

**CONVENTION DE PORTAGE
ENTRE
LA VILLE DE BASTIA
ET L'OFFICE FONCIER DE LA CORSE**

Entre :

La Ville de Bastia, située dans le département de Haute-Corse (2B), dont l'adresse est Merria di Bastia - Viale Pierre Giudicelli 20410 BASTIA.

Représentée par son Maire en exercice, Pierre SAVELLI, dument habilité par la délibération du Conseil Municipal n°2020-juillet-01-35 en date du 15 juillet 2020, en application de l'article L2122-22 du code général des collectivités territoriales,
Ci-après désigné par « la Commune » ou la « Collectivité ».

D'une part,

Et :

L'Office Foncier de la Corse, Etablissement Public à caractère industriel et commercial conformément aux dispositions de l'article 148 de la loi n° 214-366 du 24 mars 2014 dite loi « ALUR », créé par délibération de l'Assemblée de Corse N°14/093 AC en date du 17 juillet 2014, dont le siège est situé à AJACCIO (20000), 22 cours Napoléon.

Représenté par son Président, Monsieur Gilles SIMEONI, régulièrement désigné à cette fonction suivant l'arrêté du 21/053 CE du Président du Conseil Exécutif de Corse en date du 27 juillet 2021,

Et sa Directrice Générale, Madame Julie DA COSTA TRAMU, régulièrement désignée à cette fonction suivant l'arrêté n°21/014 CE du Président du Conseil Exécutif de Corse en date du 15 juillet 2021,

D'autre part.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

PREAMBULE

La Ville de Bastia

L'Office Foncier de la Corse

Le Projet

CHAPITRE I - CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

Article 01 - Objet de la convention

Article 02 - Périmètre d'intervention

Article 03 - Études préalables et engagement financier de l'Office Foncier de la Corse

Article 04 - Durée de la convention - Résiliation

Article 05 - Transmission de données

Article 06 - Dispositif de suivi

Article 07 - Contentieux

CHAPITRE II - ACQUISITIONS PAR L'OFFICE FONCIER DE LA CORSE

Article 08 - Modalités d'acquisition

Article 09 - Prix d'acquisition

Article 10 - Durée du portage

Article 11 - Taux d'actualisation - Modalités de calcul

Article 12 - Minoration foncière

CHAPITRE III - GESTION DES BIENS ACQUIS

Article 13 - Jouissance et gestion des biens acquis

Article 14 - Assurance

CHAPITRE IV - REVENTE DES BIENS ACQUIS

Article 15 - Engagement de rachat des biens acquis

Article 16 - Choix des opérateurs

Article 17 - Conditions juridiques de la revente

Article 18 - Détermination du prix de cession

Article 19 - Paiement du prix lors de la revente

Article 20 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet

La Ville de Bastia

La Ville de Bastia fait partie de la communauté d'agglomération de Bastia.

La commune s'inscrit notamment dans une démarche de redynamisation de son Centre-Ville au travers du programme Action Cœur de Ville (ACV), dont la convention cadre a été signée en septembre 2019, et modifiée par avenant n°1 le 29 décembre 2020. Par ailleurs, la convention cadre Action Cœur de Ville a été homologuée en convention Opération de Revitalisation du Territoire par un arrêté en date du 17 décembre 2019.

Le volet habitat de ce programme, détaillé dans l'axe 1 de la convention ACV traite de quatre thématiques pour répondre aux enjeux identifiés :

1 Mieux valoriser le « vivre en ville », ouvrir le cœur de ville à de nouveaux produits et publics

Il s'agit de valoriser « l'habiter en ville », au regard de la proximité des équipements et services facilement accessibles à pied. Également d'améliorer la qualité de l'environnement immédiat de l'habitat en requalifiant les espaces communs des copropriétés, notamment les cœurs d'îlots, tout en y promouvant de nouveaux usages de ces espaces communs aux habitants (espaces d'agrément, locaux à usage collectif, ...), dans l'objectif de redonner une souplesse de l'habitat que l'on peut retrouver dans l'individuel.

2 Rendre l'habitat accessible en cœur de ville

Favoriser la primo-accession des jeunes ménages en cœur de ville et maintenir les populations résidentes. Également, permettre la production de logements locatifs abordables pour toutes les catégories de ménages avec notamment la production de logements locatifs sociaux.

3 Requalifier l'habitat ancien et pérennisation des améliorations réalisées

Dans le périmètre des OPAH, poursuivre la dynamique de réhabilitation du bâti ancien et, pour les requalifications réalisées, prévenir tout nouveau basculement dans la difficulté des copropriétés requalifiées par des actions de sensibilisation.

Au-delà du périmètre OPAH, renforcer la connaissance de l'état des copropriétés, poursuivre le repérage des copropriétés en difficulté afin de les accompagner dans leur redressement et d'enrayer le cycle de déqualification.

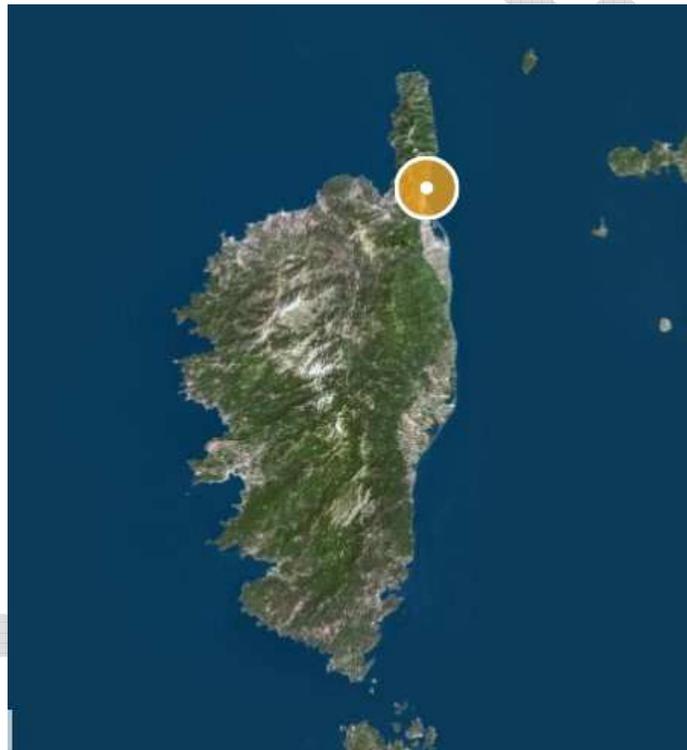
4 Lutter contre la vacance des logements

Permettre une remise sur le marché des logements identifiés pour proposer une offre nouvelle aux ménages souhaitant s'installer dans le Cœur de Ville. Par ailleurs, et de

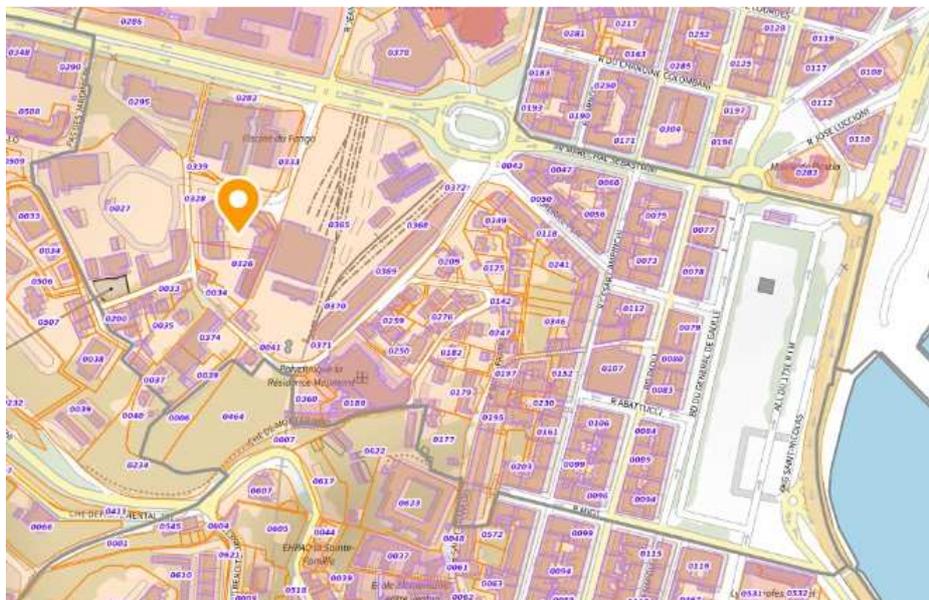
manière transversale, la résorption de la vacance s'inscrira également dans l'objectif de redressement des copropriétés.

C'est au regard de ces enjeux relatifs à l'habitat que l'opération de restructuration du « Cézanne » a été inscrite dans le programme Action Cœur de Ville de Bastia. En effet, l'opération de restructuration du Cézanne, permettra de lutter contre la vacance, élargir et développer une offre de logements supplémentaires en centre-ville, et développera indéniablement sur le secteur concerné une réelle attractivité.

Localisation de la ville de Bastia en Corse :



Localisation du projet de la Commune :



L'Office Foncier de la Corse

La délibération de l'Assemblée de Corse N°14/093 AC en date du 17 juillet 2014, portant création de l'Office Foncier de la Corse définit ses missions et ses conditions générales d'action. L'Office Foncier de la Corse est un établissement public à caractère industriel et commercial, doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

L'Office Foncier de la Corse intervient en amont des projets des collectivités et de leurs groupements, en anticipant les acquisitions foncières nécessaires à leur réalisation, et en assurant le portage éventuel.

Cet établissement est compétent sur l'ensemble du territoire de l'île pour :

- La mise en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte de priorités définies par les programmes locaux de l'habitat et la politique régionale du foncier et de l'habitat de la Collectivité Territoriale de Corse. Il peut contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles, en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces dans le cadre de conventions.
- La réalisation pour le compte de la Collectivité Territoriale de Corse ou toute autre personne publique dans le cadre des missions prévues au second alinéa de l'article L. 4424-26-1 du code général des collectivités territoriales de toutes acquisitions foncières ou immobilières en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L. 221-1 et L.221-2 du code de l'urbanisme ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du même code disposant :
« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des

activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ».

- La réalisation de toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens du même article, des biens fonciers ou immobiliers acquis sachant que les biens acquis par l'établissement ont vocation à être cédés ou à faire l'objet d'un bail. Les acquisitions et cession foncière et immobilières réalisées par l'établissement pour le compte de la Collectivité Territoriale de Corse ou d'une autre personne publique sont soumises aux dispositions relatives à la transparence des opérations immobilières de ces collectivités.
- Pour exercer, pour la réalisation de ses missions et par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption et de priorités définis, dans les cas et conditions prévus par le code de l'urbanisme ainsi qu'au 9° de l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime et agir par voie d'expropriation.

Le respect de ces objectifs par la Collectivité ou les opérateurs qu'elle désignera sera assuré au moyen de clauses et/ou d'un cahier des charges inclus aux actes de cession conclus par l'OFC précisant la nature des contraintes imposées.

Le Projet

La Ville de Bastia a sollicité l'Office Foncier de la Corse pour l'acquisition, et le portage de l'ensemble immobilier Le Cézanne édifié sur les parcelles AM326, AM327, AM332 et AM334, situées à la charnière du cœur de Ville et des secteurs du Fangu et du Recipellu, à proximité immédiate de la gare et desservies par la rue Marcel Paul.

La parcelle AM326 d'une contenance de 2004 m², la parcelle AM327 d'une contenance de 2273 m², la parcelle AM332 d'une contenance de 1m² et la parcelle AM334 de 138 m² à détacher accueillent un ensemble immobilier de 152 logements, 4 commerces et 7 bureaux et un parking souterrain. 99 logements sont actuellement achevés et 53 n'ont pas été terminés.

La surface totale de plancher du Cézanne est de l'ordre de 14 882 m² (dont 12 870 m² pour les logements) ; à noter toutefois que le mesurage loi Carrez réalisé à la demande du propriétaire en 2017 fait état de 14 096 m².

Le parking souterrain comporte actuellement 87 places, dont 55 places accessibles ; le déficit de places de stationnement compte tenu du potentiel de logements et locaux d'activités et au regard du PLU en vigueur, est de l'ordre de 112 à 287 places (selon le produit logement envisagé).

Sur les 99 logements achevés, 88 sont occupés ; les loyers pratiqués sont de l'ordre de 9.1€/m² en moyenne. 85% des ménages ont pu être enquêtés et parmi eux :

- 90% sont éligibles au logement social.
- 75% ont emménagé depuis moins de 5 ans
- 85% souhaitent être maintenus au Cézanne

En matière d'activité, 6 locaux sont actuellement occupés par des commerces ou professions libérales.

Sur le plan technique, l'ensemble immobilier ne présente pas de problème structurel majeur mais comporte des pathologies réparables par des travaux de second œuvre et nécessitera ainsi

des travaux de reprises (toitures, étanchéité, façades, joints, ...), de remise aux normes, et de finition pour assurer son achèvement.

Sur la base des éléments du diagnostic/état des lieux, la Ville de Bastia a saisi France Domaines afin de procéder à une réestimation du bien ; pour mémoire France Domaines avait procédé à une première estimation en octobre 2019, mais il s'agissait d'un avis provisoire, dans l'attente d'éléments complémentaires et d'une visite des lieux.

France Domaine a transmis à la Ville le 5 mai 2022 une nouvelle estimation jointe au présent rapport.

A la lumière des éléments posés en phase 1 « diagnostic/état des lieux », les études pré opérationnelles doivent désormais permettre à la Ville et à ses partenaires de définir un projet de restructuration pour le Cézanne qui permettra d'achever l'ensemble immobilier et reprendre les désordres observés, mais surtout de définir une programmation qui s'inscrira dans les objectifs suivants :

- produire une majorité de logements locatifs sociaux,
- élargir l'offre de logements,
- maintenir les occupants sur site mais aussi accueillir de nouvelles familles,
- lutter contre la vacance,
- plus largement impulser et participer à la requalification de l'ensemble du secteur de la gare.

L'ensemble immobilier se trouve en zone UZf du plan local d'urbanisme.

La valeur domaniale est établie à 25.000.000,00€ dans un avis en date du 3 mai 2022.

Les discussions menées par la Ville avec le propriétaire de l'ensemble immobilier ont permis de fixer le prix d'acquisition à 21.500.000,00€.

Par le biais de cette acquisition et de ce portage, la Ville de Bastia souhaite restructurer cet ensemble immobilier en conservant sa fonction principale habitat, étant entendu que 70% minimum de la Surface de Plancher Totale sera affectée à des logements, et que la grande majorité de ces logements seront des logements locatifs sociaux.

Des réunions de travail avec les bailleurs sociaux ont déjà eu lieu pour poser les bases du partenariat, prendre en compte les contraintes de chacun, envisager le montage opérationnel et le mode opératoire les plus adaptés, et sceller des engagements dans les meilleurs délais. Si le locatif social reste une priorité pour le futur programme, compte tenu de la politique d'habitat mais aussi au regard de l'occupation actuelle du site et des souhaits exprimés, des réflexions sont également lancées pour produire des logements répondant à des besoins non satisfaits à l'échelle de la Ville ou de l'agglomération, en direction des personnes âgées, des jeunes travailleurs ou étudiants.

Les études opérationnelles menée par la Ville de Bastia permettront également – au regard de la programmation arrêtée – de définir et estimer les travaux à réaliser tant pour l'achèvement de l'ensemble immobilier que pour sa restructuration.

Le bien sera vendu loué, et les baux d'habitation ou d'activités seront repris à l'acte.

L'Office Foncier de la Corse assurera la gestion transitoire de ce bien et désignera à cet effet un prestataire qui assumera en son nom et pour son compte cette mission. Les loyers perçus par l'Office viendront en déduction du prix de rétrocession.

La Ville de Bastia sollicite donc l'Office Foncier de la Corse pour le portage et **l'acquisition de l'ensemble immobilier le Cézanne, cadastré AM326, AM327, AM332 et AM334 partiellement** au prix total de 21.500.000,00€.

La durée de portage est évaluée à 5 ans.

L'acquisition de cet ensemble immobilier et le portage par l'Office Foncier de la Corse qui en découlerait se ferait au titre du Programme Exceptionnel d'Investissement (PEI) et par la levée de l'emprunt à hauteur de ***

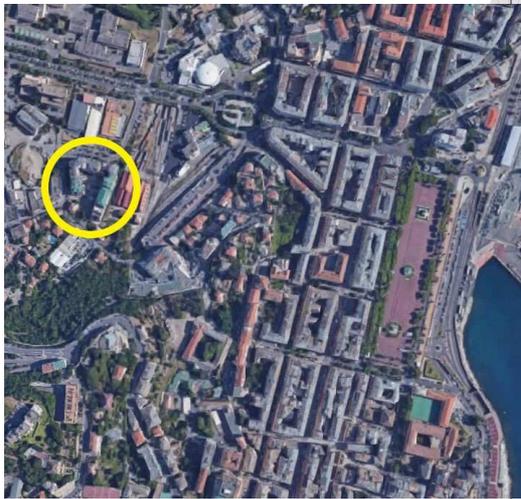
projet

DESIGNATION DU PROJET

Le projet consiste à acquérir un ensemble immobilier de 152 logements dont 1/3 non achevés, comportant également quelques commerces et bureaux. Monopropriété, occupant une place stratégique en cœur de ville, la requalification de cet ensemble constitue un réel enjeu tant sur les plans urbains, sociaux ou en termes d'attractivité. Le projet permettra en outre d'élargir l'offre de logements avec la réalisation d'une très grande majorité de locatifs sociaux mais aussi de produits peu présents sur le territoire destinés par exemple aux personnes âgées, étudiants ou jeunes travailleurs.

Les études pré opérationnelles portées par la Ville, toujours en cours, permettront de faire un état des lieux précis, de proposer et chiffrer une programmation pour restructurer le bien et répondre aux enjeux précités, définir les étapes, un mode opératoire adapté et rechercher les financements nécessaires.

Ce projet inscrit dans Cœur de Ville est une des opérations majeures du programme.



Inscription dans la stratégie territoriale

La collectivité porteuse du projet	
Commune : Bastia Intercommunalité : Communauté d'Agglomération de Bastia	
Inscription du territoire du projet dans le PADDUC : non	
PLU : Décembre 2009 - Nouveau PLU en cours d'élaboration – PADD débattu en mai 2021 PLH : approuvé le 30/01/2022	
Besoins communaux en logements	Tension foncière dans la commune
Demande en logements connue : 1452	Tension foncière identifiée : oui
Situation de la commune par rapport à l'art. 55 de la loi SRU : 29% LLS	Préciser son origine : Forte demande de logements sur la commune qui connaît une évolution démographique notable, et peu d'opportunité foncière, notamment en Centre-Ville, en raison de la configuration du territoire communal
Nature : Tout type de logement et spécifiquement à l'attention du public jeunes travailleurs et seniors	Valeurs foncières (terrains) à la vente (€ / m ²) : 180
Typologie / surface : Fort besoin en petites typologie (T2)	Valeurs immobilières (bâti) à la vente (€ / m ²) : 2800
	Loyers constatés (€ / m ²) <ul style="list-style-type: none">- dans le parc social : 5,2- dans le parc libre : 10,3

Maturation du projet

Nature du projet	Vocation du projet
<p>Renouvellement urbain</p> <p>Opération inscrite dans le programme ACV sous l'axe 1 - De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville</p>	<p>Besoin(s) au(x)quel le projet entend répondre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Résorption de la vacance - Production de logements locatifs sociaux - Proposition d'offre alternative (résidence seniors, foyer jeunes travailleurs, co living)
Assiette foncière	Programmation
<p>Surface nécessaire à la réalisation du projet : 4416 m²</p>	<p>Répartition des surfaces par destination : Projet : en cours de définition</p> <p>Existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logements : 12 870,4 m² SDP (12 144,22 m² surface Carrez) - Bureaux : 1418,31 m² SDP - Commerces : 593,38 m² SDP
Montage opérationnel	Calendrier
<p>Aménageur pressenti / retenu : montage opérationnel non encore défini</p> <p>Opérateur(s) pressenti(s) : OPH2C, ERILIA, LOGIREM, 3FSud, Logis Corse.</p> <p>Equilibre financier / bilans : projet et montage opérationnel en cours de définition</p> <p>Gestion / fonctionnement : projet en cours de définition</p> <p>Commentaires : travail en cours avec les opérateurs logements qui sur le principe se prépositionnent sur le projet</p>	<p>Echéances connues : non</p> <p>Livraison souhaitée : à moyen terme</p>
Besoins d'études pour affiner le projet	
<p>Montage (programmation, bilans, mode de réalisation de l'aménagement, procédure d'aménagement) :</p> <p>Périmètres d'intervention foncière : parcelles AM 326, AM 327, AM 332, AM 334</p> <p>Plan d'acquisitions foncières : Acquisition de l'ensemble du périmètre foncier bâti par voie amiable</p>	

Offre urbaine	Règlementations impactant la constructibilité
<p>Localisation dans la commune : Périmètre ACV et ORT</p> <p>Aménités (équipements, commerces, services) : Ensemble des aménités présente du Centre-Ville. Par ailleurs, mitoyenneté avec la gare (CFC), proximité des équipements administratifs de la vallée du Fango, lycée et présence mitoyenne de la piscine communautaire.</p> <p>Transports publics : Train - Bus</p>	<p>Protection des espaces naturels : non</p> <p>PPRI : Zone de danger induit de ruissellement</p> <p>Zone d'occurrence amiante environnementale</p>
Réseaux	Insertion urbaine
<p>Voirie de desserte : Rue Marcel PAUL</p> <p>Eau potable / réseau d'assainissement : oui</p> <p>Electricité / Gaz : oui</p> <p>Internet haut débit : oui</p>	<p>Zonage document d'urbanisme : Uzf</p> <p>Concerné par périmètre de protection des MH</p> <p>Insertion dans le tissu urbain : ensemble de bâtiments existants mitoyen de la gare de Bastia. Cette résidence a été construite conformément au PAZ de la ZAC Recipello, qui avait été créé fin 90, mais qui n'a jamais été réalisée.</p>
Caractéristiques parcellaires	Occupation foncière
<p>Surface : 4416 m²</p> <p>Usage : Emprise parcellaire de la résidence « Le Cézanne »</p> <p>Servitudes : aucune</p>	<p>Surface bâtie : 14 882 m² SDP / 14 096 m² Surface Carrez</p> <p>Nature du bâti : 8 bâtiments (R+5 à R+8) comprenant 152 logements, 5 commerces et 7 locaux tertiaires. 87 places de stationnement en sous-sol.</p> <p>Epoque de construction : fin 1990-début 2000</p> <p>Etat actuel du bâti : 3 bâtiments en partie non achevés (mise hors d'eau, hors d'air effective)</p> <p>Par ailleurs : l'ensemble des toitures de la résidence ne comprend pas de couverture sur le revêtement d'étanchéité existant et la quasi-totalité des façades ne sont pas enduites. Globalement, l'ensemble des installations (sanitaires, EP, CVMC) sera à reprendre, à des degrés divers, suivant les problématiques relevées par bâtiment.</p>

Propriété	Synthèse : évaluation de la dureté foncière
Présence / absence de titre(s) de propriété : Nature de la propriété : monopropriété / Personne morale : SCI RECIPELLO NOVU Maîtrise publique actuelle : nulle Position des propriétaires par rapport à une offre d'acquisition : prix de cession négocié et arrêté avec le propriétaire	Sans objet
Estimation des besoins d'accompagnement pour la maîtrise foncière	Eventuelles difficultés / commentaires
Durée de portage souhaitée : 5 ans	Gestion locative à prévoir pour 88 logements occupés Complexité du montage opérationnel Obtention des financements pour la restructuration du bien

La Collectivité a saisi l'O.F.C. afin d'être accompagnée dans l'engagement d'une politique foncière visant à faciliter la réalisation de ce projet, dans les conditions qui permettront d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs des productions souhaitées par la Collectivité.

Le Conseil Municipal de la Ville de Bastia a approuvé la saisine de l'Office et l'acquisition par le biais de l'Office par délibération du Conseil Municipal en date du 2 juin 2022 ;

CELA EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

projet

Article 01 - Objet de la convention

La présente convention vise :

- à définir les engagements que prennent la Collectivité et l'O.F.C. en vue de la réalisation du projet défini en préambule ainsi que les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'Office Foncier de la Corse seront revendus ;
- à préciser les modalités d'intervention de l'O.F.C.

La Collectivité confie à l'Office Foncier de la Corse la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation du projet défini en préambule sur le secteur opérationnel désigné à l'article 02 ci-après. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption et expropriation);
- portage foncier et éventuellement gestion des biens ;
- recouvrement / perception de charges diverses ;
- participation aux études menées par la Collectivité ;
- réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- revente des biens acquis ;

Article 02 - Périmètre d'intervention

Sur le périmètre défini ci-après, l'O.F.C. est autorisé à acquérir :

- Les parcelles cadastrées AM326, AM327, AM332 et AM334



Article 03 - Études préalables et engagement financier de Office Foncier de la Corse

a) Ingénierie et études préalables

L'O.F.C. met à disposition son assistance technique pour la réalisation d'études préalables à l'aménagement et/ou son expertise pour la réalisation d'études de faisabilité économique. Ces études concernent notamment des études de site, études urbaines, études de faisabilité, de pré-programmation, études d'analyses techniques, expertises ponctuelles...

Cette mission aura pour but d'apporter une expertise dans les différents domaines liés au projet (juridique, financier, technique...) et pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- assistance générale pour la réalisation de l'étude ;
- assurer l'organisation des études amont (rédaction de cahier des charges...);
- accompagnement dans le choix du prestataire ;
- coordination de l'étude ;
- participation aux comités de pilotage et comités techniques ;
- participation financière au coût global de l'étude.

Les modalités de réalisation des études seront appréciées par l'O.F.C. au regard des projets des collectivités. Sont exclus de la présente mission :

- l'ensemble des procédures de passation des marchés publics, quelle que soit la nature des marchés ;
- La conclusion de marchés publics tendant à la réalisation d'études.

b) Engagement financier

L'engagement financier de l'O.F.C. au titre de la présente convention est destiné au financement de l'ensemble des dépenses liées aux actions foncières notamment le paiement :

- des prix d'acquisition et frais annexes (frais d'acte, de géomètre, de contentieux, honoraires de négociation, etc.) ;
- des indemnités liées aux évictions ;
- des travaux, notamment des travaux de proto-aménagement (déconstruction / dépollution) et travaux conservatoires ;
- des prestations de tiers liées à certaines études opérationnelles conditionnant la réalisation du projet (études techniques, études de sols, de dépollution, études préalables aux travaux) ;
- des dépenses engendrées par la gestion des biens (impôts, assurance, gardiennage, etc.).

L'ensemble de ces dépenses seront imputées sur le prix de revente des biens acquis.

Article 04 - Durée de la convention - Résiliation

La présente convention de portage prend effet à compter de la date de sa signature. Elle prend fin à l'achèvement de la durée de portage foncier du dernier bien acquis en exécution des présentes. La durée maximum de portage est fixée à 5 (cinq) ans à compter de la date d'acquisition des parcelles cadastrées AM326, AM327, AM332 et AM334.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de précisions qui s'avéreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel.

La convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme.

La résiliation ne pourra être décidée que par l'assemblée délibérante de la Collectivité ou du conseil d'administration de l'O.F.C. Elle prendra la forme d'un courrier recommandé ou d'un acte extra judiciaire et sera effective 6 mois après réception de ce courrier recommandé ou après l'accomplissement de cet acte.

Il sera alors procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'O.F.C. à un inventaire des pièces du dossier. Les pièces principales du dossier seront remises à la Collectivité dans les 6 mois de la prise d'effet de la résiliation.

La Collectivité sera tenue de racheter le bien acquis par l'O.F.C. dans le cadre de la convention dans l'année qui suit la notification de la résiliation au prix déterminé à l'article 19 des présentes. Au besoin, il pourra être fait application des mesures prévues à l'article 21. S'il n'a pas été procédé à l'acquisition, la Collectivité pourra être tenue de rembourser à l'O.F.C. l'ensemble des prestations effectuées par des tiers et facturées à cet établissement.

Article 05 - Transmission de données

a) Documents d'urbanisme

La Collectivité s'engage à transmettre à l'O.F.C. l'ensemble des documents d'urbanisme (le cas échéant POS, PLU, Carte communale, SCOT, PLH, AVAP...) nécessaire à la mise en œuvre de la présente convention, de préférence dans un format numérique.

Dans le cas où ces documents existent sous une forme exploitable par un Système d'Information Géographique, ils seront transmis à l'O.F.C. dans un format interopérable.

b) Autres documents

La Collectivité s'engage à transmettre à l'O.F.C. tout document ayant trait aux secteurs de projets (documents ZAC, plans topographiques, plans de voirie, plan des réseaux, schéma d'aménagement, études préalables...) de préférence sous forme numérique.

Article 06 - Dispositif de suivi

L'O.F.C. fera parvenir annuellement à la Collectivité le bilan de l'acquisition ainsi que le suivi du prix de revient.

Sur sollicitation de l'O.F.C. ou de la Collectivité, les parties, ainsi que tout partenaire du projet de la Collectivité, feront le point sur le projet, autant que de besoin pour faire un état de l'avancée des négociations et du calendrier de l'opération ou pour tout problème pouvant survenir concernant l'exécution de la présente convention ou la gestion des biens acquis.

Article 07 - Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. A défaut d'accord, le litige sera porté devant le Tribunal administratif de Bastia.

projet

CHAPITRE II - ACQUISITIONS PAR L'OFFICE FONCIER DE LA CORSE

Article 08 - Modalités d'acquisition

Sur la parcelle définie à l'article 2 de la présente convention, l'O.F.C. s'engage à acquérir l'assiette foncière nécessaire à la réalisation du projet arrêté par voie amiable.

Article 09 - Prix d'acquisition

L'acquisition effectuée par l'O.F.C. se déroulera selon les conditions évoquées dans la présente convention, au prix total de 21.500.000,00 d'€, soit en deçà de la valeur vénale fixée par France Domaine dans un avis en date du 3 mai 2022.

Article 10 - Durée du portage

La durée maximum de portage est de 5 (cinq) ans.

Cette durée commencera à courir à compter de la signature de l'acte authentique d'achat.

Cette durée s'achèvera à compter de la signature de l'acte authentique de revente.

Article 11 - Taux d'actualisation - Modalités de calcul

Le bien acquis par l'Office Foncier de la Corse pour le compte de la Collectivité fera l'objet d'un taux d'actualisation fixé à 1% hors taxes par an du montant de l'acquisition hors frais annexes pour les opérations de centre/bourg/ville.

Le taux d'actualisation est décompté au jour le jour et appelé une fois, à la fin du portage du bien objet des présentes.

Si jamais le taux d'actualisation devait être diminué, le nouveau taux serait automatiquement appliqué au bien en portage à compter du 1er janvier suivant la décision de changement du taux. Si jamais le taux d'actualisation devait être augmenté, le nouveau taux ne serait pas appliqué.

En outre en cas de prorogation de la durée de portage, et sauf avenant justifié par des conditions particulières, un taux de portage égal à 5% par an du prix d'achat du bien sera appliqué.

A la fin du portage, les frais liés au taux d'actualisation constitueront un élément identifié du prix de revente, afin d'obtenir un taux de revient actualisé, et seront inclus dans le titre de recette visant au règlement du prix de vente.

Article 12 - Minoration foncière

1/ OBJECTIFS

La décote vise, en abaissant le coût du foncier, à rendre réalisable et à faciliter le montage d'opérations de construction de logements sociaux s'inscrivant dans les objectifs des politiques locales de l'habitat.

La décote s'applique aux cessions de biens (à l'exclusion de la VEFA et des biens de l'État ayant fait l'objet d'une cession avec *décote*, tel que prévu à l'article. R. 3211-17-1 du CG3P) dont l'acquisition a été financée dans le cadre du PEI et donc destinées à des opérations répondant à ses critères d'éligibilité à savoir composées d'un minimum de logement entrant dans le décompte des logements sociaux au sens de l'art. 55 loi SRU : **le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et le PLS (Prêt Locatif Social).**

2/ COMMUNES ELIGIBLES

Les communes éligibles doivent être, soit commune déficitaire au regard du dispositif prévu par l'article 55 de la loi SRU, soit situées en zone tendue A et B1, soit être désignées pôles urbains secondaires ou intermédiaires dans le cadre du PADDUC tout en relevant du classement B2.

- **Communes déficitaires**
 - ✓ **Corse du Sud** : Ajaccio
 - ✓ **Haute-Corse** : Ville di Pietrabugno, Biguglia, Furiani
- **communes A ou B1 > 2800 habitants**
 - ✓ **Corse du Sud** : Alata, Bastelicaccia, Bonifacio, Porto Vecchio, Sartene, Propriano
 - ✓ **Haute-Corse** : Bastia, Borgo, Lucciana, Ile Rousse, Calvi, San martinu di Lota, Penta di Casinca,
- **communes B1 < 2800 habitants et B2 pôles du PADDUC**
 - ✓ **Corse du Sud** : Villanova, Afa, Appietto, Sarrola Carcopino, Valle di Mezzana, Tavaco ,Peri, Cuttoli-Cortichiato, Ghiuncheto, Vico, Grossetto-Prugna, Figari
 - ✓ **Haute-Corse** : Brando, Santa maria di Lota, Vescovato , Venzolasca, Sorbo-Occagnano, Castellare di casinca, Taglio-Isolaccio Talasani, Poggio-Mezzana, Santa Lucia di Moriani, Monticello, Corbara , Pigna , Algajola , Aregno, Lumio, Moncale, Calenzana, Saint Florent, Corte, Cervione, Aleria, Ghisonaccia, Prunelli di Fiumorbu.

3/ DISPOSITIF RETENU

Le dispositif consiste à mettre à disposition des collectivités du foncier ou des biens immobiliers dans des conditions économiquement favorables par l'application d'une décote dont le taux maximal peut atteindre **50 % du prix fixé par les services des domaines lors de l'acquisition.**

La décote s'applique automatiquement (A) aux cessions de terrains nus pour des opérations réalisées en construction neuve ou cessions d'immeubles pour des opérations de démolition construction, selon les taux figurant dans le tableau annexé et détaillés ci-après.

La décote s'applique dans les conditions détaillées ci-après mais après examen du comité technique et de la commission permanente de l'OFC (B) pour les opérations réalisées sur du bâti existant devant faire l'objet de travaux restauration ou de réhabilitation.

A- Pour le foncier nu ou les acquisitions immobilières devant faire l'objet d'une démolition décote appliquée de manière automatique selon les taux suivants :

A1- Pour les communes déficitaires

- en opération 100% logement :

25 % de décote pour les opérations constituées de 30 % minimum de LLS.

30 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 50 % de LLS.

35 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 60 % de LLS.

40 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 75 % de LLS.

- en opération mixte :

15 % de décote pour les opérations constituées de 30 % minimum de LLS en PLAI - PLUS.

20 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 50 % de LLS en PLAI - PLUS.

25 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 60 % de LLS en PLAI - PLUS.

30 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 80 % de LLS en PLAI - PLUS - PLS

A2- Pour les communes de zone A et B1 de plus de 2800 habitants

Ces communes font l'objet d'une décote renforcée afin de mieux répondre à la demande de logements sociaux, ou anticiper un éventuel classement en commune déficitaire à moyen terme soit :

- en opération 100% logement :

25 % de décote pour les opérations constituées de 50 % minimum de LLS.

30 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 60 % de LLS.

35 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 75 % de LLS.

- en opération mixte :

15 % de décote pour les opérations constituées de 40 % minimum de LLS en PLAI - PLUS.

20 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 60 % de LLS en PLAI - PLUS

25 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 80 % de LLS en PLAI - PLUS - PLS.

A3 - Pour les communes de zone A et B1 de moins de 2800 habitants et les pôles urbains du PADDUC classés en zone B2

- en opération 100% logement :

25 % de décote pour les opérations constituées de 60 % minimum de LLS.

30 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 75 % de LLS.

- en opération mixte :

15 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 60% de LLS en PLAI - PLUS.

20 % de décote pour les opérations constituées d'au moins 80% de LLS en PLAI - PLUS - PLS.

Décote PEI - ETAT et CTC					
	Pourcentage de logements sociaux	Décote 25 %	Décote 30 %	Décote 35 %	Décote 40 %
Opération 100% de logements	30 % minimum de logements en LLS (PLUS-PLAI-PLS)	Commune déficitaire			
	50 % minimum de logements en LLS (PLUS-PLAI-PLS)	Zone A et B1 Commune > 2800 hab	Commune déficitaire		
	60% minimum de logements en LLS (PLUS-PLAI-PLS)	zone A et B1 :commune<2800 hab zone B2 :commune pole Padduc	Zone A et B1 Commune > 2800 hab	Commune déficitaire	
	75% minimum de logements en LLS (PLUS-PLAI-PLS)		zone A et B1 :commune<2800 hab zone B2 :commune pole Padduc	Zone A et B1 Commune > 2800 hab	Commune déficitaire
		Décote 15 %	Décote 20 %	Décote 25 %	Décote 30 %
Opérations Mixtes minimum 70% de SP dédiés au logement	30 % minimum en LLS (PLUS- PLAI)	Commune déficitaire			
	40% minimum en LLS (PLUS - PLAI)	Zone A et B1 Commune > 2800 hab	Commune déficitaire		
	60% minimum en LLS (PLUS – PLAI)	zone A et B1 :commune<2800 hab zone B2 :commune pole Padduc	Zone A et B1 Commune > 2800 hab	Commune déficitaire	
	80 % minimum en LLS (PLUS – PLAI- PLS)		zone A et B1 :commune<2800 hab zone B2 :commune pole Padduc	Zone A et B1 Commune > 2800 hab	Commune déficitaire
Bonification supplémentaire possible de 10 %	- projet très social (PLAI adaptés- résidences sociales - centres d'hébergement ...)				
Ces décotes ont pour objectif de promouvoir la réalisation de logements sociaux. Elles seront cependant attribuées sous réserve de ne pas créer une concentration de logement social dans le souci d'une répartition équilibrée du logement social sur le territoire et de mixité sociale.					

B- Pour le bâti à réhabiliter ou restaurer, décote modulée à la baisse après examen préalable du comité technique et de la commission permanente de l'OFC

Cet examen conduit à moduler ou non à la baisse l'application des taux de décote définis en A au coût total de la propriété bâtie.

L'examen préalable portera sur le coût de production final du m² de surface utile, sur la base des éléments techniques produits par le bénéficiaire ou son opérateur, en regard du coût de production de la construction neuve

L'examen sera conduit selon les principes suivants :

B1 - Si le coût de production du m² de SU est supérieur au coût de construction neuve :

La décote s'applique à tout ou partie du coût total de la propriété bâtie dans les conditions définies au A.

B2 - Si le coût de production du m² de SU est inférieur ou égal au coût de construction neuve :

La décote définie au A s'applique sur la part du prix correspondant à la charge foncière, fixée forfaitairement à 35% en zone A, 30% en zone B1, 25% en zone B2 (source flash dgaln n° 13-2010).

C- Bonification

Une bonification du taux de décote de 10 % est appliquée pour les projets très sociaux (PLAI adaptés- résidences sociales- centre d'hébergement...) après examen en comité technique et commission permanente.

D- Décision

La validation du montant de la décote intervient de manière définitive lors de l'agrément de l'opération.

CHAPITRE III - GESTION DES BIENS ACQUIS

Article 13 - Jouissance et gestion des biens acquis

Le bien est remis en l'état à l'O.F.C. qui en a la jouissance dès qu'il en devient propriétaire.

La commune s'engage à afficher sur le bien objet de l'acquisition le support fourni par l'Office Foncier de la Corse, informant que le bien a été acquis par l'O.F.C. pour le compte de la collectivité.

Cette mise en gestion autorise l'O.F.C. à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur :

- la gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture de sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale (squat), etc. ;
- relations avec d'éventuels locataires ou occupant, perception des loyers et redevances, récupérations de charges, etc.

L'O.F.C. acquittera les impôts et charges de toutes natures dus au titre de propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente.

a) Bien occupés au moment de l'acquisition ou en cours de portage

Gestion des locations et occupations

L'OFC assure la gestion des biens occupés. Il perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont l'O.F.C. assure le portage. Il assure les relations avec les locataires et occupants.

b) Mises en locations

L'OFC ayant en charge la gestion des biens portés, il pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'elle souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Tous les baux conclus pendant la durée de portage le seront de manière tripartite entre la Collectivité, l'O.F.C. et le locataire, sur proposition de la Collectivité.

La durée d'occupation ne sera pas limitée à la durée de portage.

c) Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

L'O.F.C. est tenu à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés : à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- élaguer ou couper des arbres morts ;
- conserver le bien en état de propreté.

d) Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'O.F.C. en tant que propriétaire, procèdera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation.

La Collectivité visitant le bien au moins une fois par an s'engage à prévenir rapidement l'O.F.C de toute réparation entrant dans ce cadre.

Article 14 - Assurance

L'O.F.C. assure sa garantie en responsabilité civile concernant le bien en portage. Aussi, il lui appartient d'assurer les dommages au bien.

CHAPITRE IV - REVENTE DES BIENS ACQUIS

Article 15 - Engagement de rachat des biens acquis

La Collectivité s'engage à racheter le bien acquis par l'OFC au plus tard au terme de leur durée maximum de portage et au prix calculé selon les modalités de la présente convention.

Pour permettre le rachat par la Collectivité, l'O.F.C. lui adressera, dans des délais compatibles avec la préparation de son budget, un courrier l'avisant des cessions arrivant à échéance et le montant prévisionnel de la cession.

La Collectivité peut demander à ce que la revente se fasse au profit d'un ou plusieurs opérateurs ayant une mission d'intérêt public et un mandat de la collectivité de son choix (aménageur, promoteur, bailleur social, etc.) dans les mêmes conditions.

Article 16 - Choix des opérateurs

Dans l'hypothèse d'une cession des biens acquis à un ou plusieurs opérateurs privés ayant une mission d'intérêt public et un mandat de la collectivité, ou publics (aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux...), la Collectivité procédera au choix de ses opérateurs dans le respect de la législation en vigueur et en assumant seul le risque juridique de cette opération, notamment en ce qui concerne la désignation des concessionnaires chargés d'opérations d'aménagement.

Article 17 - Conditions juridiques de la revente

La revente du bien acquis par l'O.F.C. par préemption, par expropriation ou toute autre procédure particulière devra respecter les dispositions légales et réglementaires se rapportant à ces modes d'acquisition.

La Collectivité ou les opérateurs désignés prendront le bien dans l'état où il se trouve lors de l'entrée en jouissance, jouiront et supporteront d'éventuelles servitudes actives comme passives.

Toute cession à un opérateur autre que la Collectivité comportera des clauses permettant de garantir le respect par l'opérateur des objectifs partagés définis en préambule de la présente convention. Ces clauses pourront être accompagnées de tout document, annexé à l'acte de vente, formalisant le projet et les engagements pris dans les présentes (respect de la mixité sociale, densité minimum, performance énergétique des bâtiments, etc.).

Tous les frais liés à la vente seront supportés par l'acquéreur.

Article 18 - Détermination du prix de cession

Le prix de cession correspond au prix de revient pour la durée de portage prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses susceptibles d'intervenir d'ici la date de cession.

a) Principes de calcul

Le prix de cession correspond au prix de revient comprenant :

- le prix d'acquisition du bien ;
- les frais annexes (notaire, géomètre, avocat, expert, honoraires de négociation, etc.) ;
- le cas échéant, les frais de libération (indemnité d'éviction des locataires et titulaires de droits, etc.) ;
- les coûts de gestion supportés par l'OFC et ceux supportés en tant que propriétaire du bien (assurances, impôts, charges de copropriété, etc.) ;
- les dépenses de remise en état des sols (diagnostics techniques, déconstruction, dépollution, travaux, etc.) ;
- le coût des études liées au site ;
- les frais financiers, uniquement s'ils correspondent à des emprunts spécifiquement adossés au projet pendant la durée de portage ;
- les sommes dues au titre du taux d'actualisation.

L'Office Foncier de la Corse indique que compte tenu de sa qualité d'assujetti à la TVA, celle-ci trouvera application sur la marge pratiquée lors de la revente du bien acquis dans le cadre de la présente convention. Le régime de la TVA retenu sera celui applicable au moment de la revente. Cette TVA sera ajoutée au prix de revente que la Collectivité ou son mandataire s'engage à payer.

b) Déductions

Seront déduites du prix de revient, lorsqu'elles existent :

- les subventions reçues par l'O.F.C. pour la réalisation du projet ; à cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'O.F.C. ;
- les éventuelles recettes locatives perçues par l'O.F.C. pendant la durée de portage ;
- les recettes autres que locatives.

c) Revente à des opérateurs autres que la Collectivité

Dans le cas d'opérations mixtes avec revente aux opérateurs privés ayant une mission d'intérêt public et un mandat de la collectivité, et sociaux se substituant à la Collectivité, la revente sera réalisée sur la base du prix de revient global du terrain acquis, avec possibilité d'effectuer, sur demande de la Collectivité, une péréquation entre les parties de programme à caractère social et les parties affectées au logement libre.

Article 19 - Paiement du prix lors de la revente

Le paiement du prix tel que déterminé ci-dessus aura lieu au moment de la cession, y compris en cas de substitution d'un tiers désigné par la Collectivité, sous réserve toutefois, pour les personnes morales de droit public, de l'application des règles de comptabilité publique (paiement après publication aux hypothèques ou sur production d'une attestation notariale).

Article 20 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet

Un bilan est réalisé trois ans après la cession pour s'assurer de la réalisation effective du projet dans les conditions prévues. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité

dédommage l'O.F.C d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation incluant les cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'O.F.C.

Si, de sa propre initiative, dans les cinq ans de la revente, la Collectivité ne réalise pas sur le périmètre un projet respectant les engagements définis dans la présente convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'O.F.C., en sus du remboursement des frais d'actualisation, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

La conformité du projet réalisé aux engagements pris sera vérifiée au vu de tout document permettant d'apprécier les conditions de réalisation effectives de l'opération.

Fait en 4 exemplaires originaux,
A _____, le

Pour la Ville de Bastia,

Pour l'Office Foncier de la Corse,

Le Maire,
Pierre SAVELLI

Le Président,
Monsieur Gilles SIMEONI

La Directrice Générale,
Madame Julie DA COSTA TRAMU

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 03/05/2022

Direction départementale des Finances Publiques
de Haute-Corse

Pôle d'évaluation domaniale
Square Saint Victor CS 50110
20291 BASTIA CEDEX
mél. : ddfip2b.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

-
-
Le Directeur départemental des Finances
publiques de Haute-Corse

à

POUR NOUS JOINDRE

Monsieur le Maire de Bastia

Affaire suivie par : Julien Fantino
courriel : julien.fantino@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS:7856073

Réf LIDO/OSE : 2022-99999-15022

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

Immeuble Le Cézanne, parcelle AM 326-327, 334

Adresse du bien :

Rue Marcel Paul

Département :

Haute Corse

Le prix au m² va varier selon la catégorie d'appartenance et la typologie du local :

- catégorie 1 (cage d'escalier 1,2,3,4 et 8) ;
- catégorie 2 (cage d'escalier 5) ;
- catégorie 3 (cage d'escalier 6 et 7).

Au vu des surfaces communiquées et en l'absence de métrage loi Carrez, la résidence est évaluée à la somme arrondie de 25 000 000 €.

	Évaluation catégorie 1	Évaluation catégorie 2	Évaluation catégorie 3
	Montant au m ²		
Bureaux	1 407,51		834,72
Commerces	1 319,54	1 202,71	
Total locaux activités			
T2	1 801,62	1 642,09	1 068,44
T3	1 850,88	1 686,99	1 097,66
T4	1 850,88		1 097,66
Villa T4	2 018,90		
Villa T5	2 018,90		1 197,30
T7 duplex		1 840,14	
T4 duplex			1 197,30
T5 duplex	2 018,90		1 197,30
T3 duplex	2 018,90		
Total logement			
TOTAL			
Parkings		10 000	
Garages		15 000	

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Mairie de Bastia

affaire suivie par : Josepha Negroni

2 - DATE

de consultation : 24/02/2022

de réception : 24/02/2022

de visite : 04/04/2022

de dossier en état : 03/05/2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Opération de portage financier en partenariat avec l'Office Foncier de Corse en vue de l'acquisition, de l'achèvement des travaux et enfin de la revente de l'ensemble immobilier à différents bailleurs sociaux dans le but d'accroître l'offre de logements au centre-ville.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

L'ensemble immobilier est composé de 152 logements, 4 commerces et 7 locaux d'activité ventilés en 8 cages d'immeubles (R+5 à R+8) pour partie loués (2/3) et pour partie inachevés (1/3). Les locaux sont finalisés pour les cages 1, 2, 3, 4 et 8, presque achevés pour la cage 5 et en état brut pour les cages 6 et 7. Le Cézanne nécessite des travaux complémentaires tant pour les parties achevées (toiture, étanchéité...) que pour les parties inachevées le tout afin que l'usager puisse en jouir en bon père de famille.

La résidence est située tout près du centre-ville légèrement à l'écart. On note la présence de quelques nuisances sonores du fait de la proximité immédiate de la gare, d'EDF et de la piscine municipale.

Les logements visités qui sont terminés sont en bon état et d'une qualité correcte : si les stores électriques, la menuiserie et le carrelage sont de qualité, il est dommage que le chauffage soit assuré par des convecteurs très bas de gamme souvent mal placés dans les pièces. À noter la présence d'un placard intérieur aménagé en dressing et dans la cuisine la mise à disposition de quelques meubles de rangement ; les plaques et les hottes ne sont pas fournies.

Les sanitaires sont intégralement carrelés et on accède aux balcons par une baie double vitrage coulissante standard. Par contre, l'agencement des appartements est souvent inadapté (présence d'angles très importants, de pièces d'une surface soit trop grande soit trop petite, d'une disposition des pièces malheureuse...). Enfin, dans certaines cages, les cumulus ne sont pas accessibles directement et dans une cage d'escalier des portes techniques donnant sur le vide ont été installées afin de pouvoir fixer les moteurs de climatisation ce qui est incongru.

Les parties communes sont réduites et d'un état très moyen comme les ascenseurs (un seul par cage d'escalier). Toute la résidence est sous vidéo surveillance avec PC de sécurité dans la loge du gardien.

Les locaux d'activités et les commerces sont pour l'essentiel des appartements sans salle d'eau et sans agencement spécifique. Situés pour l'essentiel en rez-de-chaussée, ils sont souvent mal éclairés.

Enfin, il faut souligner que la résidence ne disposera à terme que de 87 places de parking ce qui est très faible par rapport au nombre de logements (152) et ce d'autant plus que les possibilités de se garer dans un environnement proche sont d'ores et déjà réduites.

Synthèse des logements construits (typologie 2022)

Typologie	Nombre	Surface de plancher	m ² en moyenne au Cézanne
T2	47	2 932,24	62,39
T3	67	5 397,86	80,57
T3 duplex	1	106,06	106,06
T4	26	2 835,93	109,07
T4 duplex	1	123,33	123,33
T5 et +	6	802,51	133,75
Villa T4	2	365,37	182,69
Villa T5	2	307,10	153,55
Total	152	12 870,40	

Les parkings

Box	41
Stationnement simple	46
Total	87

5 – SITUATION JURIDIQUE

Bien de la SCI Recipello Novu

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zone UZRa du PLU de la commune.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

03/05/2022

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Par comparaison avec application de décotes et répercussion du montant des travaux.

La méthodologie retenue pour la présente évaluation est la suivante : évaluation au m² selon la typologie du logement et selon la catégorie d'appartenance (montant de travaux différent).

Trois catégories déterminées selon l'état d'avancement des travaux : catégorie 1 avec les cages 1,2,3,4,8 où les appartements sont finalisés et loués, catégorie 2 avec la cage 5 où les appartements sont presque achevés mais vides et la catégorie 3 avec les cages 6 et 7 où tout est à l'état brut.

Les montants de travaux par catégorie d'appartenance (cage 1,2,3,4,8 ; cage 5 ; cage 8) suite analyse des documents transmis :

Travaux identifiés par catégorie				
	Catégorie 1	Catégorie 2	Catégorie 3	
	Cages 1,2,3,4,8	Cage 5	Cage 6,7	
Montant HT	600 000	300 000	1 950 000	
Aléas 10 %	660 000	330 000	2 145 000	
Montant TTC	726 000	363 000	2 359 500	
MOE 18 % HT	118 800	59 400	386 100	
MOE TVA	23 760	11 880	77 220	
MOE TTC	142 560	71 280	463 320	
Sous Total	868 560	434 280	2 822 820	
TOTAL	4 125 660			
Travaux divers à ventiler				
	Toiture	RDC	Sous sol	Extérieurs
Montant HT	1 150 000	300 000	50 000	100 000
Aléas 10 %	1 265 000	330 000	55 000	110 000
Montant TTC	1 391 500	363 000	60 500	121 000
MOE 18 % HT	227 700	59 400	9 900	19 800
MOE 18 % TTC	45 540	11 880	1 980	3 960
Sous total	1 664 740	434 280	72 380	144 760
TOTAL	2 316 160			
Ventilation des travaux divers au prorata de la surface de plancher				
		Surface de plancher		
	Catégorie 1	1 519 385		
	Catégorie 2	268 063		
	Catégorie 3	528 712		
	Total	2 316 160		
Ventilation travaux par catégorie				
	Catégorie 1	Catégorie 2	Catégorie 3	
Par surface	2 387 945	702 343	3 351 532	

Valeur vénale après répercussion des travaux au m² selon la localisation (catégorie d'appartenance) et la typologie du local :

	Évaluation catégorie 1	Évaluation catégorie 2	Évaluation catégorie 3
Montant au m ²			
Bureaux	1 407,51		834,72
Commerces	1 319,54	1 202,71	
Total locaux activités			
T2	1 801,62	1 642,09	1 068,44
T3	1 850,88	1 686,99	1 097,66
T4	1 850,88		1 097,66
Villa T4	2 018,90		
Villa T5	2 018,90		1 197,30
T 7 duplex		1 840,14	
T4 duplex			1 197,30
T5 duplex	2 018,90		1 197,30
T3 duplex	2 018,90		
Total logement			
TOTAL			
Parkings	10 000		
Garages	15 000		

Valeur des différentes catégories		
17 921 225,63	3 086 328,07	4 025 643,13
25 033 196,83		

L'application des prix au m² aux surfaces communiquées permet de dégager une estimation du prix de l'ensemble qui serait de : 25 033 196,83 € arrondie à 25 000 000 €

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

1 an

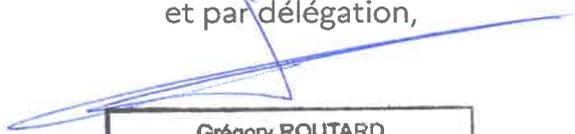
10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques
et par délégation,



Grégory ROUTARD
Directeur Adjoint des Finances
Publiques de la Haute-Corse

