

Rapport n°16

Chjama à prugetti – Cessione parziale di a lenza BE 120 – Montesoru

Appels à projets – Cession partielle parcelle BE 120 – Montesoru

La Ville de Bastia est propriétaire du tènement foncier qui accueillait l'ancien collège de Montesoru 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, la Ville de Bastia a mené une étude urbaine sur ce site en vue de déterminer les conditions architectures, financières et techniques d'une opération d'aménagement. Pour ce faire, la commune a mandaté un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) disposant de toutes les compétences nécessaires pour mener à bien cette mission. Le mandataire est le cabinet d'architecture CONCORDE situé sur Marseille.

La transformation du quartier de Montesoru et la réussite de ce projet ambitieux en termes de qualité de vie, tient à la capacité de répondre à de véritables projets de vie, de nouvelles trajectoires résidentielles.

Pour offrir cette qualité de vie, la conception d'espaces de grande qualité, fabriquant un réel équilibre entre la vie publique et domestique est essentielle.

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

- Créer un quartier de mixité sociale s'appuyant sur les équipements et commerces existants ;
- Fabriquer une sociabilité de voisinage, un nouveau socle de convivialité en ville ;
- 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.

Pour ce faire, 3 axes prioritaires sont donc à développer :

- Proposer des formes urbaines, des écritures architecturales et des typologies diversifiés (duplex, logements traversants, coursives, rooftop,...) ;
- Garantir des cœurs d'îlots intimes et vecteurs de sociabilité grâce notamment à la préservation des espèces végétales ;
- Gérer l'intimité par le projet architectural afin d'assurer le bon fonctionnement de cette nouvelle densité.

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 (5 850 m²) destiné à la création d'environ 152 logements pour une surface de plancher d'environ 9 304 m² et le lot B (5 680 m²) à vocation mixte, destiné à la fois à la création d'environ 102 logements pour une surface de plancher d'environ 6 271 m², à la création de commerces pour une surface utile d'environ 491 m² et à la création de locaux tertiaires pour une surface utile d'environ 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 €.

Il est ainsi proposé d'acter le principe d'un appel à projet pour la cession de deux unités foncières dont la publicité sera assurée dans des journaux spécialisés et généralisés.

A l'issue de la consultation, le conseil municipal approuvera la cession de chacun des lots au bénéficiaire du lauréat retenu.

Cet Appel à Projets, ouvert à tous, cible principalement des aménageurs possédant une expérience reconnue en la matière et présentant des garanties suffisantes, notamment financières.

Les caractéristiques principales de l'appel à projets sont les suivantes :

❖ Calendrier prévisionnel :

Lancement de l'appel à projets : 30 janvier 2023

Phase 1 / Candidatures : février-mars 2023

Mise à disposition des documents de consultation

Questions / réponses entre les villes et les candidats

Remise des candidatures : 27 février 2023

Commission de sélection des candidatures : mi-mars 2023

Phase 2 – Offres Propositions des opérateurs : mi-mars à juillet 2023

Lettre aux candidats autorisées à déposer une proposition

Questions / réponses entre les villes et les candidats

Remise des offres propositions finales : 17 mai 2023

Négociations avec les candidats sélectionnés avec remise de/des offre propositions (s) intermédiaire(s) et de l'offre la proposition finale : mai à juillet 2023

Commission de sélection du lauréat par lot : septembre 2023

Validation du candidat retenu : conseil municipal de septembre 2023

❖ Présentation et composition des équipes candidates

Le candidat peut se présenter seul ou sous la forme de groupement permettant de répondre à l'ensemble des attentes exprimées dans le présent règlement et des enjeux émis par la Ville de Bastia au travers des annexes fournies

En cas de groupement, les compétences, le rôle, le statut de chaque membre du groupement, les relations juridiques établies ou à établir entre les différents membres du groupement, devront être clairement identifiés.

Un même candidat pourra présenter une proposition sur les deux lots. Cependant, l'ensemble des membres de l'équipe ne pourra participer qu'à une seule candidature par lot.

Les compétences minimales requises sont les suivantes :

- Mandataire : Investisseur et/ou promoteur et/ou constructeur
- Architecte
- Paysagiste

Le mandataire présentera l'équipe et en sera le garant.

❖ Indemnisation des candidats évincés : 9 000 € TTC

❖ Critères d'analyse des candidatures

Les candidatures seront examinées au regard des critères suivants non hiérarchisés et sans pondération :

- Une note de motivations et intentions ;
- Références, robustesse et mixité de l'équipe présentée au regard du contexte et des enjeux du projet ;
- Solidité juridique et financière du candidat ou de son groupement au regard de la taille et des enjeux du projet.

Trois candidatures maximum par lot seront retenues à l'issue de la sélection des candidatures.

❖ Critères d'analyse des offres projets

Les projets seront analysés puis sélectionnés au regard des critères ci-dessous, établis sans hiérarchie et qui sont pondérés selon les attentes de la Ville et de ses ambitions.

Critères d'analyses	Pondération
Qualité et intentions urbaines et architecturale	30 %
Valeur technique de l'offre	25%
Crédibilité des coûts et du montage financier, de la stratégie de commercialisation	20 %
Prix de la cession	15 %
Qualités et ambitions environnementales : matériaux, performances énergétiques...	10 %

❖ S'agissant du prix relatif au lot B.

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.

LA CESSION FONCIERE

La cession foncière sera réalisée selon les modalités principales suivantes telles que reprises dans les documents joints en annexes :

❖ Signature d'un compromis de vente

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 se réservera 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.

❖ Conditions suspensives

L'acte de vente sera signé sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes dans un délai de 6 mois pour le lot A et 8 mois pour le lot B. Délai 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.

❖ 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.

❖ Respect du projet retenu comme lauréat

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

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.

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.

❖ Prix de vente

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.

S'agissant du prix de vente du lot B, celui-ci sera payé pour partie en nature sous la forme d'une dation en paiement.

En effet, 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 et de 5 places de stationnement à titre de réserve foncière 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.

En conséquence, il convient :

- D'approuver la cession d'environ 11 530 m² à détacher de la parcelle BE 120 correspondant au site de l'ancien collège de Montesoru dans le cadre d'un appel à projets en vue de la réalisation de deux opérations immobilières dont les orientations sont :
 - Pour le lot A (5 850 m²) : création de logements pour une surface de plancher d'environ 9 304 m² environ.
 - Pour le lot B (5 680 m²) à vocation mixte : création de logements pour une surface de plancher d'environ 6 271 m², création de commerces pour une surface utile d'environ 491 m² et à la création de locaux tertiaires pour une surface utile d'environ 2 948 m².
- D'approuver le projet de règlement de la consultation et les annexes relatives aux cahiers des charges des cessions
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à entreprendre toutes les démarches afférentes et à signer tout document à intervenir.