



Bastia

CITÀ DI CULTURA

APPEL A PROJETS

**Cession foncière à des opérateurs pour la
réalisation d'un programme de logements
LOT Montesoru A : Environ 152 logements
LOT Montesoru B : Environ 102 logements, 3000 m²
de locaux tertiaires et 500 m² de commerces**

Règlement Général de Consultation



TABLE DES MATIERES

Table des matières	2
Article 1 : CONTEXTE, ENJEUX, OBJECTIFS	4
1. Le contexte	4
2. objet de l'appel a projetS constitue de deux lots	5
3. Les objectifs ET cadre du present appel a projets	6
Article 2 : presentation du site et du programme	8
1. une emprise foncière située dans les quartiers sud	8
2. La parcelle BE120, une parcelle présentant de nombreux atouts :	8
3. Présentation des objectifs urbains et paysagers de l'opération	9
4. Les attentes de la collectivité concernant le programme de tertiaire : Montesoru B	9
Article 3 : DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L'APPEL A PROJETS COMMUN A CHACUN DES LOTS	10
1. Calendrier de la consultation	10
2. Conditions de participation	11
2.1 Présentation et composition des équipes candidates	11
2.2 Incompatibilité – conflits d'intérêts	11
2.3 Evolution des équipes candidates pendant l'appel à projets	11
3. Accès à l'information	11
4.1 Plateforme de la ville	11
4.2 Organisation des visites de sites	12
4.3 Documents disponibles	12
5. Indemnisation des candidats	12
Article 4 : Modalités de sélection applicable a chaque lot	13
1. Critères d'analyse des CANDIDATURES	13
2. Critères d'analyse des propositions finales	13
3. Processus de sélection	13



3.1	Désignation des lauréats	13
	Article 5 : Composition des rendus	14
1.	Complétude	14
2.	CANDIDATURES	14
2.1	Contenu et format des dossiers	14
2.2	Conditions de remise des candidatures.....	15
3.	Propositions	15
3.1	Contenu et format des dossiers	15
4.	Phase de négociation	19
5.	Remise des propositions finales	20
5.1	Conditions de remise des propositions	20
5.2	Modalités d'échange avec les candidats	20
	Article 6 : Règles de confidentialité	20
	Article 7 : droits d'auteur.....	20

**ARTICLE 1 : CONTEXTE, ENJEUX, OBJECTIFS****1. LE CONTEXTE**

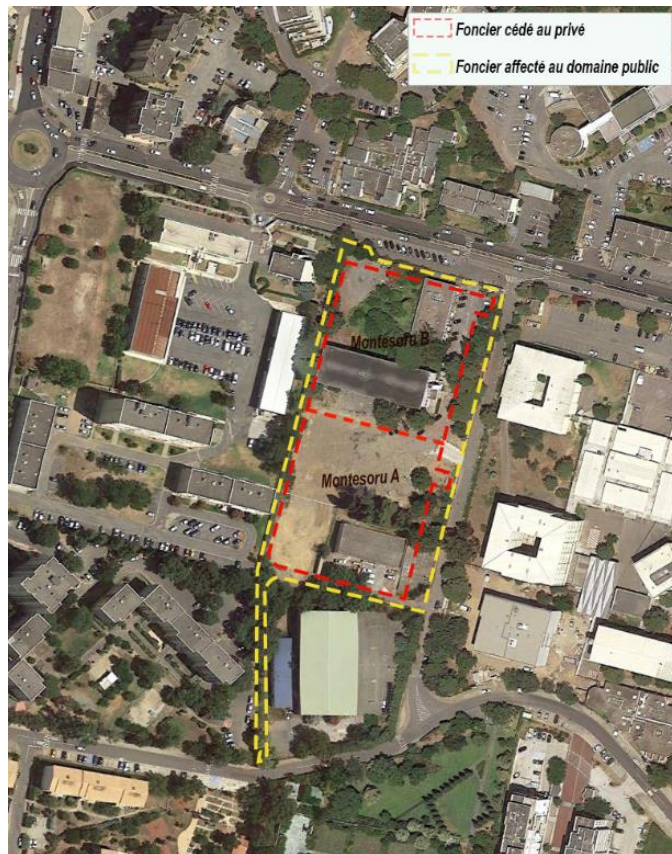
La Ville de Bastia est propriétaire du tènement foncier qui accueillait l'ancien collège de Montesoru composé de 5 bâtiments sis avenue Paul Giacobbi. **Ce site représente une superficie d'environ 13 500 m² à détacher de la parcelle BE 120 d'une superficie globale de 19 790 m².**



L'ancien collège de Montesoru mis en service en septembre 1969, sis avenue Paul Giacobbi à Bastia, a définitivement fermé ses portes en fin d'année scolaire 1997/1998. Il a été remplacé à la rentrée 1998 par le nouveau collège de Montesoru situé à proximité immédiate sur le chemin d'Agliani.

Depuis l'ouverture du nouveau collège, l'ancien collège a été et continue d'être occupé par diverses structures dont le Centre d'Information et d'Orientation (CIO) du Cismonte, la mission locale, les restos du cœur et associations syndicales, sportives et culturelles. Des solutions de relogement ont été trouvées pour reloger ces structures. Aussi, des travaux de désamiantage des 5 bâtiments sont menés par la Ville de Bastia :

- Les bâtiments C et D (inoccupés et vandalisés) ont été démolis en juin 2020 ;
- Le bâtiment A (CIO) : désamiantage terminée. Démolition réalisée en juin 2022 ;
- Le bâtiment E (restos du cœur) : l'opération de désamiantage/démolition de ce bâtiment a débuté en janvier 2023. Prévisionnel démolition de ce bâtiment : Mars 2023 ;
- Le bâtiment B (mission locale et autres associations) : prévisionnel désamiantage/démolition : 3^{ème} trimestre 2023



2. OBJET DE L'APPEL A PROJETS CONSTITUE DE DEUX LOTS

Afin de renforcer l'attractivité du quartier, la Ville de Bastia a engagé une réflexion sur la requalification du site de l'ancien collège, dans l'objectif de renouveler de manière qualitative son proposition en matière de logements, de commerces, et de tertiaires.

A cet effet, elle a mené une étude urbaine sur ce site qui a permis de définir les conditions architectures, paysagères et techniques d'un projet immobilier permettant d'atteindre cet objectif.

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.

Sur la base de cette étude, il a été décidé de scinder ce tènement de 11 530 m² (13 500 m² - 1 970 m² de domaine public entourant les îlots) en deux lots, dans l'objectif de les céder séparément.

Chacune des cessions concerne un terrain nu et dépollué.

Cette étude urbaine a abouti à la rédaction de préconisations et de recommandations architecturales, paysagères et techniques. Ces dernières sont jointes au présent règlement de consultation.

Le présent appel à projet se décompose **en deux lots** :

- Le lot A : Environ 152 logements ;
- Le lot B : Environ 102 logements, 3000 m² de locaux tertiaires et 490 m² de commerces.



Le lot A (5 850 m²) destiné à la création de 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 de 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.

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.**



3. LES OBJECTIFS ET CADRE DU PRESENT APPEL A PROJETS

Type de transfert de droit envisagé :

Le présent dispositif d'Appel à Projet a pour objectif de sélectionner les promoteurs-construteurs qui vont acquérir chacun des deux fonciers et réaliser les opérations immobilières **Montesoru A** et **Montesoru B**, en vue d'un lancement des opérations de constructions en 2024, dans le cadre d'un transfert de droits.

Le plan ci-dessus précise l'ensemble des emprises de la parcelle BE 120 concernée par chacun des deux lots de cet Appel à Projets

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.

En pièces jointes : les cahiers des charges de cession pour Montesoru A et Montesoru B

Maintien d'une maîtrise d'ouvrage Ville de Bastia sur le reste du site :

La Ville de Bastia assurera la maîtrise d'ouvrage des opérations de voirie et d'équipement public (voirie, éclairage public, mobiliers, voie douce...) réalisées en bordures et limites de la parcelle BE 120. Elle assurera à ce titre le travail de coordination entre les projets immobiliers des lots A et B, objet de la présente consultation et les opérations qu'elle conduira tant sur les aspects techniques, urbains, opérationnels et en termes de calendrier.

Les emprises des aménagements et des équipements réalisés par la Ville ne sont pas comprises dans les terrains qui seront cédés à l'opérateur à l'issue du présent appel à projets. A l'issue de celui-ci, pour chacun des 2 lots :

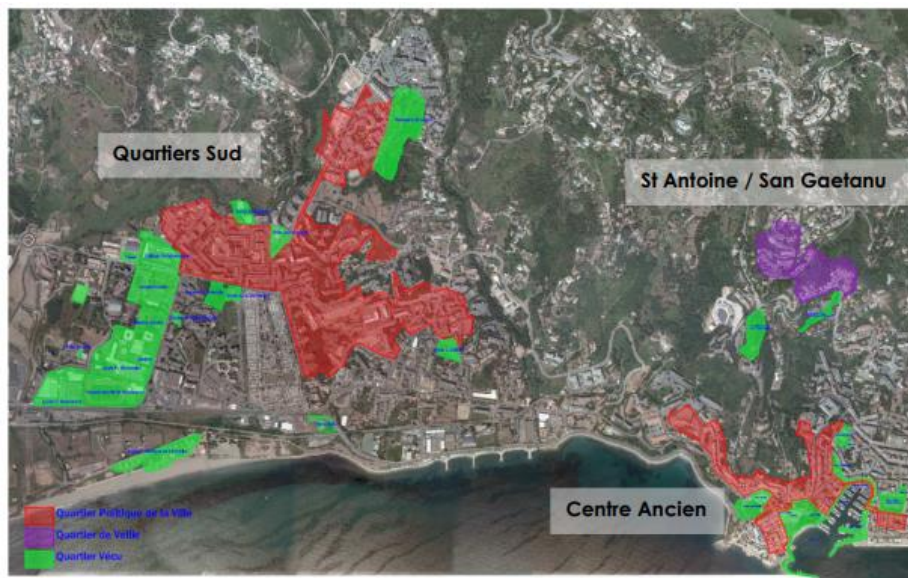
- un contrat de vente foncière sera conclu avec le candidat retenu. Le titulaire de chaque lot sera alors chargé de réaliser son projet, conformément aux attentes, aux préconisations et recommandations de la collectivité.
- La Ville de Bastia recherche des candidats en capacité de constituer une équipe pluridisciplinaire qui sera chargée de la réalisation du projet immobilier et de sa commercialisation.
- La proposition formulée devra décrire :
 - Un projet urbain et une programmation répondant aux attentes de la collectivité ;
 - Un montage juridique et financier pertinent ;
 - Une mise en œuvre opérationnelle et rapide du projet
 - Un prix de cession du foncier appartenant à la Ville attractif pour cette dernière et cohérent avec le programme projeté



ARTICLE 2 : PRESENTATION DU SITE ET DU PROGRAMME

1. UNE EMPRISE FONCIERE SITUEE DANS LES QUARTIERS SUD

Le site objet du présent appel à projet **est localisé au cœur des quartiers sud, au niveau des quartiers vécus.**



La Ville de Bastia compte deux quartiers prioritaires « politique de la Ville », les Quartiers Sud et le Centre Ancien, et un quartier en veille active, St Antoine / San Gaetanu ; ils regroupent plus de 10 000 habitants, soit plus de 23% de la population bastiaise, et 18% de la population intercommunale.

Les Quartiers Sud de Bastia ont bénéficié d'un programme de rénovation urbaine, concentré sur le Quartier Aurore, lequel a fait l'objet en 2006 d'une convention pluriannuelle avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, la Ville de Bastia et ses partenaires ; ce PRU Quartiers Sud est actuellement en phase d'achèvement et a fait, en ce sens, l'objet d'un avenant de sortie de convention signé en octobre 2014.

Le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPNRU) regroupe près de 750 logements locatifs sociaux construits entre 1966 et 1970 sur un foncier, propriété quasi exclusive du bailleur, l'Office Public de l'Habitat de la Haute-Corse (OPH 2B).

2. LA PARCELLE BE120, UNE PARCELLE PRESENTANT DE NOMBREUX ATOUTS :

Ce site dispose de multiples 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 côté 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 nu et 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.

3. PRESENTATION DES OBJECTIFS URBAINS ET PAYSAGERS DE L'OPERATION

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.

Sont joints à la présente consultation, les Cahiers de préconisations et de recommandations techniques, paysagères et architecturales qui s'appliquent à chacun des projets Montesoru A et Montesoru B.

4. LES ATTENTES DE LA COLLECTIVITE CONCERNANT LE PROGRAMME DE TERTIAIRE : MONTESORU B

L'étude de programmation urbaine a permis d'identifier la faisabilité d'un programme de locaux tertiaires d'environ 3000 m² SDP sur ce site sans pouvoir en préciser le type de destination ; l'objectif est donc de permettre une flexibilité et adaptabilité maximale du programme de tertiaires qui puisse répondre à tout type de besoin :



- Des plateaux pour permettre une utilisation aussi bien en open space qu'en cloisonnement avec une taille minimum de bureaux cloisonnés à 2.70m.
- Une trame classique de 1,35m pour permettre un cloisonnement efficace.
- Un immeuble qui puisse être classé en ERP, avec un accès public sur l'ensemble des niveaux, même s'il comprend également des étages de logement.
- La possibilité pour les futurs preneurs de réaliser les aménagements intérieurs, avec à minima la mise en place d'un faux plancher dans l'ensemble des plateaux de bureaux pour la distribution des réseaux VDI et la mise en place d'un faux plafond afin d'accueillir les futurs équipements de traitement d'air ainsi que la réalisation des sanitaires en conformité avec le code du travail.
- La possibilité pour les futurs preneurs de disposer d'une surface de tertiaire sur plusieurs niveaux avec communications possible entre ces derniers.

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.

ARTICLE 3 : DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L'APPEL A PROJETS COMMUN A CHACUN DES LOTS

1. CALENDRIER DE LA CONSULTATION

L'Appel à projets objet du présent règlement se déroulera en deux tours pour chacun des lots :

- **un premier tour** pour recueillir les candidatures des opérateurs et sélectionner les candidats autorisés à proposer une proposition pour le deuxième tour;
- **un deuxième tour**, à l'issue duquel les opérateurs retenus à l'issue du premier tour devront remettre une proposition ; la collectivité engagera librement une négociation avec un ou plusieurs opérateurs ayant remis une proposition. L'équipe lauréate sera retenue sur la base d'un projet dont le contenu est précisé à l'article 5 du présent règlement.

Un tel déroulement favorisera un esprit de dialogue entre la Ville et les opérateurs, qui pourront chacun préciser leurs orientations, leurs objectifs et maximiser la plus-value des projets pour le territoire concerné.

- A titre indicatif, le **calendrier prévisionnel** est le suivant :
- 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 –Propositions des opérateurs : mi-mars à juillet 2023
 - Lettre aux candidats autorisées à déposer une proposition
 - Questions / réponses entre les villes et les candidats



- Réception des propositions initiales des candidats sélectionnés : **17mai 2023**
- Négociations avec les candidats sélectionnés et remise de la proposition ou des propositions intermédiaires : mai à juillet 2023
- Fin des négociations et invitation à remettre une proposition finale

- Commission de sélection du lauréat par lot : septembre 2023
- Validation du candidat retenu : conseil municipal septembre 2023

2. CONDITIONS DE PARTICIPATION

2.1 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.

2.2 Incompatibilité – conflits d'intérêts

Le candidat, seul ou en groupement, a la responsabilité de s'assurer que la composition de son équipe, et de la proposition remise ne crée pas de conflits d'intérêts, sous peine de voir sa candidature ou son proposition écartée par la ville.

2.3 Evolution des équipes candidates pendant l'appel à projets

La composition de l'équipe devra être précisée dès la phase candidature.

3. ACCES A L'INFORMATION

4.1 Plateforme de la ville

L'ensemble de la documentation nécessaire au déroulement de la présente consultation sera accessible via un site Internet sécurisé, sous format électronique à l'adresse suivante : [XXXXX](#)



4.2 Organisation des visites de sites

A la demande des candidats, une visite de site pourra être organisée par les services de la Ville de Bastia. La demande de visite sera effectuée à l'adresse courriel suivante : XXXX@bastia.corsica

4.3 Documents disponibles

Sont mis à la disposition des équipes les documents suivants :

- le présent règlement de la consultation et ses additifs ultérieurs ;
- le PLU et son règlement pour le secteur concerné ;
- Cahier de prescriptions architecturales, paysagères et techniques – Montesoru A ;
- Cahier de prescriptions architecturales, paysagères et techniques – Montesoru B ;
- Cahier des charges de la cession foncière – Montesoru A ;
- Cahier des charges de la cession foncière – Montesoru B ;
- Reportage photo du site en cours de dépollution (désamiantage et démolition des bâtiments) ;
- Relevé topographique ;
- Trame synthétique du bilan de l'opération.

5. INDEMNISATION DES CANDIDATS

- Montant de l'indemnité et répartition

Une indemnisation de 9 000 € TTC sera versée au candidat unique ou au mandataire de chacun des groupements évincés ayant remis des prestations en adéquation avec les attentes du présent règlement de consultation.

- Suppression ou diminution de l'indemnité

L'indemnité peut être réduite ou supprimée selon les modalités ci-après :

Suppression :

L'indemnité pourra être supprimée dans les hypothèses suivantes :

- Il n'y a pas eu de proposition finale remise
- La proposition finale est arrivée hors délai
- La proposition finale a été jugée irrecevable

Diminution :

- Les propositions ne répondent pas au degré de détail attendu (-15%)

L'équipe attributaire ne percevra pas d'indemnité.



ARTICLE 4 : MODALITES DE SELECTION APPLICABLE A CHAQUE LOT

1. CRITERES 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.

L'examen de ces critères de sélection des candidatures sera effectué sur la base des éléments exigés à l'article 5 § 2 du présent règlement.

L'examen des compétences, références et moyens du candidat ou de l'équipe candidate sera effectué sur la base des éléments exigés à l'article 6.1 du présent règlement en vue de sélectionner les 3 candidatures les plus adaptées à la nature, l'importance et la complexité de l'opération envisagée.

Compétences minimales requises :

- Promotion construction
- Conception architecturale et paysagère

Trois candidatures maximum seront retenues à l'issue de la sélection de la phase 1.

2. CRITERES D'ANALYSE DES PROPOSITIONS FINALES

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 architecturales	30 %
Valeur technique de la proposition	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 %

3. PROCESSUS DE SELECTION

3.1 Désignation des lauréats

La ville se réserve la possibilité de produire un ou plusieurs additifs au présent règlement, en les portant à connaissance des candidats, au plus tard 10 jours avant la date limite fixée pour la réception des propositions finales. Le cas échéant, les candidats seront informés par courrier électronique et seront tenus de répondre selon le règlement modifié, sans possibilité de réclamation.



Dès la remise des propositions, la Ville procèdera à leur analyse. Comme lors de la première phase, elle portera sur les critères de sélection définis dans ce règlement et sera transmise à l'ensemble des membres de la commission finale.

La ville se réserve le droit de demander aux candidats tous éléments supplémentaires et compléments qui apparaissent nécessaire pour la bonne compréhension des projets.

La commission de sélection sera pluridisciplinaire et sera composée de :

- à minima du maire et d'un adjoint au maire de la Ville de Bastia ;
- du Directeur Général des Services de la Ville ;
- à minima de trois représentants de la Direction Générale Adjointe de l'Aménagement et de l'Energie (la Directrice Générale Adjointe, le Directeur de l'Urbanisme et la responsable du pôle foncier) et de son Assistant à Maîtrise d'Ouvrage.

ARTICLE 5 : COMPOSITION DES RENDUS

1. COMPLETUDE

La complétude des dossiers constitue un critère de recevabilité des candidatures et des propositions finales. Néanmoins la Ville se réserve le droit de questionner les porteurs de propositions sur les documents manquants à fournir.

2. CANDIDATURES

2.1 Contenu et format des dossiers

Les candidats ou les groupements sont invités à remettre les documents, rédigés en français, listés ci-dessous :

Un candidat qui postule sur les deux lots devra remettre 2 candidatures (une candidature par lot).

Présentation du candidat ou du groupement (10 pages maximum)

- Présentation du candidat ou du groupement ; moyens humains et matériels. L'ensemble des membres de l'équipe candidate sera présenté, et en cas de groupement une lettre d'engagement de chacun sera fournie.
- En cas de groupement: schéma fonctionnel et organisationnel précisant les rôles et mission de chacun

Références : cahier de références dans lequel sera plus particulièrement opérée une sélection de 2 à 3 références significatives par membre du groupement (en cas de candidature groupée), en lien avec l'objet de la consultation. Les candidats présenteront au format A4 sous forme de photos et plans, ces références au regard du projet, avec un maximum de 3 planches par référence contenant les précisions suivantes : missions du candidat ou du membre du groupement, organisation de la maîtrise d'ouvrage du projet, montant de l'opération, aspects qualitatifs du projet (surfaces, type de programme, prix de vente...) et l'état d'avancement de l'opération

- Les références relatives à la compétence « Promotion construction » ne devront pas être supérieures à 5 ans d'ancienneté.

Les informations suivantes seront précisées : missions du candidat et de chaque membre du groupement sur le projet présenté, organisation de la maîtrise d'ouvrage du projet, montant d'investissement, aspects quantitatifs du projet (surfaces, type de programme, prix de vente, labels), état d'avancement de l'opération.



Présentation des motivations et intentions (4 pages maximum)

- Note sur la motivation du candidat concernant la réalisation de cette opération (programmation)
- Note sur la compréhension du contexte et des enjeux
- Note sur les intentions urbaines, paysagères en termes d'innovation, ou de mode de travail avec la Ville

Capacités économiques, financières et/ou techniques

- Chiffres d'affaires
- Etats financiers des trois derniers exercices clos
- Formulaire K-Bis

2.2 Conditions de remise des candidatures

Les candidats sont invités à remettre leur dossier en version dématérialisée à l'adresse suivante :

XXXXXX@bastia.corsica

Avant le 27 février à 12h00

Les dossiers pourront être chargés sur la base de données à compter du XX XX XX à XXhXX. Les chargements tardifs, sauf cas de difficulté technique liée au fonctionnement de la base de données, seront bloqués et aucune autre proposition de dossiers ne pourra être acceptée.

3. PROPOSITIONS

3.1 Contenu et format des dossiers

Le dossier sera constitué dans l'ordre et selon l'intitulé de chacun des chapitres défini ci-dessous :

Chapitre 1 - Une notice explicative (20 pages maximum)

Cette notice explicative devra détailler dans l'ordre :

- Ambition et philosophie du projet, articulation du projet avec son environnement, les projets alentours ou éléments déjà existants, ...
- Parti pris architectural, innovation et développement durable
- Mode opératoire envisagé pour la mise en œuvre du projet au regard des contraintes du site et des travaux envisagés (accès, stockage, nuisances, évacuation,)

Les candidats veilleront à expliciter comment leur projet décline les objectifs et orientations de la ville.

Les intentions architecturales et les ambiances envisagées seront illustrées par des exemples de projets, pas nécessairement conçus par l'architecte associé au groupement, avec un argumentaire expliquant pourquoi ces références représentent bien les ambiances imaginées.

Le principe de répartition des programmes spatiaux et les liens physiques et fonctionnels que ces programmes entretiendront entre eux y seront précisés. Un schéma de principe et de fonctionnement synthétisera ces intentions.



Des plans et toutes autres illustrations permettant d'appréhender le projet dans son environnement architectural, urbain et paysager, dont à minima :

- un plan masse au 1/xxe du site dans son environnement direct, ainsi qu'au moins deux représentations en volume : perspective, axonométrie, etc. ;

Chapitre 2 : une notice technique précisant :

Hauteurs et Volumes ;
Toitures ;
Occupations des RDC ;
Cœur d'îlot ;
Stationnement ;
Organisation des bâtiments ;
Vitrage et menuiseries ;
Façades et matérialité ;
Eclairages ;
Clôtures ;
Santé et confort acoustique.

Chapitre 3 - Une notice précisant :

L'organigramme de l'équipe, avec l'identification des moyens humains et structuration de l'équipe pour la réalisation, la commercialisation et la gestion de l'opération ;

Chapitre 4 - Un planning général du projet faisant apparaître les étapes suivantes :

Etudes de conception jusqu'au permis de construire et études suivantes
Signature du compromis de vente,
Dépôt du PC,
Signature de l'acte de vente après obtention du PC,
Planning détaillé des travaux,
Fin de réalisation de la totalité de l'opération, livraison.

Chapitre 5 - une notice précisant,

La répartition des maîtrises d'ouvrages, le cas échéant ; Les conditions de gestion, le régime de propriété, etc. ;

La stratégie de commercialisation (notamment des éléments relatifs au coût de sortie envisagé en €/m² de surface de plancher pour les différentes natures de programmes et au calendrier prévisionnel de commercialisation.

Chapitre 6 – Un bilan financier de l'opération précisant :

Une proposition de prix détaillée pour l'acquisition du foncier suivant le tableau intitulé « bilan synthétique de l'opération de cession », avec une note de valorisation de la charge foncière par type de programme,

Chapitre 7 - Une note de synthèse de 20 pages environ reprenant les points essentiels des 6 chapitres précédents.



Il s'agit de comprendre les principales orientations de chaque équipe, les points forts et singuliers de leur proposition, de comprendre les principes de montage ainsi que les grands équilibres financiers.

Les propositions seront analysées selon les critères de sélection définis ci-dessous et appréciés sur la base des renseignements demandés dans les pièces de la proposition.

Intitulé du critère	Pondération	Documents demandés permettant l'analyse du critère
Qualité des intentions urbaines et architecturales	30%	Chapitre 1 - Une notice explicative Cette notice explicative devra détailler dans l'ordre : • Ambition et philosophie du projet, articulation du projet avec son environnement, les projets alentours ou éléments déjà existants, ... • Parti pris architectural, innovation et développement durable • Mode opératoire envisagé pour la mise en œuvre du projet au regard des contraintes du site et des travaux envisagés (accès, stockage, nuisances, évacuation,) Les candidats veilleront à expliciter comment leur projet décline les objectifs et orientations de la ville. Les intentions architecturales et les ambiances envisagées seront illustrées par des exemples de projets, pas nécessairement conçus par l'architecte associé au groupement, avec un argumentaire expliquant pourquoi ces références représentent bien les ambiances imaginées. Le principe de répartition des programmes spatiaux et les liens physiques et fonctionnels que ces programmes entretiendront entre eux y seront précisés. Un schéma de principe et de fonctionnement synthétisera ces intentions. Des plans et toutes autres illustrations permettant d'appréhender le projet dans son environnement architectural, urbain et paysager, dont à minima : un plan masse au 1/xxx^e du site dans son environnement direct, ainsi qu'au moins deux représentations en volume : perspective, axonométrie, etc.



Valeur technique de la proposition	20%	Chapitre 2 - une notice technique précisant : Hauteurs et Volumes ; Toitures ; Occupations des RDC ; Cœur d'îlot ; Stationnement ; Organisation des bâtiments ; Vitrage et menuiseries ; Façades et matérialité ; Eclairages ; Clôtures ; Santé et confort acoustique. Chapitre 3 - une notice précisant : L'organigramme de l'équipe, avec l'identification des moyens humains et structuration de l'équipe pour la réalisation, la commercialisation et la gestion de l'opération ; Chapitre 4 - un planning général du projet faisant apparaître les étapes suivantes : Etudes de conception jusqu'au permis de construire et études suivantes Signature du compromis de vente, Dépôt du PC, Signature de l'acte de vente après obtention du PC, Planning détaillé des travaux, Fin de réalisation de la totalité de l'opération, livraison. Chapitre 7 - La note de synthèse concernant les éléments relevant du présent sous-critère
Crédibilité des coûts et du montage financier, de la stratégie de commercialisation	25%	Chapitre 5 - une notice précisant, La répartition des maîtrises d'ouvrages, le cas échéant ; Les conditions de gestion, le régime de propriété, etc. ; la stratégie de commercialisation (notamment des éléments relatifs au coût de sortie envisagé en €/m² de surface de plancher pour les différentes natures de programmes et au calendrier prévisionnel de commercialisation. Chapitre 6 – Un bilan financier de l'opération précisant : Une proposition de prix détaillée pour l'acquisition du foncier suivant le tableau intitulé « bilan synthétique de l'opération de cession », avec une note de valorisation de la charge foncière par type de programme,



		Chapitre 7 - La note de synthèse concernant les éléments relevant du présent sous-critère
Prix de la cession	15%	Chapitre 6 – Un bilan financier de l'opération précisant : Une proposition de prix détaillée pour l'acquisition du foncier suivant le tableau intitulé « bilan synthétique de l'opération de cession », avec une note de valorisation de la charge foncière par type de programme, Chapitre 8 - La note de synthèse concernant les éléments relevant du présent sous-critère
Qualités et ambitions environnementales : matériaux, performances énergétiques...	10%	Chapitre 1 - Une notice précisant : Ambition et philosophie du projet, articulation du projet avec son environnement, les projets alentours ou éléments déjà existants, ... Parti pris architectural, innovation et développement durable Economie de ressources Performance énergétique Mode opératoire envisagé pour la mise en œuvre du projet au regard des contraintes du site et des travaux envisagés (accès, stockage, nuisances, évacuation,) Chapitre 7 - La note de synthèse concernant les éléments relevant du présent sous-critère

4. PHASE DE NEGOCIATION

La négociation se déroulera en une ou plusieurs phases par courrier et/ou par audition.

Le candidat définit librement le nombre et la qualité des personnes qui participeront aux réunions. Toutefois, 48 heures avant chaque réunion, le candidat informera la Ville de Bastia de la composition de l'équipe de négociation.

La présentation de l proposition des candidats se déroule avec l'appui d'une présentation de type PowerPoint. Le vidéoprojecteur est mis à disposition.

Les candidats ne sont pas autorisés à remettre en séance des éléments graphiques ou écrits complémentaires.

A l'issue d'une réunion de négociation, le candidat sera invité à remettre une proposition après négociation constituant une proposition intermédiaire.

La ou les proposition(s) intermédiaire(s) sera(ont) remise sur la plateforme de dématérialisation de la Ville de Bastia selon les mêmes modalités que la proposition initiale.



5. REMISE DES PROPOSITIONS FINALES

A l'issue de la phase de négociation, le candidat sera invité à remettre une proposition après négociation constituant l'proposition finale à une date qui lui sera précisée.

L'proposition finale sera remise sous la forme d'un dossier électronique remis sur la plateforme de dématérialisation de la Ville de Bastia selon les mêmes modalités que la proposition initiale.

5.1 Conditions de remise des propositions

Les candidats sont invités à remettre leur dossier de proposition, uniquement en version dématérialisée, **le 17 mai 2023 à l'adresse mail suivante : XXXXXXX@bastia.corsica**

5.2 Modalités d'échange avec les candidats

Les candidats pourront poser des questions sur la boîte mail : **XXXXXXX@bastia.corsica**

La Ville entrera librement en négociation avec un ou plusieurs groupements d'opérateurs afin notamment de préciser le niveau d'engagement juridique, financier, programmatique et performanciel qu'ils assument. Le cas échéant, les finalistes pourront être invités à soutenir oralement leur proposition devant la commission. Cette présentation pourra s'appuyer sur des supports et comprendre temps de questions-réponses avec les groupements.

ARTICLE 6 : REGLES DE CONFIDENTIALITE

Les équipes candidates sont informées que les informations, pièces et éléments transmis à la ville de Bastia à l'occasion de la présente consultation sont couvertes par le respect d'une règle stricte de confidentialité. Toutefois, il est rappelé qu'en application des articles L. 311-1 et suivants du Code des relations entre le public et l'administration, au terme de la procédure d'appel à projets, la collectivité pourra être conduite à communiquer aux personnes en faisant la demande : les orientations générales des projets finalement non retenus et la proposition du lauréat de l'appel à projets.

Les groupements d'opérateurs s'interdisent de communiquer à des tiers les éléments portés à leur connaissance au cours d'éventuelles négociations avec la collectivité.

ARTICLE 7 : DROITS D'AUTEUR

Les lauréats de l'appel à projet cèdent à la collectivité à l'initiative de l'appel à projet, à savoir la Ville de Bastia, à titre exclusif, pour toute la durée légale des droits d'auteur, les droits de propriété intellectuelle qu'il détient ou qu'il a obtenus de l'auteur sur les prestations accomplies en exécution du marché. Ces droits comprennent, notamment :

- Pour le droit de reproduction : le droit de reproduire, de faire reproduire ou d'autoriser un tiers à reproduire, sans limitation de nombre, tout ou partie des résultats, sur tout support et/ou moyen notamment support papier, optique, magnétique, numérique, informatique ou électronique ; reproduction au sein d'une base de données ou photothèque analogique ou numérique ;
- pour le droit de représentation : le droit de représenter, de faire représenter ou d'autoriser un tiers à représenter les résultats par tout moyen de diffusion, notamment par voie d'exposition, et/ou support électronique, numérique, informatique, télématique, de télécommunications



et de communication électronique, par les réseaux notamment internet et/ou intranet et ce, auprès du public en général ou de catégories de public en particulier.