



Ville de Bastia
Viale Pierre Guidicelli
20410 Bastia Cedex

APPEL A PROJETS

Exploitation et gestion d'un local à usage non commercial

**Date et heure limites de réception des projets
Le 30 novembre 2023 à 12h00**

1 - Contexte

La Ville de Bastia est investie depuis de nombreuses années dans une dynamique de renforcement de l'attractivité et de la valorisation de son Centre Ancien. La ville a également entamé un travail de lutte contre les locaux vacants privés et de remise en état des locaux dont elle propriétaire sur le périmètre Centre Ancien.

Elle a la volonté de consolider l'activité existante, de développer une offre nouvelle structurante, permettant d'apporter une dynamique positive, d'attirer un public plus large, notamment en soutenant des initiatives innovantes dans le centre-ville.

Parmi les dynamiques envisagées, les activités non commerciales, de service et d'artisanat commencent à s'implanter progressivement dans le centre ancien et notamment sur le quartier Gaudin et Letteron : Pour exemple, startpers et porteurs de projets des secteurs des nouvelles technologies, de l'audiovisuel, des arts graphiques, de l'architecture et de la santé se sont intéressés ces dernières années au périmètre centre ancien au point d'investir et de s'y installer.

Ainsi, le quartier commence à retrouver une dynamique et à accueillir un vivier de jeunes profils expérimentés aux compétences multiples avec une forte envie de fédérer et de contribuer à la mise en lumière et à la nouvelle dynamique du secteur.

2 – Objet de l'appel à projets

La municipalité, propriétaire d'un local inoccupé depuis plus de 10 ans situé sur le boulevard Auguste Gaudin a effectué des travaux de réhabilitation afin de le remettre à la location et ainsi permettre au centre ancien de continuer à s'épanouir, à s'affirmer et à se développer dans ce sens et ainsi stimuler l'implantation à venir d'activités mixtes répondant aux besoins exprimés par les habitants ainsi que par la clientèle bastiaise et les visiteurs locaux ou de passage.

Dès lors, dans le cadre de la construction opérationnelle de cette ambition, la Ville de Bastia a mis en œuvre deux démarches conjointes :

- définition des fonctions de ce local par une analyse précise de l'offre commerciale, artisanale et de service du centre ancien puis par l'étude des profils installés et en cours d'installation sur le périmètre désigné.
- rénovation totale du local proposé dans le cadre de cet appel à projet. La Ville de Bastia n'a pas vocation à s'impliquer dans le fonctionnement de la future activité. Elle a choisi d'en confier l'exploitation à un porteur de projet.

Cet appel à projet a donc pour objet d'identifier des porteurs de projets intéressés par cette démarche et susceptibles ultérieurement d'être candidats à l'exploitation de l'activité implantée dans le local.

3 – Contenu du projet et attentes de la ville

Ce local situé sur le boulevard Auguste Gaudin pourra accueillir une activité professionnelle, artisanale de proximité (atelier de réparation, de confection...) ou de service présentant un projet en lien avec les souhaits d'œuvrer pour un développement innovant, mixte et durable.

La destination donnée au local devra être adaptée à l'emplacement et à l'environnement du centre ancien ainsi qu'à la configuration de la cellule mise à disposition.

Pour ces raisons, certaines activités sont exclues comme :

- les activités commerciales
- les activités procurant des nuisances sonores et/ou olfactives incompatibles avec le quartier
- les activités de stockage ou de showroom sur rdv
- les activités saisonnières
- les activités liées aux domaines de l'assurance et des mutuelles, l'immobilier, l'optique, l'esthétique

Quelques exemples d'activités non commerciales attendues :

- nouvelles technologies
- design graphique, audiovisuel, communication, architecture
- atelier de création ou production (sans nuisance sonores ou olfactives)
- atelier seconde main (rénovation, réparation, réemploi, transformation et valorisation)
- offre culturelle et artistique
- conciergerie de services en centre-ville / offre découverte du territoire bastais
- loisir sportif
- santé

Il sera évidemment apprécié que le candidat soit sensible au Centre Ancien ainsi qu'à la politique de redynamisation mise en place par la ville de Bastia et s'implique auprès des associations ou groupements de commerçants du quartier dans le cadre du développement et des animations à mener sur le périmètre.

4 - Description du local

A savoir sur l'artère Auguste Gaudin :

Les locaux du Bd Auguste Gaudin sont occupés en partie par les activités suivantes : la nouvelle Vesti boutique solidaire Croix Rouge, un atelier d'arts graphiques, une salle de sport, une agence de décoration d'intérieur, un coiffeur, un horloger luxe, deux agences immobilières, très bientôt une nouvelle boutique dédiée à l'univers du Japon et du Manga, un restaurant-café, une carrosserie... Dans le secteur vient également de voir le jour une structure de réparation de mobilier en bois et métal basée sur une philosophie seconde main. On y retrouve donc une certaine diversité en termes d'activités et de publics ciblés.

Le local :

Entièrement rénové en 2023, le local proposé est situé au 1 Boulevard Auguste Gaudin et jouit d'un emplacement adapté au type d'activité recherchée dans un quartier en pleine mutation et en devenir. A proximité se situent le parking de la citadelle de Bastia (380 places) ainsi que le parking Gaudin (303 places), tous deux également desservis par les transports en commun. Pour précision, les deux parking proposent une offre gratuite pour les 30 premières minutes de stationnement.

Côté citadelle et à seulement quelques dizaines de mètres du local, se situe la fabrique à projet Avvià qui a pour vocation d'accueillir et d'accompagner les porteurs de projets de la phase d'étude jusqu'à l'installation.

Configuration :

Celui-ci est composé d'une pièce d'environ 45m² comprenant également un WC indépendant accessible par la pièce principale.

Entièrement remis aux normes ce local dispose d'un système de VMC performant traitant les entrées et extractions d'air ainsi que d'une climatisation neuve puis de luminaires LED au plafond. Enfin, ce dernier ne dispose pas de linéaire vitrine mais plutôt d'une double porte vitrée ainsi que d'un rideau métallique de protection.

D'une très belle hauteur sous plafond et rénové sur des tonalités claires, ce bien permettra d'être équipé et aménagé facilement selon les besoins et usages du futur exploitant.



Ci-dessus en vert, la localisation du local proposé. 1 Boulevard Auguste Gaudin.

Ci-dessous, deux vues de l'entrée et du fond du local



5 - Type de bail et loyer

❖ Le bail :

Le type de bail à venir sera adapté et proposé en fonction de l'activité retenue.

❖ Le loyer :

Dans le cadre de cet appel à projet, le loyer proposé est défini sur la base de 8 euros le m² pour le type d'activité recherchée soit un loyer mensuel de 360 euros par mois et de 4320 euros par an.

Au regard du faible loyer, la TOM (taxe ordures ménagères) sera à la charge du locataire, soit un montant annuel de 108 euros.

Cependant, le candidat est autorisé à proposer un prix au m² estimé en fonction de son projet, de la rentabilité de celui-ci et de la structure juridique définie.

6 - Investissements à réaliser par le preneur

Le local proposé est complètement rénové.

Tout aménagement ou équipement complémentaire souhaité sera à la charge du preneur ainsi que l'entretien annuel du local et du matériel installé.

7 – Qui peut candidater ?

Les personnes souhaitant faire acte de candidature devront être à même de démontrer leurs compétences et leurs motivations à s'investir et réussir dans une activité.

Ils devront disposer d'une expérience professionnelle probante dans les domaines recherchés et être en mesure de disposer également de financements et d'un prévisionnel solide et approuvé pour lancer l'activité et en assurer son fonctionnement de manière pérenne.

Sont acceptés les porteurs de projets uniques ou les groupements de professionnels en activité ou en cours de création.

Une visite du local est obligatoire. Les visites se dérouleront sur rendez-vous du 23 octobre 2023 au 20 novembre 2023.

Le candidat qui n'a pas effectué cette visite ne pourra pas présenter de dossier de candidature.

Les conditions de visites sont les suivantes :

- La visite donnera lieu à la délivrance d'un certificat de visite.

- Les candidats devront prendre rendez-vous auprès de Julien TORRE par téléphone au 04-95-55-95-37 ou par mail à jtorre@bastia.corsica.

8 – Modalités de la candidature

Candidature : intérêt, motivation du candidat et exploitation

Le dossier de candidature devra comprendre à minima les éléments suivants :

- présentation du candidat : identité, statut juridique si personne morale, Kbis, composition et structuration de l'équipe dirigeante ou du collectif, activités représentées, références et Curriculum Vitae
- motivation du candidat
- présentation du projet sur 2 pages maxi : Concept, modalités de fonctionnement et de l'utilisation de l'espace intérieur, domaines d'activités envisagés, détail des attentes de la ville de Bastia, périodes et horaires d'ouverture (journée / semaine / année), publics ciblés, perspectives d'évolution et de développement
- présentation d'un prévisionnel d'exploitation sur 3 années
- présentation du plan de financement

Le candidat peut, s'il le souhaite, compléter ce dossier par d'autres éléments pouvant permettre de mieux apprécier sa proposition.

Les candidatures seront adressées en version papier **ET** dématérialisée par courriel :

- version papier : Mairie de Bastia, Direction du Renouvellement Urbain et de la Cohésion Sociale, avenue Pierre Giudicelli, 20410 Bastia Cedex
- courriel : ami-drucs@bastia.corsica

9 - Calendrier prévisionnel de l'appel à projets

- Lancement AAP : 11 octobre 2023
- Début des visites : du 23 octobre 2023 au 20 novembre 2023
- Remise des candidatures : 30 novembre 2023
- Sélection du lauréat : décembre 2023
- Début de l'activité : 1er trimestre 2024

10 - Sélection des candidatures

Les candidatures seront sélectionnées sur la base des critères pondérés suivants sur un total de 10 points :

- caractère structuré, innovant et réaliste de la candidature au regard des activités souhaitées par la ville : 4/10
- faisabilité du projet au regard de la structuration du candidat : 3/10
- clarté de la motivation du candidat : 2/10
- ancrage territorial du projet notamment prise en compte des habitants du Centre Ancien : 1/10

11 - Contact

Nom : Torre Julien

Téléphone : 04-95-55-95-37

Courriel : jtorre@bastia.corsica

ANNEXE 2 : QUESTIONNAIRE

Nom et prénom du gérant :

N° de téléphone :

Adresse mail du gérant :

Adresse du gérant :

.....

Votre activité est existante ?

Nom actuel de l'activité :

.....

.....

.....

Description de l'activité :

.....

.....

.....

Adresse actuelle de l'activité et raison du déménagement :

.....

.....

.....

N° d'enregistrement au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers :

.....

.....

.....

Votre projet :

Description de l'activité envisagée :

.....

.....

.....

.....

.....

Horaires et jours d'ouverture envisagés :

.....

.....

.....

Nombre d'emplois envisagé (y compris gérant) :

.....

.....

.....

Participation au dynamisme du cœur de ville :

L'activité peut-elle être associée à la dynamique de votre quartier ? (ouverture exceptionnelle, collaboration, participation aux animations de quartier et aux groupes de travail inter commerçants...) :

OUI NON

.....

.....

.....

Seriez-vous prêt à adhérer à une association des commerçants :

OUI NON

.....

.....

.....

Selon vous, quel est l'apport de votre activité à la vie du centre-ville De Bastia et notamment du secteur Auguste Gaudin ? :

.....

.....

.....

.....

.....