

Rapport n°18

Accusentu di u prezzu d'acquistu di a Casa di u Mare è di u tempu di u purtame cù l'OFC

Approbation du prix d'acquisition di a Casa di u mare et de la durée de portage par l'Office Foncier de la Corse

Par décision en date du 19 octobre 2018, Monsieur le Maire avait exercé son droit de priorité pour l'acquisition du bâtiment des affaires maritimes, cadastré AN 470 et situé quai du 1er bataillon de choc, appartenant et mis en vente à l'Etat pour un montant de 1 240 000 € correspondant à l'avis de France Domaine.

Par suite, le conseil municipal du 29 janvier 2019, avait autorisé Monsieur le Maire à solliciter l'Office Foncier de la Corse en vue de procéder à l'acquisition et au portage foncier de ce bien.

Lors de son Conseil d'Administration en date du 3 avril 2019, l'Office Foncier de la Corse avait émis un avis favorable à cette demande.

Pour mémoire, les premières réflexions menées sur le bâtiment des Affaires Maritimes, avaient révélé l'importance de cerner les besoins des acteurs et de définir précisément les activités qu'il est nécessaire d'y développer, afin de proposer un programme d'occupation et de restructuration dynamique et cohérent. En effet, ce bâtiment a incontestablement de nombreux atouts et représente à ce titre un enjeu majeur en termes de restructuration urbaine et de redynamisation, tant pour les activités en lien avec l'espace maritime que sur le plan urbain ou économique : localisation exceptionnelle et stratégique au cœur de la Ville et du Vieux Port.

Ainsi, le projet de requalification, dénommé « Casa di u Mare », qui accueillera en outre le service portuaire communal, devra bien évidemment être pensé en lien avec les espaces et projets alentours, et notamment la requalification de l'anse du vieux port, le Spassimare, le Mantinum, la place de la Caletta, les besoins et les activités portuaires nautiques et touristiques... participant pleinement à la revitalisation de la ville et au renforcement de son attractivité au sein du Grand Bastia, il avait été intégré au programme Action Cœur de Ville.

Eu égard à son caractère structurant, ce projet Casa di u Mare est également intégré au protocole de préfiguration du Plan de Transformation et d'Investissement pour la Corse (PTIC). Un contrat de projet entre l'Etat et la Ville a été signé en ce sens le 21 décembre 2021 et acte en outre le financement des études préalables et de maîtrise d'œuvre dans le cadre du PTIC.

Parallèlement, Monsieur le Maire, par courrier en date du 13 novembre 2019, avait sollicité l'administration fiscale pour une réévaluation de l'estimation domaniale.

Ainsi, après différents échanges entre la Ville et France Domaine portant sur le contenu et les modalités de conduite du projet, une nouvelle estimation de la valeur vénale du bâtiment d'un montant de 680 000€ a été transmise par l'administration fiscale le 28 mars 2022.

Aussi afin d'engager la phase opérationnelle du projet Casa di U Mare, il est proposé de solliciter à nouveau l'Office Foncier de la Corse pour l'acquisition du bâtiment des affaires maritimes sur la base de cette nouvelle estimation – à savoir 680 000€ - et de lui déléguer à cet effet le droit de priorité de la ville pour cette acquisition. Une convention de portage, a été établie en ce sens sur une durée de 5 ans, et le projet de convention est joint en annexe du présent rapport.

En conséquence, il est proposé :

- D'abroger les délibérations des conseils municipaux en date du 18 décembre 2018, n°2018/DEC/01/20, et 29 janvier 2019, n°2019/JANV/01/14.
- D'autoriser Monsieur le Maire à solliciter l'Office Foncier de la Corse en vue de procéder à l'acquisition et au portage foncier du bien dénommé « bâtiment des affaires maritimes » cadastré AN 470 sis quai du 1^{er} bataillon de choc sur la base de la nouvelle évaluation domaniale, et à accomplir toutes les formalités nécessaires à la saisine de l'Office Foncier de la Corse.
- De prendre acte de la décision de Monsieur le Maire, en date 9 août 2022, portant d'une part, abrogation de la décision du 19 octobre 2018 et d'autre part, délégation du droit de priorité à l'Office Foncier de Corse pour l'acquisition du bâtiment des affaires maritimes.
- D'approuver les termes de la convention de portage, entre la Ville de Bastia et l'Office Foncier de la Corse dont le projet est joint en annexe.
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer cette convention ainsi que tout autre document se rapportant à cette affaire.
- D'autoriser Monsieur le Maire à solliciter l'ensemble des financements se rapportant à la rétrocession du bâtiment à l'issue de la convention de portage et à la mise en œuvre du projet de restructuration.