



Bastia
CITÀ DI CULTURA

Ghjovi u 22 di ferraghju di u 2024

Réaménagement de l'îlot de la Poste : la Ville de Bastia prend la maîtrise du projet

Historique du projet et perspectives



Ville de Bastia

—
DOSSIER DE PRESSE

—
Bastia
CITÀ DI CULTURA



Historique de la procédure

Suite à l'arrêt du programme d'aménagement de l'îlot de la Poste par le conseil municipal dans sa session en date du 23 juillet 2019, **un groupement de commande a été constitué entre France Télévisions, la Poste et la Ville de Bastia** afin de désigner un constructeur promoteur en charge de la réalisation du projet.

Les membres du groupement ont instauré, entre eux, un comité de suivi afin d'assurer la meilleure gouvernance du projet.

Le 10 janvier 2020, 3 candidatures ont été admises à concourir dans la perspective de remettre une offre. Les offres finales ont été réceptionnées le 29 avril 2021 à la suite de plusieurs phases de négociations avec les concurrents.

Suite à l'analyse des offres menée par l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage désignée par le groupement, **le conseil municipal a approuvé les modalités de cession au groupement d'acteurs économiques retenu - mandataire SAS Antoniotti - le 17 décembre 2021.**

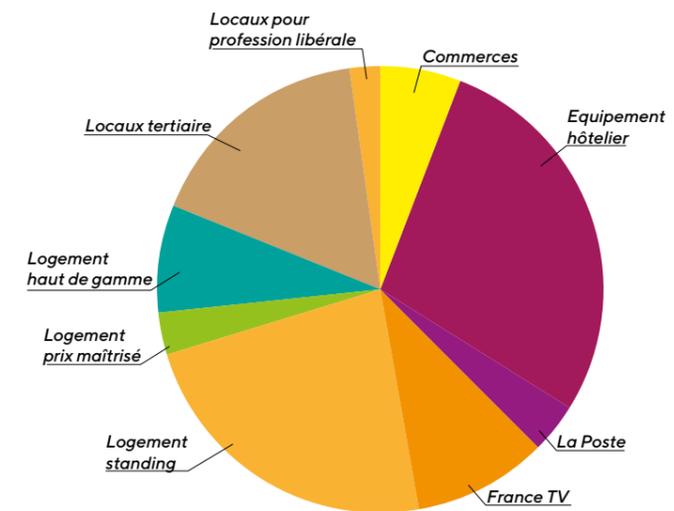
Suite à la mise au point du marché et à l'accomplissement des formalités administratives, le marché a été notifié le 12 juillet 2022.

Pour mémoire, l'offre retenue prévoyait les éléments suivants (délibération 2021/DECE/01/14) :

Prix de cession 3 200 000 €

Programme 12 823 m² de surfaces de plancher hors stationnement

- **Commerce** : 4 unités 774 m²
- **Équipement hôtelier** : 60 unités + espaces séminaire (3 642 m²)
- **La Poste** : 493 m²
- **France TV** : 1 252 m²
- **Logement standing** : 42 unités (2 997 m²)
- **Logement prix maîtrisé** : 6 unités (384 m²)
- **Logement haut de gamme** : 8 unités (1 013 m²)
- **Locaux tertiaire** : 2 170 m²
- **Locaux pour profession libérale** : 278 m²
- **Stationnement en sous-sol** : 300 places



Calendrier

Réalisation des travaux : 4 ans et demi, soit 54 mois à compter de la délivrance du permis de construire purgé de tous recours et de tout retrait.

Le 22 février 2023, le compromis de vente de l'opération de cession avec charge a été signé entre la Ville de Bastia et le mandataire du groupement avec les clauses suivantes : **ventes des bâtiments cadastrés AB 304 dénommés « Ilot La Poste » à la SAS ANTONIOTTI pour le prix de 3 200 000 € aux conditions suivantes à réaliser dans les 24 mois à compter de la signature du compromis :**

1. Obtention du Permis de Construire
 - > Avec obligation de déposer la demande sous 7 mois
 - > 22 septembre 2023, reportée au mois de décembre 2023.
2. Signature promesse VEFA (Postimmo)
3. Signature promesse BEFA (France Télévision)
4. Obtention garantie financière
5. Taux de pré-commercialisation de 70 %
6. Obtention du financement
 - > Justifier de la demande en juillet 2023
 - > Justifier de l'obtention du prêt en décembre 2023

Le compromis stipule également que si les conditions suspensives sont remplies en vue d'exécuter les termes du contrat mais que l'acquéreur refuse de régulariser l'acte, il devra verser la somme de 160 000 € au titre de dommages-intérêts au vendeur en application de l'article 1231-5 du Code Civil.

Par ailleurs, on notera que le mandataire du groupement notifiera à la ville le refus d'ORANGE de céder sa parcelle pourtant intégrée à l'offre du titulaire le 12 juin 2023 rendant une adaptation du projet nécessaire.

Des comités de suivi se sont tenus avec un rythme mensuel entre avril 2023 et la date contractuelle de dépôt de permis de construire, le 22 septembre 2023.

Le mandataire titulaire du marché a indiqué, lors du comité de suivi du 26 septembre, qu'il n'était pas en mesure de déposer une demande de Permis de Construire eu égard à la procédure de modification simplifiée prescrite par le préfet de la Haute-Corse le 9 août 2023 et qui s'est achevée par une modification réglementaire opposable le 7 décembre 2023 (soumise à recours de tiers jusqu'au 7 février 2024).

Ainsi, les membres du comité de suivi ont accordé le 26 septembre 2023 un délai supplémentaire au mandataire fixant une date de dépôt du Permis de Construire au plus tard le 26 décembre 2023. **Parallèlement, constatant le dépôt d'un Certificat d'Urbanisme pré-opérationnel au nom du titulaire, la Ville de Bastia a engagé une mission complémentaire auprès de son AMO afin d'examiner la faisabilité d'un montage concessif/SEMOP pour la concrétisation du projet en cas de défaillance du groupement.**

Enfin, par courrier date du 15 janvier 2024, la Ville de Bastia a sollicité le titulaire afin d'obtenir les justificatifs de levées de clauses contractuelles de son marché (dépôt du PC, demande et obtention du prêt).

Evolution du dossier

Lors du comité de suivi du 15 février 2024, les membres du groupement de commande ont examiné les différentes options d'évolution du dossier au regard du non-respect des clauses contractuelles du marché par le titulaire.

Si il apparaît clairement que le titulaire n'a pas été en mesure de déposer sa demande de Permis de Construire à la date de report indiquée ci-avant, il est établi que l'obtention du Certificat d'Urbanisme favorable ne saurait se substituer aux clauses contractuelles.

Au regard des délais écoulés sur ce dossier complexe et dans le but de ne pas perdre un temps précieux au bon avancement de celui-ci, il a été décidé d'étudier les différentes options de résiliation possible.

En effet, l'urgence du relogement de l'activité de France Télévisions, qui occupent actuellement des locaux ne répondant plus aux besoins et normes conformes aux exigences du métier, impose d'envisager une nouvelle option de relocalisation sur le territoire communal pour l'antenne de Haute-Corse.

Résiliation du marché en cours

Au regard du dépassement des délais fixés par les clauses contractuelles du marché, deux options de résiliation du marché peuvent être envisagées :

- **Résiliation à l'amiable après accord des parties :** solution simple ne comportant pas de risque juridique se matérialisant par la passation d'un avenant contractualisant l'accord de résiliation.
- **Résiliation pour faute :** solution plus sensible d'un point de vue juridique et qui suppose une faute suffisamment grave du titulaire.

A ce stade d'avancement du dossier, si il est possible de constater de manière effective le non-respect des premières échéances calendaires par le titulaire, celui-ci se trouve malgré tout toujours inscrit dans le délai de 24 mois d'obtention du PC purgé de recours

Le risque inondation, un frein incontestable au projet

Depuis 2017, il est demandé à la préfecture de Haute-Corse la modification du Plan de Prévention Risque Inondation - PPRI - de la vallée du Fangu pour exclure l'Îlot de la Poste de la zone à risque et permettre ainsi le début des travaux. En effet, le risque pouvait être levé sur cette zone puisque des travaux de recalibrage du cours d'eau seraient prévus et qu'une rénovation permettant la mise en conformité du bâtiment le sécuriserait face au risque inondation. Après des années d'attente, c'est fin novembre 2023 que le risque est levé. Une décision qui intervient très tard dans le bon déroulé du marché.

Une résiliation inévitable qui permettra une reprise en main et une maîtrise plus stricte du projet par la Ville.



(février 2024) et donc dans le planning global de l'opération. Ainsi, il n'est pas encore possible de constater une faute suffisamment grave relative au non-respect des premières dates contractuelles.

Le compromis stipule une clause de pénalité à hauteur de 160 000 € dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles.

Parallèlement, le titulaire du marché, résilié unilatéralement par le groupement, pourrait former un recours indemnitaire à l'encontre des membres du groupement s'il estimait que la résiliation pour faute était irrégulièrement prononcée.

Ainsi, au regard de la situation au 15 février, les membres du groupement de commande se sont accordés sur le principe d'une résiliation amiable sous la réserve évidente d'un accord avec le titulaire du marché sur la base d'absence d'indemnités réciproques avec accord de libération du séquestre.

Poursuite du projet d'aménagement de l'îlot de la Poste et reprise en main par la Ville de Bastia



Le projet d'aménagement de l'îlot de la poste constitue un maillon essentiel de la stratégie de développement du programme Action Cœur de Ville. Il s'articule parfaitement avec le projet urbain d'ensemble sur le centre-ville et plus particulièrement la réhabilitation de la basse vallée du Fangu.

Pour se faire, le Préfet de la Haute-Corse a intégré les dispositions du décret n°2019-715 du 5 juillet 2019 relatif aux plans de prévention des risques concernant les « aléas débordement de cours d'eau et submersion marine » permettant l'évolution favorable du PPRI du Fangu arrêtée le 30 novembre 2023.

De plus, dans le cadre d'un complément aux études menées par la CAB au titre de l'élaboration du Programme d'Action et de Prévention des Inondations (PAPI),



© PAPI : nouvelle cartographie d'aléas pour l'évènement exceptionnel montrant l'absence totale d'impact sur la parcelle concernée par le projet

les services de l'Etat ont adressé, au titre d'un porté à connaissance, **une nouvelle cartographie d'aléas pour l'évènement exceptionnel montrant l'absence totale d'impact sur la parcelle concernée par le projet.**

Cela permet d'envisager la poursuite du projet dans les meilleurs dispositions et la levée des contraintes qui ont jusqu'alors ralenti la progression du projet.

Ainsi, dans le courant du mois de mars, la mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage débuté en janvier rendra ses conclusions quant à faisabilité d'opérer une concession de revitalisation commerciale et artisanale régie par l'article L300-9 du code de l'urbanisme, ce qui achèvera l'exploration des hypothèses de gouvernance du projet pour assurer à la ville une reprise en main et une maîtrise plus stricte du projet par la Ville.

Ainsi, sur la base d'une analyse juridique fine, il sera possible d'établir les meilleures modalités de réalisation du projet dans un cadre concessif et également de calibrer puis retenir les bons outils de réalisation du projet dans le contexte actuel (SPL, SEMOP...).

Conclusions plus politique...





Bastia
CITÀ DI CULTURA

Contact Presse

—

Merria di Bastia

Viale Pierre Giudicelli
20410 Bastia Cedex

—

Julie Lours

—

+33(0)6 46 17 33 89

presse@bastia.corsica

