

**Modalità di a cuncessione cù e so càriche di l'inseme immobiliare di « ilot la poste »
cullucatu à u 34, carrughju Campinchi in Bastia**

Modalités de la cession avec charges de l'ensemble immobilier dénommé « îlot la Poste » sis
34, rue Campinchi à Bastia

Par délibération en date du 23 juillet 2019, le Conseil Municipal a approuvé le principe de la cession de l'îlot de La Poste avec charges dans le cadre d'un avis d'appel public à candidatures en vue de réaliser une opération immobilière complexe destinée à accueillir une diversité d'activités telles qu'elles sont prévues au PLU (tertiaires, commerciales, hôtelières, logements etc..) et ce afin de permettre la redynamisation du centre-ville. Cet avis d'appel à candidatures était porté par le groupement de commande constitué de La Poste, de France TV et de la Ville de Bastia en application d'une convention en date du 4 septembre 2019. Conformément aux dispositions de l'ordonnance du 23-07-2015, cette vente avec charges doit respecter les règles de la commande publique et plus particulièrement celles de la procédure négociée.

Ainsi, à l'issue de la procédure de consultation la commission d'appel d'offres par décision du 20 octobre 2021 a décidé de retenir l'offre de base de la SAS ANTONIOTTI représentée par M. ANTONIOTTI Dominique représentant un groupement d'acteurs économiques et financiers sous forme d'une personne morale à constituer.

Cette offre a été formulée comme suit :

PRIX : 3 200 000 €

PROGRAMME (12 823 m² de surfaces de plancher hors stationnement) :

- Commerce : 4 unités (774 m²)
- Equipement Hôtelier : 60 unités + espace séminaire (3 642 m²)
- La Poste : 493 m²
- France TV : 1 252 m²
- Logements standing : 42 unités (2997 m²)
- Logements maîtrisés : 6 unités (384 m²)
- Logements haut de gamme : 8 unités (1013 m²)
- Locaux Tertiaire : 2 170 m²
- Locaux pour profession libérale : 278 m²
- Stationnement sous-sol : 300 places

CALENDRIER : 4 ans et demi, soit 53 mois à compter de la délivrance du permis de construire purgé de tous recours et de tout retrait.

Pour information, ce bien a été estimé par avis du 29 Mars 2021 par le Pôle d'Evaluation Domaniale de la DGFIP à 3 470 000 € L'offre de 3 200 000 € est cohérente au regard des charges imposées à l'acquéreur et s'inscrit dans la marge de négociation dont disposent les collectivités (10 % à 20%).

Par ailleurs, ce projet va générer le paiement d'une taxe d'aménagement d'environ 828 000 € et le paiement d'une redevance d'occupation du domaine public d'environ 358 000 € pour le relogement provisoire de La Poste et d'Orange. Ainsi, le bilan global de l'opération d'un montant de 4 386 000 € sera largement positif pour la commune :

Cette vente sera réalisée sous les conditions suspensives suivantes :

- Obtention du permis de construire par le candidat purgé de tout recours
- Signature de la promesse de VEFA au profit de POSTE IMMO sauf désistement de cette dernière,
- Signature de la promesse de BEFA au profit de FRANCE TV sauf désistement de cette dernière
- Obtention d'une garantie financière ou d'un cautionnement garantissant l'achèvement du programme
- Taux de pré-commercialisation : 70 %
- Obtention du financement

Les conditions suspensives devront être réalisées dans un délai de 24 mois à compter de la signature de promesse de vente étant précisé que ce délai pourra être prorogé par convention des parties.

Cette vente sera réalisée sous les conditions particulières suivantes :

- Respect du règlement général de la consultation, des cahiers des charges correspondants, des modalités de la cession définies dans le document joint, de l'offre de base retenue par la CAO,
- Signature d'un compromis de vente avec versement d'une indemnité d'immobilisation au comptant et en totalité, à titre de garantie et de clause pénale relative au paiement du prix le jour de la signature de la promesse synallagmatique de vente. Son montant est fixé à 5% du montant de l'offre du candidat. Ce versement ne produira pas d'intérêts. Dans tous les cas, les frais engendrés par ledit versement resteront à la charge exclusive du candidat. Le montant de l'indemnité sera imputé sur le prix de vente.
- Une clause de reprise sera insérée dans l'acte de vente imposant au nouvel acquéreur de reprendre à sa charge les obligations de faire déterminées dans le contrat initial.

En outre, la Ville de Bastia aura la faculté de réclamer diverses pénalités financières :

- De réclamer une pénalité financière d'un montant de 1 500 000 € après mise en demeure restée sans effet à l'expiration d'un délai de 3 mois d'avoir à exécuter les obligations contractuelles du candidat consistant à réaliser l'opération immobilière pour laquelle il a été désigné (destination).
- De réclamer, après mise en demeure restée sans effet à l'expiration d'un délai de 3 mois, une pénalité financière en cas de retard dans l'exécution du contrat d'un montant de 100 000 € par trimestre.
- De poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales.

En conséquence, il est proposé :

- D'approuver la vente de l'ensemble immobilier cadastré AB 304 sis 34, avenue Maréchal Sebastiani pour le prix de 3 200 000 € conformément aux modalités définies dans le document ci-annexé et à l'offre de base retenue par la commission d'appel d'offres du 20 octobre 2021 au profit de la SAS ANTONIOTTI ou toute personne morale qui lui sera substituée à cet effet.
- De préciser que cette vente sera réalisée sous les conditions suspensives suivantes dans un délai de 24 mois avec faculté de prorogation par convention des parties:
 - Obtention du permis de construire par le candidat purgé de tout recours
 - Signature de la promesse de VEFA au profit de POSTE IMMO sauf désistement de cette dernière,

- Signature de la promesse de BEFA au profit de FRANCE TV sauf désistement de cette dernière,
- Obtention d'une garantie financière ou d'un cautionnement garantissant l'achèvement du programme
- Taux de pré-commercialisation : 70 %
- Obtention du financement
- De préciser que cette vente sera réalisée sous les conditions particulières suivantes :
 - Respect du règlement général de la consultation, des cahiers des charges correspondants, des modalités de la cession définies dans le document joint, de l'offre de base retenue par la CAO,
 - Signature d'un compromis de vente avec versement d'une indemnité d'immobilisation au comptant et en totalité, à titre de garantie et de clause pénale relative au paiement du prix le jour de sa signature. Son montant est fixé à 5% du montant de l'offre du candidat. Ce versement ne produira pas d'intérêts. Dans tous les cas, les frais engendrés par ledit versement resteront à la charge exclusive du candidat. Le montant de l'indemnité sera imputé sur le prix de vente.
 - Une clause de reprise sera insérée dans l'acte de vente imposant au nouvel acquéreur de reprendre à sa charge les obligations de faire déterminées dans le contrat initial.
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tout document nécessaire à la formalisation de cette vente sans que cette liste ne soit exhaustive : avant-contrat tel que le compromis, l'acte de vente, les documents d'arpentage, etc.