AGGLUMERAZIONE
DI BASTIA

2026-11-09
DÉCISION DU CONSEIL

Consignation de l'indemnité provisionnelle en vue de la prise de possession des friches Mattei

Éléments de contexte

L'opération des « Friches MATTEI » est déclarée **d'intérêt communautaire par délibération du 18 décembre 2023** du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Bastia. Elle s'inscrit dans le périmètre de requalification urbaine du secteur de Toga dans le cadre du programme Action Cœur de Ville 2 (ACV2). Par ailleurs la requalification urbaine du secteur de Toga est identifiée comme prioritaire à l'axe 2.3 de la déclaration d'intention partagée entre l'Etat, la commune de Bastia et la communauté d'agglomération de Bastia signée le 26 avril 2021 pour la déclinaison territoriale du Plan de Transformation et d'Investissement pour la Corse (PTIC).

Le 20 septembre 2021, un procès-verbal d'abandon manifeste a été dressé par le maire de Ville di Pietrabugno et notifié aux propriétaires de la parcelle ; il a fait l'objet d'un affichage, pendant une durée de 3 mois, du 23 septembre 2021 au 24 décembre 2021 en mairie et à l'entrée de la parcelle initialement cadastrée AB n°202 (devenue n°303 à la suite de la division de la parcelle n°202) du 30 septembre 2021 au 31 décembre 2021. Le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste a été publié dans les journaux de « Corse Matin » du 27 septembre 2021 et « L'informateur Corse Nouvelle » le 1er octobre 2021.

Les propriétaires du bien n'ont ni répondu à la notification du procès-verbal provisoire d'abandon manifeste, ni procédé à l'exécution de travaux indispensables à la remise en état de l'immeuble dans les trois mois de la notification et de la publication du procès-verbal provisoire. En conséquence, un procès-verbal définitif d'abandon manifeste a donc été dressé le 2 avril 2024. Il a été notifié aux propriétaires concernés et affiché en Mairie et à l'entrée de la parcelle cadastrée AB n°303 à compter du 29 avril 2024.
La procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste, telle que prévue par les articles L. 2243-1 à L.2243-4 du code des collectivités territoriales a donc été régulièrement mise en œuvre par la Commune de Ville di Pietrabugno.

Par suite, le maire de Ville di Pietrabugno a transmis au préfet le 22 octobre 2024 un dossier de projet simplifié d'acquisition d'un immeuble en état d'abandon manifeste sur la parcelle cadastrée AB n°303.

De son côté la Communauté d'Agglomération de Bastia a sollicité l'avis du service des domaines de la Direction départementale des finances publiques (DGFiP) de haute Corse le 26 mars 2024 en vue de déterminer la valeur vénale du bien. La parcelle cadastré AB n°303 a été estimée à 121 500 €, pouvant être augmentée d'une indemnité de réemploi égale à 10% de l'indemnité principale soit 12 250 € portant **l'estimation totale à 133 650€.** A la demande de la CAB, l'avis des domaines a fait l'objet d'une prorogation de 24 mois soit jusqu'au 26 mars 2028.

Sur cette base, le conseil municipal de Ville di Pietrabugno a délibéré le 6 juin 2025 pour annuler et remplacer la délibération du 26 juin 2024 et déclarer en état d'abandon manifeste l'immeuble situé sur la parcelle cadastrée AB n°303 à Ville di Pietrabugno et décider d'en poursuivre l'expropriation pour cause d'utilité publique au profit de la communauté d'agglomération de Bastia afin de créer une réserve foncière, en vue de la réalisation d'une opération mixte comprenant du logement, un équipement public polyvalent destiné à des activités sportive et/ou culturelles et des activités économiques.

Le dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique comprenant, notamment, une notice explicative, un plan de situation et d'évaluation sommaire du coût de projet a été mis à disposition régulière du public du 7 juillet au 13 août 2025 ; Un registre a été mis à disposition du public pour recueillir ses observations. Il ressort des onze observations émises au cours de la mise à disposition du public et des cinquante-cinq avis recueillis lors de l'enquête de proximité, un souhait majoritaire de réhabilitation du site mais une majorité d'opposition à la création de logements.

L'arrêté du préfet de la Haute Corse du 26 novembre 2025 portant déclaration d'utilité publique et cessibilité, le projet d'acquisition de la parcelle cadastrée AB n°303 dénommée « Friches Mattei n'ayant pas été transmise au juge de l'expropriation dans le délai de 6 mois à compter de son édiction et considérant qu'aucun changement n'est intervenu dans les circonstances de fait, un nouvel arrêté préfectoral portant cessibilité de la parcelle cadastrée AB n°303, déclarée en état d'abandon manifeste, a été pris le 12 juin 2026.

Le projet

Le projet envisagé sur la parcelle permettra de faire cesser l'état d'abandon et de dégradation de l'immeuble, de faire cesser les risques pour la sécurité publique dans ce secteur et de réhabiliter la construction existante dans le but d'y créer une opération mixte. Ce projet permettra de renforcer l'attractivité du secteur.

Cessibilité et prise de possession :

Par arrêté n°2B-2026-06-05-00005, le préfet :

- A déclaré cessible au profit de la Communauté d'Agglomération de Bastia, la parcelle cadastrée AB n°303 dénommée « Friches Mattei » située Lieu-dit Toga, commune de Ville di Pietrabugno, d'une superficie cadastrale de 5.544m²
- A fixé à 133 650€ l'indemnité provisionnelle conformément à l'évaluation du service des Domaine de la DDFIP de Haute Corse en date 26 mars 2024.

La communauté d'Agglomération de Bastia est autorisée à acquérir à l'amiable ou par voie d'expropriation.

La communauté d'Agglomération de Bastia ne pourra prendre possession de l'immeuble qu'après paiement ou en cas d'obstacle au paiement, qu'après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la date de publication de l'arrêté préfectoral.

Il est demandé au Conseil communautaire d'autoriser :

- La consignation de l'indemnité provisionnelle auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant de 133 650 € conformément à l'évaluation du service des Domaine de la DDFIP de Haute Corse,
- La prise de possession, après consignation, de la parcelle AB n°303,
- Le président à signer tous documents se rapportant à cette affaire.

Avis favorable du Bureau communautaire.