



Bastia

CITÀ DI CULTURA

Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de la Ville de Bastia du jeudi 2 octobre 2025

Objet : Approbation de l'acquisition d'une villa dans le cadre du projet de création d'un parking central quartier de Montera

Date de la convocation : 26 septembre 2025

Date d'affichage de la convocation : 26 septembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le deux octobre à 17h30, le CONSEIL MUNICIPAL de BASTIA s'est réuni à l'Hôtel de Ville de Bastia, en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur Pierre SAVELLI.

Nombre de membres composant l'assemblée : 42

Nombre de membres en exercice : 42

Quorum : 22

Nombre de membres présents : 26

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer

Etaient présents: Monsieur SAVELLI Pierre ; Madame DE GENTILI Emmanuelle ; Madame LACAVE Mattea ; Monsieur TIERI Paul ; Madame PIPERI Linda ; Monsieur GRASSI Didier ; Madame VIVARELLI-MARI Jérôme ; Madame POLISINI Ivana ; Monsieur PERETTI Philippe ; Madame ORSINI SAULI Laura ; Monsieur LUCCIONI Don Petru ; Monsieur DASSIBAT Franck ; Monsieur DEL MORO Alain ; Monsieur FABIANI François ; Monsieur GRAZIANI Antoine ; Monsieur LINALE Serge ; Madame MANGANO Angelina ; Madame MATTEI Mathilde ; Madame PELLEGRINI Leslie ; Monsieur PIERI Pierre ; Monsieur ROMITI Gérard ; Madame TIMSIT Christelle ; Monsieur PAOLI Jean François ; Madame SALGE Hélène ; Monsieur MORGANTI Julien.

Etaient absents: Monsieur MILANI Jean-Louis ; Madame CARRIER Marie-Dominique ; Madame COLOMBANI Carulina ; Monsieur DE ZERBI Alexandre ; Madame PASQUALINI-D'ULIVO Marie-Pierre ; Madame BELGODERE Danièle ; Madame GRAZIANI-SANCIU Livia ; Monsieur MONDOLONI Jean-Martin ; Monsieur TATTI François ; Madame VESPERINI Françoise.

Ont donné pouvoir :

Monsieur SIMEONI Gilles à Monsieur SAVELLI Pierre ;
Monsieur DALCOLETTO François à Madame MATTEI Mathilde ;
Madame FILIPPI Françoise à Madame LACAVE Mattea ;
Madame GUIDICELLI-SBRAGGIA Lauda à Monsieur TIERI Paul ;
Madame LUCIANI Emmanuelle à Madame MANGANO Angelina ;
Monsieur ZUCCARELLI Jean à Madame SALGE Hélène ;
Madame ALBERTELLI Viviane à Monsieur MORGANTI Julien.

Monsieur Pierre Savelli ouvre la séance et invite le Conseil à désigner son secrétaire :
Monsieur Paul Tieri élu secrétaire prend place au bureau

Le conseil municipal,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment l'article L. 1111-1 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.1412 et suivants, L.2221-1 et suivants, R.2221-1 ;

Vu les statuts de la Régie Autonome des Parcs de stationnement Bastiais ;

Vu l'estimation de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) de la villa Montepiano, boulevard Hyacinthe de Montera en date du 27 mars 2025 ;

Vu l'estimation de la DGFIP de la villa à Lucciana en date du 4 septembre 2025 ;

Vu le courrier en date du 16 juillet 2024 du Ministre des Armées ;

Vu le courrier en date du 16 septembre 2025 du Commandant de la base de Calvi ;

Vu l'avis favorable du conseil d'exploitation de la régie des parcs et stationnements en date du 30 septembre 2025 ;

Vu l'avis favorable de la commission unique en date du 30 septembre 2025 ;

Considérant l'engagement de notre collectivité d'une politique active et réfléchie en matière de stationnement, pilier essentiel de sa stratégie de mobilité ;

Considérant ce plan global reposant 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

Considérant l'opportunité foncière majeure qui 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 ;

Considérant que cette avancée débloque un projet longtemps freiné par la complexité foncière : la création d'un grand parking central de 350 à 400 places, projet qui 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 ;

Considérant que 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 – de Montera qui souffre de saturation en matière de stationnement ;

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition de la parcelle AN 617 (1914 m²) 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 89,85m² est composé de 3 chambres, une terrasse de 84,42m² et possède un garage de 31,19m² ;

Considérant que des négociations ont été engagées avec le Ministère des Armées ;

Considérant que le Ministre a approuvé le principe d'une cession sous la forme d'un échange de villas le 16 juillet 2024 ;

Considérant que la villa Montepiano fait office de logement de fonction pour les militaires, il est nécessaire de proposer un bien équivalent ;

Considérant l'estimation de cette villa le 27 mars 2025, par la Direction Générale des Finances Publiques à un montant de 342 000€ avec une marge d'appréciation de 20%, soit un montant maximum de 410 400€ ;

Considérant qu'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, à savoir une maison de 100 m² 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 m²). 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 m² ;

Considérant que cette proposition a été acceptée par le Commandant de la base de Calvi ;

Considérant l'estimation de ce bien par la DGFIP à 372 186 €, soit 8% moins cher que le prix proposé par l'agence LAFORET ;

Considérant que le prix de 402 406 € légèrement supérieur à l'avis de la DGFIP se justifie 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 ;

Considérant la proposition 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 ;

Considérant que 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 ;

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

Considérant la proposition d'approuver, dans un second temps, 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 ;

Considérant que pour l'équilibre financier de l'opération, cet échange sera réalisé sans soulte, chacune des maisons sera vendue pour le prix de 402 406 € ;

Considérant que la Régie Autonome des Parcs de stationnement Bastiais est une régie à autonomie financière et détient la compétence pour construire et exploiter le parking mais elle ne dispose pas de la personnalité morale, elle est représentée par le Maire ;

Considérant que le financement sera assuré par le budget annexe de la régie et les biens acquis pour cette opération intégreront le patrimoine communal.

*Après avoir entendu le rapport de Monsieur Paul TIERI,
Après en avoir délibéré,
Le conseil municipal,
A l'unanimité*

Article 1:

- **Approuve** 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.

Article 2 :

- **Approuve** 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.

Article 3 :

- **Autorise** Monsieur le Maire à signer les actes correspondants (promesse de vente, acte de vente, échange) et tous documents utiles se rapportant à cette affaire.

Article 4 :

- **Précise** que les crédits à ces opérations immobilières sont inscrits au budget annexe de la Régie Autonome des Parcs de stationnement Bastiais.

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

Le secrétaire de séance
Signé électroniquement le 09/10/2025



Paul TIERI

Le Maire,

Signé électroniquement le 08/10/2025



Pierre SAVELLI

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 recueil des actes administratifs de la commune et d'une publication sur le site de la Mairie.