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 la Haute-Corse (2B), dont l'adresse est avenue Pierre Giudicelli 20410 BASTIA Cedex,

Représentée par son Maire en exercice, Pierre SAVELLI, dument habilité par la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Bastia en date du 15 septembre 2022 « Action Coeur de Ville : modification des conditions d'acquisition du bâtiment des affaires maritimes et approbation de la convention de portage entre la ville de Bastia et Office Foncier de la Corse»,

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 Commune
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

CHAPITRE III - GESTION DES BIENS ACQUIS

Article 12 - Jouissance et gestion des biens acquis
Article 13 - Assurance

CHAPITRE IV - REVENTE DES BIENS ACQUIS

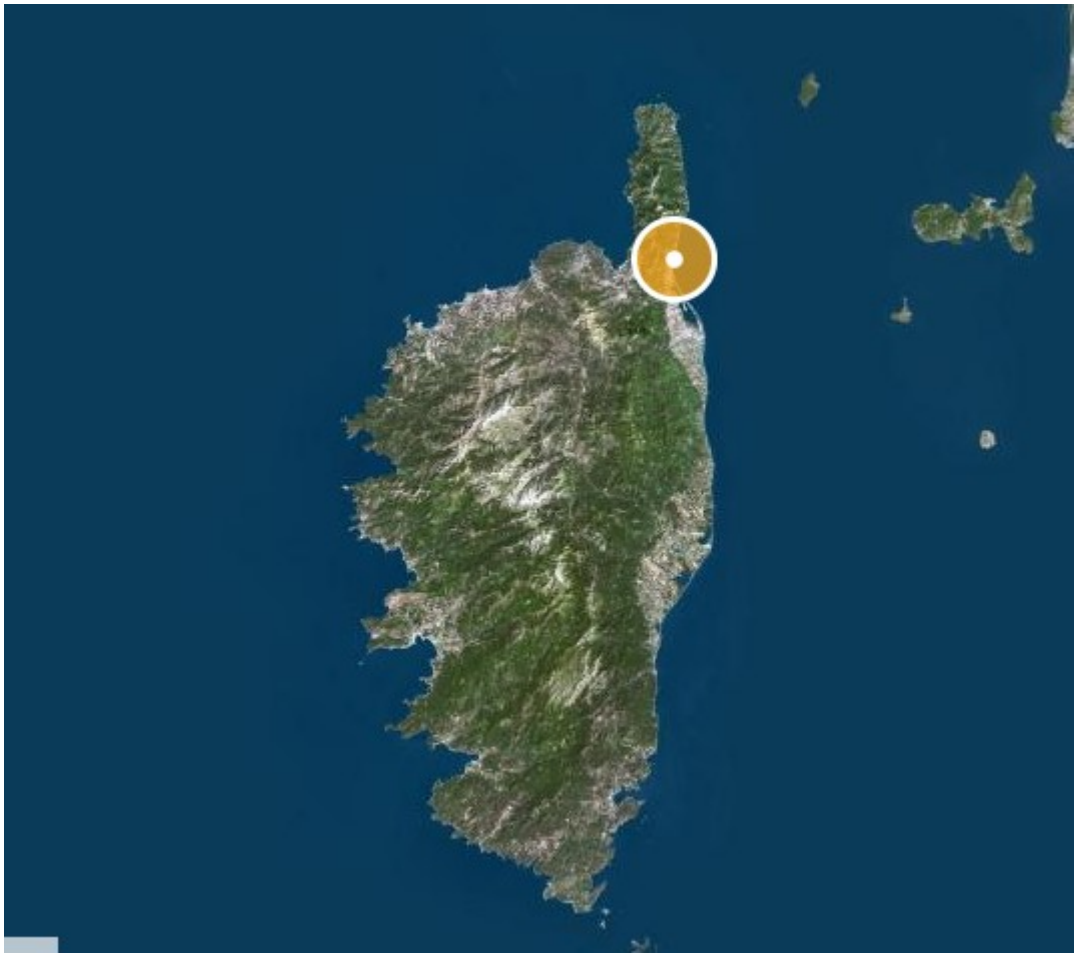
Article 14 - Engagement de rachat des biens acquis
Article 15 - Choix des opérateurs
Article 16 - Conditions juridiques de la revente
Article 17 - Détermination du prix de cession
Article 18 - Paiement du prix lors de la revente
Article 19 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet

PREAMBULE

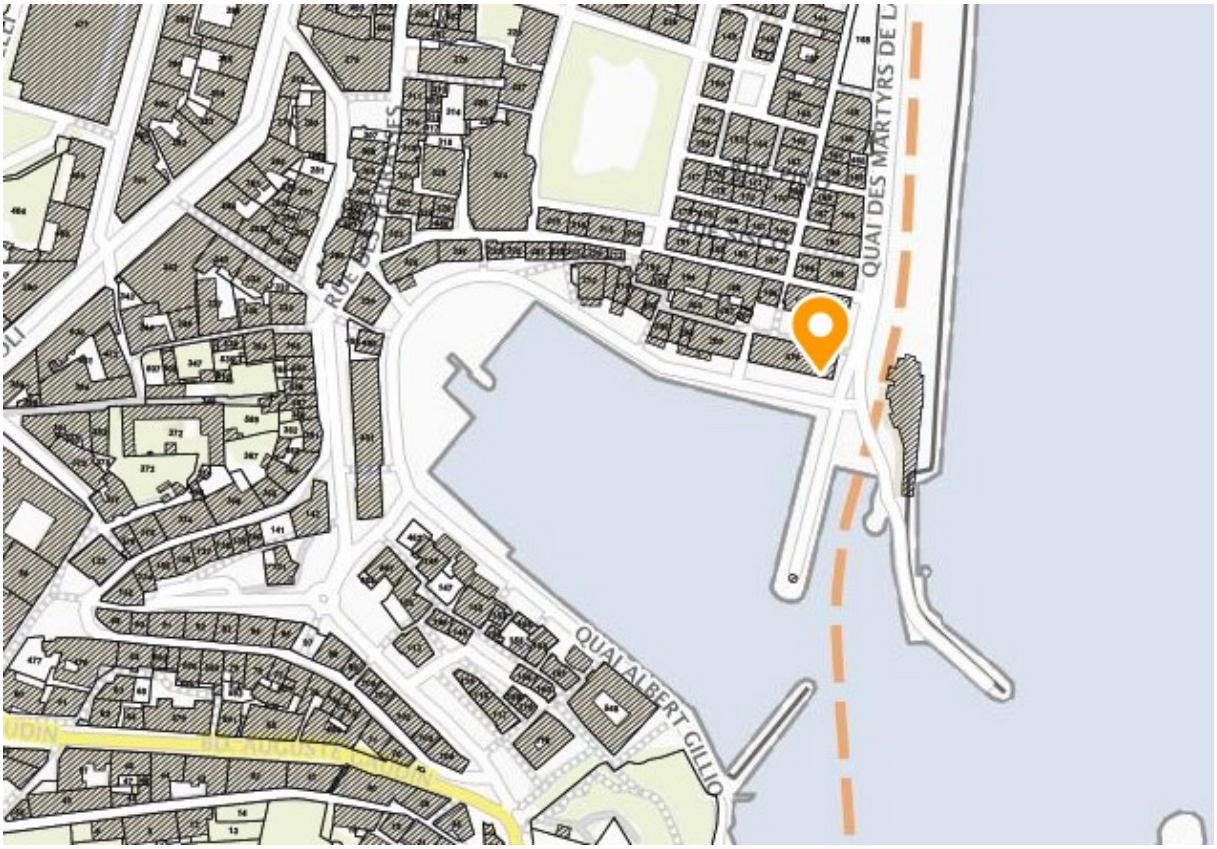
La Commune de BASTIA

La Ville de Bastia fait partie de la communauté d'agglomération de Bastia. La commune s'inscrit dans un enjeu de revitalisation du cœur de ville.

Localisation de la commune 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 par exercice de droit de priorité délégué, de la parcelle bâtie cadastrée AN 470, dit bâtiment des Affaires Maritimes situé quai du 1er bataillon de choc, en centre-ville sur le Vieux Port.
La parcelle est d'une contenance de 500 m², elle supporte deux bâtiments à usage de bureaux principalement et un appartement, reliés entre eux par un garage. La surface totale est d'environ 600m².
Le bien est libre de toute occupation.
Les services de France Domaine, dans une estimation en date du 11 juillet 2022 ont fixé la valeur vénale du bien à 680.000,00€.

La Ville souhaite, par le biais de l'acquisition de ce bien qui possède une localisation stratégique et une surface significative au cœur de la Ville et du Vieux Port, saisir l'opportunité de redynamiser et de structurer les activités sur le Vieux Port, de consolider et d'élargir les fonctions urbaines, économiques, touristiques et environnementale du cœur de Ville.
Ce projet s'inscrira dans le programme « Action Cœur de Ville » et plus particulièrement dans quatre axes thématiques :

- Reconnexion avec l'espace maritime
- Favoriser un développement économique et commercial équilibré,
- Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine,
- Fournir l'accès aux équipements et services publics.

Il entend répondre à divers besoins, notamment l'installation des locaux de la capitainerie du Vieux Port, et d'autres locaux pour des activités à définir (économiques, pêche, nautiques, touristiques, croissance bleu…).
La définition des activités ayant vocation à être accueillies dans ce bâtiment et leur répartition spatiale sera définie par une étude de programmation.

DESIGNATION DU PROJET

Réaménagement de l'ancien bâtiment des affaires maritimes de Bastia

Inscription dans la stratégie territoriale

La collectivité porteuse du projet	
Commune : Bastia **Intercommunalité : Communauté d'Agglomération de Bastia (CAB)** **Inscription du territoire du projet dans le PADDUC** : oui **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 : sans objet pour la présente demande **Situation de la commune par rapport à l'art. 55 de la loi SRU** : Obligations satisfaites	**Tension foncière identifiée** : oui- situation privilégiée du quartier du vieux port **Valeurs immobilières (bâti) à la vente de locaux d'activité (2 600 € / m²)** : Valeur moyenne établie d'après les montants indiqués sur les DIA relevées sur le secteur. :

Maturation du projet

Nature du projet	Vocation du projet
Renouvellement urbain : Revitalisation et renforcement de l'attractivité du vieux port dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville »	**Besoins auxquels le projet entend répondre** : - Installations des locaux de la capitainerie du Vieux Port - Autres locaux pour des activités à définir (économiques, pêche, nautiques, touristiques, croissance bleu…)
Assiette foncière	**Programmation**
Le bâtiment est sis sur une parcelle de 500m². La surface totale des locaux existants est de 633 m². Le bâtiment peut potentiellement être surélevé.	La définition des activités ayant vocation à être accueillies dans le bâtiment et leur répartition spatiale sera définie par une étude de programmation
Montage opérationnel	**Calendrier**
L'étude de programmation permettra de définir un montage opérationnel qui pourra prendre différentes formes au regard des activités qui y seront définies et du choix de la gouvernance : - Maitrise d'ouvrage publique - Concession - Maitrise d'ouvrage publique pour partie et privée pour une autre (Bail emphytéotique, cession usufruit, cession foncière,…) - Autres montages Le mode de montage opérationnel déterminera aussi le mode d'exploitation du bâtiment	Les démarches pour l'acquisition des locaux à l'Etat sont bien engagées. On ne peut à ce stade (avant études) définir une date de livraison. Potentiellement, les locaux pourront être occupés transitoirement. (services public capitainerie du vieux port). Planning prévisionnel : - 2022 : étude de programmation - 2023 : étude de maitrise d'œuvre - 2024 : engagement des travaux
Besoins d'études pour affiner le projet	
Etude de programmation et montage opérationnel. **Périmètre d'intervention foncière** : Vieux port de Bastia **Plan d'acquisitions foncières** : Parcelle AN 470 (voir plan joint)	

Offre urbaine	Règlementations impactant la constructibilité
Localisation dans la commune : Vieux Port de Bastia **Aménités** : Port de plaisance/pêche- Etablissements de restauration, bars- Quai de débarcadère des pêcheurs à proximité – Capitainerie du vieux port – Espace public important en continuité (place Galetta – Quais) - Place du Marché de la ville à proximité. **Transports publics** : Sur le circuit de la navette gratuite Mairie-Citadelle-Octroi **Mobilité douce** : En contiguïté du futur réseau cyclable littoral : Circuit Vieux port (restant à réaliser) et Aldilonda reliant le Nord de la Ville (Toga) au Sud (plage de l'Arinella)	**Protection des espaces naturels** : Sans objet Site en périmètre de protection des monuments historiques **AVAP** approuvé Mars 2019 – Bâtiment non répertorié comme édifice remarquable ou de qualité. **PPRI** : Approuvé – site en zone de danger induit de ruissellement **PPRIF** : Approuvé – site non concerné par un risque **Autres risques contraignants** : - Amiante environnementale : faible probabilité (carto BRGM 2013) - Submersion marine : zone basse potentiellement submersible
Réseaux	**Insertion urbaine**
Voirie de desserte : Quai du 1er bataillon de choc (piétonisation à terme) et quai des martyrs (circulation automobile maintenu à terme) **Eau potable / réseau d'assainissement** : oui **Electricité**: oui **Internet haut débit** : oui	**Zonage document d'urbanisme** : UAb **Insertion dans le tissu urbain** : Bâti existant en contiguïté du bâti ancien existant
Caractéristiques parcellaires	**Occupation foncière**
Surface : 500 m² **Usage** : Anciens locaux des affaires maritimes Pour l'aile Ouest (un logement, des bureaux, un garage). Ces activités ont été relocalisées dans les bâtiments de la DDTM2B il y a plus de 4 ans. Bâtiment inoccupé actuellement. Aile Est composée d'autres bureaux (gendarmerie, anciens marins, service médical, sécurité du vieux port) **Servitudes** : aucune	**Surface bâtie** : 633 m² **Nature du bâti** : Construction en R+1 (partie Ouest) et Rdc partie Est **Epoque de construction** : 1880 **Etat actuel du bâti** : Moyen : Problématique de mise hors d'eau hors d'air à prévoir (infiltration toiture partie Ouest, menuiseries partie Est). Vétusté de certaines pièces.
Propriété	**Synthèse : évaluation de la dureté foncière**
Présence de titre de propriété **Nature de la propriété** : mono-propriété **Personne morale** : Etat-Ministère des transports **Maîtrise publique actuelle** : Etat **Position des propriétaires par rapport à une offre d'acquisition** : favorable	Cette acquisition s'effectue dans le cadre du droit de priorité de la Commune sur l'acquisition d'un bien public. Le cout de 680 k€ a été fixé par une estimation des services de France Domaine.
Estimation des besoins d'accompagnement pour la maîtrise foncière	**Eventuelles difficultés / commentaires**
-Acquisition -Gestion temporaire des biens -Evaluation de la durée du portage : 5 ans	Etude de programmation à lancer par la ville

La Collectivité a saisi l'O.F.C. afin d'être accompagné 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 15 septembre 2022 portant sur le programme « Action Coeur de Ville et portant sur la modification des conditions d'acquisition du bâtiment des affaires maritimes et l'approbation de la convention de portage entre la ville de Bastia et Office Foncier de la Corse».

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

CHAPITRE I - CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

Article 01 - Objet de la convention

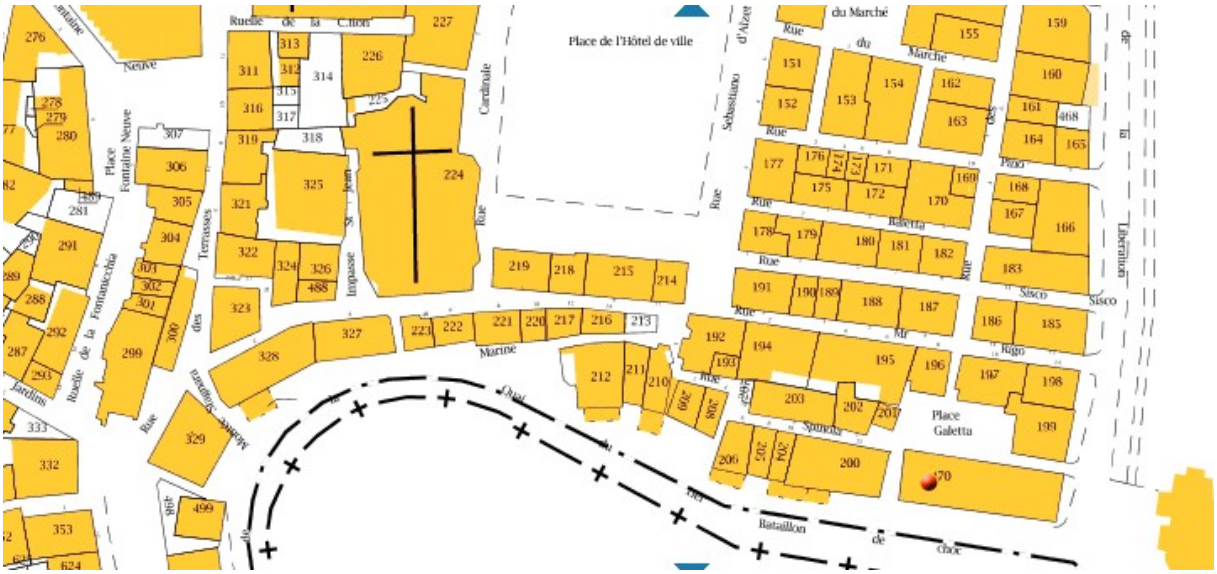
La présente convention vise :
- à définir les engagements que prennent la Collectivité et l'O.F.C. en vue de la réalisation du projet défini en préambule ainsi que les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'Office Foncier de la Corse seront revendus ;
- à préciser les modalités d'intervention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

- La parcelle bâtie cadastrée AN 470



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.

Le montant de ses études ne pourra excéder 200 000 € TTC (deux cent mille euros toute taxes comprises).

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.

L'engagement financier de l'O.F.C. pourra également concerner les études définies au a) ci-dessus qui accompagnent la décision du porteur de projet. De manière générale, ces dépenses ne pourront pas être 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 de la parcelle bâtie cadastrée AN 470.

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 tenu 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.

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 de 680.000,00 € conformément à l'estimation de France Domaine en date du 11 juillet 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.

La 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.

CHAPITRE III - GESTION DES BIENS ACQUIS

Article 12 - 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

La Collectivité assure directement la gestion des biens occupés. Elle 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. Elle assure les relations avec les locataires et occupants.

Cessation des locations et occupations

L'O.F.C. est chargé de la libération du bien. L'O.F.C. appliquera les dispositions en vigueur (légales ou contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'O.F.C. mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité. En particulier, la Collectivité et l'O.F.C se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des propriétaires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'O.F.C. et intégrées dans le prix de revient du bien.

b) Mises en locations

La Collectivité ayant en charge la gestion des biens portés, elle pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Elle devra alors s'assurer que les biens qu'elle souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la règlementation en vigueur.
Les baux seront conclus de manière tripartite entre la Collectivité, l'O.F.C et le locataire, sur proposition de la Collectivité.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :
- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « Les dispositions de l'article 10 (de cette même loi), de l'article 15 à l'exception des deuxième, troisième et quatrième alinéas du paragraphe I et des paragraphes b et c de l'article 17 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ». Il s'agit essentiellement :

Pour l'article 10, de la durée du bail

Pour l'article 15 I, alinéas 1 et 5, de la justification du congé donné par le bailleur à l'expiration du bail

Pour l'article 15 II, du droit de préemption du locataire en cas de vente du logement

Pour l'article 15 III, du congé si le locataire a plus de 70 ans et des ressources inférieures à 1,5 fois le SMIC Pour l'article 17 b), des règles de fixation du montant du loyer

Pour l'article 17 c), des conditions de réévaluation du montant du loyer au renouvellement du contrat ;

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet. Dans cette hypothèse, la Collectivité devra s'acquitter des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs, etc.).

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 13 - 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 14 - 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 15 - 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 procèdera 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 16 - 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 l'opérateur désigné 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.

Les frais afférents à la cession seront supportés par l'acquéreur.

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 17 - 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 et du bâtiment (diagnostics techniques, déconstruction, dépollution, travaux, etc.) ;
- 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 18 - 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 19 - 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 un des sites du périmètre de réalisation 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,

Le Maire,
Monsieur Pierre SAVELLI

Pour l'Office Foncier de la Corse,

Le Président,
Monsieur Gilles SIMEONI

La Directrice Générale,
Madame Julie DA COSTA TRAMU