

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

Du 13 MARS 2019 à 16 heures

L'an deux mille dix-neuf le treize mars à 16 heures, le Conseil Municipal de la Commune de LUMIO, légalement convoqué réuni à la Mairie sous la présidence de Monsieur Etienne SUZZONI, Maire, en session ordinaire.

Date de la convocation : 8 mars 2019

**Nombre de membres du Conseil Municipal en exercice au jour de la séance :
15**

Nombre de membres ayant pris part à la délibération : 13

Président : Etienne SUZZONI

Secrétaire de séance : Bernadette MORATI

Etaient présents :

Etienne SUZZONI, Maire, Jean PAOLINI, 1^{er} adjoint, Noëlle MARIANI, 2^{ème} adjoint, Fabrice ORSINI, 3^{ème} adjoint, Pascal ALBERTINI, Dominique CASTA, Bernadette MORATI, Marlène PUJOL-MORETTI, Maxime VUILLAMIER, Marie-Pierre BRUNO.

Etaient absents excusés :

Frédéric HOFNER donne procuration à Etienne SUZZONI

Barbara LAQUERRIERE donne procuration à Jean PAOLINI

Sébastien LOMELLINI donne procuration à Marlène PUJOL-MORETTI

Etaient absents :

Camille PARIGGI

Sébastien DOMINICI

ORDRE DU JOUR :

- Point d'informations sur l'opération CAMPA INSEME I – CASE DI CALA-STELLA

OUVERTURE DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

Monsieur le Maire ouvre la séance du Conseil Municipal à 16 heures

DELIBERATION N°25/2019

OBJET : - Point d'informations sur l'opération CAMPA INSEME I – CASE DI CALA-STELLA

Monsieur le Maire expose qu'il convient de faire un point complet sur les caractéristiques essentielles de cette opération.

La commune et l'aménageur entendent en effet respecter le droit à l'information des conseillers municipaux, et vous tenir tous régulièrement informés de ses avancées et de ses prolongements.

Je vous précise d'abord que la mairie a confié à Mme Noelle IROLLA et à M. Jean PAOLINI le soin de suivre l'opération pour le compte de la commune. Si vous avez des questions sur l'opération, pendant la réalisation de celle-ci, ils sont chargés d'y répondre, et de vous transmettre tous les documents que vous souhaiteriez.

La présente réunion a pour but de vous décrire l'origine et le développement du projet (I), la superficie de son terrain d'assiette (II), le nombre et la superficie des lots (III), le prix de vente des terrains et les critères de sélection des candidats (IV), le bilan financier de l'opération pour le concessionnaire et la commune (V), l'état d'avancement des travaux (VI), et les difficultés rencontrées jusqu'à présent (VII).

I. Origine et développement du projet :

La Commune de Lumio, a prescrit par délibération n°90/2014 du 28/11/2014 l'élaboration du PLU sur l'ensemble du territoire communal, et a engagé en 2016 les études de faisabilité pour l'aménagement du secteur Campa Inseme I – CASE DI CALA STELLA, destiné à accueillir un futur quartier d'habitat.

L'aménagement de ce site doit permettre à la Commune de mettre en œuvre sa politique d'habitat, en proposant une gamme de logements répondant aux besoins de la population, notamment à ceux des ménages ayant des revenus modestes (primo-accédants, jeunes actifs, seniors, etc.), tout en s'inscrivant dans une logique d'urbanisation cohérente et respectueuse de son environnement.

Consciente de l'importance stratégique de ce secteur, de la complexité du montage, de la durée de réalisation de l'opération, et désireuse de garder la maîtrise des choix fondamentaux de l'aménagement, la Commune de Lumio a décidé de confier la réalisation de l'opération à un aménageur au travers d'une consultation officielle selon le mode de la concession d'aménagement.

Elle a donc lancé un appel d'offres, afin de sélectionner son aménageur.

Par une délibération en date du 2 août 2017, le conseil municipal a décidé de retenir la SARL CTB comme société d'aménagement concessionnaire de l'opération de Campa Inseme I – CASE DI CALA STELLA, et le traité de concession a, lui, été signé le 21 octobre 2017.

L'opération s'est par la suite affinée, à la suite de plusieurs réunions entre tous les acteurs concernés par le projet.

Ces réunions ont permis de délimiter le terrain d'assiette du projet, le nombre et la superficie des lots, les caractéristiques financières de l'opération, et le prix de vente des terrains aux acquéreurs.

Le permis d'aménager a été déposé le 22 février 2018, une fois toutes ces orientations validées.

Il a été délivré le 20 juin 2018.

La présente réunion d'information a pour but de décrire toutes les caractéristiques de l'opération, telles qu'elles résultent de cette décision.

II. SUPERFICIE DU TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET :

L'appel d'offres précisait que le périmètre de l'opération est 16.100 m² de surface utile.

Cependant, la surface foncière du terrain affecté à l'opération a évolué suite :

1/ un bornage contradictoire a été réalisé, et ce bornage a révélé que la superficie du terrain était imparfaitement circonscrite.

2/ le parti a été pris de supprimer partiellement la bande végétalisée prévue tout autour de la STEP, laquelle d'ailleurs incluse dans l'acquisition foncière.

A ce jour, le terrain d'assiette du projet est de 17.473 m² de surface utile

III. NOMBRE ET SUPERFICIE DES LOTS :

1. Définition et précision du programme d'aménagement

Appel d'offre initial :

Dans le dossier de réponse à l'appel d'offre, deux variantes étaient proposées, l'une à 20 lots, l'autre à 22 lots :

Variante à 20 lots : 8 lots de 250m² moyens (maisons individuelles groupées), 5 lots à 400m² moyens, 7 lots à 700m² moyens soit un total de 8900m² de surface constructible

Variante à 22 lots : 10 lots de 250m² moyens (maisons individuelles groupées), 5 lots à 400m² moyens, 7 lots à 700m² moyens soit un total de 9400m² de surface constructible (représentée ci-dessous)



Présentation de l'optimisation du programme par rapport à l'appel d'offre initial :

Le permis d'aménager, établi de concert entre l'aménageur et les services de la commune, autorise la création de 24 lots, se décomposant comme suit : 11 lots de 430 m² en moyenne ; 4 lots de 550 m² en moyenne ; 2 lots de 680 m² en moyenne ; et 7 lots de 780 m² en moyenne ; soit un total de 13.842 m² de surface constructible. C'est la suppression partielle de la bande paysagée de 3000m² (définie dans le dossier de l'appel d'offre) autour de la station d'épuration et l'optimisation du travail sur les lots, les voiries et les espaces communs qui a permis cette amélioration.

Les deux lots supplémentaires créés sont à **prix maîtrisés**.

Nous avons donc désormais trois catégories de lots accessibles à la primo-accession (430m² moyens, 550m² moyens, 680m² moyens)

Ce lotissement comportera en outre des espaces verts, des espaces communs, une voirie commune, ainsi qu'un bassin de rétention.

Le chemin pédestre et les massifs végétaux remarquables seront conservés.



Occupation des sols et tableaux des surfaces

Lot 1	494 m ²		
Lot 2	426 m ²		
Lot 3	426 m ²		
Lot 4	431 m ²		
Lot 5	490 m ²		
Lot 6	372 m ²		
Lot 7	401 m ²		
Lot 8	411 m ²		
Lot 9	426 m ²		
Lot 10	452 m ²		
Lot 11	453 m ²		
Lot 12	555 m ²		
Lot 13	550 m ²		
Lot 14	553 m ²		
Lot 15	552 m ²		
Lot 16	767 m ²		
Lot 17	606 m ²		
Lot 18	726 m ²		
Lot 19	624 m ²		
Lot 20	611 m ²		
Lot 21	659 m ²		
Lot 22	867 m ²		
Lot 23	745 m ²		
Lot 24	1245 m ²		
TOTAL LOTS	13842 m²		
		Espace vert 1	422 m ²
		Espace vert 2	153 m ²
		TOTAL ESPACES VERTS	575 m²
		Bassin enterré	230 m ²
		TOTAL BASSIN RETENTION	230 m²
		Chemin piéton 2	442 m ²
		Chemin piéton 1	182 m ²
		Voirie 2	644 m ²
		Voirie 1	787 m ²
		TOTAL VOIRIE	2055 m²
		Espace commun	771 m ²
		TOTAL ESPACE COMMUN	771 m²
		TOTAL SURFACE LOTIE	17473 m²

2. Raisons de l'optimisation du programme

Dans le dossier de réponse à l'appel d'offres, les hypothèses d'aménagement permettaient seulement l'aménagement de surfaces petites et plus de la moitié des terrains proposés à l'accession maitrisée permettaient uniquement des réalisations de maisons mitoyennes

La réactualisation du projet permet aux futurs acquéreurs d'obtenir des lots plus grand et d'ainsi bénéficier de la jouissance d'un grand terrain, d'une maison en pleine propriété en plus des prestations initiales de l'appel d'offre

3. Conséquences financières de l'optimisation du programme sur le projet

Pour les acquéreurs :

Dans le dossier de réponse à l'appel d'offre et le traité de concession les typologies de prix étaient les suivantes :

Lots de 250m² moyens à prix maitrisés : 40 000 € TTC soit 160 € TTC par m²

Lots de 400m² moyens à prix maitrisés : 70 000 € TTC soit 175 € TTC par m²

Lots de 700m² moyens à prix libres : 170 000 € TTC soit 242.85 € TTC par m²

Suite à l'optimisation globale du projet nous arrivons à ceci :

Lots de 430m² moyens à prix maitrisés : 40 000 € TTC soit 93 € TTC par m²

Lots de 550m² moyens à prix maitrisés : 73 500 € TTC soit 133.64 € TTC par m²

Lots de 680m² moyens à prix maitrisés : 94 500 € TTC soit 139 € TTC par m²

Lots de 780m² moyens à prix libres : 178 500 € TTC soit 228.85 € TTC par m²

Dans cette optique, il est possible pour les futurs acquéreurs d'obtenir un terrain à un meilleur ratio au m² pour beaucoup plus de superficie.

Pour les co-contractants :

Dans le dossier de réponse à l'appel d'offres l'acquisition du foncier se faisait à hauteur de :

576 380 € HT, 576 380 € TTC soit 35,80€ du m² pour 20 lots

603 750 € HT, 603 750 € TTC soit 37.50€ du m² pour 22 lots

L'opération décrite à l'appel d'offres mentionne pour 20 lots :

- Une recette pour l'aménageur de 1 691 000 € HT
- Une dépense pour l'aménageur de 1 516 000 € HT
- Une marge brute de 10.37% soit 175 000 € HT

L'opération décrite à l'appel d'offres mentionne pour 22 lots :

- Une recette pour l'aménageur de 1 763 600 € HT
- Une dépense pour l'aménageur de 1 584 500 € HT
- Une marge brute de 10.16% soit 179 100 € HT

Suites aux optimisations et du passage de 22 à 24 lots l'acquisition du foncier se fait désormais à hauteur de : 735 000 € HT, 735 000 € TTC soit 42,13€ du m² pour 24 lots

L'opération actuelle mentionne :

- Une recette pour l'aménageur de 1 975 000 € HT
- Une dépense pour l'aménageur de 1 779 000 € HT
- Une marge brute de 9.93% soit 196 000 € HT

L'équilibre financier de l'opération est conservé car l'aménageur reste conforme aux prérogatives de l'appel d'offres à savoir la garantie pour lui de rester au seuil proportionnel des 10% de marge brute.

IV. PRIX DE VENTE DES LOTS ET SELECTION DES CANDIDATS :

Les lots de 430 m² seront vendus au prix maîtrisé de 40.000 €TTC, soit 93 €TTC par m² ; ceux de 550 m² au prix maîtrisé de 73.500 € TTC, soit 133,64 € TTC par m² ; ceux de 680 m² au prix maîtrisé de 94.500 € TTC, soit 139 € TTC par m² ; et ceux de 780 m² au prix libre de 178.500 € TTC, soit 228,85 € du m².

Dès lors, les acquéreurs pourront obtenir un grand terrain, avec un prix relativement faible au m², et plus de superficie.

Ce prix est largement préférentiel par rapport aux prix du marché.

L'aménageur n'a pas vocation à construire les lots.

Il pourra toutefois, à la demande de l'acquéreur, choisir le constructeur missionné pour construire les maisons sur les lots, et le prix de construction des maisons sera également maîtrisé dans ce cadre.

A cet effet, un protocole a été conclu entre l'aménageur, CTB, et le constructeur potentiel, Demeures Corses.

Le prix de vente de cette opération est résumé dans le tableau suivant :

	TAB 430m ² moyen	TAB 550m ² moyen	TAB 680m ² moyen	TAB 780m ² moyen
PV TTC Maison	170 000 €	170 000 €	170 000 €	En fonction du projet
PV TTC Terrain	40 000 €	73500 €	94500 €	178500 €
PV TTC Terrain + Maison	210 000€	243500 €	264500 €	En fonction du projet

Il a été décidé, lors des réunions du 5 et 27 juillet 2018, que l'ordre de traitement des candidatures sera défini par l'ordre de réception des dossiers de financement (solvabilité et prêt à taux zéro), qui déterminera un classement d'attribution des lots. « Premier arrivé, premier servi ».

La date limite de réception des candidatures a été fixée au 31 octobre 2018.

A cette date, 12 candidatures avaient été réceptionnées.

Les acquéreurs potentiels ont visité le terrain, à partir du 7 janvier 2019, et ont pu émettre des vœux pour le choix des lots. 7 d'entre eux ont choisi des lots à prix maîtrisés.

L'appel à candidatures sera ouvert pour une nouvelle période en accord avec la Société C.T.B. et la commune, à l'issue de celle-ci, il est convenu que les lots restants pourraient être commercialisés et devront trouver des acquéreurs qui rempliront les conditions d'un financement comprenant un prêt à taux zéro, et des clauses anti-spéculatives.

V. BILAN FINANCIER DE L'OPERATION POUR LE CONCESSIONNAIRE ET LA COMMUNE :

L'acquisition du foncier présentera un coût, pour le concessionnaire, et donc un revenu, pour la commune, de 735.000 €HT, soit 42,13 € du m².

Dans ses prévisions de rentabilité, l'aménageur estime son taux proportionnel de 10 % de marge brute.

Le conseil municipal trouvera, annexé à la présente délibération, le bilan financier actualisé au 7 décembre 2018, qui fait apparaître que les dépenses totales prévisionnelles sont de 1.778.836,38 € ; les recettes prévisionnelles de 1.975.000 € ; ce qui laissera une marge brute de 196.163,32 € (9,93 %).

VI. TRAVAUX DEJA REALISES A CE JOUR :

A ce jour, le nettoyage du terrain a été effectué, le décapage du terrain a été réalisé, le terrain a été clôturé, et l'implantation des voiries a été effectué. Les réseaux ont été en majorité apportés sur le terrain. La demande de pré conformité est envisageable d'ici avril 2019.

VII. DIFFICULTES RENCONTREES

Plusieurs difficultés ont été rencontrées depuis la signature du traité de concession.

En effet, il a été nécessaire de prévoir une servitude de passage des réseaux sur les terrains voisins (parcelle AB 155). Une convention de servitude de passage a été signée à cette fin le 27 décembre 2018, avec les consorts MUGNAI (représentant de la MARKETING INC)

Lors de l'appel d'offres, l'approbation rapide du PLU était prévue en principe. Cependant, il sera difficile d'approuver le PLU, comme vous le savez, à très brève échéance. Les permis de construire seront donc, probablement, délivrés sous l'empire du RNU. Cela ne remet pas en cause la faisabilité de l'opération, mais l'aménageur et la commune ont avancé sur le projet, et le permis d'aménager a été délivré, en prenant en compte le seul RNU.

Pour information, nous rappelons que la commune avait décidé à la fin des travaux de mise en conformité de la STEP, de programmer une tranche conditionnelle en vue de supprimer les nuisances olfactives et auditives et d'améliorer l'esthétique du dispositif par un confinement et habillage des parements dans l'intérêt de la marine de Sant'Ambrogio et de ses habitants.

L'opération, telle qu'elle était envisagée dans l'appel d'offres, et dans la réponse de l'aménageur, a évolué sur plusieurs points (nombre de lots, superficie des lots et de l'opération, équilibre financier de l'opération,...). Un avenant a été signé le 15 novembre 2018, et la signature de cet avenant avait été autorisée par une délibération en date du 13 novembre 2018. Le sous-préfet de Calvi a cependant, dans le cadre du contrôle de légalité, demandé à la commune de retirer cette délibération, l'avenant signé le 15 novembre devant selon lui être modifié sur plusieurs points. La commune a donc, par une délibération en date du 21 février 2019, retiré celle du 15 novembre précédent.

Un nouvel avenant, prenant en compte toutes les observations et propositions du sous-préfet, sera prochainement soumis à votre approbation, pour prendre acte de toutes les évolutions précédemment décrites.

Le Conseil Municipal,

PREND ACTE du point d'informations sur l'opération CAMPA INSEME I –
CASE DI CALA-STELLA.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Le Maire