



Ville de Bastia
Viale Pierre Guidicelli
20410 Bastia Cedex

APPEL A PROJET

**Cession en lots unique ou séparé de deux
propriétés communales en vue d'un projet de
redynamisation et de revitalisation
en cœur de ville**

LOCAL COMMERCIAL SITUE AU 9 RUE CESAR CAMPINCHI
Cadastré : AN 66

ANCIENNE CRECHE « A CIUCCIARELLA » RUE SAINT FRANCOIS
Cadastrée : AN 62

Offre à remettre par lettre recommandée ou directement à la DRUCS – Direction du
Renouvellement Urbain et de la Cohésion Sociale– 1er étage- avenue Pierre
Giudicelli-20410 BASTIA Cedex au plus tard le : **13 janvier 2025 à 12h**

1 - Préambule

Depuis 2018, la ville de Bastia à travers le programme Action cœur de Ville est investie dans une dynamique de renforcement et de relance de l'offre de logement en cœur de ville et de l'attractivité économique et commerciale de son centre-ville. De ce fait un travail de lutte contre les locaux et les logements vacants a été entamé.

Dans le cadre de cette action, la ville de Bastia a mis en place un certain nombre d'actions liées à l'observation de l'habitat et du commerce à travers la création d'outils de pilotage stratégiques, de veille et d'acquisition de données.

Cela permet aujourd'hui de comprendre et d'analyser l'ensemble des aspects liés aux logements vacants ainsi qu'à la composition commerciale de son centre-ville et d'identifier ainsi les différentes typologies d'activités présentes, celles étant à saturation, à renforcer ou inexistantes. Consciente et soucieuse du devenir de son cœur de ville, la ville souhaite stimuler et soutenir au mieux l'émergence d'activités nouvelles et stratégiques en lien avec les besoins identifiés auprès de la population bastiaise et de passage.

Parmi les dynamiques envisagées, la ville a adopté un nouveau PLU et défini un périmètre de sauvegarde commercial et artisanal permettant ainsi de veiller au mieux sur l'offre existante, de définir et d'anticiper les futures implantations et de répondre favorablement à la demande identifiée en termes d'offre de logement, commerciale, artisanale et de service.

2 – Objet de l'appel à projet

La municipalité, propriétaire de deux biens sur le périmètre Campinchi-Saint François souhaite céder sa propriété en lots séparés ou en lot unique à un acquéreur afin qu'il y réalise le projet pour lequel il aura été sélectionné selon le présent cahier des charges et le respect de la réglementation en vigueur.

Pour ce faire, la ville a :

- Défini les orientations et fonctionnalités de ces deux biens par une analyse précise de l'offre commerciale, artisanale, de service et de logement existante sur ce périmètre.
- Sollicité France Domaine pour l'estimation foncière des deux biens présentés ci-après.

Cet appel à projet a pour objectif d'identifier les porteurs de projets intéressés par cette démarche et de sélectionner un ou des porteurs de projets à l'acquisition et à l'exploitation de ces lieux conformément aux destinations souhaitées par la Ville.

3 – Descriptif des biens

Situés en plein cœur d'un quartier très dynamique, les biens proposés font partie des ressources foncières disponibles sur ce périmètre et offrent la possibilité d'étudier et de penser à une offre complémentaire, stratégique et en phase avec les besoins du secteur.

Plan cadastral et plan de situation :



Ci-dessus, les deux biens représentés au cœur d'un quartier à fort potentiel.

❖ Local ancien CRIJ situé au 9 rue César Campinchi : Parcelle AN 66

Ce local commercial composé de deux parties avant et arrière, offre un véritable potentiel d'accueil et d'exploitation pour une activité nécessitant une capacité foncière supérieure à 300m². Situé à l'angle de la rue Campinchi et de la rue Saint François, ce local jouit d'un emplacement exceptionnel et stratégique au pied d'une école et au cœur d'une zone de vie. Son emplacement permet également de desservir directement le boulevard Paoli, la rue neuve St Roch et la Rue Napoléon.

Configuration :

Une première partie en RDC donnant sur la rue Campinchi et les escaliers St François (environ 220 m²) et une seconde partie en R +1 (environ 160 m²).

La première partie du local est en forme de rectangle, sa largeur comporte une grande baie vitrée qui donne sur la rue Campinchi et une porte double sas vitrée.

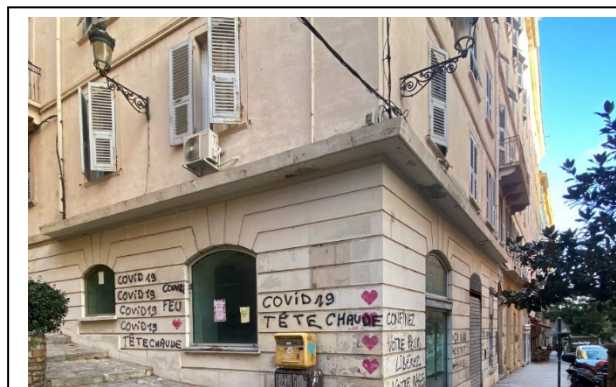
Plan du local :

Des fenêtres situées en haut du mur de gauche laissent passer la lumière. Il dispose d'un grand open-space (environ 90 m²) sous une belle voûte bétonnée, de deux WC dont un pour Personne à Mobilité Réduite, d'un comptoir avec un espace bureau, d'un bureau aquarium et de trois pièces aveugles. La sortie de secours se situe à l'arrière du bâtiment. Elle donne sur la cour de l'immeuble pour rejoindre le hall d'entrée.

Les peintures sont dans un état correct. Le parement des murs (imitation marbre) est abîmé à certains endroits, les dalles au sol sont dans un état correct comme celles du faux plafond. Les murs sont équipés de prises informatiques. L'état général est moyen. Des traces d'humidité sont présentes sur les murs.

Le local est équipé d'une climatisation réversible installée et fonctionnelle et de radiateurs aux murs. La deuxième partie du local est située à l'étage. Elle est localisée sous l'emprise de la Ciucciarella, ce qui offre la possibilité de connecter les deux biens proposés dans cet appel à projets. La plupart des pièces sont dans un état de délabrement avancé du fait de la présence d'écoulements d'eau. Ce bien est vendu libre de toute occupation.

Estimation par le pôle évaluation de la DGFiP en date du X 2024 : 510 000 euros.



Sur la 1^{ère} et la 2^{ème} photo les façades coté descente St François et sur la rue Campinchi.



Ci-dessus, les espaces en RDC sur la partie avant du local ancien CRIJ

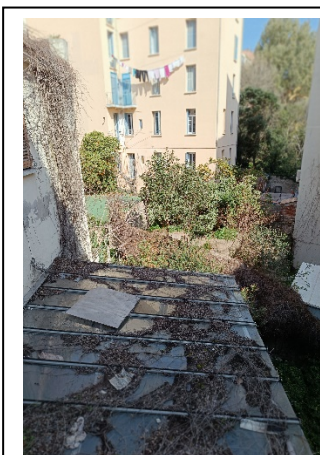
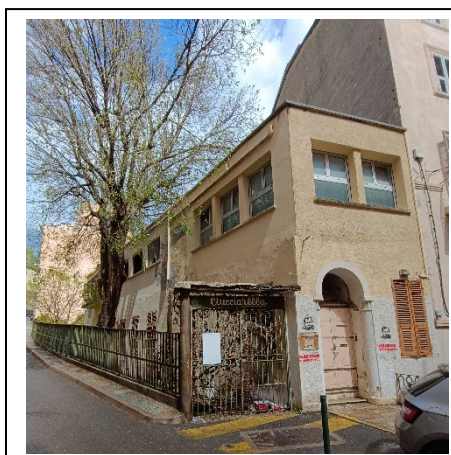
❖ Ancienne crèche Ciucciarella située rue Saint François : Parcelles AN62 et AN63

Ce lieu aujourd'hui à l'état de friche bénéficie en plein cœur de ville de caractéristiques idéales, d'espaces extérieurs végétalisés et d'un bâti de grande superficie ainsi que d'un emplacement exceptionnel. Situé juste en face de l'école Modeste Venturi, cette ancienne crèche a tout le potentiel pour accueillir un projet en lien à la fois avec les facteurs environnants mais aussi avec les besoins identifiés sur le périmètre.

Configuration :

Cette crèche d'une superficie d'environ 325 m² de bâti est agrémentée d'un espace extérieur. La totalité de la parcelle AN 62 sur laquelle la crèche est édifiée a une superficie d'environ 825 m². S'ajoute également la parcelle AN 63 d'une superficie non bâtie de 165m² qu'il vous est proposé d'annexer au projet.

Le bâtiment est composé d'un sous-sol d'environ 31m², d'un RDC de 177 m² et d'un étage de 161m². Les pièces du rez-de-chaussée sont dans un état de délabrement avancé (peintures détériorées et vandalisées, nombreux aménagements volés, arrachés, détruits...menuiseries et fenêtres). Le 1er étage est découpé en de multiples pièces en très mauvais état. Il n'y a pas de places de stationnement à proximité. Ce bien est vendu libre de toute occupation.



Sur la 1^{ère} et la 2^{ème} photo, l'entrée de l'établissement, l'arbre classé et les espaces extérieurs de l'ancienne crèche et sur la 3^{ème} photo une vue de l'état général de la crèche en RDC et R+1

Cette propriété est estimée par le pôle évaluation de la DGFIP en date du X 2024 : 206 000 euros pour la parcelle AN 62 et 42 000 euros pour la parcelle AN 63 d'une superficie de 165m2.

Plan du site



4 - Contexte réglementaire à prendre en compte

➤ PLU en vigueur

La commune est dotée d'un PLU applicable aux immeubles objets de la vente approuvé 18-12-2009 et rendu exécutoire le 04-02-2010. Les candidats sont invités à se rapprocher du service de l'Urbanisme afin de prendre connaissance de façon exhaustive de la réglementation d'urbanisme en vigueur. Les informations suivantes sont données à titre informatif :

- Situation au regard des risques naturels ou technologiques : Arrêté préfectoral du 29 mai 2008 rendant opposable certaines prescriptions du projet de plan de prévention des risques naturels d'incendie de forêts sur la commune de Bastia ; Arrêté préfectoral du 16 mars 2006 approuvant le plan de protection des forêts et des espaces naturels contre les incendies
- Situation au regard de la présence de termites : Arrêté préfectoral du 27 novembre 2001 portant délimitation des zones contaminées ou susceptibles de l'être par les termites dans le département de la Haute-Corse
- Situation au regard de la présence de plomb : Arrêté préfectoral du 18 juin 2001 portant classement de l'ensemble de la Haute-Corse en zone à risque d'exposition au plomb

- Situation au regard du Patrimoine : Périmètre des Sites Patrimoniaux Remarquables approuvé le 12 mars 2019.
 - Situation au regard des risques d'inondation : Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI) approuvé le 10 Août 2015
- Situation au regard des risques d'incendie et des feux de forêt : Plan de Prévention des Risques d'Incendie et des Feux de Forêt approuvé le 31 mai 2011.

➤ Nouveau PLU adopté en mars 2024

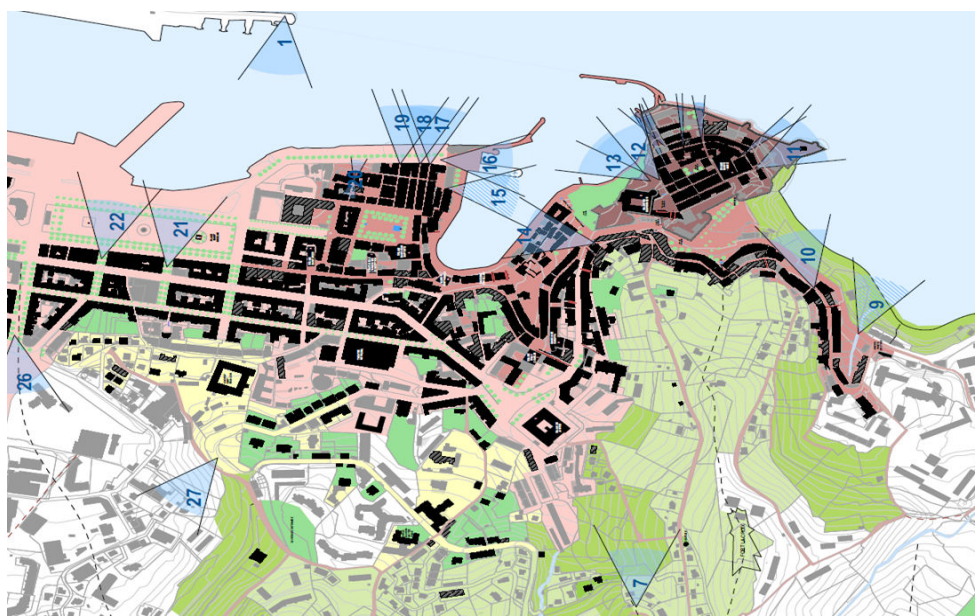
Une délibération de notre collectivité n°2012.05.12 en date du 29 Mai 2012 a engagé la procédure de révision du Plan local d'Urbanisme ;

A la suite, un débat s'est déroulé au sein du Conseil Municipal le 6 Juillet 2021 portant sur les orientations générales identifiées dans le cadre du Projet d'Aménagement et du Développement Durable (PADD) : 1. Affirmer Bastia comme lieu de croisements et d'échanges en Méditerranée, 2. Organiser une ville qui respire, 3. Repenser une ville rassemblée pour mieux vivre ensemble, 4. Inscrire mer et montagne au cœur de la ville et de son rayonnement. Des réunions publiques se sont également tenues en date des 12 octobre 2016 et 17 novembre 2023; Le projet de Plan local d'Urbanisme accompagné des différentes pièces le composant : le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et programmation, le règlement écrit et graphique, la liste des emplacements réservés et les annexes a été arrêté par le conseil municipal le 14 Mars 2024 ;

Ce nouveau document de planification aborde désormais la réglementation des sous destinations, ce qui a un impact direct sur les possibilités d'aménagement des sites retenus.

Son approbation définitive est prévue en Décembre 2024 mais le sursis à statuer peut être opposé dès aujourd'hui à tout projet qui viendrait contrarier la mise en place du futur PLU.

➤ SPR (Consultez la légende et la réglementation en annexe de ce cahier des charges)



5 – Contenu du projet et attentes de la ville

Implantés au cœur d'une zone de vie et d'activité en plein hyper centre et à proximité d'écoles, d'un cinéma, d'un centre culturel, d'un théâtre, de commerces et de restaurants, les deux biens proposés dans cet appel à projet jouissent de par leur localisation d'un potentiel d'exploitation optimal et stratégique. La ville, consciente de ce véritable atout souhaite orienter la future destination de ces lieux vers un projet d'utilité, permettant de capitaliser sur la création d'activités locomotives sur ce secteur.

Localisation : 9 rue César Campinchi et rue Saint Francois 20200 Bastia.

La destination donnée de manière générale devra être adaptée à l'emplacement et à l'environnement ainsi qu'à la configuration des deux sites (habitations, voisinage, écoles, accessibilité, stationnement, activités déjà existantes...). La destination devra également s'inscrire dans le cadre de du nouveau PLU arrêté par le Conseil Municipal du mois de mars 2024 qui limite ou interdit un certain nombre d'activités sur les artères commerciales (document à consulter en annexe) :

Pour ces raisons, certaines activités sont exclues comme :

- les activités de bureaux
- les professions libérales sauf si projet d'utilité publique
- les sièges associatifs, les sièges sociaux
- les activités procurant des nuisances sonores et/ou olfactives incompatibles avec le quartier
- les activités de stockage ou de showroom
- les activités saisonnières
- les activités liées aux domaines de l'assurance et des mutuelles, l'optique, l'esthétique
- les activités liées à la création de nouveaux cafés, snacks ou restaurants

Orientation et pistes d'activités souhaitées sur le cœur de ville : (consulter le PLU et le périmètre de sauvegarde)

=> Activités commerciales compatibles avec le PLU arrêté en mars 2024 et le périmètre de sauvegarde

=> Habitat, hébergement mixte

=> Activités artisanales

=> Activités de services (selon les besoins identifiés)

Autres formats d'orientation :

=> Projet à double destination : Il est envisageable de motiver et de conceptualiser le projet en mixant habitation, commerce, artisanat et service.

=> Activités mixtes innovantes (tertiaire et commerce par exemple)

Exemples d'activités souhaitées :

- Équipement maison / jardin / bricolage / sport
- Certaines activités du tertiaire compatibles et nécessaires en cœur de ville
- Hôtellerie et auberge de jeunesse
- Petite enfance
- Tout type d'activité de création ou production (sans nuisance sonores ou olfactives)
- Seconde main (rénovation, réparation, réemploi, transformation et valorisation tous secteurs)
- Offre culturelle et artistique

- Conciergerie de services en centre-ville
- Loisirs sportifs
- Santé

Complément d'informations :

- Sur la parcelle AN66 située au 9 rue César Campinchi, seule une activité commerciale s'inscrivant dans les limites du PLU et du périmètre de sauvegarde sera autorisée (commerce, service et artisanat).

- Sur les parcelles AN 62 et AN 63, peuvent être autorisés les projets d'habitat commun mixte (pas de projet d'habitation à titre individuel) avec la possibilité de proposer sur le pied d'immeuble une ou plusieurs activités liées aux domaines du tertiaire, du commercial ou du service en lien avec les facteurs existants, à savoir l'école Modeste Venturi, les activités culturelles et sportives présentes, les habitations, les différents commerces de proximité installés, le laboratoire d'analyse, le centre ophtalmologique et les différents professionnels de la santé présents dans les environs.

Il est important de prendre en compte que dans l'élaboration de votre projet, une servitude devra être laissée entre la parcelle AN 62 et l'immeuble voisin (parcelle AN 61) afin de laisser l'accès libre au cœur d'îlot.

Aussi, il est nécessaire de prendre en compte la présence d'un arbre protégé considéré comme « espèce végétale remarquable » par les Bâtiments de France.

Devront être conçus, des projets de faible nuisance s'inscrivant pleinement dans l'environnement existant avec une forte compatibilité au secteur ainsi qu'à sa structuration.

Le projet global d'acquisition de ces deux biens est soumis à diverses conditions.

Comme indiqué dans le contexte, cette opération doit répondre à un objectif de valorisation du périmètre, prenant en compte que ces deux biens sont un véritable atout pour le quartier de par leur configuration et leur superficie et sont situés sur un périmètre stratégique, à proximité de l'école Modeste Venturi, d'habitations, d'un cinéma, d'un centre culturel, de nombreux commerces bien implantés ayant des activités diverses et une clientèle de quartier.

6 – Qui peut déposer un projet ?

Les personnes souhaitant déposer un projet devront être à même de démontrer leurs compétences, leurs capacités financières et leurs motivations à s'investir et réussir dans ce projet.

Sont acceptés les porteurs de projets uniques ou les groupements d'entreprises, de professionnels, les associations (selon le type de projet soumis à candidature) en activité ou en cours de création.

A/ Visite des sites

Une visite des sites est obligatoire. Les porteurs de projets doivent avant le dépôt de dossier prendre un rdv et procéder à une visite de l'ensemble immobilier en présence d'une personne habilitée à représenter la commune à cet effet. Les demandes de visite devront être réalisées au plus tard 15 jours avant la date de remise des offres et se dérouleront à partir du premier jour de la diffusion de l'appel à projet.

La commune pourra demander des précisions aux porteurs de projets candidats pour les besoins de l'analyse.

Les personnes intéressées doivent formuler une demande par mail au service organisateur de cet appel à projet : DRUCS - Direction du Renouvellement Urbain et de la Cohésion Sociale - 1, avenue Pierre Giudicelli
20410 BASTIA CEDEX - Tel : 04-95-55-96-39

Courriel : coeurdeville@bastia.corsica

Les conditions de visites sont les suivantes :

- Les personnes intéressées devront prendre rendez-vous auprès de Julien TORRE par mail à coeurdeville@bastia.corsica
- La visite donnera lieu à la délivrance d'un certificat de visite.

Les porteurs de projets sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils qui doivent se conformer aux termes de l'accord de confidentialité, aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire une offre d'acquisition.

En conséquence, les porteurs de projets reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans les conventions emportant transfert de propriété des immeubles.

La commune pourra demander des précisions aux candidats pour les besoins de l'analyse et pourra engager librement des discussions.

B/ Composition des dossiers de projets à déposer

Le dossier d'offre à déposer par le candidat devra comprendre à minima les éléments suivants :

- Présentation du porteur de projet : 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 porteur de projet
- Présentation du projet sur 10 pages maxi : Concept, modalités de fonctionnement et de l'utilisation de l'espace intérieur et extérieur, 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, plan d'aménagement
- 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 offres seront adressées en version papier **ET** dématérialisée par courriel :

- Version papier : Mairie de Bastia - DRUCS - Direction du Renouvellement Urbain et de la Cohésion Sociale - 1, avenue Pierre Giudicelli
- Courriel : coeurdeville@bastia.corsica

7- Calendrier prévisionnel de l'appel à projet

- Lancement AAP : lundi 14 octobre 2024
- Début des visites : lundi 21 octobre 2024
- Remise des projets : lundi 13 janvier 2025
- Sélection du lauréat : 1er trimestre 2025
- Début de l'activité : selon projet et planning candidat

- 8 - Sélection des projets

Les projets seront sélectionnées sur la base des critères pondérés suivants sur un total de 100 points :

- Caractère structuré, innovant et réaliste de l'offre au regard des orientations définies par la ville : 25/100
- Faisabilité du projet au regard de la réglementation en vigueur et des aspects environnementaux: 25/100
- Crédibilité financière du projet : 25/100
- Structuration de l'équipe candidate et motivation : 15/100
- Insertion du projet dans le contexte urbanistique, économique et social : 10/100

9 - Contact

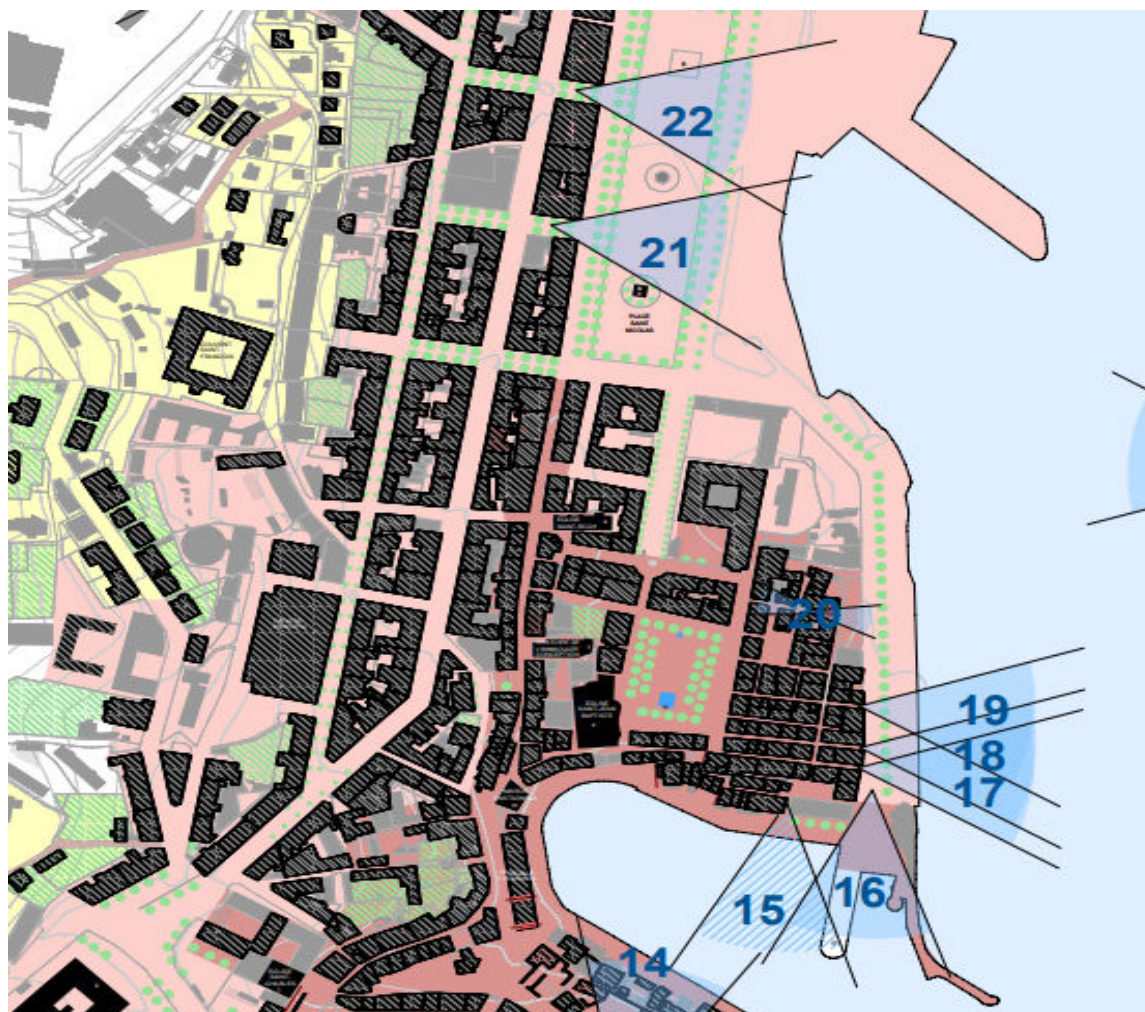
Nom : Torre Julien

Téléphone : 04-95-55-95-37

Courriel : coeurdeville@bastia.corsica



REGLEMENTATION SPR ET CARTOGRAPHIE A L'ECHELLE



secteur 2 : La vieille ville



secteur 2a : Citadelle - terra Nova
Unité urbaine en balcon sur la mer



secteur 2b vieille ville - terra Vecchia
Composition urbaine autour du Vieux Port et de l'ancienne route du cap Corse



secteur 3 : la ville réglée
du XIX siècle

*Alignements urbains le long des grands axes -
boulevard Paoli ; rue Cesar Campinchi ou place
Saint-Nicolas*

Source : Cartographie SPR et légende

PLU ET PERIMETRE DE SAUVEGARDE EN CŒUR DE VILLE

2.1 Mixité fonctionnelle

Le long des voies en bordure desquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, identifiées sous cette légende aux documents graphiques :

- Pour toute création de nouveau bâtiment ou changement de destination de locaux existants, le rez-de-chaussée sur rue devra correspondre à l'une des destinations suivantes :
 - « *Commerce et Activités de services* »
 - « *Equipement d'intérêt collectifs et services publics* », sous réserve de correspondre aux sous-destinations :
 - ❖ « *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées* »
 - ❖ « *Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* »
 - ❖ « *Salles d'art et de spectacles* »
- Les locaux correspondant à la sous destination « *Bureau* » compris dans la destination « *Autres activités du secteurs primaires, secondaire ou tertiaire* » et « *Logements* » ne peuvent être autorisés qu'à condition d'être situés aux étages supérieurs des bâtiments et non en rez-de-chaussée.

Seuls peuvent être dispensés de l'application de cette règle les bâtiments historiques identifiés au sein du SPR, dont les principes de conservation des façades ou de leur intérieur édictés par celui-ci ou de leur classement aux titre des Monuments Historiques ne permettraient pas sa mise en œuvre.

De plus, en cas d'implantation d'une nouvelle activité commerciale ou de services, ou de changement d'usage, les interdictions ci-après devront être respectées.

Code couleur de la voie précisé sur l'illustration ci-après	Restrictions d'usage des locaux situés en rez-de-chaussée répondant à la destination « <i>Commerce et Activités de services</i> »						
	Interdit			Autorisé			
	Bars	Restaurants	Tabacs	Opticiens	Activités financières	Activités d'assurance	Activités immobilières



Source : Extrait du PLU- Article 2-UA

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 sur le secteur Campinchi – St François ?

.....

.....

.....

.....

.....