

## **Rapport n°14**

### **Lanciu di una chjama à prugetti per a designazione d'uperatori per l'acquistu è u riacconciu di l'inseme immobiliare « Le Cézanne »**

Lancement d'un appel à projets pour la désignation d'opérateurs pour l'acquisition et la requalification de l'ensemble immobilier « Le Cézanne »

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, et plus particulièrement de l'axe 1 « De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville » dudit programme, la Ville de Bastia et ses partenaires ont souhaité engager une réflexion pour la requalification de l'ensemble immobilier « Le Cézanne ».

Ainsi, des études pré-opérationnelles visant la requalification du Cézanne ont été menées et l'ensemble immobilier a fait l'objet d'une acquisition par l'Office Foncier de Corse (OFC), le 12 décembre 2022.

L'opération du Cézanne impulsée dans Action Coeur de Ville (ACV) est reconduite dans l'avenant n°2 à la convention cadre ACV, avec l'engagement de la phase opérationnelle sur la période 2023-2026.

L'OFC assure ainsi le portage foncier pour la Ville et la gestion de cette résidence jusqu'à la cession aux opérateurs. La convention entre la Ville et l'OFC, validée par le conseil municipal du 2 juin 2022 et signée le 27 septembre 2022, précise les éléments du portage et conditions de cessions aux opérateurs et stipule dans son article 16 que la Ville de Bastia procédera au choix desdits opérateurs qui réaliseront le programme de requalification.

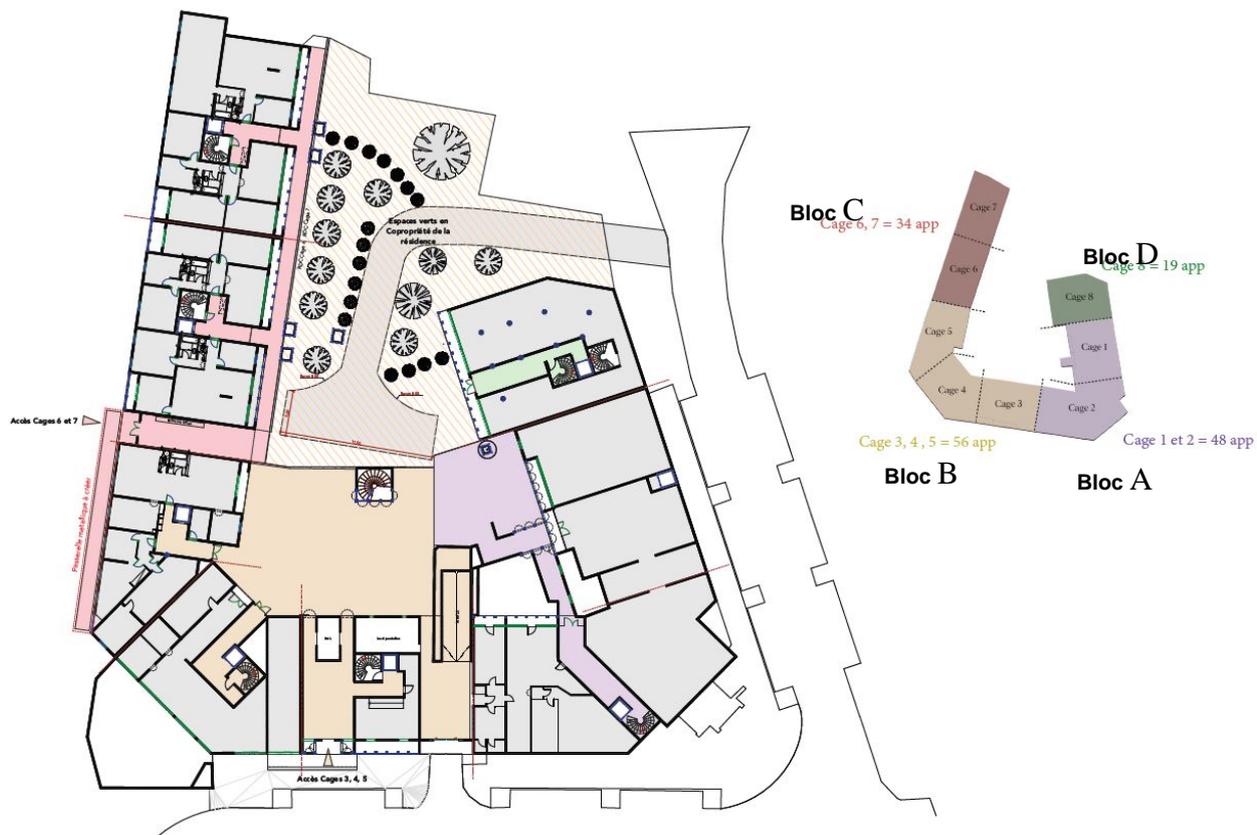
Par conséquent, la Ville souhaite désormais lancer un appel à projets pour désigner les opérateurs qui acquerront le bien auprès de l'OFC et réaliseront le programme répondant aux besoins et aux objectifs définis par la Ville et ses partenaires.

Les principales caractéristiques de cet appel à projet, joint en annexe, se résument ainsi :

L'ensemble immobilier sera scindé en 4 blocs (ou 4 lots) qui pourront être cédés à un ou plusieurs opérateurs. Ces 4 blocs sont les suivants :

Bloc	Cages concernées	Programme
Bloc A	1 et 2	48 logements, 6 locaux d'activités
Bloc B	3, 4 et 5	56 logements, 4 locaux d'activités
Bloc C	6 et 7	34 logements, 4 locaux d'activités
Bloc D	8	19 logements, 2 locaux d'activités

Le projet d'ensemble envisagé comprend ainsi à minima un total de 157 logements contre 152 actuellement. En effet, 5 logements seront créés dans la cage 3 via une modification des typologies. Une réaffectation de surface sera opérée entre les cages 5 et 6 afin de pouvoir réaliser une division en volume plus simple.



En termes de produits logements, les exigences sont les suivantes :

123 logements seront des logements locatifs sociaux et 34 en accession à prix maîtrisés

**Les 123 logements locatifs sociaux (LLS)** seront ainsi répartis par typologie et par cages et blocs

BLOCS		T2	T3	T4	T5 et +	Total
A	Cage 1	8	12	0	0	20
	Cage 2	13	7	7	1	28
B	Cage 3	6	7	5	1	19
	Cage 4	6	11	1	0	18
	Cage 5	6	12	0	1*	18
D	Cage 8	6	7	5	1	19
<b>Total</b>		<b>45</b>	<b>56</b>	<b>18</b>	<b>4</b>	<b>123</b>

\*T7 pouvant être divisé en 5 studios en coliving.

Ces LLS pourront être composés de 3 différents « produits » : PLAI (revenus très modestes), PLUS (revenus « plafond HLM ») et PLS (revenus supérieurs au plafond HLM). En termes de PLUS et PLAI, il est préconisé une répartition 65% PLUS - 35% PLAI.

Par ailleurs, pour les LLS, la programmation tiendra compte des indications suivantes :

- Du fait de la grande taille des logements, les loyers risquent d'être trop élevés pour les ménages relevant du parc social. Pour ces raisons, l'opérateur devra proposer un loyer en deçà du loyer plafond / m<sup>2</sup> de la convention APL.
- Pour effectuer la répartition PLUS/PLAI et PLS, l'opérateur devra également tenir compte des revenus des occupants de la résidence et adapter ainsi au mieux le type de produit LLS aux besoins des ménages.
- Dans le cadre de l'article 109 de la loi ELAN, il est possible de déroger aux règles d'attribution des logements pour favoriser les jeunes de – de 30 ans et les personnes en perte d'autonomie. Cette possibilité devra être prise en compte par l'opérateur en phase d'attribution des logements.
- Les 3 villas sur toit avec piscines (cages 2, 3 et 4) sont difficilement compatibles avec une affectation en logement locatif social. Aussi, pour ces 3 villas, les opérateurs pourront proposer des solutions de traitement différentes et innovantes : espace de coliving étudiant, espaces communs pour les résidents, locaux d'activités innovants,...

**Les 34 logements en accession maîtrisée** seront ainsi répartis par typologie et par cages et blocs :

	T2	T3	T4	T5 et +	Total
Cage 6	7	7	4	3	<b>21</b>
Cage 7	0	10	2	1	<b>13</b>
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>17</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>34</b>

Les locaux d'activité situés dans les blocs A, B et D seront mis en location par les opérateurs désignés sur ces blocs. Les locaux d'activité situés dans le bloc C seront cédés par l'opérateur désigné sur ce bloc à des privés ou acteurs publics.

Le parc de stationnement souterrain qui totalise actuellement 87 places sera acquis par l'opérateur désigné pour le bloc B, pour des raisons fonctionnelles et d'accès.

La cession des biens aux opérateurs par l'OFC sera faite sur la base de l'estimation domaniale globale modulée par le prix réel d'acquisition et par d'autres éléments, et notamment la décote appliquée par l'OFC conformément à la convention de portage précitée.

Dans leur offre, les opérateurs devront intégrer les travaux nécessaires à la restructuration du Cézanne (VRD, gros œuvre, couverture étanchéité, menuiseries extérieures, corps d'état secondaires, appareils élévateurs, électricité, plomberie sanitaires chauffage, façades (notamment isolation thermique par l'extérieur). Le coût de ces travaux pour la totalité de l'ensemble immobilier est estimé à 11.8 M€ HT, hors coûts de maitrises d'œuvre et aléas.

Les financements mobilisables pour mener à bien cette opération sont les financements de droit communs et des financements spécifiques de l'Etat (déclaration d'intention du PTIC signée le 26 avril 2021) et d'Action Logement (avenant n°3 de la convention tripartite entre Action Logement, la Communauté d'Agglomération de Bastia et la Ville signé le 29 mars 2023).

Le calendrier prévisionnel de l'appel à projets (AAP) s'établit comme suit

- 27 novembre 2023 : lancement de l'AAP
- 16 février 2024 : remise des offres

- Validation des opérateurs retenus : 2<sup>nd</sup> trimestre 2024.

Pour l'AAP, les opérateurs devront remettre un dossier comportant :

- un volet candidature et motivation ; il est ici précisé que les opérateurs privés qui souhaiteraient réaliser le programme et revendre à des opérateurs de logements sociaux ou des primo-accédants sont exclus du présent AAP.
- un volet offre, comportant des éléments programmatiques, financiers, de gestion provisoire et définitive ou de stratégie de commercialisation, un calendrier prévisionnel de réalisation.

**En conséquence, il est proposé :**

- D'approuver les termes, le programme et le contenu de l'appel à projets pour la désignation d'opérateurs pour l'acquisition et la requalification de l'ensemble immobilier « Le Cézanne » en vue de la réalisation d'un programme de logements et locaux d'activité.
- D'autoriser Monsieur le Maire à lancer la consultation auprès des opérateurs, de constituer la commission de sélection ad hoc et la réunir, et de signer tout document se rapportant à cette affaire.