



NOTE DE PRESENTATION SYNTHETIQUE

RESERVE FONCIERE EN VUE DE LA CREATION DU FUTUR HOPITAL DE BASTIA

1. OBJET DE LA NOTE

La présente note vise à présenter de manière synthétique le projet de constitution de la réserve foncière relative à la création du futur hôpital de Bastia.

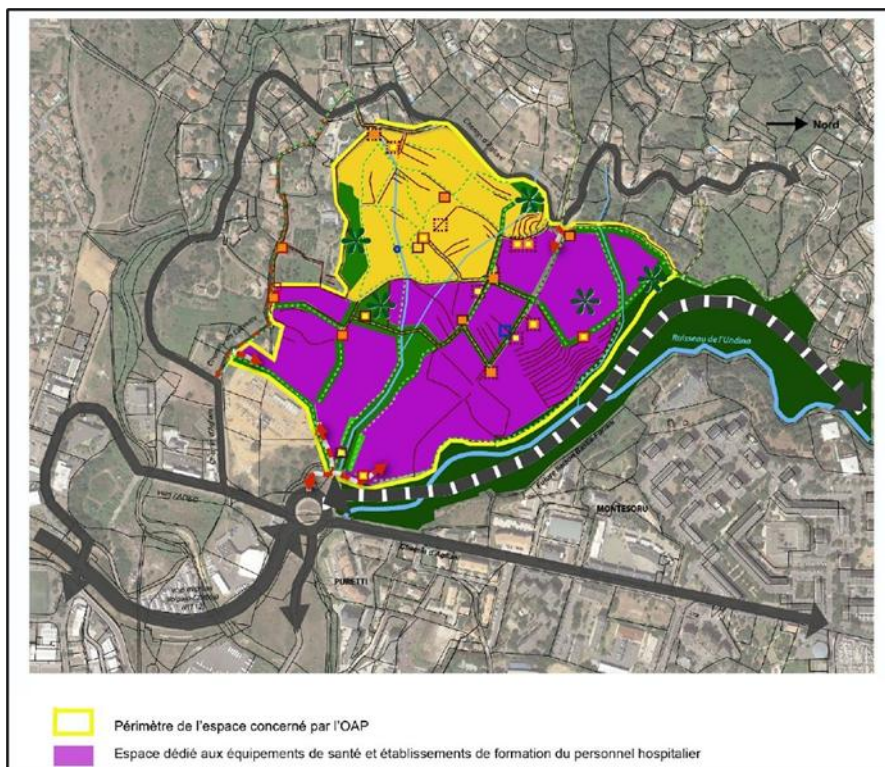
Cette procédure est initiée en application de l'article L.221-1 du Code de l'Urbanisme qui dispose que les collectivités locales sont habilitées à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L.300-1.

2. CONTEXTE GENERAL ET ENJEUX

L'hôpital de Bastia a été inauguré en 1985. Sous dimensionné dès l'origine, il n'a fait l'objet d'aucune rénovation d'ampleur. Aujourd'hui, cet équipement obsolète n'a plus la capacité d'accueillir dans des conditions satisfaisantes les patients, ni de fournir des conditions de travail adaptées au personnel médical et paramédical.

Constituer une réserve foncière de manière rapide, sans attendre la définition des ouvrages principaux, permettra d'assurer la faisabilité du projet au regard de la rareté du foncier et des enjeux supra-communaux en matière de développement des zones agricoles.

A l'issue de la procédure de révision du PLU approuvé le 22 mai 2025, le terrain d'assiette du projet a été classé en zone 1AU-H, zone dédiée à la réalisation d'une structure hospitalière, justifiant d'autant plus la mise en œuvre de l'opération, objet de la DUP. Et l'Opération d'Aménagement Programmée n° 4 a été créée, zone d'urbanisation future destinée au pôle hospitalier de portée régionale où les établissements connexes rattachés au domaine de la santé, tel que par exemple l'IFSI ainsi que des logements et / ou hébergements nécessaires à son fonctionnement, peuvent être autorisés.



Orientation d'Aménagement Programmée n°4 (secteur du futur hôpital) du PLU approuvé

3. LOCALISATION ET PERIMETRE DE LA RESERVE FONCIERE

Le terrain d'assiette du projet a une surface d'environ 15,6 hectares. Il est constitué de 23 parcelles sur le secteur de Labretto, appartenant à des propriétaires privés. Seule une parcelle est propriété de la Communauté d'Agglomération de Bastia (1859 m², BM 773).

Le site retenu remplit l'ensemble des caractéristiques nécessaires à l'installation d'un hôpital et de ses évolutions futures. A savoir :

Une situation géographique adaptée à l'installation d'un hôpital et à ses évolutions futures :

- Un peu plus de 15 hectares à l'entrée Sud de Bastia
- Une surface plane et peu accidentée
- Un vaste espace pratiquement libre de toute construction

Un site accessible, à moins de 20 minutes de l'essentiel de l'agglomération bastiaise :

- Proximité immédiate de la Route Territoriale RT 11 et des voies urbaines
- La future route territoriale Bastia-Furiani, dont la réalisation a déjà été actée par la Collectivité de Corse, desservira à terme le secteur
- Accès peu contraignants à réaliser
- Facilité de connexion aux réseaux de transports collectifs (bus)
- Liaisons douces en cours de réalisation

Des terrains pouvant être facilement raccordés aux réseaux urbains :

Proximité immédiate des différents réseaux (pluvial, assainissement, eau potable, électricité...)

L'approbation du PLU de Bastia, le 22 mai 2025, a levé toutes les difficultés réglementaires d'urbanisme en vue de la réalisation d'un centre hospitalier :

- Une zone réglementaire dédiée à la réalisation d'un CH
- Projet non soumis à avis de l'Architecte des Bâtiments de France

Des parcelles moins exposées au risque :

- Le PPRIF approuvé ne fait pas obstacle au projet
- Des terrains situés en dehors des zones soumises à risque inondation par ruissellement ou débordement de cours d'eau identifiées au PPRI approuvé de Bastia
- Faible probabilité d'occurrence de minéraux amiantifères



Un autre site a été envisagé, mais ses caractéristiques n'étaient pas compatibles avec la création d'un hôpital. Il a donc été écarté.

A l'issue de la procédure, l'ensemble des terrains et du bâti sera cédé au centre hospitalier de Bastia qui assumera la réalisation de l'équipement.

4. OBJECTIFS POURSUIVIS

La construction du nouvel hôpital de Bastia, regroupant en un même lieu les activités des sites de Falconaghja et de Toga est indispensable pour répondre aux enjeux sanitaires du territoire tant à l'échelle communal que régionale.

Pour rappel, l'établissement assume, à ce jour, 60% de l'offre de soin du territoire insulaire (350 000 habitants) et plus de 600 000 personnes durant la période estivale ce qui en fait un équipement d'importance régionale majeure.

Aujourd'hui, le centre hospitalier de Bastia déploie ses activités sur le site historique de Toga datant de 1920 et sur le site de Faconaghja datant de 1985. Or, les diagnostics architecturaux réalisés en 2018 puis 2021 par APSIS-MAZARS ont pointé de nombreuses limites structurelles.

Ainsi, les études conduites en 2021 ont démontré qu'une réhabilitation lourde du site, tout en ne répondant pas de façon optimale à l'offre de soins (contraignant à la fermeture temporaire de services, imposant des conditions dégradées d'accueil et de soin pendant 16 ans et ne permettant surtout aucune évolution du site), avait le même coût que l'hypothèse d'une reconstruction complète du Centre hospitalier de Bastia sur une nouvelle emprise foncière qui, elle, répond au besoin. Cette reconstruction permettait de maintenir l'offre de soin pendant les travaux et de préserver les patients et le personnel des importants inconvénients de travaux en site occupé (bruit incessant, perturbation du fonctionnement quotidien des installations...) et d'offrir un site optimal et évolutif. Ainsi, seule la construction d'un nouvel hôpital assure de ne pas avoir à suspendre ou à fortement dégrader certaines prises en charge pendant la période de travaux.

Dans ce contexte, à la suite de la visite de deux groupes d'experts du Conseil National d'Investissement en Santé (CSIS) en 2022 et 2024, le Centre hospitalier de Bastia, en concertation et avec l'appui des acteurs impliqués (ARS, Collectivité de Corse, Commune de Bastia) s'est orienté vers une opération de (re)construction à neuf sur un terrain identifié par la commune de Bastia dans le secteur de Labretto.

5. ESTIMATION DU COUT DES ACQUISITIONS

La dépense prévisionnelle relative aux acquisitions a été évaluée, par le Pôle d'Evaluation Domanial de la Direction Générales des Finances Publiques par estimation sommaire globale en date du 9 Juillet 2024 concernant le foncier non bâti à 7 674 040 € et par avis du 11 Juillet 2025 à 905 320 € pour le bâti. Soit une dépense prévisionnelle pour l'ensemble des acquisitions à 8 579 360 € indemnités de réemploi comprises.

Le coût de construction d'un nouvel hôpital a été estimé sur la base des ratios de l'ANAP à 270 millions d'euros.

Ainsi, le coût des acquisitions représente environ 3, 07 % du coût prévisionnel total estimé (Construction hôpital + acquisitions).