



COLLOQUE ESPACES PUBLICS 2023

6 Juillet 2023
AJACCIO

ETAPE 1 - UN GRAND SITE STRATEGIQUE LA POUR LA VILLE : une opportunité foncière unique

Renforcer le centre-ville dans le territoire ajaccien - Périmètre d'opération de 8.6ha



**OPERATION PUBLIQUE
NOTRE DAME DE LA MISERICORDE –
LES ETAPES :**

1- Une opportunité foncière : depuis 2014

**2 - Un mandat d'études confié à la SPL par la ville :
définir le périmètre et le programme pertinents d'une
future opération : 2021 - 2022**

3 - Une concertation : Avril à mai 2022

**4 - La définition d'une opération d'aménagement et
un programme : Juin 2022**

**5 - La création d'une concession d'aménagement et la
désignation d'un aménageur : Juin 2022**

**6 - La mise en place des budgets : études, travaux et
acquisitions : Septembre à décembre 2022**



7 – La création d'une Z.A.C.

8 – La réalisation de la Z.A.C.

ETAPE 2 :

Un mandat d'études confié à la SPL par la ville : définir le périmètre et le programme pertinents d'une future opération d'aménagement

Une équipe de maîtrise d'œuvre retenue par la SPL

ETAPE 3 : Une concertation : entre avril et mai 2022

Découvrir le site avec les habitants

Expliquer ce qu'est l'aménagement public

Faire émerger des attentes

Tester des propositions

Vérifier les limites

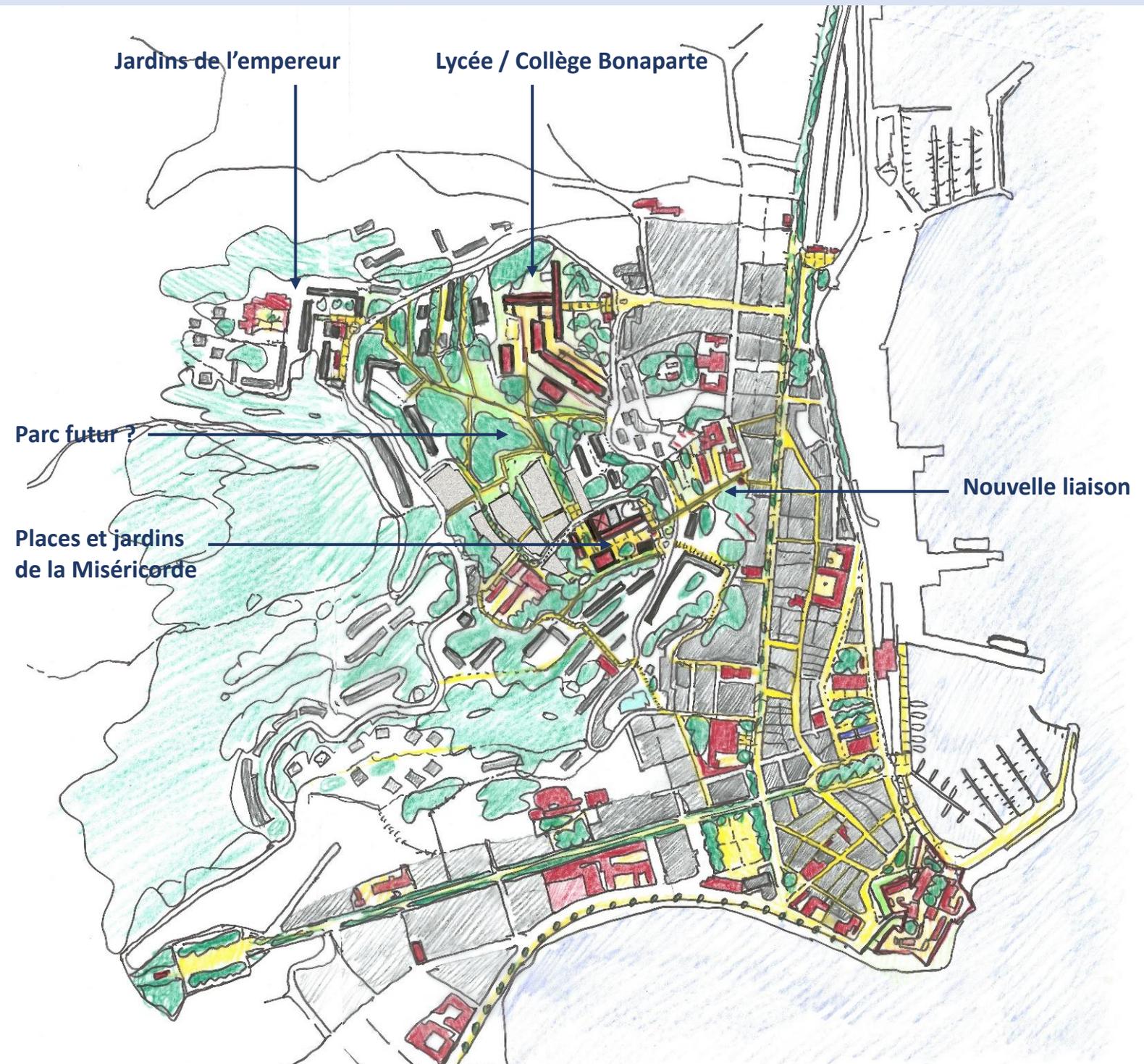
Dessiner le futur quartier

2. LES GRANDES ORIENTATIONS DE PROJET

Un projet d'extension du centre ville

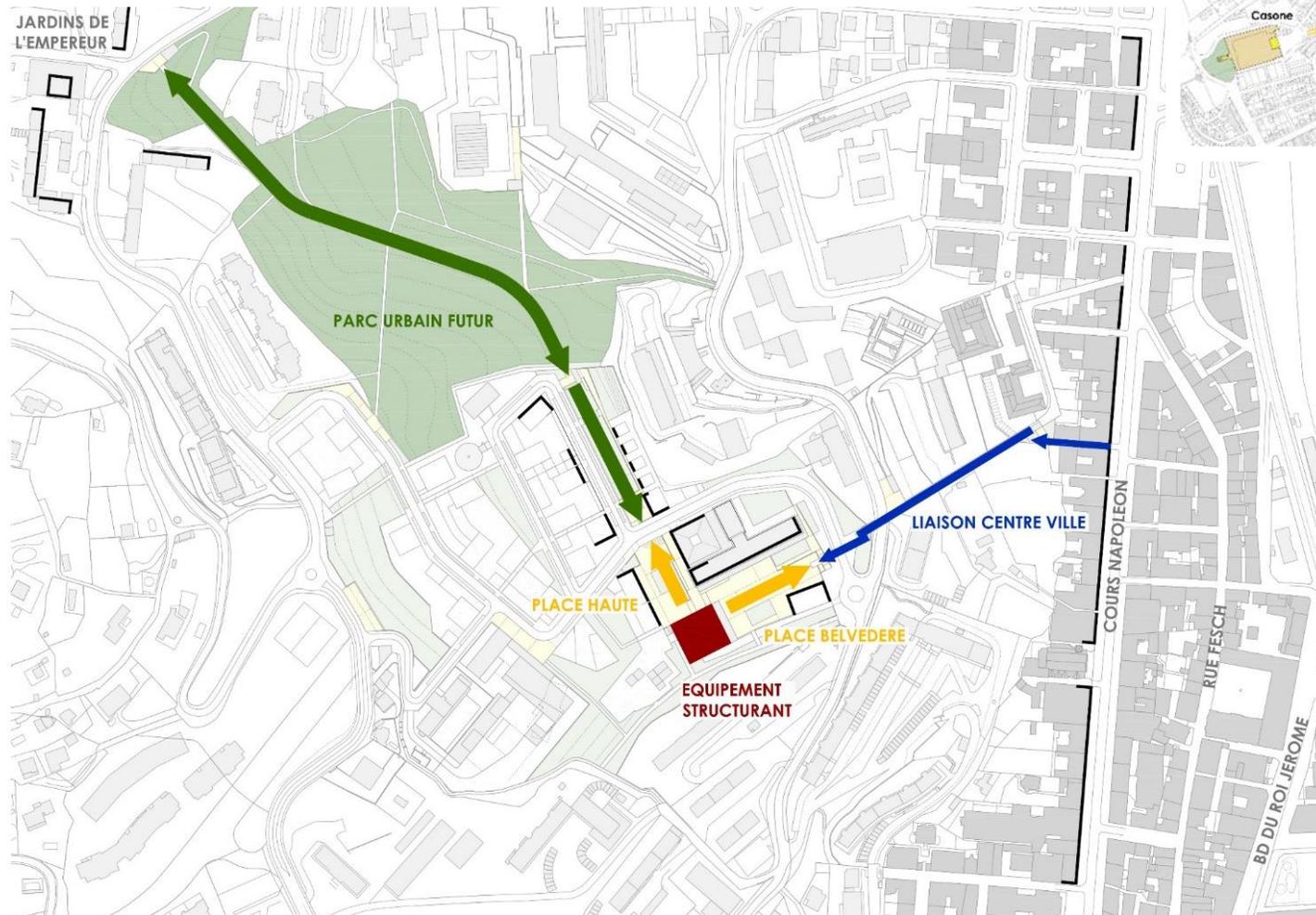
Les terrains de la Miséricorde sont l'occasion de « raccorder » le centre ville avec les ensembles résidentiels « modernes » des coteaux.

Connectée au centre ville par le projet de liaison ville haute/ ville basse, une nouvelle centralité équipée se dégage : théâtre municipal (?) ou autre équipement structurant, commerces et services de proximité, maison de santé, parking relais... Elle est aménagée autour de deux places publiques et d'un jardin qui s'inscrivent dans la perspective d'un grand Parc urbain futur adressé sur le quartier des Jardins de l'empereur, le lycée/ collège Bonaparte, et les différents ensembles résidentiels voisins.



2. LES GRANDES ORIENTATIONS DE PROJET

La Miséricorde parmi les places emblématiques d'Ajaccio



Un équipement structurant à l'échelle de la ville implanté dans une position de pivot qui articule un système de places orientées, d'un côté vers le centre ville, et de l'autre vers le Parc urbain futur

2. LES GRANDES ORIENTATIONS DE PROJET

L'inscription générale dans la pente – Relier et consolider le centre ville



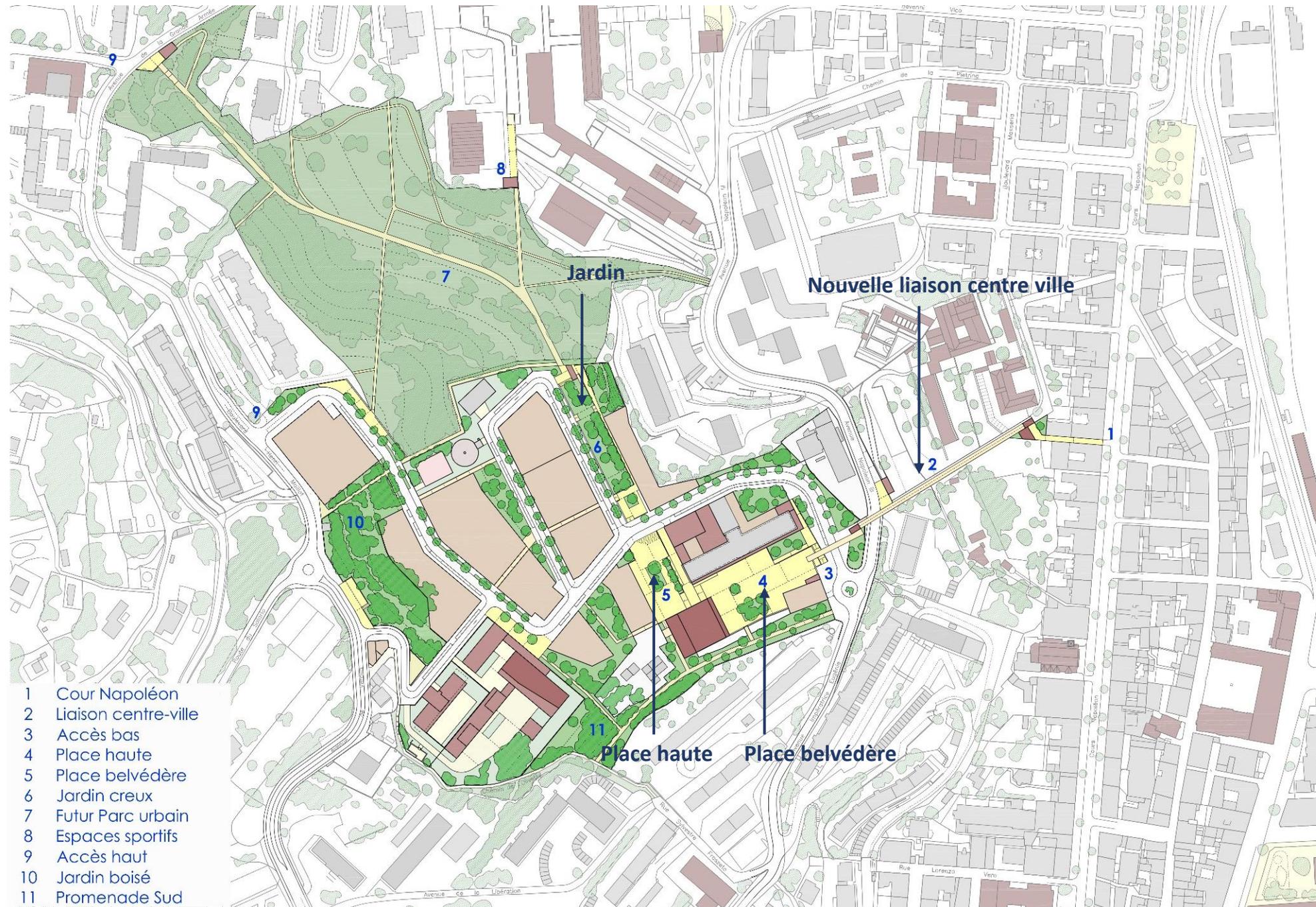
2. LES GRANDES ORIENTATIONS DE PROJET

Les enjeux de liaisons douces dans la continuité entre la périphérie et le centre :
Jardins de l'Empereur / Parc futur / Lycée et collège / Miséricorde / Centre ville



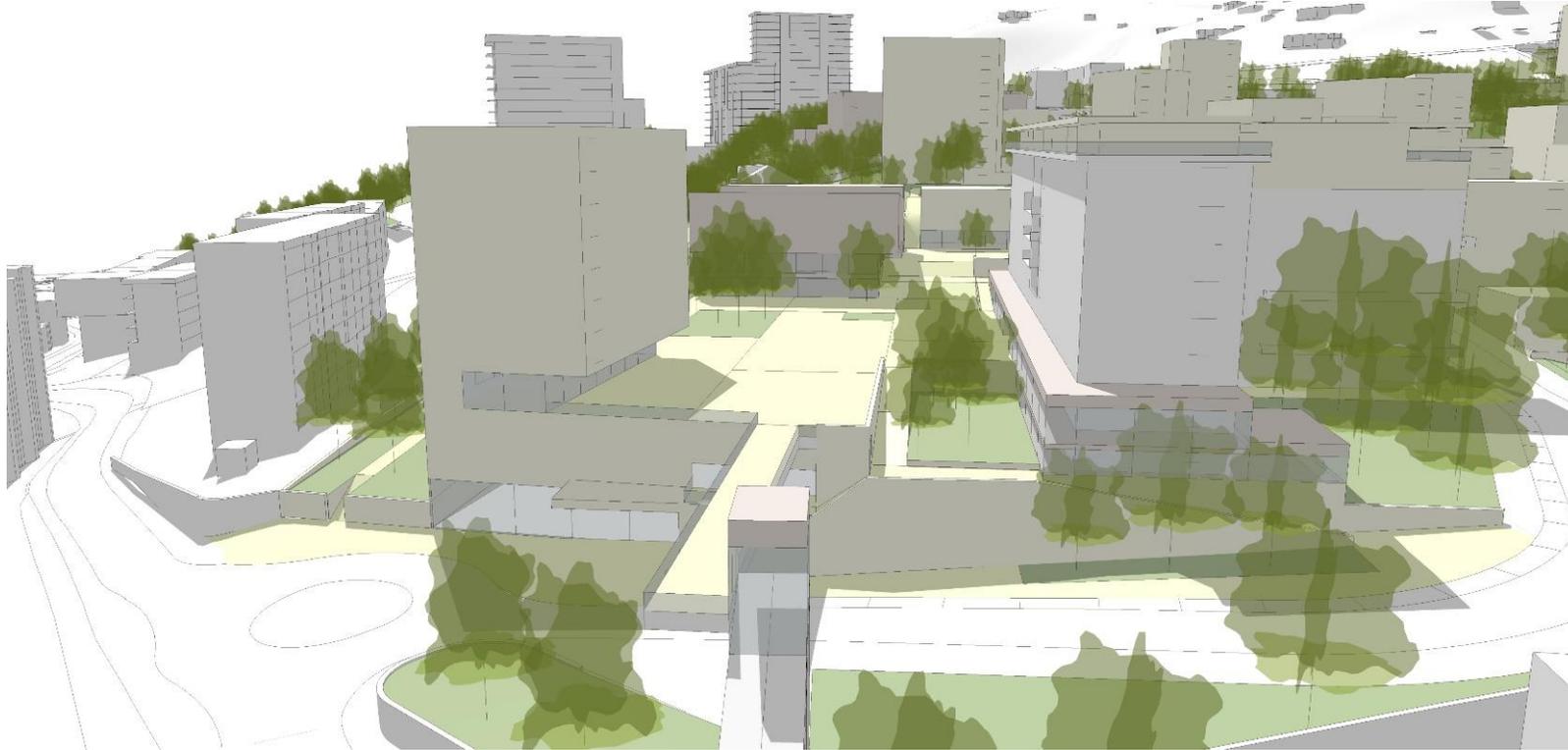
2. LES GRANDES ORIENTATIONS DE PROJET

Plan d'ensemble des hypothèses de projet sur les espaces publics et les équipements

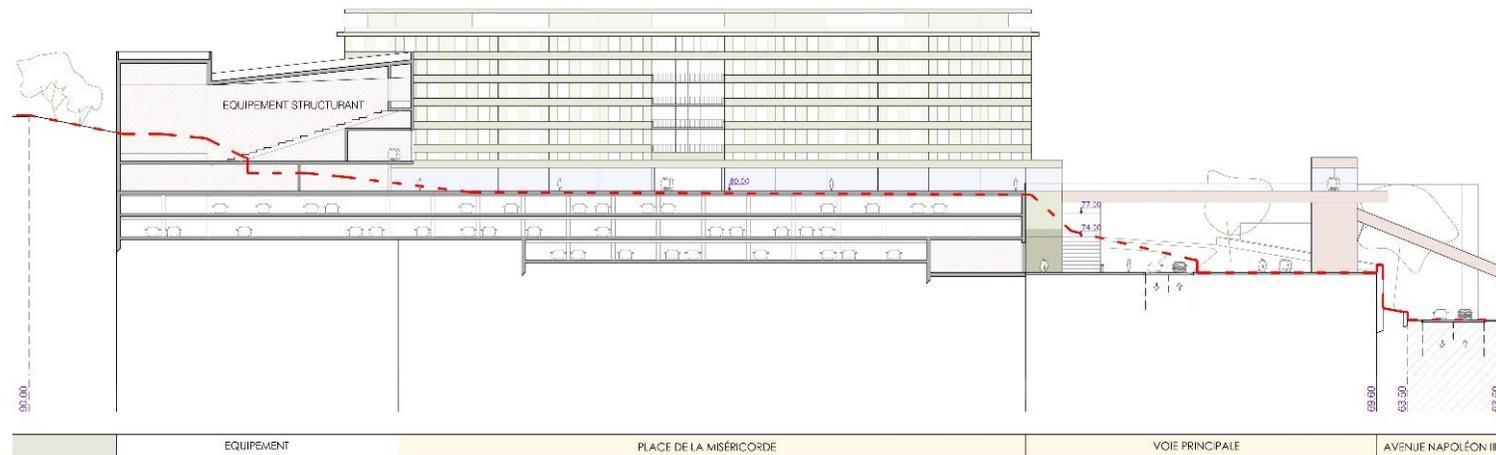


2. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET

La combinaison / superposition des programmes rayonnants autour de la Place de la Miséricorde



... Avec parking relais creusé dans la pente



ETAPE 4 : La définition d'une opération et d'un programme

Le conseil municipal valide le périmètre, les objectifs, les propositions d'aménagement et le programme prévisionnel (Juin 2022).

C'est la réalisation d'un quartier, morceau de ville qui guide la réflexion :

- **Le périmètre pertinent et les liens avec l'existant**
- **Les principes d'aménagement qui vont au-delà du périmètre**
- **Le programme qui répond aux besoins du territoire et qui comprend des espaces publics et des équipements publics**
- **Le bilan d'opération qui vient traduire cette volonté publique d'aménagement**

ETAPE 5 : La création d'une concession d'aménagement et la désignation d'un aménageur : mode de réalisation

Un périmètre

Une durée

Un programme prévisionnel

Un bilan prévisionnel sur la durée de la concession

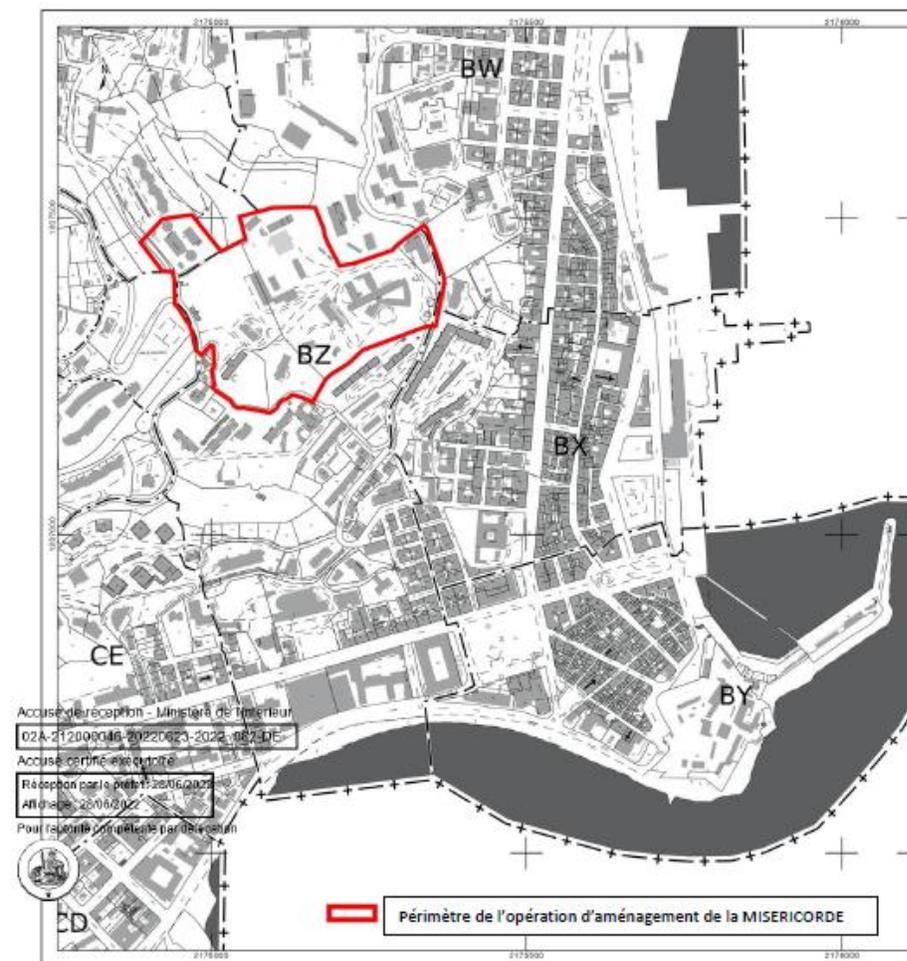
La concession d'aménagement est le contrat par lequel l'État, une collectivité territoriale ou l'un de leurs établissements publics, concède la réalisation d'une opération d'aménagement, telle que prévue par le code de l'urbanisme, à une personne y ayant vocation. Dans la mesure où une opération d'aménagement poursuit un ou plusieurs objectifs et présente une certaine ampleur, il s'agira, pour la personne publique concédante, de confier à un concessionnaire une mission globale incluant une multitude de tâches afin que ces objectifs soient atteints.

Ville d'AJACCIO



Opération d'aménagement de la Miséricorde

ANNEXE 1 : PERIMETRE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT



Parcelles du périmètre : BZ 1 (2345 m²), BZ 2 (46 895 m²), BZ 277 (23 232 m²), BZ 278 (6 400 m²), BV 194 (6 160 m²), BZ 205 (148 m²), BZ 203 (618 m²), BZ 206 (35 m²) soit 85 833 m².

LA CONCESSION D'AMENAGEMENT NOTRE DAME DE LA MISERICORDE

DUREE : 15 ANS

EQUILIBRE DE LA CONCESSION : Le présent Contrat est une concession d'aménagement ne transférant pas un risque économique, au sens des articles R.300-11-1 et suivants du code de l'urbanisme.

PROGRAMME PREVISIONNEL :

Environ 60 000 m² de surface de plancher répartis comme suit :

- Habitat : environ 48 170 m², dont 26 % de logements sociaux.
- Activités : environ 8 050m², dont
 - o Commerce de proximité : 1.200 m² ;
 - o Bureaux : 2.750 m² ;
 - o Activités liées à la santé : 1.590 m² ;
 - o Activités de formation : 2.510 m²

LA CONCESSION D'AMENAGEMENT NOTRE DAME DE LA MISERICORDE

PROGRAMME PREVISIONNEL :

L'Opération consiste pour le Concessionnaire à réaliser :

- les équipements publics d'infrastructure (place, mails, jardins, voiries et réseaux...), incluant un parking de 14 000 m² correspondant à 500 places dont 335 places publiques
- les équipements de superstructure suivants : des espaces publics perméables et des équipements enterrés pour les gestion des eaux pluviales (6230 m³); 1 réservoir d'eau de 4000 m³ ; équipement lié à la sécurité représentant environ 4 000 m² ; un équipement structurant phare à déterminer (sport, culture, multifonctions...) pour 3400 m² et des équipements publics de proximité représentant environ 2 650 m² (sport, culture, éducation, petite enfance, associatif etc).

Ce programme sera défini plus précisément ultérieurement. Un avenant viendra matérialiser cette évolution du Contrat.

ETAPE 6 : La mise en place du budget

- **Prêts**
- **Participation du concédant**
- **Recettes directes**
- **Subventions**

Dans le cas de la concession de la MISERICORDE, la SPL AMETARRA a acquis les 8 ha de terrains de l'hôpital en année 2 de la concession d'aménagement pour 20 M€.

LA CONCESSION D'AMENAGEMENT NOTRE DAME DE LA MISERICORDE

LE BILAN PREVISIONNEL D'OPERATION

PRIX DE REVIENT : 85,3 M€

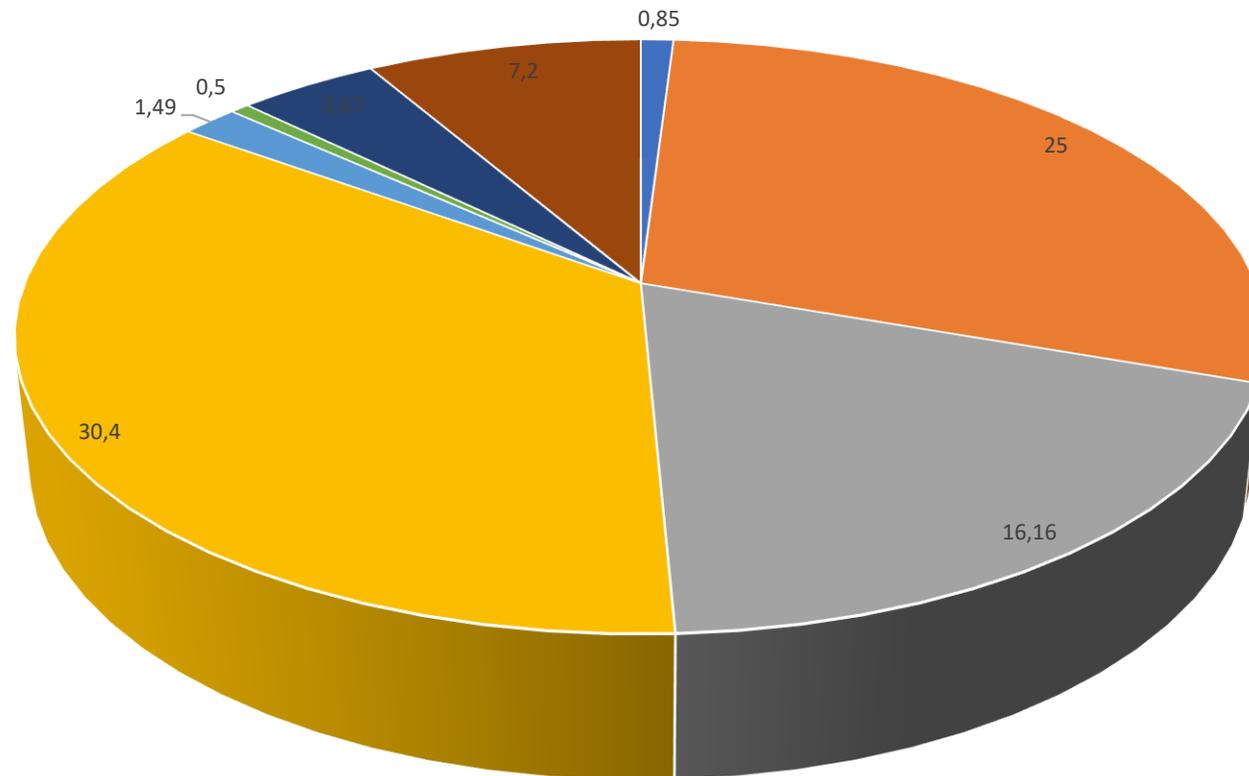
Foncier : 29,3%

Aménagement : 19%

Equipements : 35,6%

Frais financiers : 4,3%

Rémunération SPL : 8,4%

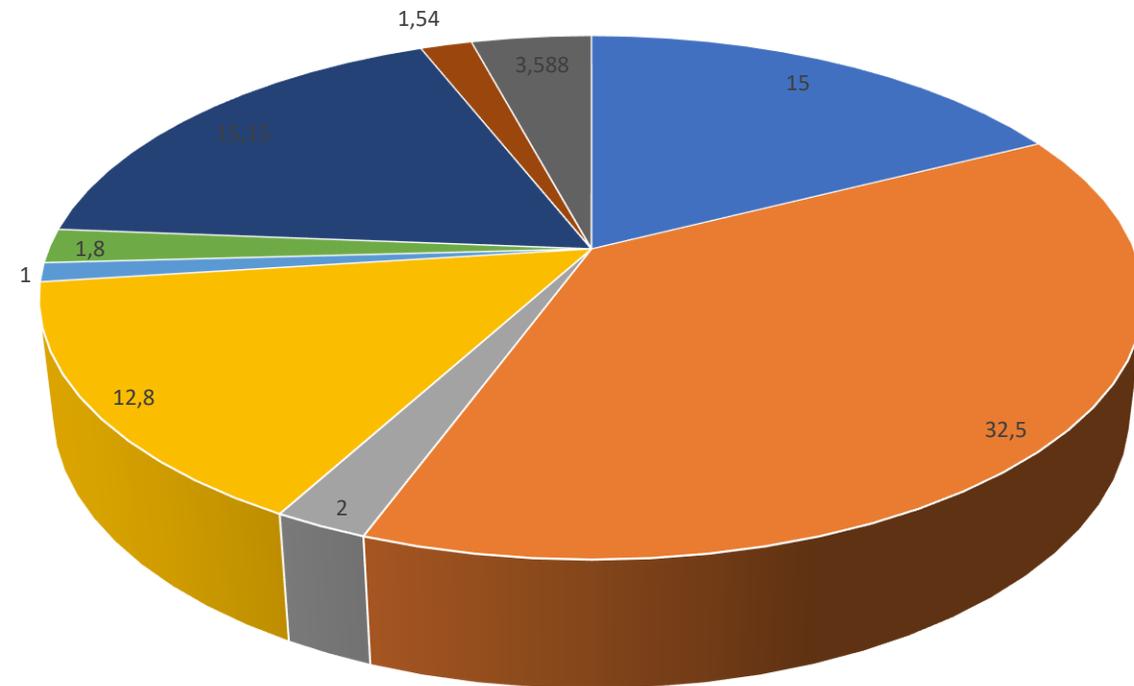


■ Etudes préalables ■ Foncier ■ Tx aménagement ■ Tx superstructures
■ urbanisme transitoire ■ Concertation Communication ■ Frais financiers ■ Rémunération SPL

LA CONCESSION D'AMENAGEMENT NOTRE DAME DE LA MISERICORDE

LE BILAN PREVISIONNEL D'OPERATION

RECETTES : 85,3 M€



Cessions : 55,5 %

Subventions : 15 %

Participations publiques : 20 %

Participation équilibre : 4,2 %

- Vente bât démolis
- charges foncières
- urbanisme transitoire
- subventions
- participation constructeurs
- participation CAPA
- participation ville éqpts
- participation ville foncier
- participation équilibre

ETAPE 7 : La création d'une Z.A.C. : procédure opérationnelle

Les zones d'aménagement concerté (ZAC) sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra, en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement (à des utilisateurs publics ou privés).

La ZAC constitue une procédure d'initiative et d'intérêts publics, même si sa réalisation peut être confiée à un aménageur privé ou public.

2 à 3 ans d'études techniques, réglementaires, programmatiques

ETAPE 8 : La réalisation de la Z.A.C.

Mise en compatibilité, révision simplifiée ou modification du PLU

Travaux

Acquisition de terrains

Vente de lots à bâtir : cahier des charges de cessions de terrain

Appel à candidatures : mode de sollicitation des promoteurs

4. HABITER ET CONSTRUIRE DANS LA PENTE

Le logement : une nouvelle forme urbaine basé sur la double échelle et une insertion fine dans la pente



Colloque espaces publics 2023

Merci pour votre attention.

SPL Ametarra
Citadelle Miollis, boulevard Danielle
Casanova
20000 Ajaccio

Tel (+ 33) 04 95 74 06 62
Courriel: ametarra@ametarra.fr

