

COMMISSION PERMANENTE

REUNION DU 30 SEPTEMBRE 2026

RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

**RACHAT PAR LA COLLECTIVITÉ DE CORSE DES
PARCELLES CADASTRÉES SECTION A N°1243 ET 1192
SUPPORTANT LE CHÂTEAU DE STOPIELLE À CENTURI
EN APPLICATION DES STIPULATIONS DE LA
CONVENTION DE PORTAGE CONCLUE AVEC L'OFFICE
FONCIER DE LA CORSE LE 21 JANVIER 2021 - POUVOIR
DONNÉ AU PRÉSIDENT DU CONSEIL EXÉCUTIF DE
CORSE DE SIGNER L'ACTE NOTARIÉ CORRESPONDANT**

COMMISSION(S) COMPETENTE(S) :

Commission de l'Education, de la Culture, de la Cohésion Sociale
et des Enjeux Sociétaux

Commission des Finances et de la Fiscalité

Commission du Développement Economique, du Numérique, de
l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

L'acquisition du Palazzu di Stopielle par la Collectivité de Corse constitue, au-delà de l'opération foncière qui vous est proposée, un choix politique, patrimonial et culturel majeur.

Ce choix repose sur une conviction forte : celle que le patrimoine de la Corse constitue un bien commun qui ne peut être abandonné aux seules logiques du marché, et dont la préservation et la valorisation peuvent au contraire s'appuyer sur des partenariats publics et privés ambitieux permettant de mobiliser des compétences, des financements et des acteurs complémentaires au service de l'intérêt général, lorsque sa valeur historique, culturelle et symbolique justifie sa préservation et sa transmission aux générations futures.

Le Palazzu di Stopielle appartient incontestablement à cette catégorie de biens exceptionnels. Témoin remarquable de l'histoire des palazzi d'Americani, il raconte une page singulière de l'histoire du Cap Corse et de notre peuple : celle de l'émigration vers les Amériques, du travail et de la réussite, mais également du retour au pays, de l'attachement à la terre d'origine et de la volonté d'y construire et d'y transmettre. Par son architecture, par ses décors peints exceptionnels et par la richesse de son iconographie, il constitue aujourd'hui un élément particulièrement précieux du patrimoine historique et artistique de la Corse.

Aussi, face à un tel héritage patrimonial, la Collectivité de Corse ne pouvait demeurer spectatrice de son devenir. L'intervention engagée à l'initiative de la commune de Centuri, puis portée par l'Office Foncier de la Corse et la Collectivité de Corse, a permis d'éviter que cet ensemble ne soit définitivement soumis à une logique spéculative susceptible d'aboutir à sa privatisation et de priver la Collectivité de toute maîtrise sur son avenir.

L'investissement qui accompagnera cette acquisition doit ainsi permettre, au-delà des indispensables travaux de conservation et de restauration, de donner au Palazzu di Stopielle une véritable vocation publique. Sa réhabilitation devra ainsi permettre d'en faire un lieu vivant, ouvert au public et profondément inscrit dans son territoire, consacré à la connaissance et à la transmission de notre histoire, susceptible d'accueillir des activités patrimoniales, culturelles et scientifiques, des expositions, des rencontres et des manifestations, et de participer plus largement à la valorisation du patrimoine du Cap Corse.

Le rachat aujourd'hui proposé s'inscrit dans la continuité de cette démarche et traduit la volonté de la Collectivité de Corse d'assumer pleinement sa responsabilité en matière de sauvegarde, de restauration et de transmission de notre patrimoine. Cette

responsabilité publique n'excluant pas la recherche de partenariats ambitieux, avec des acteurs privés. Il s'agit ainsi de concilier la maîtrise publique du devenir de ce patrimoine exceptionnel avec la capacité d'associer largement les acteurs privés à sa restauration, à sa valorisation et à son rayonnement.

Historique de l'acquisition du portage par l'Office Foncier de Corse :

A la suite d'une sollicitation de la commune de Centuri (Cismonte), l'Assemblée de Corse a, par délibération n°20/112 AC du 30 juillet 2020, autorisé M. le Président du Conseil exécutif de Corse à signer la convention de portage établie entre la Collectivité de Corse et l'Office Foncier de la Corse en vue de procéder à l'acquisition et au portage foncier des parcelles sises à Centuri, hameau de Cannelle, et cadastrées Section A n°1243 et 1192 servant respectivement d'assise et de terrain de dépendance au château de Stopiella (la parcelle cadastrée Section A n°1243 étant issue de la division de la parcelle anciennement cadastrée Section A n°1196).

En effet, cet édifice consiste en une maison d'américain d'une superficie de 500,99 m² iconographiquement très intéressante, entourée d'un jardin exotique. L'ensemble est chargé en significations symboliques sur la thématique particulière des Corses enrichis aux Amériques.

Eu égard au caractère historique, patrimonial et culturel particulièrement remarquable de cet immeuble bâti ancien, la commune de Centuri souhaitait faire de ce bien un élément fondamental de sa politique d'aménagement foncier au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, un élément d'attractivité économique, notamment dans le but d'organiser sur place une activité économique fondée sur le tourisme vert, culturel et patrimonial, l'installation de locaux de recherche scientifique et d'excellence dans le domaine de l'environnement marin, ainsi que la préservation et la mise en valeur de l'espace naturel et du patrimoine bâti remarquable qui s'y trouve implanté, et qui constitue l'une des caractéristiques propres de la microrégion du Cap Corse.

De ce fait, la convention de portage établie entre la Collectivité de Corse et l'Office Foncier de la Corse a été signée le 21 janvier 2021.

En application de cette convention, aux termes d'un acte reçu le 29 octobre 2021 par Maître Nadine Gironi-Gambini, notaire à Ajaccio, l'Office Foncier de la Corse a procédé à l'acquisition des parcelles précitées supportant le château de Stopiella, moyennant le prix d'un million cent mille Euros (1.100.000 €).

Cette convention de portage ayant été conclue pour une durée de cinq années à compter de la date d'acquisition des parcelles cadastrées Section A n°1243 et 1192, celle-ci arrivera donc à son terme le 28 octobre 2026.

A cette date, en application des articles 4 et 10 de la convention de portage, la Collectivité de Corse a l'obligation de procéder au rachat du bien immobilier objet de cette convention.

Les articles 11 et 17 de la convention de portage précisent que le prix de cession de ce bien par l'Office Foncier de la Corse au profit de la Collectivité de Corse doit correspondre à son prix de revient, lequel comprend notamment :

- le prix d'acquisition du bien ;

- les frais annexes (notaire, géomètre, avocat, expert, honoraires de négociation, etc...) ;
- les coûts de gestion supportés par l'Office Foncier de la Corse, ainsi que ceux supportés en tant que propriétaire du bien (assurance, impôts, charges de copropriété, etc...) ;
- les dépenses de remise en état des sols (diagnostics techniques, déconstruction, dépollution, travaux, etc...) ;
- les coûts des études liées au site ;
- les frais financiers, uniquement s'ils correspondent à des emprunts spécifiquement adossés au projet pendant la durée de portage ;
- les sommes dues au titre du taux d'actualisation (soit 1% hors taxes par an du montant de l'acquisition hors frais annexes pour les opérations de centre/bourg/ville).

Au moyen d'un avis de valeur en date du 30 avril 2024, le Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques du Cismonte a estimé la valeur vénale de la parcelle bâtie cadastrée Section A n°1243, d'une contenance cadastrale de 2446 m² et de la parcelle non bâtie cadastrée Section A n°1192, d'une contenance cadastrale de 7906 m² à la somme de 1.100.000 € ; ce montant ne tient pas compte des compléments de prix de rachat prévus par la convention de portage.

Cet avis de valeur a fait l'objet d'une prorogation délivrée le 1er septembre 2026.

Par courrier en date du 3 septembre 2026, l'Office Foncier de la Corse a communiqué à la Collectivité de Corse le montant prévisionnel du prix de rétrocession du château de Stopiella à son profit, en application des stipulations de l'article 14 de la convention de portage.

L'Office foncier de la Corse étant assujetti à la TVA, en application de l'article 17 de la convention de portage, celle-ci s'appliquera sur la marge pratiquée lors de la revente de ce bien à la Collectivité de Corse.

Conformément à l'article 268 du Code général des impôts et à la doctrine administrative publiée au BOFIP, le montant de cette TVA est déterminé par différence entre, d'une part, les sommes et charges supportées par le cessionnaire, et, d'autre-part, le prix d'achat supporté par l'assujetti-revendeur.

Le montant total des sommes engagées par l'Office Foncier de la Corse durant l'opération de portage se décompose de la façon suivante :

- 1.100.000,00 € (prix d'acquisition du château de Stopiella) ;
- 13.935,93 € (frais d'acte d'acquisition notarié) ;
- 99.890,00 € (frais d'étude) ;
- 48.276,40 € (travaux) ;
- 11.998,00 € (taxes foncières) ;
- 1.182,00 € (diagnostics techniques obligatoires préalablement à la vente) ;
- 56.111,06 € (taux d'actualisation annuel de 1% du prix d'acquisition) ;
- 38.656,56 € (TVA sur marge).

Soit un prix total de rétrocession d'un million trois cent soixante-neuf mille neuf cent cinquante-huit Euros et quatre-vingt-quinze cents toutes taxes comprises (1.369.958,95 € TTC).

Le château de Stopielle, un joyau patrimonial :

L'acquisition par une collectivité publique du château de Stopielle, situé sur la commune de Centuri, hameau de Cannelle, représente une opportunité importante pour le patrimoine de la Corse. Cet édifice témoigne d'une thématique particulière des Corses enrichis aux Amériques, caractéristique architecturale du Cap Corse et à un degré moindre de la Balagne.

Aussi, le château de Stopielle par son histoire et son identité particulière, oriente notre réflexion sur la construction d'un projet à la fois profondément enraciné mais aussi ouvert sur d'autres territoires, d'autres régions, d'autres continents.

En cela il permet de développer des approches sur les influences et les mélanges culturels de la Corse.

En effet, d'un point de vue architectural et artistique, Stopielle n'est pas la plus grande maison d'américains que l'on rencontre en Corse. Ce n'est pas la plus monumentale mais c'est indiscutablement la maison d'américain qui est iconographiquement la plus intéressante et la plus riche.

L'historien de l'art Michel-Edouard Nigaglioni indique à son sujet : *« elle renferme de nombreuses significations symboliques sur la thématique particulière des Corses enrichis aux Amériques. C'est véritablement l'archétype de la maison d'américain. D'autre part, et surtout, la longue série de décors peints qui ornent ses différentes salles est véritablement exceptionnelle et à plus d'un titre »*.

Cette maison, datable de la seconde moitié du XIX^{ème} siècle (vers 1880), est construite par Jean-Baptiste Marcantoni, né à Porto-Rico et originaire de Centuri, de retour des Amériques où sa famille avait fait fortune dans le commerce. Elle est caractéristique des maisons dites d'Américains avec une architecture décorative de style toscan néo-classique. Elevée sur deux niveaux et un étage de combles au-dessus d'une corniche saillante, couverte d'un toit en lauzes surmonté d'une terrasse en belvédère, la maison possède trois façades ordonnancées à travées que couronne une balustrade pleine. La façade principale possède un porche d'entrée surmonté d'un balcon à balustrade, décoré de deux aigles impériaux. Le plan du bâtiment est rectangulaire avec une aile arrière allongée pour recevoir les cuisines. L'ensemble est distribué par un escalier monumental à trois volées droites. Le château en totalité, ses abords et l'écurie sont inscrits par arrêté du 25 mars 2011 sur la liste des Monuments Historiques.

Pour l'histoire et le patrimoine de la Corse, ce château est très intéressant, sa situation géographique, à la pointe Nord de l'île, à mi-chemin du tour du Cap Corse, entre Bastia et San Fiorenzu, et accessible depuis la route est un autre élément intéressant.

La valorisation de cet édifice doit donc s'orienter vers plusieurs axes, après une concertation institutionnelle entre la commune, la communauté de communes et la Collectivité de Corse mais aussi en lien avec les acteurs associatifs et les professionnels du tourisme et du patrimoine autour de la mise en valeur du patrimoine des villages Cap Corsins.

Cet ensemble pourrait par exemple représenter la « vitrine » ou/et le siège de l'office du tourisme du territoire à travers un CIAP (Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine), afin de valoriser la richesse patrimoniale et d'engager une labellisation « Pays d'art et d'histoire du Cap Corse ». Le projet pourrait être enrichi avec des éléments de l'exposition temporaire du musée de la Corse de 2017

« Palazzi di l'Americani », mais aussi par les recherches de l'association « Petre Scritte » dont l'inventaire topographique fait référence.

Cette vocation pourrait également constituer un point d'appui privilégié pour renouer et développer des liens avec des descendants des familles corses établies à Porto Ricco, aux Etats Unis et plus largement dans les Amériques.

En les associant à la valorisation du Palazzu Marcantoni la Collectivité de Corse pourrait favoriser l'émergence de partenariats, de mécénats, et de collaborations avec les descendants outre Atlantique, renforçant ainsi le rayonnement international du site et son attractivité culturelle et patrimoniale.

Cette vocation doit être pensée dans une dimension largement ouverte sur l'extérieur, fidèle à l'histoire même du Palazzu di Stopiella et à ce qu'il représente.

Cette dimension revêt une signification particulière s'agissant des nombreuses communautés corses présentes dans les Amériques, dont l'histoire fait directement écho à celle du Palazzu et des palazzi d'Americani. Au-delà de la transmission de cette mémoire, l'ambition devra être de faire vivre et renouveler ces liens, en permettant à celles et ceux qui le souhaitent de participer à la réflexion autour du projet, à sa structuration et, demain, à la vie du lieu.

Le Palazzu di Stopiella pourrait ainsi devenir un lieu de rencontre, de transmission et de rassemblement, capable de fédérer autour de son histoire les Corses de l'île et de la diaspora, mais également les associations, chercheurs, institutions et acteurs culturels qui entretiennent et font vivre les relations historiques entre la Corse et les Amériques. D'autres manifestations, s'appuyant sur les producteurs et le tissu associatif, avec notamment des conférences, des dégustations, des concerts viendraient enrichir l'activité de ce lieu exceptionnel dont la vocation est d'avoir une activité annuelle au cœur du Cap Corse.

Notre ambition sera de faire de Stopiella bien davantage qu'un patrimoine sauvegardé : un lieu de référence, vivant, ouvert sur le monde et pleinement inscrit dans l'avenir de la Corse. La Collectivité de Corse assumera son rôle de garante de l'intérêt général tout en donnant leur place aux mécènes et à tout autre partenaire qui souhaitera s'engager à ses côtés dans un projet d'envergure.

En conséquence, il est proposé :

- **D'APPROUVER** l'acquisition auprès de l'Office Foncier de la Corse des parcelles sises à Centuri (Cismonte) et cadastrées Section A n°1243 d'une contenance cadastrale de 2446 m² (parcelle bâtie supportant le château de Stopiella) et Section A n°1192 d'une contenance cadastrale de 7906 m² (parcelle non bâtie constituant une dépendance du château de Stopiella), moyennant le prix d'un million trois cent soixante-neuf mille neuf cent cinquante-huit Euros et quatre-vingt-quinze cents toutes taxes comprises (1.369.958,95 € TTC).

- **DE DÉCIDER** de répartir, ainsi qu'il suit, les crédits inscrits à la rubrique :

ORIGINE : BP 2026

PROGRAMME : 6151 « Administration générale »

MONTANT DISPONIBLE : 1 510 000 €

MONTANT À AFFECTER :

Achat Château de Stopielle..... 1 510 000 €

MONTANT TOTAL AFFECTÉ 1 510 000 €

MONTANT DISPONIBLE À NOUVEAU : 0 €

- D'AUTORISER le Président du Conseil exécutif de Corse à signer, avec faculté de subdélégation, l'ensemble des actes afférents à cette opération, dont l'acte notarié correspondant, et de convenir si nécessaire des clauses et conditions particulières dudit acte.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.