



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 29 novembre 2021 à 18h00 le conseil municipal de la Ville d'AJACCIO, légalement convoqué le 23 novembre 2021 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 Monsieur Laurent MARCANGELI, Le Maire.

Etaient présents :

Laurent Marcangeli, Stéphane Sbraggia, Caroline Corticchiato, Simone Guerrini, Pierre Pugliesi, Rose-Marie Ottavy-Sarrola, Jacques Billard, Nicole Ottavy, Annie Costa-Nivaggioli, Jean-Pierre Aresu, Annie Sichi, Christophe Mondoloni, Aurélia Massei, Danielle Flamencourt, Camille Bernard, Jean-Pierre Sollacaro, Marie-Noëlle Nadal, Jean-François Luccioni, David Frau, Christelle Combette, Christian Bacci, Alain Nicolai, Alexandre Farina, Marine Schinto, Danielle Antonini, Jean-Paul Carrolaggi, Jean-André Miniconi, Jean-Michel Simon, Jean-François Casalta, Vanina Angelini-Buresi, Julia Tiberi, Etienne Bastelica

Avaient donné pouvoir de voter respectivement en leur nom :

Stéphane Vannucci à Laurent Marcangeli, Charles Voglimacci à Nicole Ottavy, Dominique Carlotti à Simone Guerrini, Isabelle Jeanne à Annie Costa-Nivaggioli, Philippe Kervella à Stéphane Sbraggia, Isabelle Falchi à Annie Sichi, Laetitia Maroccu à Aurélia Massei, Muriel Piera à Caroline Corticchiato, Emmanuelle Villanova à Jean-Pierre Aresu, Marie-Françoise Gaffory Fau à David Frau, Pierre-Laurent Audisio à Alexandre Farina, Marine Ponzevera à Rose-Marie Ottavy-Sarrola, Isabelle Feliciaggi à Jean-André Miniconi

Etaient absents :

Marie-Antoinette Santoni-Brunelli, Paul Mancini, Basiliu Moretti, Sébastien Deliperi

Nombre de membres composant l'Assemblée :	49
Nombre de membres en exercice :	49
Nombre de membres présents :	32
Quorum :	25

Le quorum étant atteint, Madame Marine Schinto, est désigné(e) en qualité de secrétaire de séance.

Visa Contrôle de légalité

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02A-212000046-20211129-2021_296-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/12/2021

Affichage : 03/12/2021

Pour l'autorité compétente par délégation



Séance du lundi 29 novembre 2021

Délibération N° 2021/296

**Validation du compte rendu annuel au concédant 2020
(CRAC) - 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.

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 Rocade 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),
- Proposer des aménités en s'appuyant sur une trame verte existante à valoriser et à équiper,
- 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) 2020 qui présente l'état d'avancement de la concession, les dépenses et recettes arrêtées en 2020 et le prévisionnel des dépenses et recettes jusqu'à la clôture de la concession.

Le CRAC est constitué d'un :

- Rapport écrit retraçant l'opération, son déroulé et l'explication des chiffres clés du bilan
- Tableau Bilan global prévisionnel établi sur la durée de la concession
- Tableau (TP1) de suivi annuel de la trésorerie prévisionnelle de l'opération
- Tableau (TP2) de l'assiette des dépenses et recettes pour le calcul de trésorerie prévisionnelle
- Tableau des emprunts

- Tableau expliquant les écarts entre le bilan précédent et celui présenté
- Tableau du suivi de la TVA d'opération

L'année 2020 et l'année 2021 ont été consacrées à l'élaboration des dossiers réglementaires (dossier Loi sur l'eau et étude de cas par cas) et à la redéfinition du projet de plan d'aménagement du quartier pour tenir compte de l'épisode météorologique de juin 2020 et notamment des niveaux de pluie. Un lot bâti a été supprimé pour laisser place à un square végétalisé, entièrement perméable.

Le scénario programmatique actuel reste basé sur 241 logements mais s'organise différemment en termes de formes urbaines. Il pourra évoluer en fonction des données complémentaires en matière d'environnement, de stationnements, d'organisation des circulations et de la phase de concertation qui démarrera au 1^{er} trimestre 2022.

Compte tenu de ces évolutions, le calendrier de l'opération a évolué.

Le permis d'aménager global de l'opération est attendu au plus tard pour fin 2022 pour un démarrage des travaux au 1^{er} trimestre 2023. Les travaux d'extension du bassin de rétention seront quant à eux réalisés en 2022.

Le Compte rendu annuel au concédant (CRAC) 2020 fait apparaître un prix de revient de l'opération à près de 6,32 M€ HT : 3,4 M€ pour la viabilisation et les espaces publics, 779 939 € pour le foncier, 697 000 € d'honoraires de maîtrise d'œuvre et 825 528 € de rémunération pour la SPL.

Le tableau TP2 du CRAC 2020 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 chiffre d'affaires de l'opération pour 241 logements libres dont 44 logements sociaux (13 730 m² de Surface De Plancher) et 550 m² de commerces est de 7,4 M€ HT. Le nombre de logements sociaux est limité à 44 en raison de la proximité de l'ANRU Cannes et l'ANRU Salines et dans l'objectif de mixité sociale et urbaine.

La marge nette prévisionnelle de l'opération est de 1,085 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. Le bénéfice de cette marge nette sera reversé au concédant conformément au traité de concession.

IL EST DEMANDÉ AU CONSEIL MUNICIPAL

D'approuver le Compte rendu annuel au Concédant pour 2020 annexé ;

D'autoriser le Maire à signer tous les documents relatifs à cette affaire ;

LE CONSEIL MUNICIPAL

Où 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 la délibération n°2020/309 en date du 17 décembre 2020 ;
Vu l'avenant n°1 au traité de concession ;
Vu le Compte rendu annuel au Concédant 2020 ;
Vu l'avis favorable de la commission municipale compétente en date du 29 novembre 2021,

APPROUVE

Le Compte rendu annuel au Concédant pour 2020 annexé ;

AUTORISE

Le Maire à signer tous les documents relatifs à cette affaire

VOTE

Par 37 voix pour et 8 abstention(s).

Abstention(s) : Danielle Antonini, Jean-Paul Carrolaggi, Jean-André Miniconi, Isabelle Feliciaggi, Jean-Michel Simon, Jean-François Casalta, Vanina Angelini-Buresi, Julia Tiberi

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



The image shows a blue circular official stamp of the Mayor of Ajaccio. The stamp contains the text 'MAIRE D'AJACCIO' at the top and '2000 AJACCIO' at the bottom. In the center of the stamp is a coat of arms featuring a figure holding a staff and a banner. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Laurent Marcangeli'. To the right of the stamp, the name 'Laurent MARCANGELI' is printed in black capital letters.