



Ville de Bastia
Viale Pierre Guidicelli
20410 Bastia Cedex

APPEL A PROJET

Cession d'une propriété commerciale communale 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

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 : **lundi 30 mars 2026 à 12h**

1 - Contexte

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.

En novembre 2025, le conseil municipal de la ville de Bastia a acté la cession de l'ancienne crèche A Ciucciarella située rue Saint François prolongée à un opérateur sélectionné via un appel à projet lancé fin 2024. Le lauréat a été désigné pour un projet de réhabilitation du site et la réalisation d'une micro-crèche de 12 berceaux et d'un jardin pédagogique. Il est important de préciser que ce bien est situé juste au-dessus du local visé par le présent appel à projet.

2 – Objet de l'appel à projet

La municipalité, propriétaire du local commercial « Ancien CRIJ » situé au 9 rue César Campinchi souhaite céder sa propriété 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 du site 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 du bien présenté ci-après.

Cet appel à projet a pour objectif d'identifier des porteurs de projets intéressés par cette démarche et susceptibles d'être candidats à l'acquisition et à l'exploitation de ce local dans le but d'y implanter une activité stratégique compatible avec la destination souhaitée du bien mis à la vente.

3 – Description du bien cédé par la commune

Situé en plein cœur d'un quartier très dynamique, le bien proposé fait partie des rares ressources foncières disponibles sur ce périmètre et offre la possibilité d'étudier et de penser à une activité complémentaire, stratégique, en phase avec les besoins du secteur.

Plan cadastral et plan de situation :



Ci-dessus, en vert, le local du CRIJ mis à la vente et en orange l'ancienne Ciucciarella cédée pour un projet de création de micro-crèche.

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

Ce local commercial de 380m² composé de deux parties offre un véritable potentiel d'accueil et d'exploitation pour une activité nécessitant une capacité foncière supérieure à 250m². Situé à l'angle de la rue Campinchi et de la montée Saint François, ce local bénéficie 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.

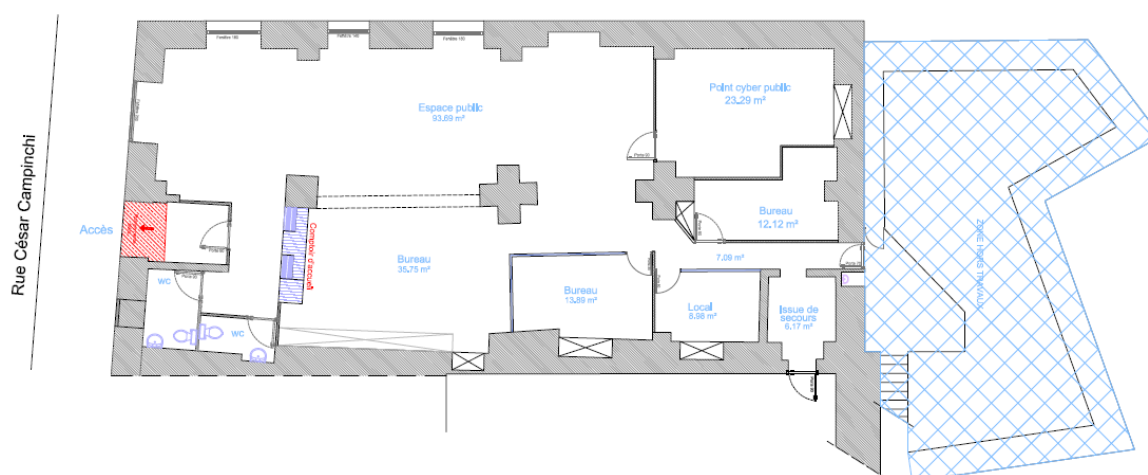
Configuration :

Une première partie donnant sur la rue Campinchi et les escaliers St François (environ 220 m²) ainsi qu'une partie située à l'arrière aux niveaux RDC et R+1 (environ 160 m²).

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

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.

Plan du local :



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 sur le RDC arrière ainsi qu'à l'étage. Elle est localisée sous l'emprise de la Ciucciarella. 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 2024 : 510 000 euros. *Une demande d'actualisation de cette estimation est en cours et sera communiquée dès réception aux candidats ayant effectué la visite.*



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

4- Contenu du projet et attentes de la ville

Implanté 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, le bien proposé dans cet appel à projet jouit par sa localisation d'un potentiel d'exploitation optimal et stratégique. La ville, consciente de ce véritable atout souhaite orienter la future destination du lieu vers un projet d'utilité, permettant de capitaliser sur la création d'activités locomotives sur ce secteur.

La destination donnée de manière générale devra prendre en compte le nouveau projet de réhabilitation de l'ancienne crèche ainsi que son environnement (habitations, voisinage, écoles, accessibilité, stationnement, activités déjà existantes...). La destination devra également s'inscrire dans le cadre du nouveau PLU arrêté par le Conseil Municipal du mois de juin 2025 qui limite un certain nombre d'activités sur les artères commerciales (doc à consulter en annexe) :

Pour ces raisons, certaines activités sont exclues comme :

- les activités professionnelles, sauf si motivées par un 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 sur rdv
- les activités saisonnières
- les activités liées aux domaines de l'immobilier, 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 PLU et doc périmètre de sauvegarde)

=> Activités commerciales compatibles avec le PLU et le périmètre de sauvegarde

=> Activités de services (selon les besoins identifiés)

Exemples d'activités :

- Equipement maison / jardin / bricolage / sport
- Alimentaire en circuit court (groupement collectif agricole / magasin de producteurs ...)
- Loisirs famille
- Petite enfance et puériculture
- Seconde main (rénovation, réparation, réemploi, transformation et valorisation tous secteurs)
- MultiMedia, culture et art
- Loisirs sportifs
- Espace Coworking
- Santé

6- Contexte réglementaire à prendre en compte

Règlementation d'urbanisme

- PLU en vigueur

La commune est dotée d'un PLU applicable aux immeubles objets de la vente approuvé le 22-05-2025 et rendu exécutoire le 28-06-2025. Les candidats sont invités à se rapprocher du service de l'Urbanisme afin de prendre connaissance de façon exhaustive à la réglementation d'urbanisme en vigueur. Les informations suivantes sont données à titre informatif :

- Identification d'un secteur où la diversité commerciale est à préserver.
- Identification de la zone UA : Zone urbaine mixte correspondant aux parties historiques de Bastia.

Règlementation des sous destinations, ce qui a un impact direct sur les possibilités d'aménagement des sites retenus.

➤ Servitudes d'Utilités Publiques en vigueur

- 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 Inondation (PPRI) approuvé le 10 Août 2015.
- Situation au regard des risques d'incendies de forêts : Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts approuvé le 31 mai 2011.
- Situation au regard des risques liés à la présence d'amiante : Porter-à-connaissance de l'aléa de présence d'amiante dans la commune de Bastia, décliné en 4 classes (BRGM 2013).

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

Les candidats sont invités à se rapprocher du service de l'Urbanisme afin de prendre connaissance de façon exhaustive à la réglementation du SPR en vigueur. Les informations suivantes sont données à titre informatif :

- Identification en secteur 3 (La Ville Régulée du XIXe siècle).
- Identification en édifice remarquable.

7 – Qui peut déposer un projet ?

Les personnes qui souhaitent 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 (selon le type de projet soumis à candidature) en activité ou en cours de création. Les associations ou groupements associatifs ne sont pas éligibles à cet appel à projet.

A/ Organisation des visites

Une visite du local est obligatoire. Les candidats 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 7 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 candidats pour les besoins de l'analyse. Pour toute visite, veuillez contacter Julien TORRE par mail à cœurdeville@bastia.corsica.

Les candidats intéressés doivent formuler une demande par écrit 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, par téléphone au 04-95-55-96-39 ou auprès de Julien TORRE par mail à cœurdeville@bastia.corsica.

Les conditions de visites sont les suivantes :

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

-

Les candidats 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 techniques, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire une offre d'acquisition.

En conséquence, les candidats 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.

NB : La commune pourra demander des précisions aux candidats pour les besoins de l'analyse et pourra engager librement des discussions avec les candidats dont l'offre répond le mieux aux critères fixés dans la partie 3 de ce cahier des charges.

B/ Composition des dossiers de projets à déposer

Le dossier d'offre à déposer 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 porteur 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 : DRUCS – Direction du Renouvellement Urbain et de la Cohésion Sociale– 1er étage- avenue Pierre Giudicelli-20410
- courriel : coeurdeville@bastia.corsica

8- Calendrier prévisionnel de l'appel à projet

- Lancement AAP : Jeudi 29 janvier 2026
- Début des visites : Jeudi 29 janvier 2026
- Remise des candidatures : Lundi 30 mars 2026 à 12h
- Sélection du lauréat : Juillet 2026

9 - Sélection des candidatures

Les projets seront sélectionnés 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

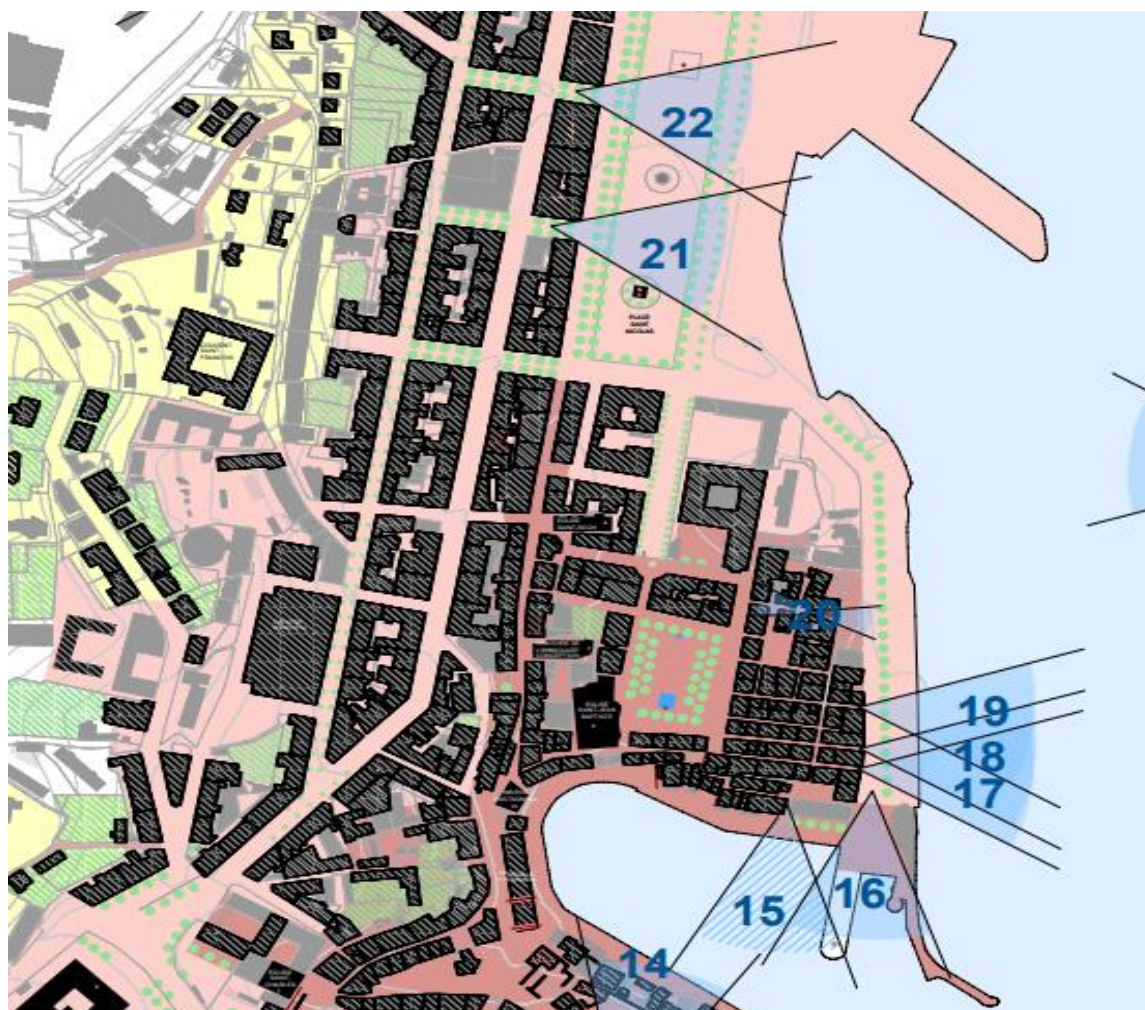
10 - Contacts

Nom : Torre Julien

Téléphone : 04-95-55-96-39

Mail : coeurdeville@bastia.corsica

REGLEMENTATION SPR ET CARTOGRAPHIE A L'ECHELLE



Edifice remarquable



Edifice de qualité



Monument Historique



Bâti du cadastre actuel



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

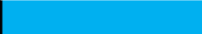























2.1 Mixité fonctionnelle

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 « Commerce et Activités de services »						
	Interdit			Autorisé			
	Bars	Restaurants	Tabacs	Opticiens	Activités financières	Activités d'assurance	Activités immobilières
							
							
							



Source : Extrait du PLU- Article 2-UA

