Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02A-212002711-20261116-2026-11-45-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 18/11/2026
Publication : 18/11/2026
Pour l'autorité compétente par délégation

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE SARROLA-CARCOPINO

Département de la Corse-du-Sud

Délibération numéro
2026-45

Rapporteur
Alexandre Sarrola

Secrétaire de séance
Alain Bettini

Date de la convocation
12 novembre 2026

Date de la séance
16 novembre 2026

Nombre de membres composant l'assemblée
23

Nombre de membres en exercice
23

Nombre de membres présents
17

Quorum
12

OBJET : Projet « Cœur apprenant » d'Effrico, partie intégrante d'une nouvelle armature territoriale du Pays Ajaccien fondée sur le logement, l'emploi, les compétences et les mobilités.

L'an deux mille vingt-six, le lundi 16 novembre, à 18h00, le conseil municipal de Sarrola-Carcopino, régulièrement convoqué le 12 novembre 2026 conformément aux articles L. 2121-10 et L. 2121-11 du Code général des collectivités territoriales, s'est réuni en séance ordinaire à Sarrola-Carcopino, sous la présidence de Monsieur le Maire, Alexandre SARROLA.

ÉTAIENT PRÉSENTS : Alexandre Sarrola, Hyacinthe Baldini, Jeanne Bastianaggi, Olivier Sarrola, Marie-Laurence Sotty, Jean-Paul Leccia, Noëlle Cerati, Marie-Françoise Faggianelli, Marc Muselli, Maryse Piovanacci-Laffitte, Jean-Philippe Arrighi, Laurent Carcopino-Tusoli, Dominique Ruggeri, Estelle Fontrier, Alain Bettini, Etienne Mozziconacci, Jean-Philippe Bonardi.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS : Jean-François Catellaggi, Brigitte Chirigoni, Anne Nocera, Jean-Joseph Battistelli.

ÉTAIENT ABSENTS NON REPRÉSENTÉS : Gérard Figari, Elodie Canazzi-Andreani.

Le Maire présente au conseil municipal le projet « Cœur apprenant » d'Effrico, qui s'inscrit dans une nouvelle armature territoriale du Pays Ajaccien fondée sur le logement, l'emploi, les compétences et les mobilités.

Il rappelle que le terrain situé au lieu-dit Effrico fait l'objet d'une convention de portage foncier signée le 28 juillet 2022 entre la commune, l'Office public de l'habitat de la CAPA et l'Office foncier de la Corse. Ce portage est arrivé à échéance le 3 août 2026. Par courrier du même jour, l'Office foncier de la Corse a informé la commune de la rétrocession du terrain au prix de 3 463 192 €.

Afin de poursuivre la définition opérationnelle du projet et d'appuyer la demande de prorogation du portage foncier, il est proposé au conseil municipal d'approuver le projet « Cœur apprenant », de solliciter auprès de l'Office foncier de la Corse une prolongation d'une année à compter de l'échéance du portage actuel et d'autoriser le maire, ou son représentant, à engager les démarches nécessaires, après avoir préalablement sollicité l'avis du conseil communautaire de la CAPA.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la convention-cadre conclue le 28 novembre 2018 entre la CAPA et l'office foncier de la Corse ;

Vu la délibération n°16-2022 du conseil municipal du 7 avril 2022 autorisant le maire à signer la convention tripartite de portage foncier conclue entre l'Office public de l'habitat de la CAPA, l'Office foncier de la Corse et la commune, relative à la création d'une zone d'habitat de petite taille au lieu-dit Effrico ;

Vu la délibération de la commission permanente de l'Office foncier de la Corse du 29 mars 2022 portant approbation d'une convention de portage et de l'acquisition foncière concernant la commune de Sarrula è Carcupinu, l'OPH de la CAPA et le terrain situé au lieu-dit Effrico ;

Vu la délibération n°2022-18 du conseil d'administration de l'Office foncier de la Corse du 13 avril 2022 approuvant l'acquisition et le portage foncier ;

Vu la convention de portage entre la commune de Sarrula e Carcupinu, l'Office public de l'habitat de la CAPA et l'Office foncier de Corse signée le 28 juillet 2022 ;

Considérant que le portage foncier est arrivé à échéance le 3 août 2026 ;

Considérant le courrier du 3 août 2026 par lequel l'Office foncier de la Corse a informé la commune de la rétrocession du terrain au prix de 3 463 192 € ;

Considérant la nécessité pour la commune de présenter un projet crédible et réaliste à l'appui de sa demande de prorogation de la durée du portage par l'Office foncier de la Corse.

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À LA MAJORITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS,

Article 1er : Approuve le projet de cœur apprenant de Sarrola-Carcopino composante de l'armature territoriale du Pays Ajaccien fondée sur le logement, l'emploi, les compétences et les mobilités.

Article 2 : Sur cette base sollicite le Conseil d'administration de l'Office foncier de la Corse pour la prorogation d'une année de la durée de portage à compter de la date d'échéance du portage actuel.

Article 3 : Autorise le maire, ou son représentant, à entreprendre toute démarche, à accomplir toute formalité et à engager toutes les actions nécessaires à la mise en définition opérationnelle du présent projet, en sollicitant préalablement l'avis du Conseil communautaire de la CAPA.

POUR	**18**	**Dont procuration(s)**	**3**
CONTRE	**3**	**Dont procuration(s)**	**1**
ABSTENTION	**0**	**Dont procuration(s)**	**0**

Délibéré à Sarrola-Carcopino, le 16 novembre 2026

Le mercredi 18 novembre 2026

Le Maire

Signé électroniquement

Alexandre Sarrola

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 registre des délibérations de la commune.

Projet « Cœur apprenant » d'Effrico
Pour une nouvelle armature territoriale du Pays Ajaccien fondée sur le logement, l'emploi, les compétences et les mobilités

INTRODUCTION

Le Pays Ajaccien de demain ne se construira pas par l'addition de grands équipements mais par les liens que nous saurons créer entre eux.

- **à la Cité Grossetti nous offrons tous les moyens pour entreprendre et innover,**

- **à la Miséricorde, nous inventons une nouvelle manière d'habiter, de travailler et d'apprendre en cœur de ville,**

- **à la Citadelle, nous transformons notre patrimoine en ressource pour l'avenir,**

- **à Mezzana, nous organisons les nouvelles mobilités, des espaces de création et la connexion entre les bassins de vie,**

- **enfin à Effrico, nous pouvons donner à nos jeunes la possibilité de se former, de se loger et de construire ici leur avenir professionnel.**

Ces projets ne racontent donc pas des histoires différentes. Ils racontent une seule ambition : permettre de vivre, d'apprendre, d'entreprendre et de travailler en Pays Ajaccien.

Le projet de « Cœur apprenant » proposé par la commune de Sarrola-Carcopino ne doit pas être appréhendé comme le seul aménagement d'un espace regroupant formation supérieure, d'habitation étudiante et lieux de création d'activité comme une opération immobilière isolée à Effrico.

Par son ambition, sa localisation et les fonctions qu'il entend réunir, il s'insère dans une stratégie intercommunale plus large : **quelle organisation territoriale voulons-nous donner au Pays Ajaccien dans les dix prochaines années ?**

La question est d'autant plus déterminante que le Pays Ajaccien est engagé dans une transformation rapide de sa structure démographique, économique et spatiale. Au regard du dynamisme démographique du Pays ajaccien, le territoire doit désormais organiser son attractivité plutôt que la subir.

Cette croissance s'accompagne d'un mouvement de périurbanisation particulièrement marqué vers l'Est, dont Sarrola-Carcopino constitue l'un des principaux moteurs de développement.

Ce dynamisme révèle parallèlement plusieurs fragilités structurelles : coût élevé du logement, départ d'une partie des jeunes pour leurs études, offre locale d'enseignement supérieur encore limitée, concentration très forte des emplois à Ajaccio, rareté du foncier disponible, dépendance à l'automobile et insuffisance de certaines fonctions métropolitaines.

Le projet de territoire en cours d'élaboration constitue l'occasion de répondre simultanément à ces enjeux et surtout de **cesser de les traiter séparément**. Cette approche conduit à proposer un récit territorial simple :

Permettre aux habitants, et particulièrement aux jeunes, de se former ici, de travailler ici et de pouvoir vivre et se loger ici.

Autrement dit, **relier le logement à l'emploi, l'emploi aux compétences, les compétences aux entreprises, et ces différentes fonctions aux mobilités**.
Cette ambition cohérente rejoint la stratégie intercommunale qui fait du Pays Ajaccien un « territoire apprenant » qui fixe comme objectif d' « attirer, former et retenir les compétences ».

Dès lors, plusieurs grands investissements engagés ou projetés ne doivent plus être présentés comme une addition d'opérations indépendantes.

Ils peuvent constituer **les pièces d'une même armature territoriale** :

1. **la Cité Grossetti**, comme lieu de l'entrepreneuriat, de l'innovation et de l'accompagnement des entreprises ;
2. **l'écoquartier de la Miséricorde**, comme démonstrateur d'une ville conciliant logement, formation, activités, services et transition écologique ;
3. **le pôle d'échanges multimodal de Mezzana**, comme articulation entre mobilité, développement économique, alimentation et connexion des bassins de vie ;
4. **la Citadelle**, comme nouvelle centralité patrimoniale, culturelle et économique ouverte sur la Méditerranée ;
5. **Effrico et son Cœur apprenant**, comme pôle de formation, de compétences et de vie étudiante connecté au bassin d'emploi de l'Est ajaccien.

La Cité Grossetti a d'ailleurs été explicitement pensée comme un élément de cette armature territoriale et comme un équipement destiné à créer des synergies entrepreneuriales, tandis que les documents prospectifs de la CAPA envisagent déjà un **réseau d'espaces dédiés à l'entreprise** associant Grossetti, Miséricorde, Citadelle et Mezzana. Le projet communal de Sarrola-Carcopino trouve ainsi sa place dans ce récit.

-I- PASSER D'UNE SUCCESSION DE PROJETS À UN PROJET DE TERRITOIRE

-I.1- Un territoire arrivé à un moment charnière de son développement

Le Pays Ajaccien dispose d'une dynamique que de nombreux territoires peuvent lui envier. Il constitue le premier bassin démographique et économique de Corse.

Le diagnostic communautaire recense **45.557 emplois** et souligne que la CAPA rassemble un tiers des emplois insulaires.

Le taux de chômage observé au deuxième trimestre 2025 y était inférieur aux niveaux régional et national. Mais derrière ces résultats apparaît un paradoxe.

L'attractivité du territoire produit elle-même une partie de ses difficultés.
La croissance démographique entraîne une demande de logements que l'offre peine à absorber. Les prix dans l'ancien sont indiqués comme supérieurs de 43 % à la moyenne nationale et les loyers privés supérieurs de 40 % à ceux d'agglomérations littorales comparables.

Dans le même temps, la population et l'habitat se déplacent progressivement vers l'Est alors que l'emploi demeure extrêmement concentré dans la ville-centre. **Sarrola-Carcopino constitue déjà le deuxième pôle d'emploi communautaire** et l'une des communes ayant connu la croissance démographique la plus importante. Cette dissociation entre **lieu de résidence, lieu de travail, lieu de formation et lieu de services** alimente mécaniquement les déplacements.

Près de 250.000 déplacements sont réalisés quotidiennement et 78 % d'entre eux reposent sur la voiture. Le véritable enjeu de la prochaine mandature pourrait donc être formulé ainsi : **passer d'un territoire qui grandit à un territoire qui organise sa croissance.**

-I.2- Logement, emploi et développement économique : trois priorités qui ne peuvent plus être dissociées

L'ambition exprimée par le Président de la CAPA de faire du **logement, de l'emploi et du développement économique** des priorités absolues trouve ici tout son sens. Le logement ne constitue plus seulement une politique sociale ou d'habitat. Il devient une **politique économique**.

Une entreprise ne peut recruter durablement si ses salariés ne peuvent se loger. Un jeune diplômé ne restera pas sur le territoire s'il ne trouve ni emploi correspondant à ses qualifications ni logement adapté. Un établissement d'enseignement supérieur peinera à attirer des étudiants extérieurs s'il ne peut leur offrir une solution résidentielle.

Le diagnostic communautaire souligne précisément que **28 % des 25-29 ans en Corse vivent encore chez leurs parents**, et identifie l'accès à un logement acceptable comme l'une des premières conditions de l'autonomie des jeunes.

C'est ici que le Cœur apprenant prend une tout autre dimension.

-II- « APPRENDRE, ENTREPRENDRE, TRAVAILLER ET HABITER » : LE RÉCIT DU TERRITOIRE

Apprendre, entreprendre, travailler et habiter en Pays Ajaccien.
Cette assertion permet de relier tous les projets demandés par le Président sans donner l'impression de les juxtaposer artificiellement.

La Cité Grossetti : entreprendre
La Cité Grossetti constitue le premier élément visible de cette nouvelle organisation. Dédiée au développement économique et numérique, elle rassemble incubation, pépinière, hôtel d'entreprises, coworking, accompagnement et espaces collaboratifs.

Son positionnement dans l'Ouest ajaccien est également présenté comme un **acte d'aménagement du territoire**, précisément pour éviter que les nouvelles fonctions économiques ne soient concentrées dans un seul secteur.

La Miséricorde : habiter, travailler et apprendre
L'écoquartier constitue peut-être le projet qui exprime le mieux cette nouvelle doctrine. Sur 8,6 hectares, la programmation actuellement étudiée associe près de **789 logements**, dont **165 logements étudiants**, plus de **20 000 m² de surfaces tertiaires et de formation**, commerces, services, équipements sportifs et parking relais. Il s'agit donc délibérément de ne plus fabriquer un quartier exclusivement résidentiel mais un **morceau de ville complet**.

Le Pôle d'échange multimodal (PEM) de Mezzana : connecter
Le PEM joue un autre rôle. Son intérêt ne réside pas uniquement dans sa fonction ferroviaire. Le programme associe mobilité et développement territorial : espaces économiques, coworking, halle de producteurs et légumerie notamment.
Le programme présenté comporte environ **1.156 m² de bâtiment**, 106 places de stationnement et un investissement de l'ordre de **7,3 M€ HT**, financé notamment au titre du PTIC. Il devient ainsi la charnière permettant de mettre en réseau les polarités de l'Est avec la ville-centre.

La Citadelle : transmettre et rayonner
Restituée à la Ville d'Ajaccio en 2019, la Citadelle est progressivement transformée en un nouveau quartier ouvert sur la ville et la Méditerranée. Elle apporte au récit territorial une dimension indispensable : **l'identité et le patrimoine ne sont pas l'opposé du développement, mais l'une de ses ressources**.

Effrico : apprendre et retenir les talents
Enfin, Effrico compléterait cette armature par une fonction aujourd'hui encore insuffisamment développée : **l'enseignement supérieur et la production de compétences**.

Le projet prévoit 2.500 m² d'espaces d'enseignement et de bureaux, avec, **comme hypothèse de travail à consolider**, 150 logements dont 80 étudiants, un parcours de santé, une voie douce vers la halte ferroviaire et différents aménagements urbains et paysagers. Son intérêt territorial dépasse donc largement la seule commune.

-III-LE CŒUR APPRENANT : UNE OPPORTUNITÉ RÉELLE

Le projet de **Cœur apprenant d'Effrico** ne saurait se réduire à l'implantation d'un campus accompagné de logements étudiants. Son intérêt réside précisément dans la possibilité d'inventer, à l'échelle du Pays Ajaccien, une centralité nouvelle dans laquelle **formation, logement, emploi, innovation, services, mobilités et qualité de vie seraient conçus simultanément**.

Cette ambition trouve une justification particulière dans la géographie du territoire. Alors que la population et l'urbanisation progressent vers l'Est du bassin de vie, Sarrola-Carcopino affirme progressivement son rôle de polarité complémentaire de la ville-centre.

Dans le même temps, le diagnostic territorial met en évidence plusieurs enjeux convergents : retenir davantage les jeunes, développer l'enseignement supérieur et les qualifications, faciliter l'accès au logement, mieux connecter les lieux de résidence aux bassins d'emploi et diversifier le tissu économique.

Dans cette perspective, Effrico pourrait devenir **un morceau de territoire complet**, organisé autour de quatre verbes simples : **Apprendre. Habiter. Entreprendre. Vivre.**

Il ne s'agirait donc plus uniquement de construire des mètres carrés de salles de cours ou une résidence étudiante. Il s'agirait de créer **un écosystème territorial de la connaissance et des compétences**, ouvert aux étudiants mais également aux entreprises, aux salariés, aux demandeurs d'emploi, aux habitants et aux acteurs de la formation.

Le projet répond très directement à plusieurs faiblesses identifiées dans le diagnostic communautaire :

- faiblesse relative de l'enseignement supérieur ;
- départ des 15-30 ans ;
- nécessité de conserver davantage les jeunes diplômés ;
- besoin de compétences supérieures ;
- faiblesse des fonctions métropolitaines ;
- difficultés d'accès au logement des jeunes ;
- nécessité de rapprocher formation et entreprises.

-III.1- Un véritable campus de la connaissance et des compétences

Le premier pilier demeurerait évidemment la formation. La programmation actuelle prévoit environ **2.500 m² de bureaux et de salles d'enseignement**, complétés de **80 logements étudiants**, et 70 logements (LS, LLS, traditionnels) reposant sur un établissement d'enseignement comptant déjà plus de 250 étudiants et visant plus de 450 étudiants à l'horizon 2030.

Le campus pourrait être pensé comme **un pôle de compétences orienté vers les métiers d'avenir et les besoins économiques du territoire** :

- intelligence artificielle et data ;
- cybersécurité ;
- robotique et systèmes autonomes ;
- numérique et industries créatives ;

- énergie et transition environnementale ;
- métiers de la construction et de la ville durable ;
- entrepreneuriat et management de l'innovation.

L'objectif ne serait pas de développer indistinctement une offre universitaire supplémentaire, mais de construire une offre étroitement connectée aux **besoins en compétences des entreprises corses**.

Le positionnement recherché pourrait donc être celui d'un **campus professionnalisant de nouvelle génération**, associant enseignement supérieur, alternance, formation continue, reconversion professionnelle et innovation.

-III.2- Ajouter une deuxième fonction : un lieu d'innovation appliquée

Aux espaces de formation pourraient être associés :

- **Un FabLab / TechLab territorial**, mettant à disposition prototypage numérique, robotique, électronique et fabrication additive.

- **Un démonstrateur IA-robotique**, permettant aux étudiants et entreprises de tester des solutions et de développer des prototypes.

- **Un hôtel de projets**, proposant pour quelques mois des espaces à des équipes constituées autour de projets de recherche, d'innovation et d'expérimentation.

Des espaces projets entreprises-école, permettant aux entreprises locales de confier des problématiques concrètes aux promotions étudiantes.

Un programme d'événements, avec conférences, challenges, hackathons, journées de recrutement, démonstrations technologiques et rencontres entreprises-étudiants.

Le campus deviendrait ainsi autre chose qu'un lieu où l'on vient suivre un cours avant de repartir : **un lieu où l'on produit et expérimente.**

-III.3- Faire du logement une composante fondamentale du projet

Les **150 logements envisagés dans l'hypothèse de travail dont 80 pour les étudiants** ne doivent surtout pas être présentés comme une annexe immobilière au campus. Ils sont au cœur du modèle.

Le projet pourrait d'ailleurs rechercher une **mixité résidentielle** plus forte :
- logements étudiants ;
- logements pour jeunes actifs ;
- logements temporaires destinés aux enseignants et chercheurs invités ;
- logements pour alternants et stagiaires ;
- éventuellement quelques logements familiaux abordables.

On passerait ainsi d'une simple **résidence étudiante** à une petite **résidence des talents du Pays Ajaccien**. Ce changement de vocabulaire est important politiquement : il relie directement le projet à la priorité définie par la nouvelle mandature intercommunale : le **logement des jeunes et des actifs**. Il permet d'exprimer une conviction forte :

Former les talents ne suffit plus. Pour les conserver, un territoire doit simultanément leur offrir une formation, un emploi, un logement et une qualité de vie.

-III.4- Installer l'entreprise au cœur du campus

Effrico ne doit pas se concevoir comme un campus fermé. Il constitue au contraire une traduction très concrète au rapprochement **formation-entreprise-emploi**. Il prévoirait ainsi :

- un espace entreprises ;
- quelques bureaux ou cellules de coworking ;
- des permanences de l'agence de développement économique issue de la M3E;
- un espace consacré à l'alternance et au recrutement ;
- un programme de mentorat entrepreneurs-étudiants ;
- des espaces permettant l'accueil temporaire de startups technologiques ;
- des sessions de formation continue destinées aux salariés des entreprises du bassin.

Cette organisation permettrait surtout d'établir une passerelle directe avec la Cité Grossetti, aujourd'hui conçue comme le pôle économique et numérique du Pays Ajaccien, associant entreprises, innovation, accompagnement et espaces collaboratifs. Ainsi pourrait se construire une chaîne de valeur territoriale :

Effrico forme et expérimente → Grossetti accompagne et accélère → les entreprises recrutent et développent l'activité.

-III.5- Concevoir un campus habité et animé

La faiblesse de nombreux campus périphériques est leur monofonctionnalité : beaucoup d'activité en journée, pratiquement aucune vie le soir ou le week-end. Il faudrait prendre exactement le contrepied de ce modèle. Le Cœur apprenant intégrerait ainsi une **petite centralité de services** impliquant la nécessité de la réhabilitation de la place Noël SARROLA:

- café ou espace de restauration ;
- petite offre alimentaire et services du quotidien ;
- espaces associatifs ;
- équipements sportifs légers ;
- espace événementiel polyvalent ;
- espaces extérieurs de travail ;
- jardins et lieux de convivialité ;
- parcours santé ;
- programmation culturelle ou scientifique ponctuelle.

Le projet envisage déjà un parcours santé, des cheminements doux et des espaces paysagers. Ces fonctions pourraient devenir constitutives du projet plutôt que seulement périphériques. Le changement de philosophie est ainsi considérable : **on ne construirait pas un établissement d'enseignement auquel seraient adjoints des logements, mais un véritable lieu de vie organisé autour de la connaissance.**

-III.6- Faire d'Effrico un laboratoire territorial des transitions

Dans cette optique, Effrico pourrait devenir **un démonstrateur grandeur réelle des transitions que la CAPA souhaite promouvoir**. Dans la logique de « territoire apprenant » le développement d'un campus articulant innovation, création et intelligence artificielle trouverait ainsi naturellement sa place dans le récit du territoire.

Le campus pourrait expérimenter :

- production photovoltaïque et autoconsommation ;
- gestion intelligente de l'énergie ;
- récupération et gestion des eaux pluviales ;
- îlots de fraîcheur ;
- végétalisation méditerranéenne ;
- matériaux bas carbone ;
- gestion intelligente des déchets ;
- monitoring des consommations ;
- solutions de mobilité partagée ;
- mobilier urbain connecté.

Les étudiants pourraient travailler sur le fonctionnement même du campus. Effrico deviendrait ainsi simultanément **lieu d'apprentissage et objet d'apprentissage**.

-III.7- Relier le Cœur apprenant au PEM de Mezzana

Effrico ne constitue pas une enclave mais s'insère dans un projet global. La proximité du **PEM de Mezzana** constitue un élément structurant du projet. Le PEM est conçu comme un équipement multimodal : sa programmation associe gare, stationnement, coworking, espaces économiques, restaurant, halle de producteurs et légumerie.

Le projet Effrico constitue dans cette acception comme un campus accessible sans voiture en utilisant le projet de développement des mobilités douces du pays ajaccien. Cela suppose de placer la liaison Effrico-Mezzana au cœur du projet.

Ainsi se bâtirait un véritable axe : **Ajaccio-centre → Miséricorde → Gare → Effrico → Mezzana.**

C'est en ce sens que ce projet acquiert une véritable dimension **intercommunale** beaucoup plus évidente.

-III.8- Une complémentarité assumée avec la Miséricorde

Il faut absolument éviter de donner le sentiment que Sarrola-Carcopino souhaite créer « son campus » face au campus de la Miséricorde. L'écoquartier de la Miséricorde prévoit près de **800 logements dont 165 logements étudiants**, ainsi qu'environ **21.000 m² de surfaces tertiaires et de formation**. Le projet intercommunal propose explicitement **deux campus complémentaires**.

- **Miséricorde : le campus métropolitain central :** Formation, innovation, économie créative, entrepreneuriat, fonctions tertiaires, vie urbaine et proximité immédiate du centre.

- **Effrico : le campus technologique et professionnalisant :** IA, robotique, numérique, alternance, formation continue, expérimentation et relation directe avec les entreprises situées dans le bassin économique de l'Est.

Et ces deux pôles pourraient partager :

- certains équipements ;
- des événements communs ;
- une politique de logement étudiant coordonnée ;
- une communication commune ;
- des parcours de formation ;
- une plateforme territoriale de stages et d'alternance.

Ainsi, **Effrico vient compléter l'écosystème.**

-III.9- Effrico comme cinquième pièce de la nouvelle armature territoriale

La stratégie de la CAPA envisage déjà un véritable réseau économique constitué de la Cité Grossetti, de la Miséricorde, de la Citadelle et du PEM de Mezzana. Effrico permettrait de compléter cette architecture :

Effrico ne constituerait pas une nouvelle périphérie du Pays Ajaccien. Il participerait au contraire à l'émergence d'un territoire multipolaire, dans lequel Ajaccio conserve son rôle de cœur métropolitain tandis que des centralités complémentaires assurent des fonctions stratégiques au bénéfice de l'ensemble du bassin de vie.

-IV- LES CONDITIONS OPERATIONNELLES

Le principal enjeu n'est donc plus seulement d'obtenir une année supplémentaire de portage foncier, mais de permettre de transformer cette année en période de mise en opération du projet ainsi décrit.

La prorogation sollicitée auprès de l'OFC prend tout son sens parce qu'elle s'accompagne d'engagements précis, et d'une clarification progressive des responsabilités de chacun.

Ainsi conçu, EFFRICO peut devenir une opération véritablement structurée : la commune sécurise sa planification urbaine et affirme le projet ; la SPL Ametarra apporte l'ingénierie opérationnelle ; la CAPA accompagne et garantit la cohérence territoriale du projet ; l'OFC donne au territoire le temps nécessaire pour finaliser le montage foncier.

L'enjeu des prochains mois est donc de faire converger ces quatre dimensions afin que l'été 2027 constitue non plus l'échéance d'un portage devenu problématique, mais le point de bascule entre la phase de maturation et la réalisation effective d'EFFRICO.

La concrétisation du projet EFFRICO apparaît possible sous réserve d'organiser, dans les prochains mois, une **séquence opérationnelle coordonnée permettant de sécuriser simultanément le foncier, l'urbanisme, le montage opérationnel et le financement**.

La première condition consiste à **mettre à profit la prorogation du portage foncier par l'OFC jusqu'en août 2027 comme une véritable période de sécurisation du projet**. Cette échéance doit constituer un jalon autour duquel organiser une feuille de route partagée entre la commune de Sarrola-Carcopino, la CAPA, l'OFC et la SPL Ametarra.

La deuxième condition repose sur la **sécurisation de la constructibilité du site**. La révision du PLU engagée par la commune constitue à cet égard une étape déterminante. L'intégration explicite du projet dans le PADD, sa traduction réglementaire et, le cas échéant, la définition d'une orientation d'aménagement et de programmation permettraient de conforter sa vocation urbaine et son caractère d'intérêt général.

Le calendrier envisagé, avec un PADD débattu en décembre, un arrêt du PLU en février et une approbation attendue à l'été 2027, permettrait ainsi de disposer **avant l'échéance du portage foncier d'une visibilité beaucoup plus solide sur la faisabilité urbanistique de l'opération**.

La troisième condition concerne la **désignation rapide d'un opérateur et la stabilisation du montage**. L'intervention de la SPL Ametarra constitue à ce titre une réelle opportunité : elle permettrait d'apporter à la commune une ingénierie opérationnelle, juridique et financière dédiée et de piloter les études nécessaires.

Son intervention gagnerait toutefois à être précisément encadrée, notamment concernant le mandat ou la concession confié par la commune, le financement des études et des travaux, les modalités éventuelles d'acquisition ou de portage du foncier et les conditions de sortie de l'opération.

La quatrième condition consiste à **ne pas dissocier la programmation du projet de son modèle économique**.

Dès les premiers mois de 2027, il sera arrêté un bilan prévisionnel d'aménagement consolidé intégrant le coût du foncier, les études, les travaux, les recettes attendues et les capacités d'intervention respectives de la commune, d'Ametarra et des futurs opérateurs. Cette étape est essentielle pour éviter que le risque foncier ne soit simplement transféré de l'OFC vers la commune ou la SPL.

Enfin, la réussite du projet suppose une **gouvernance resserrée et un calendrier décisionnel partagé**. Un comité de pilotage réunissant la commune, l'OFC, Ametarra et la CAPA pourrait suivre régulièrement quatre jalons : évolution du PLU, consolidation du programme, validation du modèle économique et préparation du dépôt du permis de construire.

L'objectif serait de parvenir, d'ici l'été 2027, à une situation dans laquelle **la constructibilité, le programme, l'opérateur, le financement et la stratégie foncière seraient suffisamment sécurisés pour permettre le passage effectif en phase opérationnelle**.

-V- DU PROJET TERRITORIAL AU MONTAGE OPÉRATIONNEL

La traduction opérationnelle du Cœur apprenant repose sur un montage public d'aménagement associant la commune de Sarrola-Carcopino, la SPL Ametarra, la CAPA et l'Office foncier. Ce montage permettrait de conserver l'ambition territoriale du projet tout en sécurisant les compétences, le foncier, les procédures, le financement et le calendrier.

-V.1- L'entrée de Sarrola-Carcopino au capital de la SPL Ametarra

La commune, dans le cadre de ce projet, pourrait entrer au capital de la SPL Ametarra avant de lui confier une concession d'aménagement.

Deux modalités sont ouvertes :

- la cession d'actions existantes par la Ville d'Ajaccio ou la CAPA,
- ou une augmentation de capital.

Il est à noter qu'une participation de 5 %, correspondant à 50 actions d'une valeur nominale de 1.107,28 €, représenterait 55.364 €.

Cette entrée au capital suppose une délibération du conseil municipal, l'accord des actionnaires actuels, une modification des statuts, une représentation effective de la commune dans la gouvernance et la mise en place d'un contrôle analogue conjoint. L'entrée au capital ne suffit donc pas, à elle seule, à permettre une attribution directe : les conditions de quasi-régie doivent être juridiquement sécurisées.

-V.2- Une concession d'aménagement unique

Sous réserve de l'entrée de la commune au capital et du respect des conditions de quasi-régie, une concession d'aménagement pourrait être attribuée à Ametarra conformément aux articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'urbanisme.

Elle couvrirait les études urbaines, techniques, environnementales et hydrauliques, la définition du programme, la stratégie foncière, les acquisitions, les procédures, la maîtrise d'œuvre, les travaux, la commercialisation et la gestion financière de l'opération.

Le périmètre restreint de 20,8 hectares apparaît à ce stade comme l'hypothèse la plus adaptée. Le périmètre et le programme définitifs devront toutefois être consolidés par les études de préfiguration, en lien avec la révision du PLU et les contraintes hydrauliques et environnementales.

-V.3- Un programme à consolider pour assurer la viabilité de l'opération

Le programme initial de 80 logements étudiants et de 2 500 m² de locaux de formation ne génère pas, à lui seul, des recettes suffisantes.

La première hypothèse d'équilibre à consolider repose donc sur un programme mixte de 8.900 m² de surface de plancher, comprenant 150 logements, dont 80 logements étudiants, ainsi que 2 500 m² de locaux de formation et d'espaces communs.

Une opération de développement économique sur trois lots de 3.000 m² compléterait les recettes de cession.

Composante du programme	Surface de plancher	Nombre indicatif	Recettes prévisionnelles
Logements étudiants LLS	1 800 m²	80	540 000 €
Logements sociaux LLS	2 600 m²	40	910 000 €
Logements traditionnels	2 000 m²	30	1 000 000 €
Locaux de formation et espaces communs	2 500 m²	-	1 125 000 €
TOTAL CAMPUS, LOGEMENTS ET FORMATION	8 900 m²	150	3 575 000 €
Développement économique : 3 lots	9 000 m² de foncier	-	1 350 000 €

-V.4- Un équilibre financier encore prévisionnel

Le coût total prévisionnel de l'opération est en cours d'évaluation. Le plan de financement mobilisera les cessions foncières, l'apport foncier communal, une décote de l'Office foncier, des subventions et une participation d'équilibre du concédant à estimer. Les coûts d'aménagement, devront être consolidés lorsque le programme, le périmètre et les ambitions d'espace public auront été précisément arrêtés.

-V.5- Points de vigilance à sécuriser

• La rémunération de la SPL : les assiettes de calcul sur dépenses et recettes doivent être précisément définies dans le traité, notamment pour les apports fonciers, les subventions et les recettes de commercialisation.

• Le portage foncier : le maintien du portage par l'Office foncier pendant la phase d'autorisations pourrait réduire sensiblement les frais financiers.

• La soutenabilité du programme : l'équilibre dépend des niveaux de cession, des subventions, de la décote foncière et du coût réel des espaces publics.

• La gouvernance : la commune, l'OFC, la SPL Ametarra et la CAPA doivent disposer d'une feuille de route commune et d'une instance de pilotage régulière.

-V.6- Calendrier de mise en œuvre

Période	Étapes principales
Fin 2026	Délibération de principe de Sarrola-Carcopino et négociations avec la Ville d'Ajaccio et la CAPA (en qualité d'actionnaires)
1er semestre 2027	Entrée au capital, évolution de la gouvernance d'Ametarra et sécurisation de la quasi-régie
2027	Consolidation du programme, attribution de la concession et articulation avec la révision du PLU
2027-2030	Études de préfiguration, procédures réglementaires et maîtrise foncière
2030	Préparation et lancement progressif des travaux
2031	Premières cessions foncières envisagées

CONCLUSION

Le projet de Cœur apprenant d'Effrico prend tout son sens parce qu'il est replacé dans une ambition qui le dépasse. Il ne s'agit pas seulement de créer un espace de formation supérieure, des logements ou une nouvelle centralité à Sarrola-Carcopino.

Il s'agit de contribuer à dessiner le **Pays Ajaccien de demain**, en apportant une réponse territoriale à une question devenue essentielle : comment continuer à accueillir, à former, à loger et à créer de l'activité, sans subir les effets d'une croissance insuffisamment organisée.

L'ambition de la commune s'inscrit dans la stratégie de la nouvelle mandature intercommunale de soutenir l'émergence d'un **territoire apprenant**, et place l'attractivité, la formation et la fidélisation des compétences au cœur de la stratégie économique.

Dans cette perspective, **le logement, le développement économique et l'emploi ne constituent pas trois politiques distinctes**. Ils forment les trois dimensions d'une même politique d'attractivité et de cohésion territoriale.

Il ne peut y avoir durablement d'emploi sans compétences, de compétences sans formation, d'attractivité économique sans logement accessible, ni de développement équilibré sans mobilités permettant de relier les lieux de vie aux lieux d'activité. C'est cette approche intégrée qui peut donner toute sa force au nouveau récit du Pays Ajaccien.

La Cité Grossetti, l'écoquartier de la Miséricorde, le pôle d'échanges multimodal de Mezzana, la transformation de la Citadelle et demain le Cœur apprenant d'Effrico ne doivent ainsi plus être considérés comme une succession de grands projets.

Ils peuvent devenir les points d'appui d'une même armature territoriale, chacun assumant une fonction particulière au service d'un même dessein : entreprendre, habiter, se déplacer, se former, innover, créer et travailler en Pays Ajaccien.

Cette vision invite aussi à dépasser une représentation trop longtemps structurée autour de l'opposition entre un centre et ses périphéries.

Le développement de Sarrola-Carcopino et plus largement de l'Est du bassin de vie ne doit pas être pensé comme un déplacement de la centralité ajaccienne, mais comme son **élargissement et son enrichissement par des polarités complémentaires**.

Le diagnostic territorial montre précisément la progression démographique des communes de l'Est, la concentration persistante de l'emploi et la nécessité d'organiser davantage les relations entre habitat, activités, services et mobilités. Dans cette géographie renouvelée, Effrico pourrait trouver une fonction singulière.

Parce qu'il rapproche formation supérieure, innovation, entreprises, logement des étudiants et des jeunes actifs, espaces de vie et mobilités, le Cœur apprenant pourrait devenir **le lieu où se concrétise une politique de fidélisation des talents**.

L'enjeu est décisif : il ne suffit plus que le Pays Ajaccien crée des emplois. Il doit également permettre aux jeunes de se former sur son territoire, aux entreprises d'y trouver les compétences dont elles ont besoin et aux actifs de pouvoir s'y loger et construire leur parcours de vie.

C’est peut-être là que réside la véritable ambition d’Effrico : **non pas construire un campus, mais créer les conditions permettant à une génération de choisir le Pays Ajaccien pour y bâtir son avenir.**

Le Cœur apprenant peut ainsi devenir l’un des démonstrateurs de la méthode que le projet de territoire doit désormais porter : penser simultanément les fonctions, organiser les complémentarités entre communes, mettre les grands investissements publics au service d’une stratégie commune et faire de chaque projet une composante d’un ensemble plus vaste.

Le projet de territoire donnerait alors aux différentes opérations engagées ou envisagées ce qui leur manque lorsqu’elles sont considérées isolément : **un sens collectif, une cohérence et une trajectoire**.

C’est autour de cette ambition que pourrait se construire le récit de la prochaine étape du Pays Ajaccien : **un territoire qui ne choisit plus entre attractivité et qualité de vie, entre développement économique et cohésion sociale, entre ville-centre et communes de l’agglomération, mais qui organise leurs complémentarités.**

Un territoire qui permet d’**habiter, d’apprendre, d’entreprendre et de travailler au pays**. Et, au fond, un territoire qui transforme son attractivité en une promesse simple : **donner à chacun, et particulièrement à sa jeunesse, non seulement des raisons de rester, mais les moyens d’y réussir.**