



REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE LA CORSE DU SUD
VILLE D'AJACCIO

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AJACCIO

Le 17 décembre 2020 à 17h00 heures, le conseil municipal de la Ville d'AJACCIO, légalement convoqué le 11 décembre 2020 conformément à l'article L2121-17 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni en séance publique à l'Hôtel de Ville sous la présidence de M. le Maire, Laurent MARCANGELI.

Etaient présents :

Laurent Marcangeli, Stéphane Sbraggia, Caroline Corticchiato, Stéphane Vannucci, Simone Guerrini, Pierre Pugliesi, Rose-Marie Ottavy-Sarrola, Jacques Billard, Nicole Ottavy, Charles Voglimacci, Jean-Pierre Aresu, Aurélia Massei, Basiliu Moretti, Alexandre Farina, Danielle Antonini, Jean-Paul Carrolaggi, Jean-André Miniconi, Jean-Michel Simon, Jean-François Casalta, Vanina Angelini-Buresi, Etienne Bastelica

Avaient donné pouvoir de voter respectivement en leur nom :

Annie Costa-Nivaggioli et Danielle Flamencourt à Rose-Marie Ottavy-Sarrola, Annie Sichi et Marine Ponzevera à Charles Voglimacci, Christophe Mondoloni et Pierre-Laurent Audisio à Laurent Marcangeli, Dominique Carlotti et Camille Bernard à Basiliu Moretti, Isabelle Jeanne et Emmanuelle Villanova à Alexandre Farina, Jean-Pierre Sollacaro et Alain Nicolai à Stéphane Vannucci, Marie-Noëlle Nadal et Muriel Piera à Caroline Corticchiato, Jean-François Luccioni et Paul Mancini à Pierre Pugliesi, Philippe Kervella et Isabelle Falchi à Stéphane Sbraggia, David Frau à Jacques Billard, Marie-Antoinette Santoni-Brunelli et Sébastien Deliperi à Simone Guerrini, Christelle Combette et Marie-Françoise Gaffory Fau à Nicole Ottavy, Christian Bacci et Marine Schinto à Aurélia Massei, Laetitia Maroccu à Jean-Pierre Aresu, Isabelle Feliciaggi à Jean-André Miniconi, Julia Tiberi à Jean-François Casalta

Nombre de membres composant l'Assemblée : 49
Nombre de membres en exercice : 49
Nombre de membres présents : 21
Quorum : 16

Le quorum étant atteint, Aurélia Massei est désignée en qualité de secrétaire de séance.

Visa Contrôle de légalité

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02A-212000046-20201217-2020_309-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2020

Affichage : 22/12/2020

Pour l'autorité compétente par délégation



Séance du jeudi 17 décembre 2020

Délibération N° 2020/309

**Validation du compte rendu annuel au concédant 2019 -
Avenant n 1 au traité de concession d'aménagement
FINOSELLO**

Monsieur le Maire expose à l'assemblée :

Par délibération n°2018/26 en date du 19 février 2018, la ville d'Ajaccio a confié la réalisation de l'opération d'aménagement dite « FINOSELLO » à la Société Publique Locale d'Aménagement AMETARRA, en approuvant la signature d'un traité de concession sur une durée de 10 ans.

Le conseil municipal, en date du 28 novembre 2018, a validé la vente d'un terrain communal à la SPL pour une superficie approximative de 10 200 m² pour la réalisation de cette opération.

Cette opération d'aménagement a été labellisée EcoQuartier en Janvier 2020.

Un ÉcoQuartier est un projet d'aménagement qui intègre les enjeux et principes de la ville et des territoires durables. Il est bâti sur une **Charte de 20 engagements** regroupés en **4 dimensions** :

- **Démarche et processus**
- **Cadre de vie et usages**
- **Développement territorial**
- **Environnement et climat**

Cet EcoQuartier répond à la volonté de la Ville d'Ajaccio de proposer un nouveau quartier d'habitat, inscrit autour d'un équipement régional majeur, le conservatoire régional de musique, de danse et d'art dramatique Henri TOMASI. Il s'inscrit également dans la volonté de la ville d'Ajaccio de faire la ville autrement avec l'ensemble des acteurs concernés.

Si les vingt dernières années ont été caractérisées par un exode urbain du centre vers la périphérie, le Projet Urbain d'Ajaccio, le Plan Local d'Urbanisme et le programme Action Cœur de ville expriment clairement la volonté de faire revenir des familles, des actifs, des jeunes dans le centre-ville.

L'opération du FINOSELLO, portée par l'aménageur public de la Ville et de la CAPA est une des traductions de cet axe majeur d'aménagement :

- Créer un quartier dense mais proposant des espaces publics de qualité (cheminements, parvis, jardin, jardin suspendu du conservatoire...) et très bien desservi par les transports en commun, à proximité de la Rcade et du front de mer,
- Proposer de nouvelles typologies de logements adaptées à l'évolution des manières d'habiter (duplex, grandes terrasses, ouvert sur des patios, avec des espaces de vie originaux...),
- Proposer des logements adaptés à l'évolution du climat (moins consommateur en énergie, réalisés avec des matériaux moins impactant sur l'environnement, gérant mieux les déchets et les consommations en eau)
- Augmenter l'offre de commerces de proximité sur le quartier,
- Offrir une capacité de stationnement public,
- Créer une vraie suture urbaine entre les Cannes et les Salines.

Il convient de valider le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC) 2019 qui présente l'état d'avancement de la concession, les dépenses et recettes arrêtées en 2019 et le prévisionnel des dépenses et recettes jusqu'à la clôture de la concession.

Le CRAC est constitué :

- Un rapport écrit retraçant l'opération, son déroulé et l'explication des chiffres clés du bilan
- Un tableau Bilan global prévisionnel établi sur la durée de la concession

- Un tableau (TP1) de suivi annuel de la trésorerie prévisionnelle de l'opération
- Un tableau (TP2) de l'assiette des dépenses et recettes pour le calcul de trésorerie prévisionnelle
- Un tableau des emprunts
- Un tableau expliquant les écarts entre le bilan précédent et celui présenté
- Un tableau du suivi de la TVA d'opération
- Un tableau des dépenses
- Un tableau des recettes

L'année 2019 et le début de l'année 2020 ont été consacrées à la vérification de la faisabilité du programme initial de 260 logements en tenant compte du projet du conservatoire régional Henri TOMASI dont le concours a été attribué en février 2019 à l'agence Rudy RICCIOTTI associée à Amélia TAVELLA Architectes mais aussi des orientations fixées par la ville : aucun stationnement en surface, quartier favorisant les mobilités douces, s'inscrivant dans son environnement et limitant les impacts hydrauliques.

Le scénario programmatique actuel est basé sur 245 logements. Il pourra évoluer en fonction des données complémentaires en matière d'environnement, de stationnements, d'organisation des circulations.

Un avant-projet sommaire des espaces publics a été élaboré. Il servira de support à la concertation qui devait être engagée en 2020 et qui est reportée à Septembre 2021 en raison de la crise sanitaire.

Début 2021, il s'agira de finaliser le cahier des charges architectural et réglementaire pour le lot de 45 logements qui sera réalisé par le groupe 3F. Un permis de construire pourrait être déposé à la fin du 1^{er} semestre 2021.

Le permis d'aménager global de l'opération est attendu au plus tard pour mi 2022 pour un démarrage des travaux au 3^{ème} trimestre 2022.

Le Compte rendu annuel au concédant (CRAC) 2019 fait apparaître un prix de revient de l'opération à près de 5,5 M€ HT : 2,8 M€ pour la viabilisation et les espaces publics, 778 475 € pour le foncier, 500 000 € d'honoraires de maîtrise d'œuvre et 737 605 € de rémunération pour la SPL. Les modalités de calcul de la rémunération sont modifiées pour correspondre au mieux aux charges affectées à l'opération. Une rémunération forfaitaire est ajoutée de 2020 à 2024. Elle correspond à la garantie d'une rémunération à minima de 70 000 €. C'est l'objet de l'avenant n°1 au traité de concession.

Le tableau TP2 du CRAC 2019 qui établit la proposition de répartition des dépenses et recettes sur la durée de la concession fixe la répartition annuelle de la rémunération pour la SPL.

Le chiffres d'affaires de l'opération pour 245 logements libres dont 45 logements sociaux (14 630 m² de Surface De Plancher) et 580 m² de commerces est de près de 6,5 M€ HT. Les 45 logements sociaux ne sont pas pris en compte dans le bilan car ils sont réalisés dans le cadre d'une convention de compensation foncière en lien avec l'ANRU des Cannes. En effet, l'opération du Finosello est à proximité de l'ANRU Cannes et Salines qui concentre un nombre important de logements sociaux.

La marge nette prévisionnelle de l'opération est de 1 M€.

La marge nette de l'opération qui évoluera en fonction du bilan (programme de logements et dépenses d'aménagement) sera enregistrée en 2028 à la clôture de la concession. Elle pourra permettre de conforter le haut de bilan de la SPL ou bien si le conseil d'administration de la SPL le décide être reversée en tout ou partie au concédant en l'occurrence la Ville d'Ajaccio.

IL EST DEMANDÉ AU CONSEIL MUNICIPAL

D'approuver l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement « FINOSELLO »
D'approuver le Compte rendu annuel au Concédant pour 2019 annexé
D'autoriser le Maire à signer tous les documents relatifs à cette affaire

LE CONSEIL MUNICIPAL

Ouï l'exposé de Monsieur Stéphane SBRAGGIA, adjoint délégué
Et après en avoir délibéré

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2121-29 ;
Vu la délibération n°2018/26 en date du 19 février 2018 ;
Vu les délibérations n°2018/232 et n°2018/233 en date du 5 Novembre 2018 ;
Vu le projet d'avenant n°1 ;
Vu le Compte rendu annuel au Concédant 2019 ;
Vu l'avis favorable de la commission municipale compétente en date du 17 décembre 2020,

APPROUVE

L'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement « FINOSELLO »

APPROUVE

Le Compte rendu annuel au Concédant pour 2019 annexé

AUTORISE

Le Maire à signer tous les documents relatifs à cette affaire

VOTE

A l'unanimité de ses membres présents et représentés.

Conformément à l'article R 421-1 du code de justice administrative, il est rappelé que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bastia dans un délai de 2 mois à compter de sa mesure de publicité.

Le tribunal administratif de Bastia peut être saisi via l'application "Télérecours citoyens", accessible depuis l'adresse ci-après : www.telerecours.fr

La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune et d'un affichage en Mairie.

FAIT ET DELIBERE A AJACCIO, les jour, mois et an que dessus.

(Suivent les signatures)



POUR EXTRAIT CONFORME

LE MAIRE

Laurent MARCANGELI