Bastia

CITÀ DI CULTURA

CAHIER DES CHARGES

CESSION DU LOT B (5 680 M² environ)

SITE ANCIEN COLLEGE DE MONTESORO

BE 120 PARTIELLE

SOMMAIRE

I- ELEMENTS D'INFORMATION RELATIF AU BIEN……5

A. Désignation……..……5
B. Occupation...……5

II- MODALITES DE LA VENTE……5

A. Compromis de vente et dépôt de garantie……6
B. Conditions suspensives……7
C. Respect du programme…….……7
D. Respect de l'offre de base retenue……7
E. Choix du notaire…….……..7

III- PROGRAMME GENERAL…….. .8

PREAMBULE

La Ville de Bastia est propriétaire du tènement foncier qui accueillait l'ancien collège de Montesoro sis avenue Paul Giacobbi. Il représente une superficie d'environ 13 500 m² à détacher de la parcelle BE 120 d'une superficie globale de 19 790 m².

Soucieuse de maîtriser l'urbanisation des espaces disponibles et d'assurer son développement économique, notre collectivité a lancé une étude urbaine en vue de déterminer les conditions financières et techniques d'une opération d'aménagement sur ce site.

❖ Les enjeux et les objectifs de la Ville de Bastia sont les suivants :

- Créer un quartier de mixité sociale qui s'appuie sur les équipements et commerces existants
- Porter des ambitions fortes avec une forme urbaine dense mais désirable et une architecture ambitieuse sur un foncier qui se raréfie ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle ;
- Viser l'efficacité énergétique ;
- Renforcer l'ouverture du quartier.

❖ Ce site présente de nombreux atouts :

- Position stratégique dans l'agglomération bastiaise : située à 5 km du centre, connecté aux éléments majeurs de la ville sur son axe Nord-Sud tout en étant en contact direct avec les aménités naturelles majeures de la région (que ce soit la mer et la montagne) sur un axe Est Ouest ;
- Des vues mer et montagne imprenables (côté littoral méditerranéen et coté Serra di Pigno)
- Un site localisé dans la bande des 300 mètres du Quartier Politique de la Ville, un secteur mixte à l'interface d'espaces résidentiels et économiques ;
- Une multitude d'équipements : Les quartiers sud sont dotés de multiple équipements publics (sportifs, culturels, associatifs, scolaires,…) et commerces, agissant comme de véritables leviers pour la redynamisation du quartier ;

- Un panel de mobilité : accessibilité routière, des dessertes en bus en train, présence d'une voie verte,…
- Une parcelle disposant d'îlots végétalisés avec de nombreux arbres remarquables ;
- Une opportunité pour inventer une nouvelle urbanité sur ce site, dans une tentative plus large de redynamisation des quartiers sud ;
- Un site dépollué : des travaux de désamiantage et de démolition en cours de finalisation ;
- Au niveau du Plan Local d'Urbanisme, absence de contraintes réglementaires particulières
- Rare tènement foncier disposant d'un potentiel constructif avéré en termes de logements ;
- Des potentiels de développement avérés notamment concernant les fonctions tertiaires et commerciales.

Sur la base de cette étude, il est proposé de scinder ce tènement en deux lots. Le lot A pour une superficie d'environ 5 850 m² destiné à la création de logements pour une surface de plancher de 9 304 m² et le lot B d'une superficie de'environ 5 680 m² à vocation mixte, destiné à la fois à la création de logements pour une surface de plancher de 6 271 m², à la création de commerces pour une surface utile de 491 m² et à la création de locaux tertiaires pour une surface utile de 2 948 m².

Pour poursuivre ces objectifs, la Ville se propose de procéder à la cession des lots A et B dans le cadre d'un appel à projets aux fins de soumettre ce site à la réflexion d'investisseurs / promoteurs en vue de la réalisation de deux projets immobiliers à vocation de logements et économique. Chacun des lots pourra être vendu le cas échéant à un opérateur unique.

Le recours à la procédure d'appel à projets a été retenu afin de privilégier une mise en concurrence maximum des acquéreurs potentiels mais également afin d'exercer un droit de regard sur les projets et le devenir du site.

Il est rappelé qu'en application de l'article L. 2241-1 du CGCT, le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune. Toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le conseil municipal délibère au vu de l'avis du service des domaines. De la même manière, en application de l'arrêté ministériel du 5 Décembre

2016, le conseil municipal délibère au vu de l'avis du service des domaines dès lors que le prix d'acquisition d'un bien est supérieur à 180 000 €.

Aussi, les offres de prix des candidats devront être en adéquation avec les estimations du Pôle d'Evaluation Domanial de la Direction Générale des Finances Publiques. Pour information, la saisine a été effectuée.

Le présent document a pour objet de déterminer les conditions de la vente du lot B. Il sera annexé à l'acte de vente.

I- ELEMENTS D'INFORMATION RELATIFS AU BIEN

A. DESIGNATION DU BIEN

Le lot B a une superficie d'environ 5 680 m² à détacher de la parcelle BE 120 sise à Montesoro, avenue Paul Giacobbi à Bastia.

B. OCCUPATION

Ce terrain est libre de toute occupation.

II- MODALITES DE LA VENTE

A. COMPROMIS DE VENTE ET DEPOT DE GARANTIE

Un compromis de vente sera signé dans un délai 4 mois suivant l'adoption de la délibération autorisant la vente du foncier.

Passé le délai de 4 mois, la Ville de Bastia aura la possibilité de ne pas donner suite avec le lauréat et elle se réserve la faculté de déclarer lauréat le candidat suivant dans le classement.

Une indemnité d'immobilisation sera versée au comptant et en totalité, à titre de garantie et de clause pénale relative au paiement du prix le jour de la signature de la promesse synallagmatique de vente. Son montant est fixé à 5% du montant de l'offre du candidat.

Ce versement ne produira pas d'intérêts.

Dans tous les cas, les frais engendrés par ledit versement resteront à la charge exclusive du candidat.

Le montant de l'indemnité sera imputé sur le prix de vente.

Le compromis de vente reproduira la description du programme immobilier sélectionné et le planning prévisionnel de l'opération.

B. CONDITIONS SUSPENSIVES

L'acte de vente sera signé sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes dans un délai de 8 mois pouvant être prorogé par convention des parties:

- Obtention du permis de construire par le candidat purgé de tout recours
- Obtention d'une garantie financière ou d'un cautionnement garantissant l'achèvement du programme
- Taux de pré-commercialisation souhaitée : 30 %
- Obtention du financement

Le candidat aura la faculté de proposer d'autres conditions suspensives. Elles seront négociées dans le cadre de la procédure de consultation.

C. RESPECT DU PROGRAMME

- Garantie d'achèvement du programme

Afin de garantir l'achèvement du programme, le candidat retenu devra produire soit une garantie bancaire, soit un cautionnement.

En outre, la Ville de Bastia aura la faculté :

- De réclamer une pénalité financière d'un montant de 85 000 € après mise en demeure restée sans effet à l'expiration d'un délai de 3 mois après délivrance du permis de construire de d'avoir à réaliser l'opération immobilière pour laquelle il a été désigné (destination).
- De poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales,

- Clause de reprise

Une clause de reprise sera insérée dans l'acte de vente imposant au nouvel acquéreur de reprendre à sa charge les obligations de faire déterminées dans le contrat initial.

D. RESPECT DE L'OFFRE DE BASE RETENUE

L'acquéreur devra réaliser le programme pour lequel il a été retenu.

E. CHOIX DU NOTAIRE

L'acquéreur acquittera au moment de la signature de l'acte de vente, le prix de vente, les émoluments du notaire, toutes taxes et droits d'enregistrement, tous frais et contribution de sécurité immobilière se rapportant à la vente.

Le prix sera payé pour partie en nature sous la forme d'une dation en paiement.

La Ville de Bastia, dans la perspective de l'évolution du quartier, souhaite acquérir un plateau livré brut d'une superficie d'environ 1000 m² à titre de réserve foncière et de 5 places de stationnement pour y implanter le cas échéant des services publics ou des organismes ayant des missions d'intérêt général.

La valeur de cette acquisition, incluant une marge de négociation d'usage, sera estimée par le Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Générale des Finances Publiques. Elle viendra en déduction du prix de cession du lot B.

L'acquéreur fera son affaire personnelle des honoraires de ses conseils.

Le candidat accepte que le notaire rédacteur de la promesse de vente et de l'acte de vente soit désigné par la Ville de Bastia.

Nonobstant cette acceptation, l'acquéreur peut demander à être assisté d'un notaire choisi par lui.

III- PROGRAMME GENERAL

Le lot B d'une superficie d'environ 5 680 m² à vocation mixte, destiné à la fois à la création de logements pour une surface de plancher de 6 271 m², à la création de commerces pour une surface utile de 491 m² et à la création de locaux tertiaires pour une surface utile de 2 948 m².