

## Concertation sur le projet d'écoquartier de La Miséricorde

### COMPTE-RENDU DE ATELIER THEMATIQUE DE CONCERTATION DU 03 DECEMBRE 2025 « QUALITE D'HABITER ET MEMOIRE(S) »



# COMPTE-RENDU DE L'ATELIER THEMATIQUE DE CONCERTATION DU 3 DECEMBRE 2025 « QUALITE D'HABITER ET MEMOIRE(S) »

Concertation projet LA MISERICORDE

---

## L'ATELIER EN BREF...

L'atelier thématique « **Qualité d'habiter et mémoire(s)** » s'est déroulé le **3 décembre 2025** de **18h15 à 21h**, à l'Hôtel de Ville d'Ajaccio. Il a réuni une vingtaine de participants, qui se sont présentés comme des riverains du secteur et/ou ayant une connaissance directe du site de la Miséricorde.

### Le cadre de l'atelier :

L'atelier était organisé dans le cadre de la **concertation préalable** sur le projet d'aménagement du site de l'ancien hôpital **Notre-Dame de la Miséricorde**, pilotée par la SPL Ametarra.

Cette rencontre avait pour objet de partager l'état d'avancement du projet, de préciser les marges de manœuvre encore ouvertes et de recueillir les contributions des participants concernant la qualité d'habiter et la prise compte des mémoires du site dans le cadre du projet d'écoquartier de la Miséricorde.

L'atelier s'intègre dans une démarche plus large comprenant notamment :

- la mise à disposition du **dossier de concertation 2025** : [https://www.ametarra.fr/files/ugd/451feb\\_1e24e7e1bcae4699b8dc178db837f28d.pdf](https://www.ametarra.fr/files/ugd/451feb_1e24e7e1bcae4699b8dc178db837f28d.pdf)
- la diffusion d'un questionnaire en ligne via le site de la SPL : [https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSfsAFSQTvzffh3BGWVGKgxJIH\\_X63pYSLJ5yyjW1wRISaVnDVw/viewform?usp=header](https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSfsAFSQTvzffh3BGWVGKgxJIH_X63pYSLJ5yyjW1wRISaVnDVw/viewform?usp=header)
- des **balades urbaines** organisées les 11 et 15 octobre 2025 pour permettre aux participants de redécouvrir le site et d'exprimer leurs premières observations
- la mise à disposition des documents issus de la **première phase de concertation en 2022**, dont le Résumé de la concertation 2022 ([https://www.ametarra.fr/files/ugd/451feb\\_dc4219e5adbc4a9cbddc0d01da86c7eb.pdf](https://www.ametarra.fr/files/ugd/451feb_dc4219e5adbc4a9cbddc0d01da86c7eb.pdf) ) qui présente les premiers diagnostics partagés (mobilités, cadre de vie, attentes exprimées sur le futur quartier) ainsi que le dossier complet de la concertation de 2022 : <https://ajaccio.corsica/wp-content/uploads/2024/03/DP-Ecoquartier-Misericorde-15-fevrier-2022.pdf>
- l'**affiche officielle du présent atelier thématique du 12 novembre 2025** : [https://www.ametarra.fr/files/ugd/451feb\\_051726689dcf46b78de9ec8a512602b6.pdf](https://www.ametarra.fr/files/ugd/451feb_051726689dcf46b78de9ec8a512602b6.pdf)

### Intervenants :

- **Ville d'Ajaccio**  
[Mme Nicole Ottavy , adjointe au logement et à l'urbanisme, foncier et risques](#)
- **Maîtrise d'ouvrage** :  
Laurent RIVIERE, Directeur de projet Miséricorde, SPL Ametarra
- **Assistance à Maîtrise d'Ouvrage** :  
Adrien LECLERC, Ateliers Lion associés

**Modération** : Hélène GALLINELLI, SYSTRA

**Compte-rendu** : Adrian MOYSE-DULLIN, SYSTRA

# COMPTE-RENDU DE L'ATELIER THEMATIQUE DE CONCERTATION DU 3 DECEMBRE 2025 « QUALITE D'HABITER ET MEMOIRE(S) »

Concertation projet LA MISERICORDE

---

L'atelier s'est déroulé en deux séquences.

La première séquence a porté sur la présentation du projet Miséricorde, son historique, ses ambitions urbaines et environnementales, ainsi que sur une mise en perspective pédagogique des principes d'une ZAC. Les intervenants ont détaillé les principes, invariants et marges de manoeuvre du projet, en particulier autour des thématiques de l'atelier.

La seconde partie de l'atelier a pris la forme d'un travail en sous-groupes, à partir de supports thématiques et d'un carnet de références architecturales.

Le diaporama présenté lors de la première séquence de l'atelier, ainsi que les grilles de travail de la deuxième séquence, sont annexés au présent compte-rendu.

## INTRODUCTION

**Laurent RIVIERE, SPL Ametarra**, remercie les participants pour leur présence. Il présente le cadre de l'atelier, organisé dans le cadre de la concertation préalable sur le projet d'aménagement du site de l'ancien hôpital Notre-Dame de la Miséricorde. Il indique que cet atelier, portant sur la thématique « **Qualité d'habiter et mémoire(s)** », a pour objectifs de partager l'état d'avancement du projet, de clarifier les marges de manoeuvre encore disponibles et de travailler collectivement sur les **formes urbaines, l'architecture, la qualité d'habiter et la mémoire du site**. Il souligne que la démarche de concertation vise à produire des contributions utiles au projet.

**Hélène GALLINELLI, animatrice**, revient sur la démarche de concertation organisée autour du projet. Elle explique qu'une première phase de concertation a été organisée sur le projet d'écoquartier de la Miséricorde, de février à avril 2022, en amont de la définition de la programmation. Elle indique que le bilan de cette 1<sup>ère</sup> phase est téléchargeable sur le site internet de la SPL Ametarra :

[https://www.ametarra.fr/files/ugd/451feb\\_dc4219e5adbc4a9cbddc0d01da86c7eb.pdf](https://www.ametarra.fr/files/ugd/451feb_dc4219e5adbc4a9cbddc0d01da86c7eb.pdf)

Elle indique que le présent atelier est organisé dans le cadre d'une nouvelle phase de concertation, échelonnée entre le dernier trimestre 2025 et le 2<sup>ème</sup> trimestre 2026, dans le cadre du dossier de réalisation de la zone d'aménagement concertée (ZAC).

Elle précise que cette étape clé, prévue par le Code l'urbanisme, est engagée par les porteurs de projet avec l'intention de faciliter la compréhension du projet et de ses enjeux, d'être à l'écoute des remarques, propositions et éclairages de chacun, et d'affiner la définition du projet.

Elle présente les modalités mises en place et notamment les rendez-vous de la concertation : deux balades urbaines, les 11 et 15 octobre 2025 ; deux ateliers thématiques, sur les « Espaces publics et Identité » le 12 novembre et sur la « Qualité d'habiter et mémoire » le 3 décembre 2025 ; 1 réunion publique de restitution en avril 2026. Elle indique qu'une page dédiée au projet est disponible sur le site internet de la SPL Ametarra : [www.ametarra.fr/la-misericorde](http://www.ametarra.fr/la-misericorde). Les participants peuvent notamment y trouver le dossier

# COMPTE-RENDU DE L'ATELIER THEMATIQUE DE CONCERTATION DU 3 DECEMBRE 2025 « QUALITE D'HABITER ET MEMOIRE(S) »

Concertation projet LA MISERICORDE

---

de concertation ainsi qu'un questionnaire. En outre, les participants peuvent envoyer des questions et contributions libres à l'adresse mail suivante : [ametarra@ametarra.fr](mailto:ametarra@ametarra.fr)

## SEQUENCE 1 : PRESENTATION DU PROJET D'ECOQUARTIER DE LA MISERICORDE

La première partie de l'atelier est consacrée à une **présentation générale du projet Miséricorde**. L'objectif est de **rappeler le cadre du projet**, ses grandes orientations et les marges de manœuvre encore ouvertes, en lien direct avec les thèmes de l'atelier n°2 : **qualité d'habiter** et **mémoire(s)**.

### Pourquoi un projet d'écoquartier à la Miséricorde ?

**Laurent RIVIERE, SPL Ametarra**, rappelle que le site de l'ancien hôpital représente une opportunité foncière unique au cœur d'Ajaccio, permettant :

- d'augmenter l'offre de logements pour les Ajacciens,
- de réintroduire de l'activité, des commerces et des équipements,
- de retisser des liaisons urbaines dans un secteur aujourd'hui enclavé,
- et de valoriser un site à forte valeur patrimoniale.

### Fonctionnement et principes d'une ZAC

**Adrian LECLERC, Ateliers Lion**, explique ce qu'est une **ZAC** et pourquoi ce projet en relève. Les points explicités :

- **Différence entre urbanisme classique et ZAC :**
  - le PLU ne suffit pas ;
  - une ZAC permet de définir un **plan guide**, des **fiches de lots**, un **cahier des charges** pour chaque ilot, et d'**encadrer la qualité** (formes, matériaux, hauteurs, rez-de-chaussée...).
- La ZAC garantit une **maîtrise publique** du projet (phases, programmation, équilibre général).
- Elle permet également d'intégrer une **concertation plus structurée**, en plusieurs temps (2022, puis 2025-2026).

Adrien LECLERC rappelle que ce cadre permet un **travail au temps long**, avec l'idée d'intégrer les contributions des habitants dans ce qui est encore ouvert.

### Programmation générale et plan guide

**Les intervenants** présentent ensuite les grands équilibres du projet tels que validés dans la programmation prévisionnelle du projet :

- 789 logements, dont 35% de logements sociaux, 5% de logements intermédiaires, et une part dédiée aux étudiants, jeunes actifs et publics spécifiques ;
- 3 700 m<sup>2</sup> d'équipements publics ;
- 900 m<sup>2</sup> de commerces et services ;
- 21 000 m<sup>2</sup> d'activités tertiaires et de formation ;

# COMPTE-RENDU DE L'ATELIER THEMATIQUE DE CONCERTATION DU 3 DECEMBRE 2025 « QUALITE D'HABITER ET MEMOIRE(S) »

Concertation projet LA MISERICORDE

---

- Des espaces publics, ossature du projet ;
- Une partie du stationnement serait entièrement en sous-sol.

Les intervenants expliquent que le projet vise une densité inférieure au centre-ville et doit contribuer à la redynamisation de ce dernier.

## Principes, invariants et marges de manœuvre

Les intervenants présentent les principes, invariants et marges de manœuvre du projet.

Ils expliquent que l'un des principes du projet est de limiter les démolitions et organiser la reconversion/rénovation des immeubles existants. Pour illustrer ce point, ils projettent un plan montrant les bâtiments que le projet prévoit de conserver / réhabiliter et ceux qu'il prévoit de démolir [voir support de présentation de la réunion]. Parmi les bâtiments maintenus, les intervenants citent la crèche et école d'infirmiers, l'internat, ainsi que les bâtiments administratifs de l'ancien hôpital (selon études).

Ils indiquent que le projet consiste par ailleurs à exploiter la topographie exceptionnelle du site et les vues, et s'adapter à la pente.

Deux grandes typologies résidentielles seraient installées dans le paysage :

- Les « palais » dispersés dans le flanc boisé (au sud du quartier) ;
- Les résidences composites, consistant en une double échelle bâtie et une organisation en terrasse dans la pente.

Les intervenants soulignent en outre l'ambition de sobriété et de bio-climatisme dans la conception du projet, comme moyens pour une plus grande soutenabilité et un plus grand confort. Cela se traduit notamment par le réemploi (déconstruction sélective de l'existant, étude de faisabilité de la mise en place d'une plateforme de stockage, recyclage des déchets de démolition en béton de site ou en sous-couche de voirie), l'usage privilégié de matériaux issus des filières biosourcés et locales, ou encore des objectifs de performances énergétique du bâti selon les usages (RE2020 seuils 2028 à minima, Label Effinergie Rénovation).

Les intervenants distinguent ce qui est déjà établi de ce qui fait encore l'objet de concertation. Ils expliquent que les éléments suivants sont actés à ce stade du projet :

- Programmation globale (logements, activités) ;
- Principales liaisons viaires ;
- Grands équilibres de densité ;
- Cadre réglementaire et financier.

Ils indiquent que parmi les marges de manœuvre du projet présenté aujourd'hui en concertation, figurent les éléments suivants :

- Usages des espaces publics.
- Ambiances végétales et minérales.
- Expression architecturale.
- Formes urbaines (résidentialisation, socles, hauteurs dans les fourchettes possibles).
- Traitement des rez-de-chaussée et relations bâtiment / rue.
- Dispositifs permettant de préserver la mémoire du site.

# COMPTE-RENDU DE L'ATELIER THEMATIQUE DE CONCERTATION DU 3 DECEMBRE 2025 « QUALITE D'HABITER ET MEMOIRE(S) »

Concertation projet LA MISERICORDE

---

- Toponymie.

## TEMPS D'ECHANGE EN PLENIERE

- **Un participant demande si la collectivité a vraiment son mot à dire sur la définition du projet.**

**Laurent RIVIERE, SPL Ametarra**, explique que dans une ZAC, la puissance publique garde la main : elle fixe le plan guide, les cahiers de charges, les fiches de lots et encadre toute la conception. Il rappelle que la Ville aurait pu vendre le foncier au privé, ce qui aurait retiré une grande partie du contrôle. Ici, au contraire, l'aménageur public pilote et garantit l'intérêt général.

- **Un participant demande ce qu'est une ZAC exactement.**

**Adrien LECLERC, Ateliers Lion**, décrit le principe et le fonctionnement d'une zone d'aménagement concertée. Il explique que, contrairement au diffus où un promoteur dépose un permis de construire selon le PLU, la ZAC consiste à définir un plan guide global (implantations, gabarits, espaces publics), élaborer des fiches de lots détaillées, imposer des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales, puis choisir les opérateurs par une mise en concurrence, et les accompagner jusqu'aux permis, avant, pour finir, de contrôler la conformité.

- **Un participant demande si la mise en place de la ZAC implique une modification du PLU. Il demande des précisions sur l'agenda du projet et en particulier quand sera créée la ZAC.**

**Laurent RIVIERE, SPL Ametarra**, indique que la ZAC n'est pas encore juridiquement créée. La création **interviendra en 2026**, après prise en compte des avis, finalisation du dossier et mise en compatibilité du PLU si nécessaire.

- **Un participant demande s'il y a déjà eu d'autres ZAC à Ajaccio, à titre de retour d'expérience.**

**Laurent RIVIERE, SPL Ametarra**, répond que oui. Il cite la ZAC du Finosello, dans le quartier de Bodiccione, créée dans les années 1980. Il précise qu'il n'y a pas eu d'autre ZAC depuis, d'où le caractère nouveau et structurant de l'opération de la Miséricorde.

- **Une participante demande pourquoi il a été choisi de passer par une ZAC, plutôt que de vendre les parcelles concernées.**

**Laurent RIVIERE, SPL Ametarra**, explique que vendre au privé aurait conduit à un projet piloté par les promoteurs, sans maîtrise publique. Le choix d'une concession d'aménagement assure le contrôle public de l'opération et des ambitions urbaines, sociales et environnementales.

- **Un participant relève que les intervenants insistent beaucoup sur la concertation. Il note, comme cela a été rappelé, qu'il y a déjà eu une première phase de concertation, qui a fait l'objet d'un bilan. Il cite un extrait de ce bilan et demande quelle est la réalité de la prise en compte de cette première phase menée en 2022. Il indique ne pas reconnaître les attentes exprimées en 2022 dans le projet tel qu'il est présenté aujourd'hui.**

**Adrien LECLERC, Ateliers Lion**, répond que la concertation n'est jamais une « traduction automatique ». Elle permet d'exprimer des besoins, mais le projet doit composer avec des contraintes urbaines, techniques, financières et parfois des objectifs contradictoires. Il souligne que la concertation produit des orientations, et le projet explique ce qui est intégré ou non, et pourquoi. Il indique que divers enseignements de la concertation organisée en 2022 en amont de la définition de la programmation, ont

# COMPTE-RENDU DE L'ATELIER THEMATIQUE DE CONCERTATION DU 3 DECEMBRE 2025 « QUALITE D'HABITER ET MEMOIRE(S) »

Concertation projet LA MISERICORDE

---

été pris en compte, tels que les attentes suivantes exprimées par les participants : préservation des espaces verts existants, désimperméabilisation des sols, maintien des bâtiments patrimoniaux, diversité typologique, ventilation naturelle. Il explique que certains arbitrages, comme la densité minimale nécessaire, ont été nécessaires pour assurer la faisabilité du projet.

- **Une participante demande sur quelles bases ont été décidées les hauteurs en R+8 / R+9 pour certains bâtiments prévus dans le projet.**

**Laurent RIVIERE, SPL Ametarra**, indique qu'une partie de la densité doit être prise en hauteur, pour éviter l'étalement horizontal et ainsi préserver notamment les espaces boisés classés existants, contribuer à désimperméabiliser une partie des sols. Les émergences ne sont pas des « barres » mais des volumes ponctuels qui permettent de dégager les vues. Les fiches de lots laissent des marges d'ajustement : les hauteurs finales seront discutées lors des concours architecturaux.

- **Une participante demande si une révision du PLU autorisant les bâtiments en R+9 est à l'étude.**

**Laurent RIVIERE, SPL Ametarra**, répond que des évolutions du PLU ou une mise en compatibilité via la ZAC sont possibles. Il souligne qu'il s'agit d'un cadre évolutif dans lequel les hauteurs maximales permettent de concilier densité, vues, espaces verts et diversité des logements.

- **Un participant revient sur le nombre annoncé de 789 logements. Il demande combien, en réalité, cela représenterait d'habitants. Il avance une estimation à 2 000 habitants. Il souligne que l'on va entasser 2 000 personnes sur 8 hectares, dans une zone où il ne sera pas possible de venir en voiture, faute de stationnement. Il insiste sur le fait que près de 800 logements, cela représente au moins 2 000 véhicules. Il demande comment le porteur de projet prévoit de gérer cela.**

**Laurent RIVIERE, SPL Ametarra**, confirme que l'ordre de grandeur est bien de l'ordre de 2 000 habitants.

**Adrien LECLERC, Ateliers Lion**, rappelle que l'opération vise une densité inférieure à celle du centre-ville d'Ajaccio, et que l'enjeu est précisément d'implanter ces habitants près des services plutôt que de favoriser un étalement urbain générateur de flux automobiles quotidiens.

**Laurent RIVIERE, SPL Ametarra**, rappelle que les stationnements seront intégrés sous les bâtiments, que les accès au site seront réorganisés et que le projet prévoit aussi une recomposition des mobilités à l'échelle du quartier. Il insiste sur le fait que le site était déjà fortement imperméabilisé et bâti, et que le projet repose sur une redistribution plus rationnelle des constructions.

**Adrien LECLERC, Ateliers Lion**, indique que chaque opération de logements embarque ses propres places de stationnement, situées en sous-sol ou semi-enterrées, ce qui permet d'éviter de mettre des parkings en surface et d'artificialiser davantage les sols. Il précise que certains secteurs bénéficieront en outre de l'effet de la pente pour intégrer les parkings sans gêner les vues.

- **Une participante se demande si le collège pourra absorber les nouveaux élèves dans le cadre de l'arrivée de milliers de familles dans le futur quartier. Elle indique que le futur quartier doit être pensé avec l'agrandissement du collège.**

**Adrien LECLERC, Ateliers Lion**, indique que le nombre de « milliers de familles » ne correspond pas à la réalité de la programmation. Il rappelle qu'une opération de cette ampleur se déploie sur quinze ans, ce qui laisse aux services publics (dont le collège) le temps d'anticiper les besoins. Il précise que les trajectoires démographiques actuelles ne nécessitent pas d'extension à court terme de l'établissement.

# COMPTE-RENDU DE L'ATELIER THEMATIQUE DE CONCERTATION DU 3 DECEMBRE 2025 « QUALITE D'HABITER ET MEMOIRE(S) »

Concertation projet LA MISERICORDE

---

- Un participant indique comprendre que la programmation prévoit près de 1000 logements. Il demande comment se justifie ce nombre, qu'il considère trop important.
- Un autre participant demande pourquoi le porteur de projet ne descend pas la programmation à 500 logements. Il indique qu'avec une partie des participants présents, il souhaite que le nombre de logements prévu soit réduit de moitié, pour rendre le projet plus acceptable.

Les intervenants expliquent qu'en dessous d'un certain seuil, le projet n'est plus économiquement réalisable : les espaces publics, les aménagements, les réhabilitations, la qualité paysagère et architecturale ont un coût. La programmation autour de 789 logements est issue d'un équilibre financier. Descendre à 500 logements rendrait impossible la réalisation d'un quartier de qualité, et empêcherait également l'arrivée de commerces et de services, qui dépendent d'un nombre minimal d'habitants.

Les intervenants rappellent que la programmation répond au besoin de logements identifiés à Ajaccio, et que la ville manque aujourd'hui d'offre pour les familles. Les intervenants soulignent aussi que le bilan de la concession d'aménagement impose un équilibre économique, et que la qualité des espaces publics dépend directement de cette programmation.

- Un participant demande s'il y aura assez de logements pour les Ajacciens dans le futur quartier, soulignant qu'Ajaccio, comme beaucoup d'autres villes, est touchée par la problématique des Airbnb.

Laurent RIVIERE, SPL Ametarra, explique que la programmation est pensée pour répondre aux besoins locaux, en particulier des familles et des jeunes actifs. Il précise que le quartier accueillera aussi des petits logements destinés aux étudiants ou aux personnes en formation, et que l'objectif global est de ramener de la résidence principale sur le site.

- Un participant demande s'il y aura des logements sociaux. Il évoque la pression touristique et la difficulté d'accès au marché locatif.

Laurent RIVIERE, SPL Ametarra, indique que le projet prévoit 35 % de logements sociaux, 5 % de logements intermédiaires, et le reste en accession ou locatif libre. Cela va au-delà des obligations de la loi SRU. Il mentionne également la future opération de 36 logements inclusifs pour personnes porteuses de handicap, réalisée avec l'ADAPI, qui illustre de la diversité des publics accueillis.

- Une participante demande quelles sont les garanties de mixité sociale sur une opération comme celle-là. Elle indique que le salaire moyen à Ajaccio est de 2 500 € et souligne que si les loyers dépassent 1 000 €, ça ne fonctionnera pas.

Les intervenants rappellent que les outils de la ZAC permettent de plafonner les prix et de maîtriser les conditions d'attribution des marchés immobiliers, contrairement à une vente au privé qui favoriserait la spéculation. Ils évoquent aussi les dispositifs récents permettant de dissocier le foncier du bâti pour éviter la prédation par les résidences secondaires.

- Un participant demande si c'est le promoteur qui va choisir les publics.

Laurent RIVIERE, SPL Ametarra, répond que non. Il explique que dans une ZAC, la puissance publique garde la main. Les cahiers des charges, les fiches de lots et les outils de régulation évitent la spéculation et orientent clairement les opérateurs vers des logements pour des résidents permanents, avec des niveaux de prix encadrés.

# COMPTE-RENDU DE L'ATELIER THEMATIQUE DE CONCERTATION DU 3 DECEMBRE 2025 « QUALITE D'HABITER ET MEMOIRE(S) »

Concertation projet LA MISERICORDE

---

- **Un participant demande ce que les porteurs de projet vont faire des voitures des nouveaux habitants. Il demande comment vont faire les gens si le site est inaccessible en voiture.**

**Laurent RIVIERE, SPL Ametarra**, répond que le stationnement sera intégré dans les bâtiments, en sous-sol ou adossé à la pente. Il insiste sur le fait qu'il n'y aura pas de parkings en surface, afin de libérer de l'espace pour la végétation et les piétons. Les parkings seront dimensionnés en fonction des besoins réglementaires et des usages du futur quartier.

Il explique que le site n'a jamais été conçu pour absorber de forts flux automobiles et que la topographie est une contrainte réelle. Le principe du projet est donc d'optimiser les accès existants, d'intégrer les stationnements dans les bâtiments et de limiter les circulations de surface. Il rappelle que la Miséricorde n'est pas pensée comme un quartier où l'on fait du transit automobile, mais comme un quartier de proximité.

**Adrien LECLERC, Ateliers Lion**, explique qu'il n'y aura pas un afflux massif de véhicules d'un coup. Le projet se construit par phases, sur plus d'une décennie. Il rappelle que chaque îlot intègre son propre stationnement, ce qui évite les débordements sur la voirie existante. L'objectif est aussi de favoriser les mobilités de proximité et de réduire l'usage obligatoire de la voiture pour les usages du quotidien.

**Laurent RIVIERE, SPL Ametarra**, indique que les flux générés ont été intégrés dans les études préalables.

- **Un participant demande si les navettes existeront encore.**

**Laurent RIVIERE, SPL Ametarra**, explique que le fonctionnement des navettes n'est pas du ressort direct du projet, mais que les échanges avec la Communauté d'agglomération du Pays ajaccien (CAPA) se poursuivent s'agissant de la desserte en transport en commun du futur quartier, sur laquelle les réflexions sont en cours.

- **Un participant demande où sont les arbres sur le plan du projet qui leur est présenté. Il demande pourquoi il y a autant d'imperméabilisation.**

**Les intervenants** expliquent que le plan présenté en plénière est un plan guide, pas une version définitive des aménagements paysagers. Ils rappellent que la Miséricorde est aujourd'hui très imperméabilisée, avec de grandes zones bétonnées occupées par les anciens bâtiments hospitaliers. L'objectif du projet est justement de désimperméabiliser, de recréer des espaces verts et de réintroduire du vivant dans le quartier.

- **Un participant demande qui décide des coupes d'arbres.**

**Adrien LECLERC, Ateliers Lion**, explique que les décisions d'abattage ne sont jamais arbitraires : elles s'appuient sur des diagnostics phytosanitaires obligatoires. Si un arbre est malade, dangereux ou incompatible avec un futur aménagement, il peut être retiré, mais l'objectif est de conserver le maximum d'arbres en bon état et de replanter massivement.

**Laurent RIVIERE, SPL Ametarra**, indique qu'un diagnostic phytosanitaire complet est prévu et constitue un prérequis réglementaire. Il permettra de distinguer les arbres à conserver, ceux à renforcer et ceux qui doivent être remplacés.

- **Un participant demande quelle sera la place donnée aux espaces verts dans une zone aussi dense.**

**Adrien LECLERC, Ateliers Lion**, indique que la densité permet précisément de libérer de l'espace au sol. En construisant en hauteur sur certaines parcelles, on évite d'étaler les bâtiments sur tout le site. Cela permet de créer des placettes, des respirations, des séquences plantées, et de dégager du foncier pour

# COMPTE-RENDU DE L'ATELIER THEMATIQUE DE CONCERTATION DU 3 DECEMBRE 2025 « QUALITE D'HABITER ET MEMOIRE(S) »

Concertation projet LA MISERICORDE

---

des usages publics et des espaces ombragés. Il rappelle également que les essences seront adaptées au climat ajaccien, pour une végétation résiliente et fraîche.

- **Un participant demande si la route de la crèche sera maintenue.**

**Laurent RIVIERE, SPL Ametarra**, indique que la route de la crèche est maintenue dans le projet et que ce dernier s'appuie largement sur les anciennes liaisons existantes du site. Les constructions à venir s'insèrent dans cette trame, et les continuités piétonnes sont conservées autant que possible.

**Adrien LECLERC, Ateliers Lion**, ajoute que le projet conserve notamment plusieurs cheminements historiques, notamment ceux qui structuraient autrefois les accès internes de l'hôpital, afin de maintenir une lisibilité et un fonctionnement connus des riverains.

- **Un participant s'inquiète de l'absence apparente de recul prévu pour l'implantation du bâtiment « T5 » [NDLR : qui longerait le boulevard Henri Maillot].**

**Laurent RIVIERE, SPL Ametarra**, indique qu'une étude complémentaire sera menée sur ce secteur. Il reconnaît la sensibilité de la question, notamment vis-à-vis des bâtiments existants en bordure de ZAC.

- **Un participant insiste sur le fait que l'immeuble T5 est problématique. Il signale un très gros dévers et demande si cela est étudié.**

**Laurent RIVIERE, SPL Ametarra**, précise que la maîtrise d'œuvre est au courant de cette contrainte, qui est bien prise en compte dans les études sur les projets. Il indique que des ajustements restent possibles, et des études complémentaires seront menées pour traiter ce point technique.

- **Un participant souligne que les immeubles en bordure de ZAC vont impacter le voisinage, notamment la vue des immeubles voisins.**

**Laurent RIVIERE, SPL Ametarra**, indique que la prise en compte du voisinage et des vues figure bien dans les objectifs du projet. Il s'agit d'intégrer la meilleure relation possible entre les nouvelles constructions et les bâtiments existants, tout en travaillant sur les orientations et les gabarits.

- **Une participante souhaite connaître les points qui ont été abordés par les participants dans le cadre de l'atelier sur les espaces publics.**

**Adrien LECLERC, Ateliers Lion**, restitue les grandes lignes de l'atelier :

- la demande forte d'espaces publics de qualité,
- un souhait marqué de zones piétonnes,
- une vigilance exprimée sur la privatisation potentielle de l'espace public,
- l'importance d'intégrer toutes les générations,
- le rôle essentiel des rez-de-chaussée dans l'animation du quartier,
- la question de l'ascenseur urbain,
- et la nécessité de préserver l'existant, d'intégrer des matériaux recyclés et d'affirmer une ambition environnementale.

- **Un participant demande comment est financé le projet. Il note que la démarche écoquartier est appuyée par l'État.**

**Laurent RIVIERE, SPL Ametarra**, explique qu'en juin 2022, une concession d'aménagement d'une durée de 15 ans a été confiée par la Ville à la SPL Ametarra, sur un périmètre d'environ 8 hectares, englobant les

# COMPTE-RENDU DE L'ATELIER THEMATIQUE DE CONCERTATION DU 3 DECEMBRE 2025 « QUALITE D'HABITER ET MEMOIRE(S) »

Concertation projet LA MISERICORDE

---

terrains de l'ancien hôpital, dont la SPL est devenue propriétaire début 2023. Cette structure juridique permet d'articuler financements publics et privés tout en garantissant la réalisation globale du projet. Les bailleurs achètent des lots au sein de la ZAC et le montage financier repose sur un équilibre entre charges d'aménagement, prix de sortie et investissements privés.

- **Un participant demande qui achète et qui finance dans le cadre de cette concession d'aménagement.**

**Laurent RIVIERE, SPL Ametarra**, indique que les promoteurs et bailleurs acquièrent les terrains via les fiches de lots, mais que la collectivité reste garante du cadre, grâce aux documents de la ZAC (plan guide, cahier des charges, phasage), qui encadrent fortement la production immobilière.

- **Un participant demande quand vont commencer les travaux.**

**Laurent RIVIERE, SPL Ametarra**, indique que les travaux seront échelonnés dans le temps, par phases successives, articulant déconstruction, aménagements d'espaces publics, puis construction des lots. Le déroulé complet dépendra de la création de la ZAC en 2026 et du phasage validé avec les opérateurs. Il indique que les premières déconstructions devraient intervenir dès l'année prochaine. Les premières interventions concerneront principalement les bâtiments de l'hôpital.

# COMPTE-RENDU DE L'ATELIER THEMATIQUE DE CONCERTATION DU 3 DECEMBRE 2025 « QUALITE D'HABITER ET MEMOIRE(S) »

Concertation projet LA MISERICORDE

## SEQUENCE 2 : TRAVAIL SUR TABLE AUTOUR DE LA THEMATIQUE « QUALITE D'HABITER ET MEMOIRE(S) »

Hélène GALLINELLI, animatrice, invite les participants à rejoindre les tables de travail pour la deuxième séquence de l'atelier. Elle indique que, faisant suite à la présentation du projet, les participants sont invités à réfléchir et à échanger autour des thématiques de l'atelier.

Elle précise que les échanges seront structurés autour de trois sous-thématiques successives :

**A / Rez-de-chaussée, usages et vie quotidienne**

**B / Architecture et qualité d'habiter**

**C / Mémoire(s) du site et ancrage ajaccien**

Un plan simplifié du site et un catalogue de références d'architecture et ambiances méditerranéens sont mis à disposition des participants.

### Restitution des échanges en sous-groupes

Les participants se répartissent en deux sous-groupes, l'un de 6 participants, l'autre de 7 participants, qui abordent chacun l'ensemble des sous-thématiques mentionnées ci-avant, pendant un temps de travail d'environ 1h30. Les points-clés et les idées discutées au fil des échanges sont consignées par les animateurs et restitués exhaustivement ci-après.

### A/ Rez-de-chaussée, usages, vie de quartier

Les participants sont invités à échanger et partager leurs idées. Les animateurs leur posent notamment les questions suivantes :

- Comment imaginer des rez-de-chaussée actifs (commerces, services, ateliers, etc.) ?
- Quels usages quotidiens doivent être facilités dans le futur quartier ? (circuler, s'arrêter, se rencontrer...)
- Quels critères de confort sont importants pour les pieds d'immeuble et vos usages quotidiens ?

### Table 1 :

- Les participants souhaitent des **jardins partagés et lieux de rencontre**, d'échanges, avec des bancs et des tables.
- Les participants évoquent l'idée d'un **cahier des charges qui serait rédigé par la maîtrise d'ouvrage et orienterait les types de commerce** qui pourraient s'installer en pieds d'immeuble.
- Les participants échangent sur la question du **stationnement** dans le futur quartier. Ils se demandent s'il y aura encore un parking-relais, ainsi que combien de places par logement sont prévues. Un participant évoque l'exemple d'un projet à l'étranger où les porteurs de projet ont tablé sur 1,5 place par logement.

Les participants s'accordent sur la **faveur à donner à des parkings souterrains** plutôt qu'en surface.

# COMPTE-RENDU DE L'ATELIER THEMATIQUE DE CONCERTATION DU 3 DECEMBRE 2025 « QUALITE D'HABITER ET MEMOIRE(S) »

Concertation projet LA MISERICORDE

---

Ils se demandent s'il y aura des **garages pour les voitures** et des **espaces de stationnement sécurisés pour les vélos**.

Ils suggèrent de prévoir des **bornes de recharge pour véhicules électriques**.

- Les participants soulignent l'**importance de l'accessibilité à pied des magasins** qui s'installeraient dans le quartier. Ils insistent sur le fait de pouvoir tout faire à pied, pour les personnes qui n'ont pas de véhicule.

Les participants insistent sur l'importance de bien penser les connexions et cheminements piétons.

- Ils suggèrent l'**installation de restaurants et buvettes sur la future place principale** du quartier et soulignent qu'il faut penser à l'ensoleillement de ces lieux.
- Les participants souhaitent que des **points d'eau** soient prévus dans le quartier, tels que des fontaines à eau et des jeux d'eau par exemple.
- Un participant demande de prévoir des parcs à chien.

## Table 2 :

- Plusieurs participants soulignent l'**absence d'espaces culturels accessibles à Ajaccio**. Une participante explique le coût exorbitant des salles disponibles en ville (Palatine, Empire) et l'impossibilité de répéter ou monter de petits spectacles. Elle demande un local de 40-50 m<sup>2</sup>, accessible financièrement. Elle propose **qu'un ou plusieurs rez-de-chaussée soient réservés à des usages culturels, associatifs, artistiques**.
- Pour les participants, le futur quartier doit **intégrer des rez-de-chaussée à loyers maîtrisés pour permettre des usages non-commerciaux**. Cela milite pour une foncière publique, capable de réserver des rez-de-chaussée aux initiatives citoyennes plutôt qu'aux commerces classiques. Il est question d'un local citoyen polyvalent (attente partagée), qui serait accessible aux comités, aux associations, pour organiser ateliers, rencontres, événements. Les participants soulignent que, pour « faire quartier », il faut laisser une place aux initiatives citoyennes.
- Avec l'arrivée potentielle d'étudiants / formations supérieures, certains demandent **des lieux de vie et de détente pour les étudiants** (foyers étudiants, salles communes, lieux de détente hors bars et restaurants...). Une participante parle de la nécessité d'avoir des espaces publics gratuits pour les jeunes, qui soient des espaces de qualité de type locaux associatifs dans lesquels ils puissent se retrouver sans forcément consommer.
- Plusieurs participants insistent sur le fait que **le quartier doit être ouvert aux Ajacciens**, et non vécu comme un « îlot à part ».
- Les discussions font émerger une **préoccupation forte concernant les transports intra-muros à Ajaccio**, et en particulier le manque de petits bus capables de desservir efficacement les pentes menant au site. Plusieurs participants soulignent qu'il n'y avait pas assez de passages, très peu de rotations l'après-midi, et que cette situation complique fortement les déplacements des personnes âgées. Ils insistent sur la nécessité de disposer de minibus plus fréquents, intégrés au fonctionnement du futur quartier, en complément d'un éventuel ascenseur urbain évoqué pendant l'atelier.
- La question de la **place de la voiture** suscite également des échanges. Un participant exprime son **inquiétude quant à un éventuel manque de stationnement, aux difficultés d'accès pour les personnes âgées**, et au risque que le quartier devienne, à terme, un **secteur difficile d'accès**.
- Des échanges autour de la mixité sociale font apparaître des positions divergentes entre les participants.

# COMPTE-RENDU DE L'ATELIER THEMATIQUE DE CONCERTATION DU 3 DECEMBRE 2025 « QUALITE D'HABITER ET MEMOIRE(S) »

Concertation projet LA MISERICORDE

D'un côté, plusieurs participants expriment des réticences à la mixité sociale, évoquant des situations d'incivilités, un « choc des cultures », ou encore des craintes liées au trafic de drogue. Pour certains, la cohabitation entre des ménages aux revenus très différents génère des tensions : « dans les copropriétés, trop d'écart de revenus = conflits ». Une participante, propriétaire dans une résidence voisine comptant 21 % de logements sociaux, décrit un « choc de classes » et des conflits récurrents au sein de sa copropriété.

À l'inverse, d'autres participants défendent une vision ouverte et positive de la mixité, souhaitant que le futur quartier soit vivant, accueillant et accessible à tous. Ils insistent sur l'importance du lien social, de la présence d'associations, et d'une réflexion sur les parcours habitants.

## B/ Architecture et qualité d'habiter

Les participants sont invités à échanger et partager leurs idées. Les animateurs leur posent notamment les questions suivantes :

- Pour vous, quels sont les critères essentiels à la qualité d'habiter dans les logements et immeubles du futur quartier ?
- Qu'est-ce qui est important pour vous concernant le cadre de vie du futur quartier ?
- Quel style(s) architectural(aux) souhaiteriez-vous pour le futur quartier ?

### Table 1 :

- Les participants soulignent qu'il faut une **terrasse pour chaque logement**.
- Les participants font plusieurs suggestions s'agissant de **l'aménagement des toits des immeubles** :
  - Un participant suggère **l'installation de panneaux solaires** sur les toits ;
  - D'autres participants soulignent qu'aux vues du dénivelé, des **toitures végétalisées** seraient pertinentes. Il faut, dans ce cas, penser aux récupérateurs d'eau de pluie ;
  - Un autre suggère de **penser en partie les toits comme des lieux de vie aménagés**.
- Un participant suggère d'utiliser **la géothermie** pour le chauffage des bâtiments.
- Un participant, habitant de la résidence Torreta, aborde la question de la **hauteur des bâtiments**, dont certains sont prévus en R+7 et R+9. Il souligne l'importance de prendre en compte les résidences riveraines du quartier, et donc le cadre de vie des riverains, dans les choix qui sont faits par les concepteurs du projet. Il appelle à revoir à la baisse la taille des bâtiments les plus impactant en repensant certains arbitrages techniques, par exemple en imaginant une répartition différente des hauteurs entre l'ensemble des bâtiments.
- Concernant les styles architecturaux, les participants proposent d'avoir une **différenciation entre commerces et habitation dans le traitement architectural des bâtiments**. Ils émettent une préférence pour des bâtiments de **couleur claire**. Ils trouvent que la **Pierre apparente**, dans l'une des références qui leur est présentée (Cannes ZAC MARIA) est une bonne idée. Ils rejettent les références architecturales trop minérales, avec un manque d'espaces végétalisés.
- Ils **s'interrogent sur les cours intérieures / patios** qui apparaissent sur le plan du projet, pour certains immeubles. Ils se demandent quelle serait la taille de ces cours / patios et s'ils seraient à l'usage exclusif des habitants des immeubles concernés. Ils indiquent qu'il convient d'être **vigilant au vis-à-vis** au sein de ces immeubles.

# COMPTE-RENDU DE L'ATELIER THEMATIQUE DE CONCERTATION DU 3 DECEMBRE 2025 « QUALITE D'HABITER ET MEMOIRE(S) »

Concertation projet LA MISERICORDE

Table 2 :

- Le sujet des hauteurs suscite des réactions. Plusieurs participants expriment **une opposition nette au R+9**, en déclarant notamment : « *on s'y oppose* », « *c'est trop haut* », « *ça dénature le quartier* », ou encore « *Ajaccio devient moche* ». Pour eux, ces hauteurs importantes sont associées à plusieurs effets négatifs : **perte de vues, risques de surchauffe, densité excessive, et difficultés accrues pour la gestion des copropriétés** (charges, organisation interne).
- Un travail spécifique est mené sur la thématique de **l'architecture**, à partir du carnet de références architecturales mis à disposition des participants, qui contient un ensemble de photographies de références architecturales données à titre d'exemple pour nourrir les réflexions des participants. Les participants sont invités à y coller des **gommettes de couleur** – **rouge** (pas apprécié), **jaune** (neutre) et **vert** (apprécié), afin d'exprimer leurs préférences. L'ensemble des supports annotés figure **en annexe** du présent document.

À travers cet exercice, plusieurs tendances se dégagent de la part des participants.

Les gommettes vertes placées sur les références architecturales montrent un **attrait marqué des participants pour** :

- la **Pierre** et les **matériaux naturels**,
- le **bois**,
- les **loggias** et les **volets coulissants**,
- les **logements traversants**, permettant ventilation naturelle et continuité de l'air,
- les **terrasses généreuses**, perçues comme de véritables espaces de vie,
- les **toits tuilés**, associés à une identité méditerranéenne forte.

Ces éléments renvoient, pour les participants, à une architecture perçue comme chaleureuse, durable et adaptée au climat.

Les gommettes rouges témoignent de plusieurs préoccupations :

- une présence jugée excessive de **verre**, perçue comme source de **surchauffe**,
- des **baies vitrées trop grandes**, surtout lorsqu'elles ne tiennent pas compte de l'orientation,
- le risque de voir apparaître des **canisses, bâches, fermetures improvisées** ou « jardins d'hiver » mal maîtrisés,
- une **épaisseur insuffisante des bâtiments**, pouvant réduire l'intimité et augmenter les nuisances sonores,
- des **façades colorées** (rose -jaune) rappelant des opérations des années 80-90 jugées vieillissantes à Ajaccio,
- une architecture trop **minérale**, qualifiée parfois de « tout béton », avec un manque d'espaces végétalisés et une **imperméabilisation excessive**.

## C/ Mémoire(s) du site et ancrage ajaccien

Les participants sont invités à échanger et partager leurs idées. Les animateurs leur posent notamment les questions suivantes :

- A quels éléments de l'histoire et de la mémoire du site êtes-vous attachés et comment souhaiteriez-vous raconter et préserver cette mémoire dans le cadre du projet ?
- Quelle toponymie refléterait l'histoire du site ?
- Souhaiteriez-vous des dispositifs transitoires, pour faire vivre le site en attendant le démarrage des chantiers ? si oui, lesquels (ex : street-art, exposition, portes ouvertes avant démolition) ?

# COMPTE-RENDU DE L'ATELIER THEMATIQUE DE CONCERTATION DU 3 DECEMBRE 2025 « QUALITE D'HABITER ET MEMOIRE(S) »

Concertation projet LA MISERICORDE

---

## Table 1 :

- Les participants proposent d'intégrer des **références à la « natalité »**, en lien avec l'histoire du site. Ils suggèrent par exemple d'avoir une place nommée « place de l'espérance ».
- Ils émettent également l'idée d'un endroit ou d'un élément sur le site qui rendrait **hommage au personnel soignant et aux pompiers** : statue, plaque, autre...
- Ils suggèrent que l'héliport devienne un parc pour enfants.
- Ils évoquent aussi l'idée de faire des **vidéos avec les enfants nés à l'hôpital** de la Miséricorde.
- S'agissant des **dispositifs transitoires**, ils suggèrent **d'organiser des événements**, tels qu'une **fête des voisins** ouverte à tous, ou encore des concerts et une projection sur l'histoire du site dans le cadre de la prochaine **fête de la musique**.

## Table 2 :

- La question de la **mémoire du site** suscite plusieurs propositions de la part des participants. Certains suggèrent d'intégrer, dans le futur quartier, des éléments rappelant l'histoire hospitalière et sociale de la Miséricorde, notamment à travers une **exposition de photos des personnes nées sur le site**, ou encore la création d'un **monument** dédié aux naissances. D'autres idées évoquent l'intégration d'espaces mémoriels au sein des parcours publics, afin de conserver une trace visible de ce passé et de valoriser l'identité du lieu : exposition de vieilles photos de l'hôpital, de la maternité, avoir un mur des sages-femmes, des médecins qui ont travaillé ici.
- Plusieurs participants insistent sur l'importance d'un **ancrage ajaccien fort dans le choix de la future toponymie**.

# COMPTE-RENDU DE L'ATELIER THEMATIQUE DE CONCERTATION DU 3 DECEMBRE 2025 « QUALITE D'HABITER ET MEMOIRE(S) »

Concertation projet LA MISERICORDE

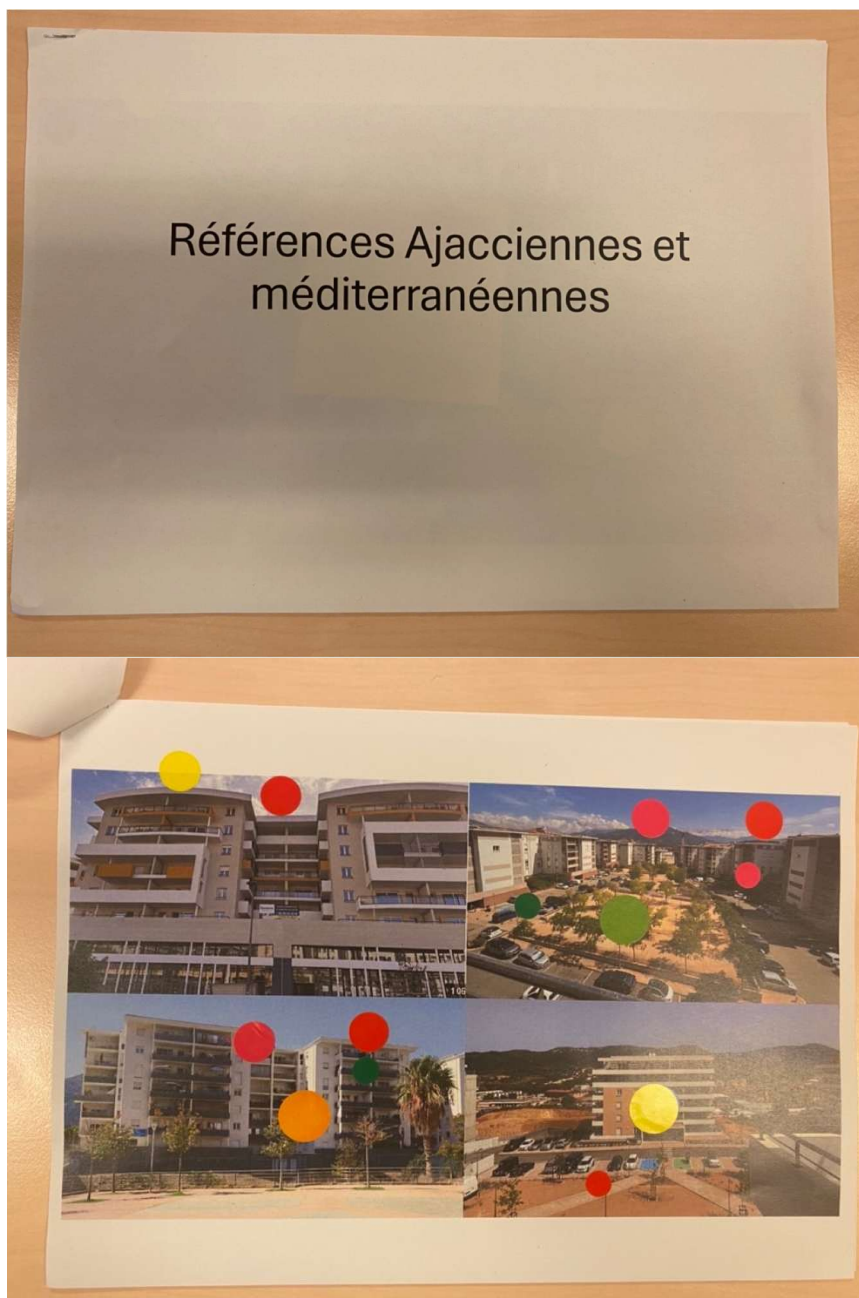
---

## ANNEXES

Photographies du carnet de références ajacciennes et méditerranéennes présenté en atelier

Ce carnet a été utilisé pour nourrir la discussion sur les formes et styles architecturaux du futur quartier.

Les participants de la table 2 ont apposé des gommettes de couleur sur les différentes images pour classer leurs préférences, qui apparaissent sur les photographies ci-après.



# COMPTE-RENDU DE L'ATELIER THEMATIQUE DE CONCERTATION DU 3 DECEMBRE 2025 « QUALITE D'HABITER ET MEMOIRE(S) »

Concertation projet LA MISERICORDE



# COMPTE-RENDU DE L'ATELIER THEMATIQUE DE CONCERTATION DU 3 DECEMBRE 2025 « QUALITE D'HABITER ET MEMOIRE(S) »

Concertation projet LA MISERICORDE



# COMPTE-RENDU DE L'ATELIER THEMATIQUE DE CONCERTATION DU 3 DECEMBRE 2025 « QUALITE D'HABITER ET MEMOIRE(S) »

Concertation projet LA MISERICORDE

D'autres références



# COMPTE-RENDU DE L'ATELIER THEMATIQUE DE CONCERTATION DU 3 DECEMBRE 2025 « QUALITE D'HABITER ET MEMOIRE(S) »

Concertation projet LA MISERICORDE



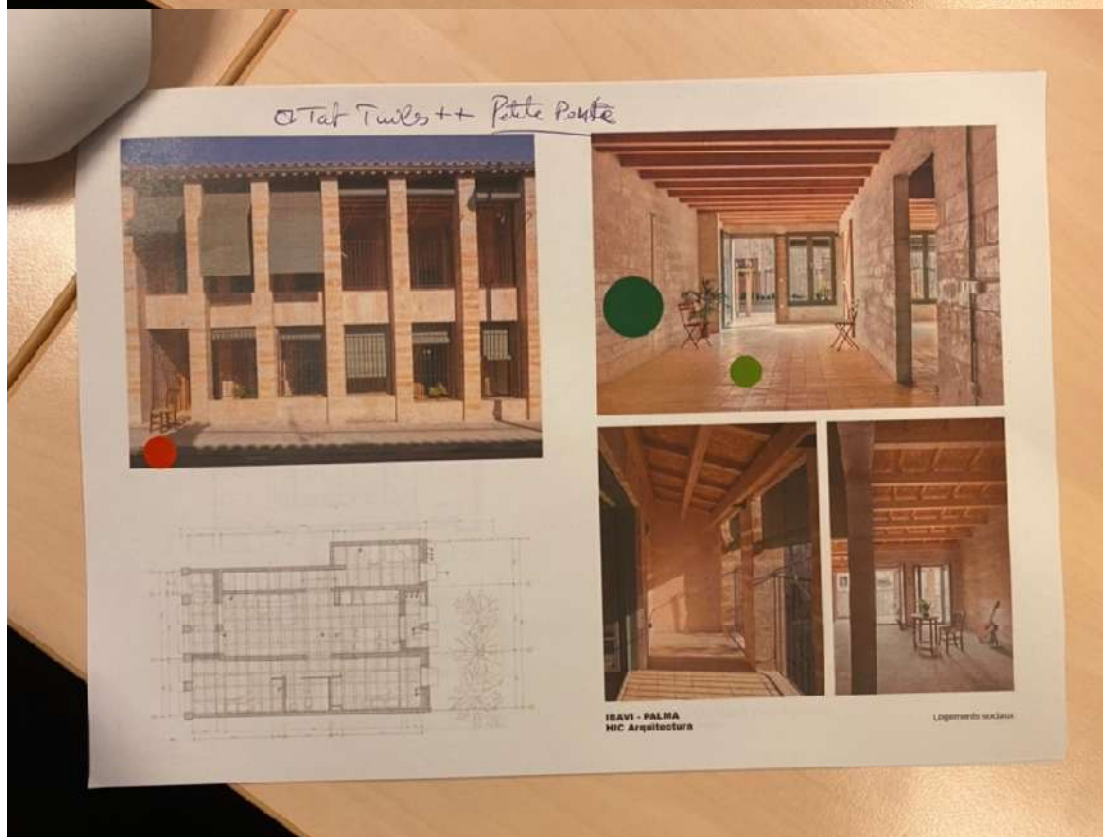
# COMPTE-RENDU DE L'ATELIER THEMATIQUE DE CONCERTATION DU 3 DECEMBRE 2025 « QUALITE D'HABITER ET MEMOIRE(S) »

Concertation projet LA MISERICORDE



# COMPTE-RENDU DE L'ATELIER THEMATIQUE DE CONCERTATION DU 3 DECEMBRE 2025 « QUALITE D'HABITER ET MEMOIRE(S) »

Concertation projet LA MISERICORDE



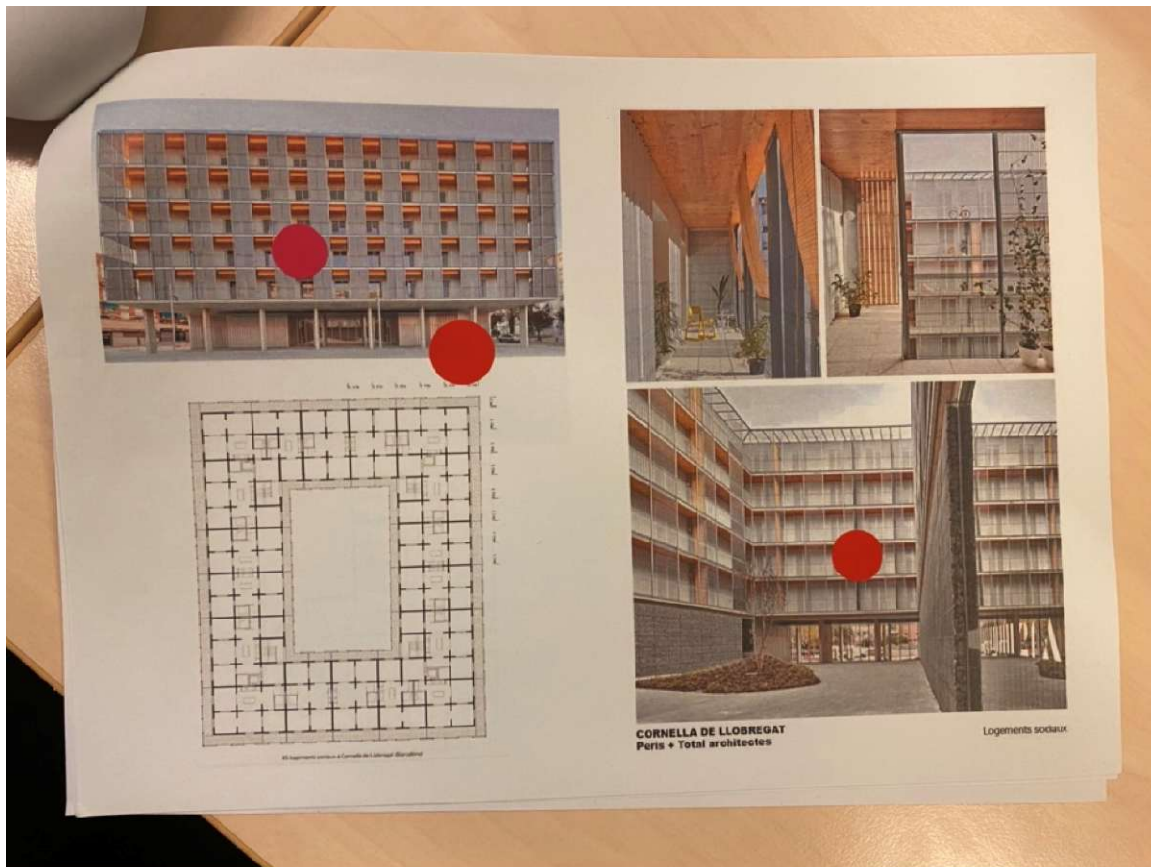
# COMPTE-RENDU DE L'ATELIER THEMATIQUE DE CONCERTATION DU 3 DECEMBRE 2025 « QUALITE D'HABITER ET MEMOIRE(S) »

Concertation projet LA MISERICORDE



# COMPTE-RENDU DE L'ATELIER THEMATIQUE DE CONCERTATION DU 3 DECEMBRE 2025 « QUALITE D'HABITER ET MEMOIRE(S) »

Concertation projet LA MISERICORDE



# COMPTE-RENDU DE L'ATELIER THEMATIQUE DE CONCERTATION DU 3 DECEMBRE 2025 « QUALITE D'HABITER ET MEMOIRE(S) »

Concertation projet LA MISERICORDE

