



Bastia

CITÀ DI CULTURA

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.

Règlement Général de la Consultation

Novembre 2023

TABLE DES MATIERES

Table des matières.....	2
Article 1 : CONTEXTE ET PRESENTATION	4
1.1 LE CONTEXTE : le programme Action cœur de ville et la production d'une offre attractive de l'habitat en centre ville	4
1.2 PRESENTATION SYNTHETIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER LE CEZANNE	4
1.3 OBJET DE LA PRESENTE CONSULTATION	6
Article 2 : CADRE GENERAL DE L'APPEL A PROJETS	8
2.1 OBJET DE L'APPEL A PROJETS	8
2.2 PRESENTATION DETAILLEE DU CEZANNE	8
2.3 PRESENTATION DU PROGRAMME	12
2.3.1 Composition morphologique envisagée de la résidence	12
2.3.2 Programmation structurelle	14
2.3.3 Destination des logements et des locaux : produits souhaités par la Ville et ses partenaires	16
2.4 PRIX DE CESSION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	18
2.4.1 Evaluation domaniale et prix d'acquisition par l'Office Foncier de la Corse	18
2.4.2 Calcul de prix de cession par l'OFC aux opérateurs logements	19
2.5 ESTIMATION DES COUTS DES TRAVAUX	21
2.6 FINANCEMENTS MOBILISABLES PAR LES OPERATEURS	21
Article 3 : DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L'APPEL A PROJETS	22
3.1 CALENDRIER DE LA CONSULTATION	22
3.2 CONDITIONS DE PARTICIPATION	22
3.3 ACCES A L'INFORMATION	23
3.3.1 Plateforme de la ville	23
3.3.2 Organisation des visites de sites	23
3.3.3 Documents disponibles	23
3.4 INDEMNISATION DES CANDIDATS	23
Article 4 : COMPOSITION DES DOSSIERS DE REPONSE AU PRESENT AAP	24
4.1 VOLET CANDIDATURE ET MOTIVATION	24

4.2 VOLET OFFRE	24
Article 5 : MODALITES DE SELECTION.....	27
5.1 COMPLETUDE	27
5.2 CRITERES D'ANALYSE DES DOSSIERS.....	27
5.3 PROCESSUS DE SELECTION.....	27
Article 6 : REGLES DE CONFIDENTIALITE.....	28
Article 7 : DROITS D'AUTEUR	28
ANNEXES	29

ARTICLE 1 : CONTEXTE ET PRESENTATION**1.1 LE CONTEXTE : LE PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE ET LA PRODUCTION D'UNE OFFRE ATTRACTIVE DE L'HABITAT EN CENTRE VILLE**

La ville de Bastia a candidaté et été retenue le 26 mars 2018, au programme « Action Cœur de Ville » (ACV). La convention cadre a été signée le 28 septembre 2018 et l'avenant n°1, actant l'entrée en phase de déploiement, le 29 décembre 2020. Ce programme a pour objectif de redynamiser le centre de ces villes considérées comme pôles d'attractivité territoriale. En effet, depuis plusieurs décennies la croissance continue de l'habitat en périphérie, qui a été de pair avec le développement de centres commerciaux, a contribué à vider la substance des villes et à entamer leur rayonnement territorial.

Pour agir à cet effet, la stratégie développée dans le cadre d'ACV repose sur des fondements qui semblent essentiels à la réussite du programme :

- Fortifier et rendre attractif le cœur de ville au sein du territoire communal, de l'agglomération et du Grand Bastia : l'action menée sur Cœur de Ville ne doit pas opposer les logiques de développement territorial, mais les fédérer et les réconcilier.
- Agir dans le cadre d'une démarche systémique, transversale où toutes les solidarités pourront s'exprimer, et où l'humain qu'il soit habitant, usager ou visiteur retrouve l'envie de ville. Si l'approche thématique est une exigence du programme national, il sera pour autant essentiel sur Bastia de ne pas conduire un programme dans une logique de silo, mais de penser et d'agir selon une démarche interactive, interactions, empruntant bien souvent à plusieurs axes.

Dans ce cadre, le programme d'action développé s'appuie sur 6 axes sectoriels mais transversaux, afin de permettre une appréhension systémique de la situation du cœur d'agglomération :

- Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;
- Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;
- Axe 3 – Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
- Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;
- Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements et services publics.
- Axe 6 – Reconnexion avec l'espace maritime

Il intègre également les thématiques transversales que sont la transition énergétique et écologique, l'innovation, le recours au numérique et l'animation du cœur de ville.

La Ville et la Communauté d'Agglomération, ont fait connaître leur intention de poursuivre cette dynamique Action Cœur de Ville : un avenant n°2 à la convention permettant de proroger ladite convention et d'intégrer de nouvelles problématiques, sera signé en ce sens avant fin 2023 pour la période 2023-2026.

Ainsi l'opération relative à la requalification de l'ensemble immobilier « Le Cézanne » initiée dans ACV 1 et ayant trait à l'axe 1 du programme, sera menée à terme dans ACV2.

1.2 PRESENTATION SYNTHETIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER LE CEZANNE

L'ensemble immobilier le Cézanne est constitué de 8 bâtiments comprenant actuellement 152 logements, 4 commerces et 7 bureaux et un parking souterrain de 87 places. 99 logements sont actuellement achevés et 53 n'ont jamais été terminés

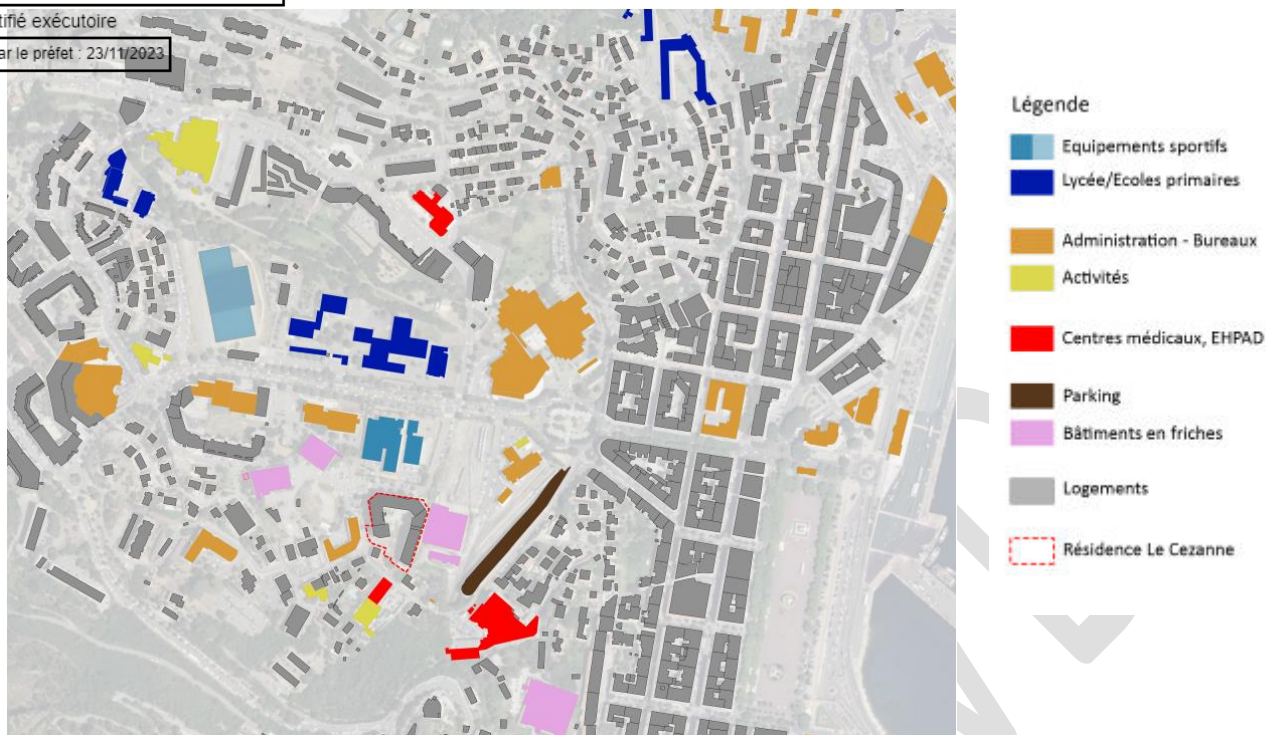


Cet ensemble immobilier souffre d'importants dysfonctionnements principalement liés au fait qu'il n'a jamais été achevé : outre les logements « à l'état brut » situés sur les 2 cages Est de la résidence, on note la quasi absence d'enduits de façade, de couvertures en toiture (même si celle-ci en béton est recouverte par une étanchéité, défectueuse en certains endroits) et un manque de finition portant sur différents éléments du bâti et des extérieurs.

La résidence manque également de connexions avec son environnement immédiat. Pour toutes ces raisons, cet ensemble renvoie une image peu qualitative à une échelle plus large.

Néanmoins, « Le Cézanne » est situé à la charnière du Cœur de Ville et des secteurs du Fangu et du Recipellu, et il jouxte la gare de Bastia, la piscine et le COSEC : il occupe en ce sens une localisation stratégique dans la Ville. De plus, cette opération s'inscrit pleinement dans les objectifs de redynamisation du Centre – Ville de Bastia en ce sens qu'elle permettrait d'élargir l'offre de logements, de maintenir les occupants sur site mais aussi d'accueillir de nouvelles familles, de proposer de nouvelles formes d'habiter, et de lutter contre la vacance.

Au-delà de cela, l'opération a vocation à participer largement à la requalification de l'ensemble du secteur de la gare : dans le cadre de l'avenant n°2 au programme ACV, il est en outre prévu de lancer une étude permettant de définir une stratégie, un schéma directeur et un projet de requalification du secteur gare-Fangu - Recipellu à court, moyen et long termes. L'opération objet du présent règlement de la consultation fait partie intégrante de ce vaste projet et constitue ainsi une première déclinaison opérationnelle. L'étude précitée sera conduite par la Ville qui assurera de fait la bonne cohérence entre l'opération du Cézanne et le projet global qui sera élaboré sur le secteur Gare-Fangu-Recipellu.



Dans cette optique, la Ville a décidé d'acquérir (via l'Office Foncier de la Corse) et de restructurer cet ensemble immobilier en conservant et renforçant sa fonction habitat.

A cet effet, des études préopérationnelles portant sur le Cézanne ont été engagées par la Ville de Bastia et concernent les aspects techniques, fonciers, juridiques, urbains et l'occupation des lieux. Elles avaient pour but de qualifier les bâtiments, leur occupation et leur environnement, de proposer des éléments de programmation, et de définir les travaux à réaliser (achèvement, mise aux normes, rénovation, restructuration ...) et actions à entreprendre selon les scénarios envisagés.

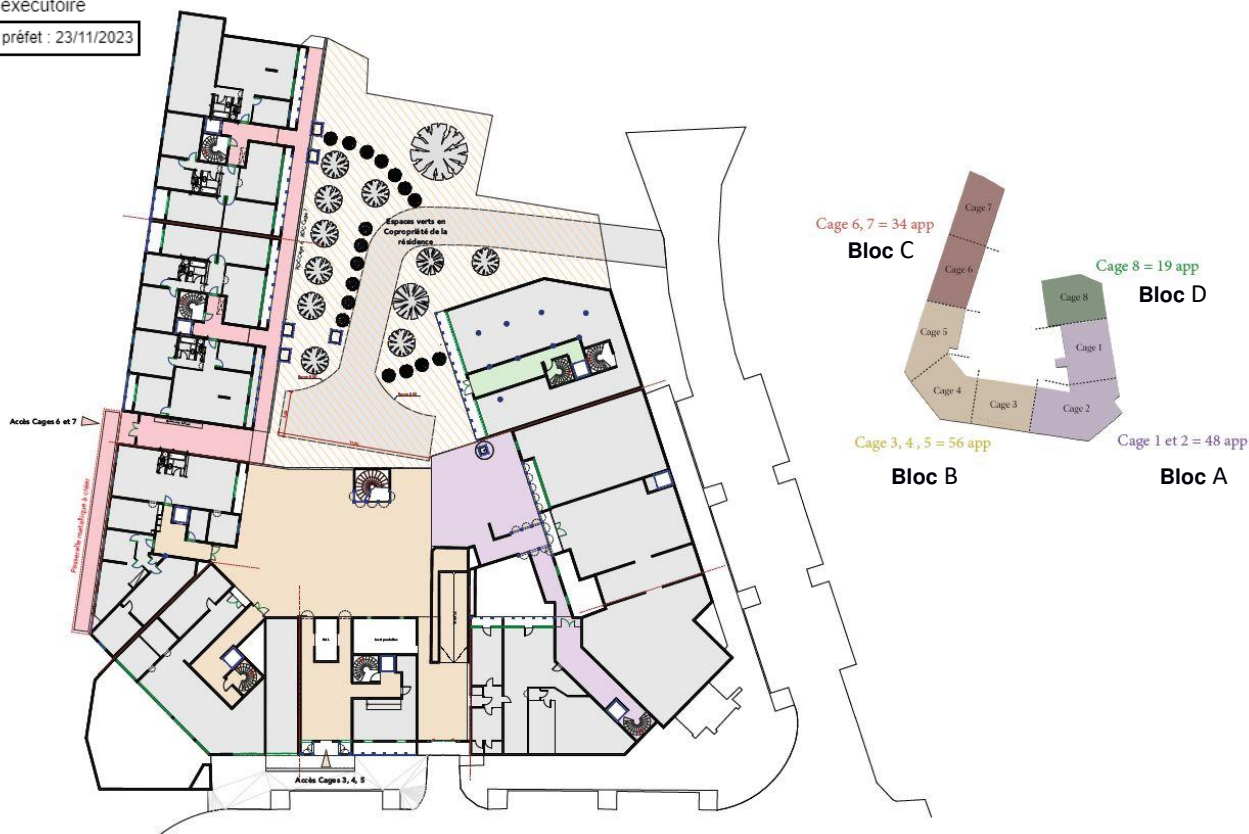
Enfin, l'acquisition de la résidence, qui était une mono-propriété, a été effectuée le 12 décembre 2022 par l'Office Foncier de la Corse (OFC). L'OFC assure ainsi le portage foncier pour la Ville et la gestion de cet ensemble immobilier jusqu'à la cession aux opérateurs logements désignés, étant entendu que la Ville a la charge de désigner les opérateurs qui réaliseront ce programme.

1.3 OBJET DE LA PRESENTE CONSULTATION

Les études préopérationnelles réalisées sur le Cézanne ont permis d'arrêter :

- un programme technique de restructuration de l'ensemble immobilier, concernant les travaux sur les parties communes ou privatives (toitures, façades, étanchéité, traitement des extérieurs, ascenseurs, plomberie, sanitaires...).
- une programmation logements, par cage et par produits logements
- un scénario immobilier d'organisation de la future résidence, en définissant 4 blocs ou 4 lots de bâtiments, un parking en infrastructure et un espace commun.

Sur la question du scénario immobilier, l'ensemble immobilier a été scindé en **4 blocs ou 4 lots pouvant fonctionner indépendamment les uns des autres et pouvant être cédés à un ou plusieurs opérateurs.**



Bloc A = cages 1 et 2 : 48 logements, 6 locaux d'activités

Bloc B = cages 3,4 et 5 : 56 logements, 4 locaux d'activités

Bloc C = cages 6 et 7 : 34 logements, 4 locaux d'activités

Bloc D = cage 8 : 19 logements, 2 locaux d'activités

Espace commun : espace verts et accès pompier en cœur d'îlot de la résidence

Chacun des blocs aura un accès indépendant des autres.

Comme rappelé ci-avant, la convention de portage signée avec l'OFC indique que le choix des opérateurs sera effectué par la collectivité.

Aussi, et afin d'engager une phase opérationnelle, **la Ville de Bastia lance une consultation dans l'objectif de désigner un ou plusieurs opérateurs, qui pourront se positionner sur tout ou partie des 4 blocs de bâtiments décrits ci-avant de l'ensemble immobilier du Cézanne.**

Le ou les opérateurs désignés devront réaliser le programme arrêté par la Ville tant en termes de produits logements que de niveau de réhabilitation, présenté dans les paragraphes qui suivent, étant entendu que la requalification du Cézanne sera menée en site partiellement occupé (logements et locaux d'activité) et qu'il n'est pas prévu de relogement des occupants avant cession.

A noter que dans la rédaction du présent règlement :

- les termes « blocs » ou « lots » désignent les mêmes entités
- les termes « bâtiments » ou « cages » désignent les mêmes entités

ARTICLE 2 : CADRE GENERAL DE L'APPEL A PROJETS**2.1 OBJET DE L'APPEL A PROJETS**

Le présent « Appel à projets » a pour objet la sélection d'opérateurs logements, tels que définis à l'article L 411-2 du CCH, en vue de la restructuration de la résidence « le Cézanne », suivant le programme défini et présenté dans le présent document (article 2.3), dans le cadre d'un transfert de droits qui sera effectué auprès de l'Office Foncier de la Corse.

Type de transfert de droit envisagé :

L'OFC cèdera l'ensemble du foncier à un ou plusieurs opérateurs sélectionnés par le présent AAP.

La division foncière éventuelle de la résidence (si plusieurs opérateurs sont sélectionnés) s'effectuera préalablement aux opérations de cessions.

Les niveaux de charges foncières sont d'ores et déjà arrêtés pour chaque bloc de bâtiments, et sont précisés à l'article 2.4

A noter que ces charges foncières feront l'objet d'une décote, en fonction de la programmation logement, calculée selon les règles du règlement général de l'OFC et explicitées à la fin de l'article 2.4.

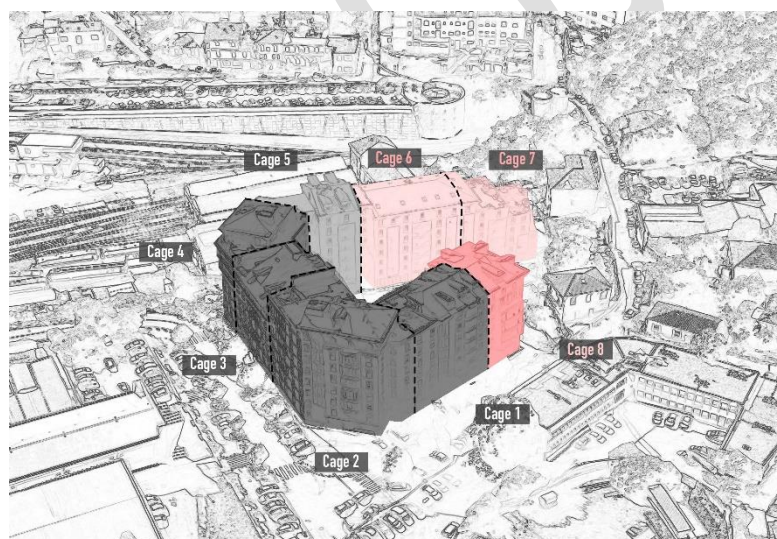
2.2 PRESENTATION DETAILLEE DU CEZANNE**Urbanisme, surfaces et typologies**

La résidence Le Cézanne a été construite en deux phases successives ayant fait l'objet chacune de 2 permis de construire :

- le premier obtenu le 18/04/1997, complété par un modificatif validé le 3/07/2000
- le second obtenu le 4/12/2000, complété par deux modificatifs validés le 25/07/2011 et le 20/09/2017

Aucune notification d'achèvement des travaux n'a été délivrée pour ces autorisations d'urbanisme.

A l'heure actuelle, l'état d'achèvement physique et d'occupation des bâtiments est le suivant :



- Phase 1 - Travaux achevés et locaux occupés
- Phase 1 - Travaux achevés - Locaux non occupés
- Phase 2 - Travaux achevés - Locaux occupés
- Phase 2 - Travaux non achevés

L'ensemble des bâtiments s'étage du R+5 au R+7 et la répartition des locaux, en surface m² et en nombre, s'articule comme ci-après décrit.

		Logements	Commerces	Bureaux
Cage 1	Surface Plancher	1446,66	66,48	282,98
	Nombre	20	3	1
Cage 2	Surface Plancher	2585,22	61,62	332,46
	Nombre	28	1	2
Cage 3	Surface Plancher	1565,78		
	Nombre	14		
Cage 4	Surface Plancher	1460,3	214,73	92,81
	Nombre	18	1	1
Cage 5	Surface Plancher	1523,27	199,12	
	Nombre	19	2	
Cage 6	Surface Plancher	1804,1		237,12
	Nombre	21		2
Cage 7	Surface Plancher	1105,22		250,71
	Nombre	13		2
Cage 8	Surface Plancher	1379,85	51,43	222,23
	Nombre	19	1	2
TOTAL	Surface Plancher	12870,4	593,38	1418,31
	Nombre	152	8	10

Concernant les logements, les typologies par cage se répartissent ainsi :

Répartition des Typologies - Existant					
	T2	T3	T4	T5 et +/-Villa	Total
Cage 1	8	12	0	0	20
Cage 2	13	7	7	1	28
Cage 3	1	2	10	1	14
Cage 4	6	11	1	0	18
Cage 5	6	12	0	1	19
Cage 6	7	7	4	3	21
Cage 7	0	10	2	1	13
Cage 8	6	7	5	1	19
Total	47	68	29	8	152

Il convient de relever la présence de 3 villas sur toit avec piscine : deux sont situées respectivement sur les cages 3 et 4 (au bloc B), et la dernière, non achevée, est sur l'emprise des cages 1 et 2 (au bloc A).

L'ensemble des logements de la résidence est caractérisé par de grandes, voire très grandes surfaces par typologie. Cela concerne plus particulièrement les cages 1, 2, 3 et 4. Dans l'ensemble, la surface moyenne de plancher est de 60 m² pour les T2, 81 m² pour les T3 et 99 m² pour les T4.

Un tableau des surfaces de plancher détaillées du Cézanne est joint en annexe 1 et rend compte de ces particularités.

Cependant, malgré ces grandes surfaces, la configuration des logements n'est pas nécessairement optimale ce qui rend leur aménagement problématique et leurs usages parfois peu fonctionnels.

Ces logements sont principalement situés dans les cages « d'angles » de la résidence, soit les cages 2, 4 et 5 : pour plus de détails, l'ensemble des plans par niveau sont représentés en annexe 2.



Structure et fonctionnement

La structure principale du bâti est composée de dalles et murs de refend coulés en tunnel. Les façades sont en éléments préfabriqués, les balcons sont des éléments rapportés et clavetés dans la structure. Les toitures en pente sont composées de dalles bétons.

L'ensemble des cages d'escalier est accessible uniquement depuis le bâtiment 3, où sont regroupés l'ensemble des boîtes aux lettres de la résidence. L'accès au parking souterrain se fait également depuis ce bâtiment.

Légende

- Distribution horizontales
- Distribution verticales
- Boîte aux Lettres
- Local OM
- Voirie
- Accès cœur d'îlot
- Accès Sous-Sol



Actuellement, l'OFC assure la gestion transitoire du Cézanne via deux missions confiées à des prestataires externes concernant la gestion locative de l'ensemble immobilier d'une part, et l'assistance à l'entretien et aux réparations, d'autre part. Dans le cadre de cette dernière mission, un gardien est présent à demeure dans la résidence pour veiller à son bon fonctionnement au quotidien et identifier les travaux d'entretien et de maintenance nécessaires.

Lors des diagnostics techniques (structure, acoustique, fluides, thermique) réalisés en 2022, plusieurs pathologies et dysfonctionnement ont été relevés – cf annexe 3, synthèse du diagnostic. Ceux-ci sont traités au travers du programme technique de réhabilitation arrêté par la Ville.

Occupation de la résidence

A ce jour, seuls les logements des cages 1, 2, 3, 4 et 8 sont occupés, soit 80 logements occupés sur les 99 existants et achevés. Le loyer quittancé pour ceux-ci s'élève en moyenne à 8,63 €/m² hors charges et correspond à celui pratiqué par l'ancien propriétaire. S'agissant des locaux, seuls 3 commerces (un coiffeur, un snack, un salon de massage) et un local d'activité tertiaire (un bureau d'architecture) sont occupés. A noter qu'un autre local est occupé temporairement par la structure ayant en charge la gestion locative de la résidence, structure missionnée par l'OFC pendant la période de portage.

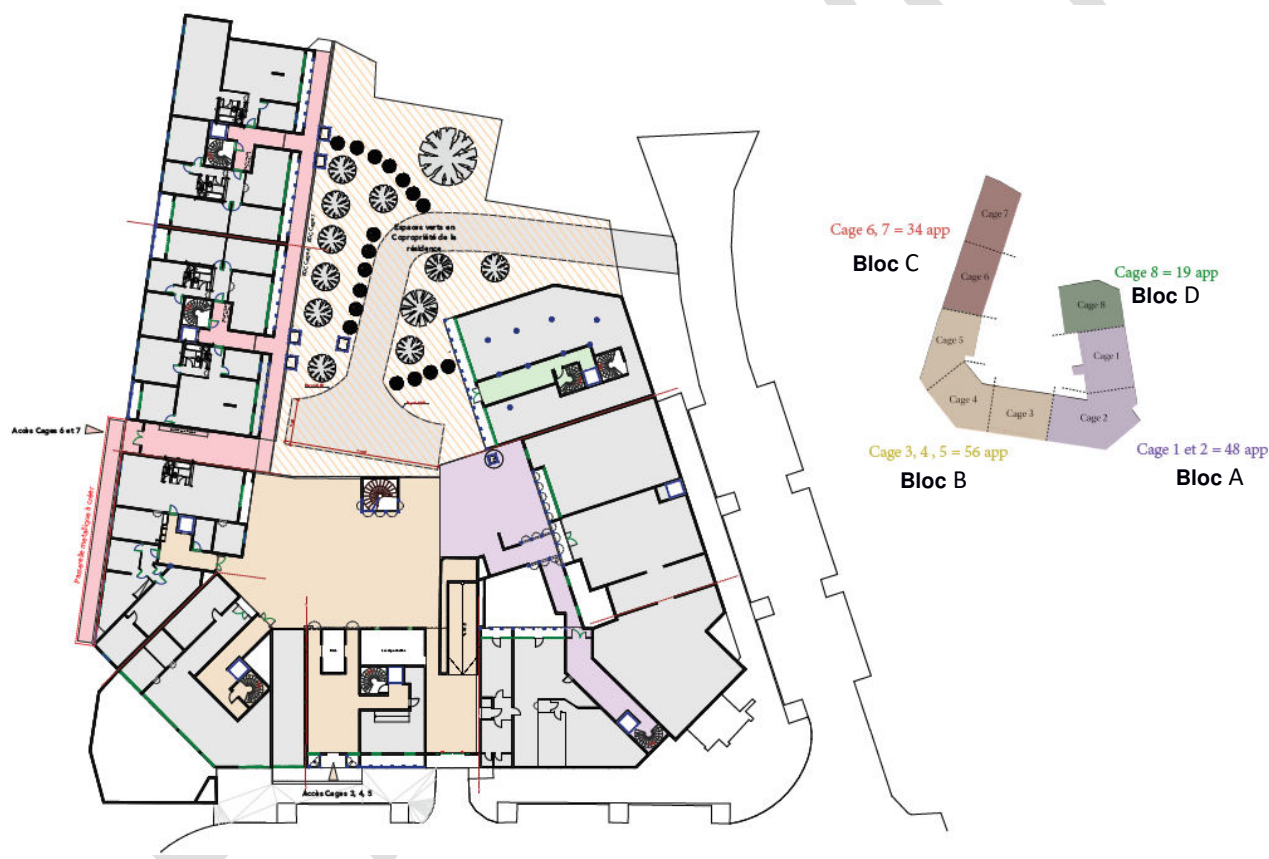
Un synoptique de l'état d'occupation des logements et des locaux d'activité est joint en annexe 4.

2.3 PRESENTATION DU PROGRAMME

En envisageant l'acquisition et la requalification de cette résidence, la Ville a souhaité lutter contre la vacance et diversifier l'offre de logements en Cœur de Ville en vue d'attirer notamment de nouveaux ménages. Par ailleurs, ces bâtiments devront offrir une qualité d'habitat optimale et viser un confort thermique ambitieux des logements : l'opération doit ainsi s'inscrire dans un processus de rénovation énergétique des bâtiments.

2.3.1 Composition morphologique envisagée de la résidence

L'ensemble, composé de 8 bâtiments, sera reconfiguré en quatre blocs fonctionnels ayant chacun leur accès, et un espace commun en cœur d'îlot comprenant l'accès pompier et espace vert commun.



Bloc A = cages 1 et 2 : 48 logements, 6 locaux d'activités

Bloc B = cages 3,4 et 5 : 56 logements, 4 locaux d'activités

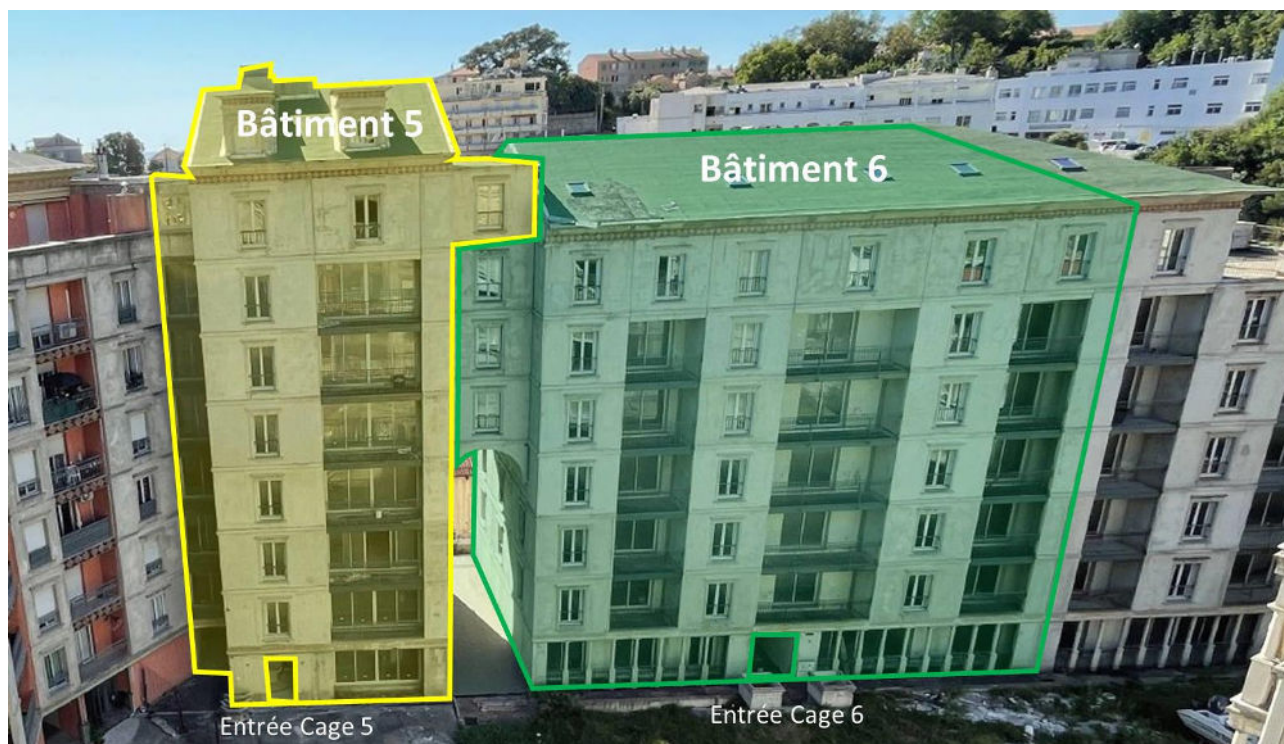
Bloc C = cages 6 et 7 : 34 logements, 4 locaux d'activités

Bloc D = cage 8 : 19 logements, 2 locaux d'activités

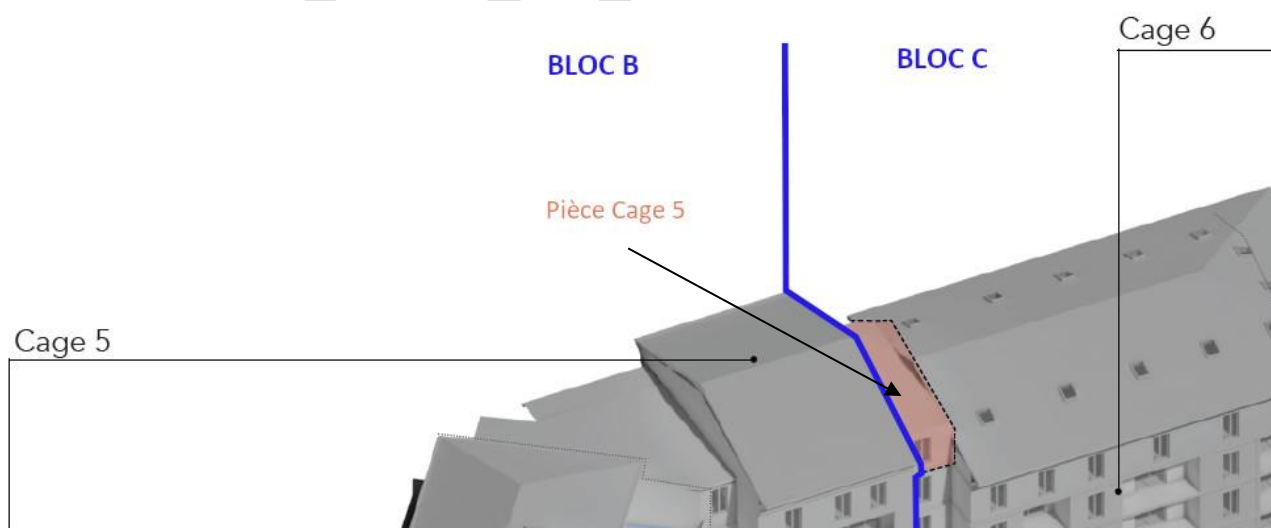
Le projet d'ensemble envisagé comprendra un total de **157 logements à minima** contre 152 actuellement. En effet, la cage 3 passera de 14 à 19 logements du fait de la possibilité de modifier les typologies de quelques logements. Ce point est précisé ci-après dans le paragraphe 2.3.2 - programmation structurelle.

Particularité pour les bâtiments 5 et 6

Entre les deux bâtiments 5 et 6, il existe une voûte de liaison occupée par des pièces de logements du R+4 au R+7 : actuellement (cf schéma ci-dessous) du R+4 au R+6 ces pièces de logements sont accessibles depuis la cage 6 (zone verte), et au R+7 les pièces sont accessibles depuis la cage 5 (zone jaune).



Dans le cadre du projet de restructuration, la pièce de l'appartement en R+7 de la cage 5 sera neutralisée et « réaffectée » à l'appartement en duplex en R+6 de la cage 6 afin que les blocs B et C soient indépendants. Ainsi toutes les pièces situées dans les voûtes feront partie du bâtiment 6 et du bloc C.



Parking

La nappe de parking souterrain se situe sous chacun des blocs A, B et C. Par souci de cohérence fonctionnelle et foncière liée à son accès, l'emprise du parking sera rattachée au bloc B de la résidence.

Ainsi, au regard de l'allotissement prévu dans le cadre du présent règlement de la consultation (4 blocs), il sera nécessaire de procéder à une division en volumes entre les autres blocs (A et C) et le parking.

Développé façades extérieures

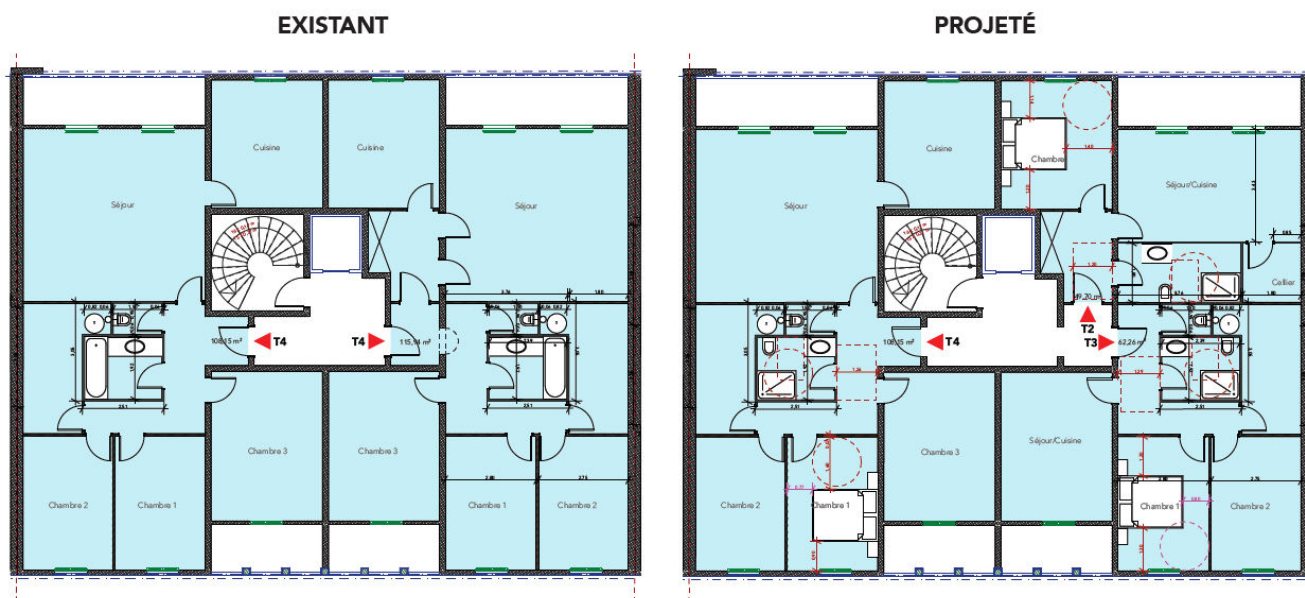
Enfin, la gestion de ce parking sera assurée par l'opérateur qui se positionnera sur le bloc B et sera, dans un premier temps, laissée à sa libre organisation et appréciation, notamment au regard des baux potentiellement existants avec des occupants actuels des blocs A et C.

2.3.2 Programmation structurelle**Modification de la typologie des logements**

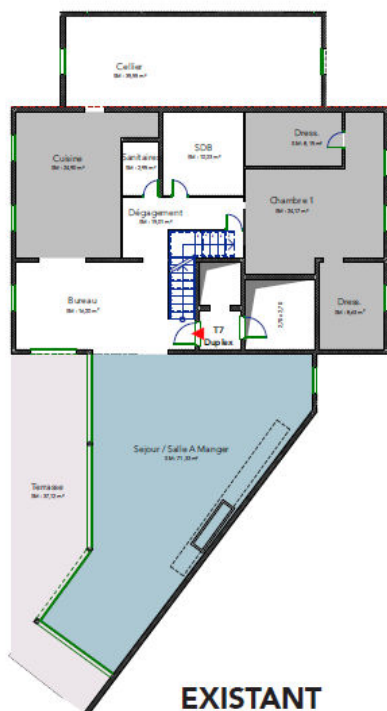
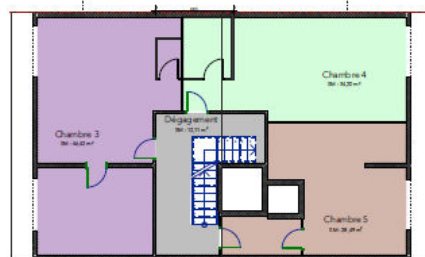
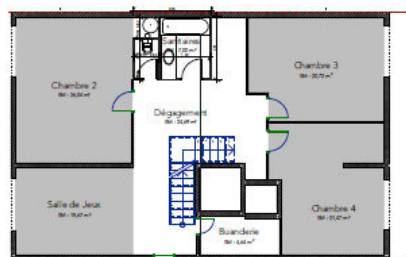
Au regard du principe constructif des bâtiments et de la configuration des logements existants, il n'est pas possible d'envisager la création de nombreux petits logements (studio, T1) destinés à des programmes spécifiques (résidences étudiantes, jeunes travailleurs,...),

Cependant, des modifications sont programmées sur certaines configurations :

- Pour le bâtiment 3, transformation de 5 T4 en 5 T3 + 5 T2 permettant une répartition plus équilibrée des typologies dans cette cage et une meilleure cohérence entre typologie et taille des logements.



Pour la cage 5, une transformation du T7 en duplex au dernier étage en 5 studios avec espace commun en coliving (à destination de personnes âgées ou autres), est également envisageable (cf études ci-dessous) mais n'est pas imposée.



EXISTANT

PROJETÉ

Volet thermique et énergétique

Concernant la performance thermique la Ville souhaite que le ou les futurs opérateurs s'engagent dans un programme ambitieux.

Ainsi des travaux d'isolation par l'extérieur (ITE) devront être effectués sur l'ensemble de la résidence. En effet, ceux-ci sont plus performants et moins contraignants qu'un renforcement de l'isolation à l'intérieur des logements.

Enfin, il est programmé un remplacement de l'ensemble des composants énergétiques qui sont peu performants : les cumulus électriques par des ballons thermodynamiques et les chauffages convecteurs par des systèmes de pompes à chaleur air/air.

Autres travaux

Bien entendu, la restructuration de la résidence va s'accompagner des travaux de mise en conformité nécessaires : réfection étanchéité, toiture, espaces extérieurs, ascenseurs, sécurité et électricité parties communes, parking, ...

A noter également que chaque opérateur pourra, au regard de son cahier des charges envisager d'autres travaux d'amélioration des logements, mais sur ce point la Ville ne prévoit aucune préconisation et n'a aucune exigence dans le cadre du présent AAP.

Maîtrise d'ouvrage des opérations travaux de restructuration : Les travaux de restructuration s'effectueront une fois l'acquisition effectuée par le ou les opérateurs. La maîtrise d'ouvrage de ces travaux pourra faire l'objet de procédures de co-maîtrise d'ouvrage, de groupements de commandes, ..., si les preneurs le souhaitent, et ce pour tout ou partie des prestations à réaliser (toitures, façades, extérieurs,...).

2.3.3 Destination des logements et des locaux : produits souhaités par la Ville et ses partenaires

Logements : 157 logements minimum (123 locatifs sociaux et 34 en accession à prix maîtrisés).

Locatif social

L'opération de restructuration du Cézanne a pour but premier de créer une large majorité de logements locatifs sociaux (LLS) : ceux-ci seront localisés dans les blocs A, B et D.

Répartition des Typologies - Logements locatifs sociaux						
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*	19
D	Cage 8	6	7	5	1	19
Total		45	56	18	4	123

* T7 duplex pouvant être divisé en 5 studios

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.

Les candidats devront proposer une programmation en tenant compte des indications suivantes :

- Les surfaces moyennes par typologie de logement sont largement supérieures aux surfaces « standard » du LLS. Or, les loyers appliqués sont la résultante du produit de la surface des logements par le loyer plafond/m² (en fonction du produit PLAI, PLUS ou PLS) indiqué dans la convention APL. Ainsi, du fait de la grande taille des logements ces 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 / m² de la convention APL.**

b) 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.

- c) 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 dérogation offre une possibilité d'assurer une certaine mixité sociale au sein de cette résidence pour y loger des ménages qui ont du mal aujourd'hui à trouver des logements. Cette possibilité devra être prise en compte par l'opérateur en phase d'attribution des logements.
- d) Les 3 villas sur toit avec piscines (cage 2, 3 et 4) sont difficilement compatibles avec une affectation en logement locatif social. Dans le cadre de cet AAP, il est demandé aux opérateurs de **proposer des solutions de traitement de ces 3 villas** (espace de coliving étudiant, espaces communs pour les résidents, locaux d'activités innovants,...)

Accession à prix maîtrisé

34 logements en accession à prix maîtrisé sont prévus dans le bloc C qui correspond à la partie inachevée de la résidence. Ils se répartissent de la manière suivante :

Répartition des Typologies - Accession à prix maîtrisés					
	T2	T3	T4	T5 et +	Total
Cage 6	7	7	4	3	21
Cage 7	0	10	2	1	13
Total	7	17	6	4	34

Au regard l'état de finition de ces logements, notamment ceux de la cage 7 où aucune cloison ni réseau ne sont en place, ils pourront faire l'objet d'une réadaptation de leur configuration ou typologie. Cela pourra conduire à proposer un nombre de logements supérieur.

Pour ces logements, la ville a fixé un prix moyen de cession aux primo-accédants de 2 600/m² € TTC. Ce prix doit être calculé sur la base de la Surface de plancher (SDP).

Commerces, activités et services

L'ensemble des locaux en pieds d'immeuble seront destinés à une occupation professionnelle. Ceux localisés dans les blocs A, B, D deviendront propriétés des futurs bailleurs sociaux qui les mettront à bail. Ceux situés dans le bloc C seront en copropriété et pour leur part cédés à des privés ou des acteurs publics.

Les commerces et activités actuellement en place seront maintenus, si tel est le souhait des occupants actuels, et les locaux vacants pourront faire l'objet d'un travail en lien avec le développeur économique et commercial de la DRUCS pour y définir une affectation et mettre en relation les propriétaires des murs avec des porteurs de projet. Pour information, l'étude préopérationnelle sur le Cézanne a permis de cibler les types d'activités pouvant être accueillies - cf annexe 5.

Parkings

Les parkings en sous-sol de la résidence comportent 87 places (garages + stationnements) et sont insuffisants pour l'occupation actuelle et le seront d'autant plus au regard du programme définitif.

A titre de référence, si la résidence devait être construite actuellement et faire l'objet d'un Permis de Construire avec le PLU actuel, le nombre de places règlementaires demandées serait de 266.

Il convient de préciser que dans le cadre du projet de restructuration, les Permis de Construire qui seront déposés ne présenteront pas de création de surfaces de planchers supplémentaires par rapport à l'existant et ainsi, il n'y aurait aucune nécessité règlementaire de création de nouveaux stationnements.

Comme indiqué à l'article 2.3.1, ces parkings seront affectés au bloc B pour une question de fonctionnalité (accès). Cependant, des résidents d'autres blocs sont actuellement locataires d'emplacements. Une solution de mutualisation pourra être envisagée entre les futurs opérateurs logement.

Par ailleurs, il faut également relever que la résidence se trouve à proximité de l'emprise foncière de la gare de Bastia qui fait déjà l'objet d'une restructuration avec la démolition des anciens hangars ateliers et leur transfert vers Casamozza. Le projet définitif prévoit la création d'une nouvelle gare, la réalisation de bâtiments mixtes, d'un parc de stationnement en remettant en perspective cet îlot avec d'autres projets structurants tels que l'aménagement de sites propres pour les bus communautaires, l'extension du tram-train depuis la gare vers Toga. Cette vaste opération permettra en outre de proposer des solutions de stationnement définitives pour les occupants du Cézanne.

Dans l'attente, il sera créé prochainement sur l'emprise foncière libérée, un parking transitoire de 250 places en vue de satisfaire le besoin en stationnement en coeur de ville et également des habitants du Cézanne.

2.4 PRIX DE CESSION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

2.4.1 Evaluation domaniale et prix d'acquisition par l'Office Foncier de la Corse

Pour l'acquisition de l'ensemble immobilier par l'OFC, une évaluation domaniale a été effectuée le 3 mai 2022. Celle-ci prenait en compte, pour modulation, la composition des typologies des logements et l'état de finition de chaque immeuble. Ainsi, la répartition par bloc de cette estimation est la suivante :

	A			B		
	Cages 1 et 2			Cages 3, 4, 5		
	m²	quantité	Eval	m²	quantité	Eval
Logements	4 031,88	48	7 429 436,26	4 549,35	51	8 232 412,53
Commerces	128,10	4	169 033,07	413,85	3	522 828,44
Bureaux	615,44	3	866 237,95	92,81	1	130 631,00
TOTAL	4775,42	-	8 464 707,29	5056,01	-	8 885 871,97

	C			D		
	Cages 6 et 7			Cage 8		
	m²	quantité	Eval	m²	quantité	Eval
Logements	2 909,32	34	3 244 775,10	1 379,85	19	2 571 322,81
Commerces	0,00	0	0,00	51,43	1	67 863,94
Bureaux	487,83	4	407 201,46	222,23	2	312 790,95
TOTAL	3397,15	-	3 651 976,56	1653,51	-	2 951 977,70

PARKING

		Nombre	évaluation/emplacement	total
Accessible (bât 1, 2, 3)	Box	30	15 000	450 000
	Stationnement simple	25	10 000	250 000
Non accessible (bât 5, 6, 7)	Box	11	15 000	165 000
	Stationnement simple	21	10 000	210 000
	Total	87		1 075 000

Soit un montant global de **25,03 M€**. L'évaluation domaniale de la résidence par France Domaine avait donc été arrondie à 25 millions d'euros.

Enfin, après négociation entre le Maire de la Ville et le gestionnaire de la SCI propriétaire, l'OFC a pu acquérir l'ensemble pour un montant de **21,5 millions d'euros**.

2.4.2 Calcul de prix de cession par l'OFC aux opérateurs logements

Prix de base

Le prix de base est calculé en fonction du prix d'acquisition par l'OFC. Il est réparti de la manière suivante par bloc, en appliquant le ratio entre ce prix et celui de l'estimation domaniale globale ($21,5/25,03 = 0,859$) :

Bloc A	Bloc B	Bloc C	Bloc D	Parking
7 271 183,56 €	7 632 964,02 €	3 137 047,86 €	2 535 748,84 €	923 281,27 €

Calcul du prix de cession

Ce prix de de base est modulé par les éléments suivants pour calculer le prix de cession définitif à payer par l'opérateur :

- Des frais de notaire payés par l'OFC lors de l'acquisition soit 233 617,27 € (coût prévisionnel en attente enregistrement hypothèques) qui viendront en majoration du prix de base.
- Les coûts d'actualisation de l'ordre de 1%, par année de portage, du cout d'acquisition hors frais annexes.
- Des frais supportés par l'OFC pendant la durée de portage précédant l'acquisition par l'opérateur : gestion, entretien, maintenance, honoraires (huissier, avocat), coût du prêt, frais d'assurance, taxe foncière, diagnostics obligatoires à la vente etc....
Ces coûts viendront en majoration du prix de base.
- Les recettes de gestion locative et subventions obtenues par l'OFC qui viendront en minoration.
- La décote consentie par l'OFC sur le prix de cession brut calculé sur les bases précédemment explicitées. Le taux de décote sera fonction du type de programmation logement arrêté par l'opérateur, et de l'estimation du montant de travaux de réhabilitation prévu.

Pour le bâti à réhabiliter ou restaurer, la décote est modulée à la baisse après examen préalable du comité technique et de la commission permanente de l'OFC

Cet examen conduit à moduler ou non à la baisse l'application des taux de décote définis ci-après au coût total de la propriété bâtie.

L'examen préalable portera sur le coût de production final du m² de surface utile, sur la base des éléments techniques produits par le bénéficiaire ou son opérateur, en regard du coût de production de la construction neuve

L'examen sera conduit selon les principes suivants :

- **Si le coût de production du m² de SU est supérieur au coût de construction neuve :**

La décote s'applique à tout ou partie du coût total de la propriété bâtie dans les conditions définies dans le tableau suivant, sachant que la Ville de Bastia est uniquement concernée par les [cases de couleur bleu](#) :

Décote PEI - ETAT et CTC					
	Pourcentage de logements sociaux	Décote 25 %	Décote 30 %	Décote 35 %	Décote 40 %
Opération 100% de logements	30 % minimum de logements en LLS (PLUS-PLAI-PLS)	Commune déficitaire			
	50 % minimum de logements en LLS (PLUS-PLAI-PLS)	Zone A et B1 Commune > 2800 hab	Commune déficitaire		
	60% minimum de logements en LLS (PLUS-PLAI-PLS)	zone A et B1:commune<2800 hab zone B2 :commune pole Padduc	Zone A et B1 Commune > 2800 hab	Commune déficitaire	
	75% minimum de logements en LLS (PLUS-PLAI-PLS)		zone A et B1:commune<2800 hab zone B2 : commune pole Padduc	Zone A et B1 Commune > 2800 hab	Commune déficitaire
		Décote 15 %	Décote 20 %	Décote 25 %	Décote 30 %
Opérations Mixtes minimum 70% de SP dédiés au logement	30 % minimum en LLS (PLUS- PLA1)	Commune déficitaire			
	40% minimum en LLS (PLUS - PLA1)	Zone A et B1 Commune > 2800 hab	Commune déficitaire		
	60% minimum en LLS (PLUS – PLA1)	zone A et B1:commune<2800 hab zone B2 : commune pole Padduc	Zone A et B1 Commune > 2800 hab	Commune déficitaire	
	80 % minimum en LLS (PLUS – PLA1- PLS)		zone A et B1:commune<2800 hab zone B2 : commune pole Padduc	Zone A et B1 Commune > 2800 hab	Commune déficitaire
Bonification supplémentaire possible de10 %	- projet très social (PLAI adaptés- résidences sociales - centres d'hébergement ...)				
Ces décotes ont pour objectif de promouvoir la réalisation de logements sociaux. Elles seront cependant attribuées sous réserve de ne pas créer une concentration de logement social dans le souci d'une répartition équilibrée du logement social sur le territoire et de mixité sociale.					

- **Si le coût de production du m² de SU est inférieur ou égal au coût de construction neuve :**

La décote définie au tableau précédant s'applique sur la part du prix correspondant à la charge foncière, fixée forfaitairement à 30% en zone B1.

Pour information, aucune décote ne peut être appliquée pour une opération en VEFA.

A noter que la cession à ou aux opérateurs devra nécessairement intervenir avant la fin du second semestre 2026.

2.5 ESTIMATION DES COÛTS DE TRAVAUX

Au regard de la programmation structurelle indiquée à l'article 2.3.b, une estimation globale a été effectuée dans le cadre des études préopérationnelles réalisées par la Ville. Celle-ci est détaillée dans le tableau ci-dessous et indiquée **en € hors taxe**. Ces coûts s'entendent hors aléas et frais de maîtrise d'œuvre et sont ventilés par lot.

TRAVAUX € HT	BLOC A	BLOC B	BLOC C	BLOC D	Parking	TOTAL
VRD			100 000 €			100 000 €
Espaces extérieurs communs	32 088 €	33 974 €	22 827 €	11 111 €		100 000 €
Gros œuvre					40 000 €	40 000 €
Couverture, étanchéité, gouttières, couvertines	369 016 €	390 699 €	262 512 €	127 773 €		1 150 000 €
Menuiseries extérieures	320 000 €	480 000 €	320 000 €	160 000 €		1 280 000 €
Passerelle métal			30 000 €			30 000 €
Corps d'état secondaires	105 000 €	630 000 €	2 100 000 €			2 835 000 €
Appareil élévateurs	110 000 €	165 000 €	90 000 €	55 000 €		420 000 €
Electricité: courants forts/courants faibles	277 700 €	571 700 €	502 750 €	78 700 €	65 000 €	1 495 850 €
Plomberie sanitaire-chauffage-traitement de l'air	649 200 €	828 200 €	624 800 €	257 900 €		2 360 100 €
façades (traitements joints éléments béton +ITE)	506 000 €	759 000 €	448 500 €	253 000 €		1 966 500 €

TOTAL	2 369 005 €	3 858 572 €	4 501 389 €	943 484 €	105 000 €	11 777 450 €
--------------	--------------------	--------------------	--------------------	------------------	------------------	---------------------

NB : les deux postes toitures et espaces extérieurs ont été estimés de manière globale. Ces coûts ont été ensuite proratisés entre chaque bloc en fonction de leur surface de plancher.

Il est demandé aux candidats **d'établir leur offre sur la base des chiffrages présentés** ci-dessus réalisés dans le cadre des études préopérationnelles menées par la Ville sur le Cézanne.

2.6 FINANCEMENTS MOBILISABLES PAR LES OPERATEURS

S'agissant d'une opération de logements intégrée au programme Action Cœur de Ville, les opérateurs pourront bénéficier de financements de droit commun mais également de financements spécifiques à savoir :

- Les crédits liés à la déclaration d'intention du Plan de Transformation et d'Investissement pour la Corse (PTIC) signée le 21/04/2021 par l'Etat, la CAB et la Ville de Bastia pour la restructuration du secteur Gare-Fangu ; un montant de subvention de 8 M€ maximum a été fléché pour les opérations de restructuration de la résidence du Cézanne dans le cadre du PTIC.
- Les financements exceptionnels d'Action logement : une réservation de crédit de 12,87 M€ a été effectuée pour l'opération de restructuration du Cézanne. Ce financement est composé de prêts et de subventions. Pour la partie accession à prix maîtrisé, la subvention pourra s'élever jusqu'à 15 000 € par logement.

ARTICLE 3 : DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L'APPEL A PROJETS

3.1 CALENDRIER DE LA CONSULTATION

L'Appel à projets objet du présent règlement se déroulera en une phase :

Les opérateurs devront remettre leur candidature et leur offre ; la collectivité pourra engager librement une négociation avec un ou plusieurs opérateurs ayant remis une offre.

Les opérateurs lauréats seront retenus sur la base d'un projet dont le contenu est précisé à l'article 5.3 du présent règlement.

Ce 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.

Le **calendrier prévisionnel** est le suivant :

- **Lancement de l'appel à projets : 27 novembre 2023**
 - Mise à disposition des documents pour réponse des candidats
 - Questions / réponses entre la ville et les candidats jusqu'au vendredi 26 janvier 2024
 - Visites de site
- **Remise des offres : Vendredi 16 février 2024**
- **Commission de sélection du/des lauréats : fin février – début mars 2024**
- **Date prévisionnelle de validation du/des candidats retenus : 2nd trimestre 2024**

Les candidats sont invités à remettre leur dossier d'offre, uniquement en version dématérialisée, **le vendredi 16 février à 12 heures à l'adresse mail suivante : coeurdeville@bastia.corsica**

Modalités d'échange avec les candidats

Les candidats pourront poser des questions sur la boîte mail : coeurdeville@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 offre devant la commission. Cette présentation pourra s'appuyer sur des supports et comprendre temps de questions-réponses avec les groupements.

3.2 CONDITIONS DE PARTICIPATION

Présentation des équipes candidates

Les candidats peuvent se présenter seuls ou sous la forme de groupement permettant de répondre à l'ensemble des attentes exprimées dans le présent règlement. Ils pourront candidater sur tout ou partie de la résidence (BLOC A, B, C, D, Parking en infrastructure).

Les candidats au présent AAP devront répondre aux exigences de l'article L411-2 du CCH.

Chaque candidat, pour les blocs A, B ou D, devra être un **opérateur agréé en logement locatif social**.

Pour le Bloc C, il devra justifier de sa capacité de produire les garanties rachat et relogement nécessaires à cette opération d'accession sociale à prix maîtrisés.

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

De manière facultative l'opérateur, seul ou en groupement pourra apporter des indications sur l'équipe de maîtrise d'œuvre qu'il envisage de constituer en précisant en outre les différentes compétences mobilisées.

A noter que les opérateurs privés qui souhaiteraient réaliser le programme et revendre à des bailleurs sociaux ou des primo- accédants sont exclus du présent appel à projets, pour des raisons liées aux modalités de financement du programme.

Incompatibilité – conflits d'intérêts

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

3.3 ACCES A L'INFORMATION

3.3.1 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 : **à compléter**

3.3.2 Organisation des visites de sites

Les candidats pourront participer à une visite de la résidence sur demande effectuée à l'adresse courriel suivante : coeurdeville@bastia.corsica

Cette demande doit être effectuée avant le 12 janvier 2024.

3.3.3 Documents disponibles

Sont mis à la disposition des équipes les documents suivants :

- le présent règlement de la consultation et ses additifs ultérieurs
- les annexes suivantes :
 - Annexe 1 – tableau des surfaces
 - Annexe 2 – Plans par niveau
 - Annexe 3 – Diagnostic technique (synthèse)
 - Annexe 4 – Tableau synoptique d'occupation de la résidence
 - Annexe 5 - Types de programmation pour locaux d'activité
- le PLU et son règlement pour le secteur concerné

3.4 INDEMNISATION DES CANDIDATS

Aucune indemnisation n'est prévue dans le cadre de la présente consultation.

ARTICLE 4 : COMPOSITION DES DOSSIERS DE REPONSE AU PRESENT AAP

Le dossier à remettre comportera deux volets : un volet candidature et motivation / un volet offre

4.1 VOLET CANDIDATURE ET MOTIVATION

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

Présentation du candidat ou du groupement (5 pages maximum)

- Présentation du candidat. 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, et le référent pour cette opération.
- Justification de la qualité d'opérateur logement tel que défini à l'article L 411-2 du CCH
- Désignation des blocs de la résidence sur lequel/lesquels se positionne le candidat ou son groupement
- Si existant, cahier de références dans lequel sera présenté une sélection de 2 à 3 références d'habitat innovant. A noter que ce cahier de référence n'est pas comptabilisé dans les 5 pages maximum indiquées ci avant pour la présentation du candidat.

Présentation des motivations et intentions (5 pages maximum)

- Note sur la motivation du candidat précisant notamment le choix du candidat de se positionner sur tout ou partie des blocs
- Note sur la compréhension du contexte et des enjeux

4.2 OFFRES VOLET OFFRE

Pour le « volet Offre », les candidats sont invités à remettre les documents suivants :

4.3.1 Notice programmatique

Le candidat précisera l'organisation et les modalités de travail qu'il envisage de mettre en œuvre avec la ville et les partenaires.

Le candidat exposera pour les lots sur lesquels il s'engage le programme qu'il envisage de mettre en œuvre notamment en termes de typologies et de produits logements.

Il est ici bien entendu que le candidat se devra de respecter les recommandations faites à l'article 2.3, mais :

- il pourra cependant proposer des adaptations typologiques pour le lot C accession à prix maîtrisés ; celles-ci devront bien évidemment être clairement justifiées
- il devra proposer une répartition par produit PLAI – PLUS – PLS pour les lots A, B et D, tout en respectant la préconisation de répartition 65% PLUS - 35% PLAI.

Si le candidat se positionne sur les cages 2, 3 et/ou 4 donc sur le lot A ou B, il devra impérativement proposer un programme (destination / reconfiguration / ...) pour les maisons sur le toit mentionnées en page 17.

Si le candidat se positionne sur le bâtiment 5 et donc sur le bloc B il sera invité à faire des propositions sur le T7 en duplex et notamment préciser quel type de produits il envisage de faire (nombre, caractéristiques, ...).

Pour les lots A, B et D le candidat décrira, le cas échéant, les travaux qu'il envisage de réaliser en complément de ceux décrits et exigés à l'article 2-5.

4.3.2 Notice financière

Le candidat devra impérativement établir **un bilan d'opération charges/produits par lot**.

Les bilans financiers seront établis **sur la base de la Surface de Plancher (SDP)**.

S'il se positionne sur plusieurs lots, le candidat pourra également établir un bilan consolidé et expliquer, le cas échéant, les économies d'échelle réalisées.

Dépenses

Le bilan devra intégrer l'ensemble des postes de dépenses (foncier, honoraires et études, travaux, frais divers assurances, ...), étant entendu que les postes acquisitions et travaux devront plus particulièrement être détaillés afin de :

- s'assurer que le calcul de la charge foncière et de la décote expliqué à l'article 2-4 du présent règlement a bien été appréhendé
- s'assurer que l'acquisition du parking a bien été intégrée dans l'hypothèse où le candidat se positionnerait sur le lot B
- s'assurer que les travaux indiqués à l'article 2-5 ont bien été pris en compte
- identifier et chiffrer les travaux complémentaires (en sus de ceux décrits à l'article 2-5) que le candidat envisage de faire

Recettes

Pour le lot C le candidat devra fournir un tableau détaillé par logement et par m² des prix de vente TTC, étant entendu qu'il devra respecter un prix moyen de vente au m² pour la totalité des 34 logements de 2 600€ TTC. Il devra également fournir un prix de cession pour les locaux d'activités en rez-de-chaussée : compte-tenu du fait que les futurs acquéreurs de ces locaux ne sont à ce stade pas déterminés, le niveau de finition attendu pour ces locaux est un niveau de finition « locaux bruts ».

Pour les lots A, B et D

Le candidat devra fournir un tableau détaillé des loyers appliqués par logement, en détaillant les surfaces et typologies de chaque logement, et par type de produit (PLAI – PLUS et PLS) en tenant compte du fait qu'il devra retenir un loyer en deçà du loyer plafond / m² de la convention APL du fait des surfaces importantes de certains logements au regard de leur typologie.

Le candidat fournira un prix de location pour les locaux d'activités identifiés et concernant le ou les lots sur lesquels il se positionne : il serait appréciable d'opérer une différenciation concernant le montant des loyers selon qu'il s'agisse d'activités à but lucratif ou non lucratives.

Pour le lot B, le candidat fournira un prix de location des places / boxes de stationnement.

Le candidat fera également apparaître :

- les subventions de droit commun auxquelles il pourra prétendre, étant entendu qu'il s'agira de montants prévisionnels basés sur les règlements des aides validés à la date de la présente consultation.
- Les prêts qu'il envisage de contracter en faisant notamment apparaître leurs caractéristiques (durée, taux, annuités, différé ou non, ...), étant entendu qu'il s'agit d'éléments prévisionnels établis à la date de la présente consultation.

Déficit :

Le candidat présentera, le cas échéant, un déficit par lot. Il pourra, s'il répond sur plusieurs lots, présenter un bilan consolidé faisant apparaître un déficit global avec d'éventuelles péréquations.

Cela permettra en outre d'apprécier le niveau de financements exceptionnels à mobiliser par lot.

4.3.3 Notice portant sur la gestion provisoire et définitive du bien (uniquement pour les blocs A, B et D – 5 pages maximum)

Le candidat expliquera comment il envisage de gérer l'occupation des logements durant la période d'acquisition et de travaux et à terme, sur les plans juridiques (bail), financiers (loyers, charges, ...) ou de gestion quotidienne et de proximité (gardiens, ménage, maintenance, ...).

Il devra en outre préciser s'il envisage – en lien avec la Ville – de mettre en place une mission d'accompagnement social pour expliquer ou faire accepter les travaux, assurer un rôle de médiation avec les occupants des logements, proposer des mutations internes dans la résidence en cas de sur ou sous occupation, proposer des solutions de relogement pour les ménages désireux de quitter les lieux ou non éligibles au logement social, ou bien proposer un surloyer à ces derniers ...

Pour les locaux commerciaux, une note relative à la gestion envisagée est également souhaitée ; à noter que pour les locaux vacants, le candidat pourra s'appuyer sur le développeur économique et commercial de la Ville pour rechercher des preneurs et les installer.

Si le candidat se positionne sur le lot B, il devra indiquer comment il envisage de gérer les stationnements souterrains qu'il aura acquis au regard des occupants des logements du lot B, mais aussi des occupants des autres logements.

4.3.4 Notice sur la stratégie de commercialisation (uniquement pour le bloc C – 2 pages maximum)

Le candidat devra fournir une note expliquant comment il envisage de travailler avec la Ville et ses partenaires pour faire connaître le programme des logements en accession à prix maîtrisés, pour déterminer les conditions d'éligibilité des candidats à l'accession, pour réceptionner et sélectionner les dossiers, pour s'assurer de la solvabilité des candidats, pour préparer les candidats retenus à leur futur statut de propriétaires, pour préfigurer et mettre en place la future copropriété...

Pour les locaux d'activité, en rez-de-chaussée, comme cela a été dit, l'opérateur pourra s'appuyer sur le développeur économique de la Ville, mais est également libre de faire à ce stade des suggestions quant à la commercialisation desdits locaux.

4.3.5 Calendrier prévisionnel

Le candidat présentera un calendrier prévisionnel faisant apparaître les étapes clés de son ou ses opérations, lequel débutera au mois M0.

Ce calendrier, établi par lot, fera notamment état des dates auxquelles le candidat envisage :

- L'acquisition du bien, sachant que celle-ci devra impérativement intervenir avant le 31 décembre 2026.
- Le lancement de la phase étude et sa durée (intégrant la désignation des prestataires et les démarches administratives et d'urbanisme nécessaires)
- Le lancement et de la phase travaux et sa durée (intégrant la désignation des prestataires)
- La date de mise en service des logements restés vacants

4.3.6 Suggestions du candidat (optionnel)

Le candidat, s'il le souhaite, pourra émettre des propositions sur la réalisation de l'opération.

Il pourra notamment suggérer des solutions ou montages envisageables pour la réalisation des travaux prévus à l'article 2.5 et préciser en outre :

- s'il pourrait se porter mandataire d'un groupement de commande avec les autres opérateurs désignés sur les autres lots.
- si la solution de la réalisation de ces travaux dans le cadre d'une copropriété lui semble plus adaptée.

Le candidat pourra esquisser un mode opératoire pour la mise en œuvre du projet au regard des contraintes du site et des travaux envisagés (logements occupés, accès, stockage, nuisances, évacuation, ...)

Il pourra également faire des suggestions sur la conception ou la gestion des espaces extérieurs ou tout autre sujet.

ARTICLE 5 : MODALITES DE SELECTION

5.1 COMPLETUDE

La complétude des dossiers constitue un critère de recevabilité et d'analyse des offres.

Néanmoins la Ville se réserve le droit de questionner les candidats sur les documents manquants à fournir.

5.2 CRITERES D'ANALYSE DES DOSSIERS

Les candidatures seront examinées au regard des critères pondérés suivants:

Critères d'analyses	Pondération
Motivation du candidat et compréhension des enjeux et du programme de l'opération	5%
Organisation et structuration de l'équipe ou du groupement candidat pour conduire la mission	5%
Pertinence de la réponse programmatique apportée au regard du programme attendu pour les logements et innovation et crédibilité des solutions apportées pour les produits alternatifs (villas sur toit, T7 en duplex, espaces communs, ...)	35%
Clarté du montage financier Pour les logements en accession : niveau des coûts de sortie et du déficit éventuel, et pertinence de la stratégie de commercialisation Pour les logements en locatifs social, niveau des loyers proposés	35%
Pertinence des modalités de gestion provisoire et définitive des biens	10%
Réalisme et crédibilité du planning prévisionnel proposé	10%

5.3 PROCESSUS DE SELECTION

La Ville se réserve le droit de demander aux candidats tous éléments supplémentaires et compléments qui apparaissent nécessaires pour la bonne compréhension de la candidature.

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 offres 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 offres, la Ville procédera à leur analyse qui 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.

L'analyse des dossiers pourra conduire la Ville à engager des discussions ou des négociations avec les candidats qui auront répondu au présent AAP. A cet effet, les candidats ne seront pas nécessairement retenus sur tous les lots sur lesquels ils se seront positionnés.

La commission de sélection sera pluridisciplinaire et sera composée à minima :

- du maire, de la Première adjointe et d'un autre adjoint au maire de la Ville de Bastia
- du Directeur Général des Services de la Ville,
- d'un représentant de la DRUCS
- d'un représentant de l'Office Foncier de la Corse
- d'un représentant de la Banque des territoires
- d'un représentant d'Action Logement
- d'un représentant de l'Etat
- d'un représentant de la Collectivité de Corse
- d'un représentant de la Communauté d'Agglomération de Bastia

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 l'offre 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

Le ou les lauréats de l'appel à projet cèderont à la collectivité à l'initiative de l'appel à projet, à savoir la Ville de Bastia et aux partenaires du programme Action Cœur de Ville, à titre exclusif, pour toute la durée légale des droits d'auteur, les droits de propriété intellectuelle qu'ils détiennent ou ont 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.

ANNEXES

PROJET