

## **Rapport n°22**

### **Accunsentu per l'acquistu d'una villa inde u quattru di u prugettu di creazione d'un cansatoghju centrale quartieri Montera è San Francesco**

Approbation de l'acquisition d'une villa dans le cadre du projet de création d'un parking central quartiers Montera et St François

Depuis plusieurs années, la Ville de Bastia a engagé une politique active et réfléchie en matière de stationnement, pilier essentiel de sa stratégie de mobilité.

Ce plan global repose sur deux principes-clés :

- Proximité : garantir aux habitants un accès facilité au stationnement dans leur quartier
- Anticipation : construire des solutions durables adaptées à un territoire en pleine mutation

Dans ce cadre, au fil des études en matière de stationnement, une opportunité foncière majeure s'est présentée à la Ville, à savoir l'acquisition d'un terrain stratégique situé en contrebas du boulevard Hyacinthe de Montera, au-dessus du parking Saint-François, propriété du Ministère des Armées.

Cette avancée débloque un projet longtemps freiné par la complexité foncière : la création d'un grand parking central de 350 à 400 places, pensé pour 2026–2030. Ce grand projet permettra non seulement d'absorber une large part de la demande résidentielle et commerciale en stationnement, mais aussi de rééquilibrer les flux automobiles liés à la piétonisation du centre-ville. Sa proximité avec les équipements culturels majeurs (théâtre, conservatoire, cinémas, commerces, centre culturel Una Volta...) en fera un levier essentiel pour l'attractivité et la fluidité urbaine.

Ainsi, cette opération stratégique portée par la Régie Autonome des Parcs de stationnement Bastiais, compétente en matière de construction de parking, va permettre de désengorger le quartier St François - Théâtre – Montera qui souffre de saturation en matière de stationnement.

Compte tenu des éléments précités, il est donc nécessaire de procéder à l'acquisition de la parcelle AN 617 (1914 m<sup>2</sup>) appartenant au Ministère des Armées, sur laquelle est édifiée la Villa Montepiano. Celle-ci est située Bd Hyacinthe de Montera et jouxte le parking St François. Ce bien d'une superficie de 89,85m<sup>2</sup> est composé de 3 chambres, une terrasse de 84,42m<sup>2</sup> et possède un garage de 31,19m<sup>2</sup>.

Des négociations ont été engagées avec le Ministère des Armées. Par courrier en date du 16 juillet 2024, le Ministre a approuvé le principe d'une cession sous la forme d'un échange de villas. En effet, la villa Montepiano faisant office de logement de fonction pour les militaires, il est nécessaire de proposer un bien équivalent.

Cette villa a été estimée par avis en date du 27 mars 2025, par la Direction Générale des Finances Publiques à 342 000€ avec une marge d'appréciation de 20%, soit un montant maximum de 410 400€.

Dans ce contexte, un bien équivalent d'une valeur de 402 406 € net acquéreur a été proposé à la Direction des Territoires, de l'Immobilier et de l'Environnement de l'Armée et a été accepté par le Commandant de la base de Calvi, par courrier en date du 16 septembre 2025.

Ce bien est une maison de 100 m<sup>2</sup> en construction qui sera livrée clé en mains le 31 mars 2026. Le promoteur est sur le point de commencer le second œuvre. Cette maison est située 358, lotissement Viale di Vergale, lot n°4 – 20290 LUCCIANA, sise sur la parcelle AY 382 (650 m<sup>2</sup>). Elle comprendra trois chambres et disposera d'une clôture avec un portillon et un portail électrique. Elle sera également équipée d'un garage de 31 m<sup>2</sup>.

Par avis du 4 septembre 2025, la DGFIP a estimé ce bien à 372 186 €, soit 8% moins cher que le prix proposé par l'agence LAFORET.

Pour information, les négociations avec l'Etat pour l'acquisition de cette maison ont été initiées au début des années 2000, mais n'ont jamais abouti jusqu'à présent. Aujourd'hui, la collaboration avec les Services de l'Armée a permis de trouver le produit qui répond au cahier des charges imposé par cette administration. Plusieurs maisons ont été visitées avec le personnel militaire de Lyon et de Calvi depuis le début de l'année. L'une d'entre elles, vendue pour le prix de 365 000 € sur le territoire de la commune de Borgu, avait recueilli l'avis favorable de l'Armée. Cette acquisition devait être présentée au conseil municipal de juillet dernier, mais le vendeur s'est désisté.

Si le prix de 402 406 € est légèrement supérieur à l'avis de la DGFIP, la commune est contrainte par la réalité du marché, par la loi de l'offre et la demande, par l'appréhension des particuliers à traiter avec les collectivités, par les critères imposés par l'Armée et par la nécessité urgente de désengorger le quartier St François.

Au regard de ces éléments, il est proposé de procéder, dans un premier temps, à l'acquisition de la villa sise à Lucciana pour le prix de 402 406 € vendue par la SAS GL BRANCALE, représentée par sa gérante Mme Laetitia GIANNUZZI. S'agissant d'une vente clé en mains, le montage juridique comprend la signature d'une promesse de vente avec versement d'un acompte de 10%, puis la signature de l'acte définitif à l'achèvement de la construction.

Toutefois, après accord du promoteur et de son notaire, Me Ramazzotti, il a été convenu de ne pas verser l'acompte de 10 %.

Dans un second temps, il est proposé d'approuver l'échange consistant en la vente de la Villa Montepiano par l'Etat à la Ville de Bastia en contrepartie de la Villa acquise par notre collectivité sur le territoire de la commune de Lucciana.

Pour l'équilibre financier de l'opération, cet échange sera réalisé sans soulte. Chacune des maisons sera vendue pour le prix de 402 406 €.

Pour rappel, en application des articles L.1412 et suivants, L.2221-1 et suivants, R.2221-1 et suivants du CGCT, et de ses statuts, la Régie Autonome des Parcs de stationnement Bastiais est une régie à autonomie financière. Elle détient la compétence pour construire et exploiter le parking mais elle ne dispose pas de la personnalité morale.

Elle est représentée par le Maire. Ainsi, le financement sera assuré par le budget annexe de la régie et les biens acquis pour cette opération intégreront le patrimoine communal.

**En conséquence, il est proposé :**

- D'approuver l'acquisition par la Ville de Bastia de la villa sise sur le territoire de la commune de Lucciana (AY 382) pour le prix de 402 406 € vendue par la SAS GL BRANCALE représentée par Mme Pantaléa GIANNUZZI.
- D'approuver l'acquisition par voie d'échange, sans soulte, par la Ville de Bastia, de la Villa Montepiano (AN 617) appartenant à l'Etat en contrepartie de la cession de la villa sise à Lucciana (AY 382) acquise de la SAS GL BRANCALE représentée Mme Pantaléa GIANNUZZI.
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer les actes correspondants (promesse de vente, acte de vente, échange) et tous documents utiles se rapportant à cette affaire.
- Dit que les crédits à ces opérations immobilières sont inscrits au budget annexe de la Régie Autonome des Parcs de stationnement Bastiais.