

Rapport n°20

Accunsentu per a chjama à prugetti per « a cessione fundiaria di u locale CRIJ è di a ciucciaghja vechja A Ciuciarella »

Approbation d'un appel à projet pour « cession foncière du local CRIJ et de l'ancienne crèche A CIUCCIARELLA »

Par délibérations n°2022.01.10.09 et n°2022.01.10.10 en date du 27 octobre 2022, le conseil municipal a approuvé la vente par avis d'appel à candidatures de l'ancienne crèche « A Ciuciarella » et du local sis 9, rue Campinchi.

Dans ce cadre, la procédure de mise en vente a été organisée du 1^{er} février 2023 au 31 mai 2023. Sept offres ont été recueillies, à savoir 5 pour l'ancienne Crèche et 2 pour le local sis 9, rue Campinchi.

Cependant, pour tenir compte des résultats de l'observatoire du commerce de la Ville, du plan d'action qui en découle et de leur traduction dans le PLU arrêté en mars 2024, et conformément aux cahiers des charges de cession qui prévoient la faculté de ne pas donner suite aux offres, il est proposé de déclarer sans suite la procédure de mise en vente précitée pour procéder au lancement d'une nouvelle procédure avec redéfinition du besoin afin de mieux cibler les activités à développer en vue de redynamiser et rendre plus attractif le centre-ville bastiais.

Pour rappel, depuis 2018, la ville de Bastia, à travers le programme Action cœur de Ville est investie dans une dynamique de renforcement de l'offre de logements et de l'attractivité économique et commerciale sur son centre-ville ; un travail de lutte contre les locaux et les logements vacants a été de ce fait été engagé.

Ainsi, la ville 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.

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 logements, commerciale, artisanale et de services.

La Ville, 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 au regard du cahier des charges annexé au présent rapport et dans 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.

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.

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

Ce local commercial composé d'une première partie en RDC donnant sur la rue Campinchi et les escaliers St François (environ 220 m²) et d'une seconde partie en R +1 (environ 160 m²) offre un véritable potentiel d'accueil et d'exploitation pour une activité nécessitant une capacité supérieure à 300m².

Situé à l'angle de la rue Campinchi et de la rue Saint François, ce local jouit d'un emplacement stratégique au pied d'une école et au cœur d'une zone de vie.

Le Pôle d'Evaluation de la DGFIP, par estimation en date du 08-04-2022, l'a évalué à 510 000 € avec une marge de négociation de 10 %.

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

Ce lieu aujourd'hui à l'état de friche cadastré AN62 bénéficie de caractéristiques intéressantes : espaces extérieurs végétalisés de 800m², bâti de grande superficie de 325m² ; emplacement de qualité. S'ajoute également la parcelle extérieure AN 63 d'une superficie non bâtie de 165m² qu'il est proposé d'annexer au projet.

Située juste en face de l'école Modeste Venturi, cette ancienne crèche peut accueillir un projet en lien avec les facteurs environnants, mais aussi avec les besoins identifiés sur le périmètre plus large.

Le Pôle d'Evaluation de la DGFIP, par estimation en date du 08-04-2022, l'a évalué à 206 000 € avec une marge de négociation de 10 %.

Implantés au cœur d'une zone de vie et d'activité en 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 certain et stratégique. La ville, consciente de cet atout souhaite orienter la future destination de ces lieux vers un projet permettant de capitaliser sur la création d'activités locomotives sur ce secteur.

Le règlement de l'appel à projet (AAP) joint en annexe détaille les attentes de la Ville ; les principaux points de cet AAP sont ci-après résumés :

La destination choisie 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...).
- 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

Activités exclues :

- les activités de bureau
- 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

Orientations souhaitées : (cf PLU et périmètre de sauvegarde)

- Activités commerciales compatibles avec le PLU arrêté en mars 2024 et le périmètre de sauvegarde
- Habitat, hébergement mixte avec activités en pieds d'immeuble
- Activités artisanales
- Activités de services (selon les besoins identifiés)

Autres orientations possibles :

- 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.
- Sur les parcelles AN 62 et AN 63, peuvent être autorisés les projets d'habitat commun mixte 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 l'environnement immédiat.

Il conviendra de prendre en compte que dans l'élaboration du projet, une servitude de passage devra être prévue entre la parcelle AN 62 et l'immeuble voisin (parcelle AN 61) afin de laisser l'accès libre au cœur d'îlot, et de prendre en compte la présence d'un arbre protégé considéré comme « espèce végétale remarquable ».

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.

Sélection des projets :

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

En conséquence, il est proposé :

- De ne pas donner suite aux offres recueillies dans le cadre de la procédure de mise en vente organisée eu printemps 2023.
- D'approuver le principe de cession de l'ancienne crèche « A Ciucciarella » et du local sis 9, rue César Campinchi dans le cadre d'un appel à projets.
- D'approuver le contenu du règlement dudit appel à projets.
- D'autoriser Monsieur le Maire à lancer cet appel à projets.