

**AVENANT N°1
A LA CONVENTION DE PORTAGE
ENTRE
LA VILLE DE BASTIA ET L'OFFICE FONCIER DE LA CORSE
SIGNEE LE 27 SEPTEMBRE 2022**

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 ».

Ci-après désigné par « la Commune » ou la « Collectivité ».

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 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 arrêté n°21/014 CE du Président du Conseil Exécutif de Corse en date du 15 juillet 2021,

PREALABLEMENT A L'AVENANT OBJET DES PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIIT :

1° Préambule

Le Conseil d'Administration de l'Office Foncier de la Corse a, par la délibération n°CA-2022-36 en date du 27 juillet 2022, approuvé l'acquisition et le portage de l'ensemble immobilier dit « Le Cézanne », édifié sur les parcelles AM327, AM332, AM384 et AM381 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 AM327 d'une contenance de 2 273 m², la parcelle AM332 d'une contenance de 1 m², la parcelle AM384 de 138 m² et la parcelle AM381 de 2 004 m² accueillent un ensemble

immobilier de 152 logements, 4 commerces, 7 bureaux et un parking souterrain. 99 logements sont achevés ; 53 ne sont pas terminés.

La surface totale de plancher du Cézanne est de l'ordre de 14 882 m² (dont 12 870 m² pour les logements). Le mesurage loi Carrez réalisé à la demande du propriétaire en 2017 indique 14 096 m².

Le parking souterrain comprend 87 places, dont 55 accessibles. Le déficit de stationnement est estimé entre 112 et 287 places selon la programmation, à affiner ultérieurement. L'ensemble immobilier est situé en zone UBa du PLU.

La Ville de Bastia souhaite, avec l'appui d'un opérateur social, mettre en œuvre une programmation répondant aux objectifs suivants :

- produire une majorité de logements locatifs sociaux,
- élargir l'offre de logements,
- maintenir les occupants sur site tout en accueillant de nouvelles familles,
- lutter contre la vacance,
- impulser une requalification globale du secteur de la gare.

Le projet prévoit qu'au moins 70 % de la surface de plancher totale soit affectée à l'habitat, dont la grande majorité en logements locatifs sociaux.

Une convention opérationnelle a été signée le 27 septembre 2022 entre la Ville de Bastia et l'Office Foncier de la Corse, pour une durée de portage de cinq ans. L'OFC est devenu propriétaire des parcelles par acte authentique du 12 décembre 2022, pour un montant de 21 500 000 €, financé via le Plan Exceptionnel d'Investissement et un emprunt contracté auprès de la Banque des Territoires. La rétrocession est prévue au plus tard le 12 décembre 2027.

Dans le cadre de ce projet, la Ville de Bastia a désigné la société ERILIA comme opérateur en charge de l'acquisition et de la requalification de l'ensemble immobilier « Le Cézanne ». Le Conseil d'Administration et le Comité d'Investissement de la société ERILIA ont validé cette désignation.

Considérant les articles 15 et 16 de la convention de portage du 27 septembre 2022,

Considérant la délibération du Conseil Municipal de Bastia n°2024/nov/01/18 du 14 novembre 2024,

Considérant les validations des Comités d'Investissement d'ERILIA en dates des 16 janvier 2024 et 3 juillet 2024,

Considérant la délibération du Conseil d'Administration de la société ERILIA en date du 29 avril 2025,

Considérant la délibération du Conseil d'Administration de l'Office Foncier de la Corse n°CA-2025-** du 9 juillet 2025,

LES PARTIES SE SONT RAPPROCHEES POUR CONVENIR ET ARRETER CE QUI SUIT, COMPOSANT L'AVENANT OBJET DES PRESENTES :

Article 1 – Désignation de l'opérateur

La Ville de Bastia désigne expressément la société **ERILIA**, bailleur social agréé, ou l'une de ses filiales en qualité d'opérateur chargé de l'acquisition et de la requalification de l'ensemble immobilier « Le Cézanne ». Cette désignation vaut mandat de la Collectivité au sens des articles 15 et 16 de la convention initiale.

Article 2 – Modalités de rétrocession

La rétrocession de l'ensemble immobilier objet de la présente convention s'effectuera **directement de l'Office Foncier de la Corse à la société ERILIA ou l'une de ses filiales**, dans les conditions prévues par la convention de portage et selon un prix égal au prix de revient actualisé, conformément à l'article 18 de ladite convention.

Ainsi le prix de cession sera déterminable de la façon suivante :

Le prix de cession correspond au prix de revient comprenant :

- le prix d'acquisition du bien stipulé dans l'acte authentique du 12 décembre 2022 ;
- 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 tel que défini à l'article 11 de la convention de portage en date du 27 septembre 2022.

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

- l'éventuelle minoration foncière conformément à l'arrêté conjoint n°R20-2017-11-24-003 relatif à la mise en œuvre d'un dispositif de décote à la revente de bien acquis par l'Office Foncier de la Corse avec la contribution des fonds du programme exceptionnel d'investissement pour la Corse et son arrêté modificatif.
- 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.

Article 3 – Promesse de vente

En amont de l'acte authentique de rétrocession, **une promesse de vente sera signée entre l'Office Foncier de la Corse et la société ERILIA ou l'une de ses filiales**, laquelle précisera notamment :

- les conditions suspensives liées à l'obtention des financements nécessaires,
- la validation du projet par les instances compétentes,
- le calendrier prévisionnel de réalisation.

Article 4 – Clause de substitution de la Ville de Bastia

Dans l'hypothèse où la promesse de vente ne pourrait être levée, en tout ou partie, en raison de la non-réalisation des conditions suspensives ou d'un désistement de la société ERILIA ou de l'une de ses filiales, **la Ville de Bastia s'engage à racheter l'ensemble immobilier**

directement à l'Office Foncier de la Corse à l'issue de la période de portage, soit **au plus tard le 12 décembre 2027**, dans les conditions de l'article 15 de la convention initiale.

Article 5 – Entrée en vigueur

Le présent avenant entre en vigueur à la date de sa signature par les parties. Il sera annexé à la convention du 27 septembre 2022 et en constitue une partie intégrante.

Fait en 4 exemplaires originaux,

A, le

Pour la Ville de Bastia,

Pour l'Office Foncier de la Corse,

Le Maire,
Monsieur Pierre SAVELLI

Le Président,
Monsieur Gilles SIMEONI

La Directrice Générale,
Madame Julie DA COSTA-TRAMU