

COMMISSION PERMANENTE

REUNION DU 29 JANVIER 2025

RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

**RENOUVELLEMENT PAR LA COLLECTIVITÉ DE CORSE
DU BAIL DE LA CASERNE BACCIOCHI SISE À AIACCIU
AU PROFIT DE L'ETAT POUR LE COMPTE DU
GROUPEMENT DE GENDARMERIE DU PUMONTE -
POUVOIR DONNÉ À M. LE PRÉSIDENT DU CONSEIL
EXÉCUTIF DE CORSE DE SIGNER LE CONTRAT DE BAIL**

COMMISSION(S) COMPETENTE(S) : Commission des Finances et de la Fiscalité

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

Le présent rapport a pour objet le renouvellement du bail par la Collectivité de Corse au profit de l'Etat de la caserne Bacciochi sise à Aiacciu (20000), 6 rue Comte Bacciochi et cadastrée Section BW n° 244 et 320, laquelle est occupée par le Groupement de Gendarmerie du Pumonti.

Aux termes des actes sous seings privés en date des 7 décembre 2012, 17 janvier 2013 et 21 janvier 2013, l'ex-Département de la Corse-du-Sud, aux droits et obligations duquel a été substitué à compter du 1^{er} janvier 2018 la Collectivité de Corse, avait donné à bail à l'État cet ensemble bâti à usage de caserne de gendarmerie.

Cette location avait été consentie moyennant un loyer annuel non révisable d'un montant de 218 000 € pour une durée de 9 années à compter du 1^{er} avril 2012, laquelle a pris fin le 31 mars 2021.

Conformément à ses stipulations et aux prescriptions de la circulaire du Premier ministre du 28 janvier 1993 relative aux conditions de prise à bail par l'Etat des locaux destinés aux unités de gendarmerie départementale édifiés par les collectivités territoriales, ce bail ne pouvait faire l'objet d'une reconduction tacite.

Le Groupement de Gendarmerie du Pumonte a fait part à la Collectivité de Corse de son souhait de rester locataire de ces locaux.

Conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article 5 du bail des 7 décembre 2012, du 17 janvier 2013 et du 21 janvier 2013 a alors été engagée l'instruction d'un nouveau bail. Celui-ci devait donner lieu à une nouvelle évaluation de la valeur locative de l'immeuble concerné par le Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques de Corse.

Or, l'instruction de ce nouveau bail a permis de mettre en exergue que la superficie des locaux loués mentionnée dans le bail initial des 7 décembre 2012, 17 janvier 2013 et 21 janvier 2013 (soit un total de 2 419 m²) était erronée.

En conséquence, aucun nouveau bail n'a pu être régularisé faute d'accord sur la valeur locative des biens concernés, celle-ci ne pouvant être établie que sur la base de leur superficie réelle.

Le Groupement de Gendarmerie de la Corse-du-Sud est donc devenu occupant de fait de l'immeuble dénommé caserne Bacciochi, et, comme tel, débiteur d'une indemnité d'occupation à l'égard de la Collectivité de Corse pour la période qui sera comprise entre le terme du bail initial (soit le 31 mars 2021) et la date de conclusion

du nouveau bail.

La superficie globale de la caserne, ainsi que la destination des différents locaux composant ce bâtiment ont pu être déterminées au moyen de différents relevés de surfaces établis par le Cabinet de diagnostics Patrimoine Expertises, Expert près la cour d'appel de Bastia, ayant son siège à Aiacciu (20090), 27 rue du Docteur Del Pellegrino, les 20 novembre 2023, 5 décembre 2023, 26 mars 2024, 4 avril 2024 et 15 avril 2024.

Cette superficie globale s'élève au total à 3 460,37 m².

Sur la base de cette superficie fiabilisée, le Pôle d'Évaluation Domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques de Corse a établi le 19 juin 2024 un avis aux termes duquel la valeur locative annuelle de la caserne Bacciochi a été estimée à 368 310 euros, ce montant étant assorti d'une marge d'appréciation de 15 %. Compte-tenu des anomalies relevées par les diagnostics immobiliers réglementaires et de l'état actuel des locaux, la Direction Régionale des Finances Publiques de Corse et du Département de la Corse-du-Sud a appliqué cette décote de 15 % dans le projet de nouveau bail établi par ses soins.

Application faite de cette décote de 15 %, le montant du nouveau loyer retenu s'élève à 313 000 euros par an.

Consécutivement aux échanges intervenus entre la Direction Régionale des Finances Publiques de Corse et du Département de la Corse-du-Sud, le Groupement de gendarmerie de la Corse-du-Sud et les services de la Collectivité, le projet de nouveau bail de la caserne Bacciochi a pu être finalisé, étant précisé qu'un désaccord persistant aurait pour seule issue une procédure contentieuse.

L'intérêt de la Collectivité de Corse commande donc de signer sur cette base afin de récupérer les recettes issues des loyers à percevoir.

Ce bail sera conclu pour une durée de 9 années non susceptible de prorogation ou de renouvellement, une réalisation anticipée par le preneur étant possible.

Il est à noter que la durée de 9 années est induite par la Circulaire du Premier ministre du 28 janvier 1993 relative aux conditions de prise à bail par l'État des locaux destinés aux unités de gendarmerie départementale édifiés par les collectivités territoriales. Toutefois, la construction d'une Caserne de gendarmerie sur la commune de PERI sous maîtrise d'ouvrage de la CAPA est en cours, avec une livraison prévisionnelle en 2026.

Ce bail est ainsi conclu dans l'attente de la livraison de la Caserne de gendarmerie à PERI, construction réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la CAPA dont la livraison est prévue en 2026.

À l'issue, la caserne Bacciochi devra donc être pleinement intégrée au parc immobilier de la Collectivité à Aiacciu et faire l'objet d'un examen particulier quant à son devenir.

Aussi, il vous est proposé :

- d'approuver la conclusion de ce nouveau bail de la caserne Bacciochi au profit de l'État, selon les clauses et conditions figurant dans le projet d'acte ci-annexé, ce bail d'une durée de 9 années devant être consenti moyennant un loyer annuel de trois cent treize mille euros (313 000 €), lequel sera révisable sur la base de l'indice des loyers des activités tertiaires (indice ILAT) publié par l'INSEE ;
- d'approuver le montant de l'indemnité d'occupation qui sera due pour la période comprise entre le 1^{er} avril 2021 et la date de signature du nouveau contrat de bail, laquelle sera basée sur le montant du loyer du précédent bail, soit un loyer annuel de deux cent dix- huit mille euros (218 000 €) ;
- de m'autoriser, en ma qualité de Président du Conseil exécutif de Corse, à signer, au nom et pour le compte de la Collectivité de Corse, ce nouveau bail.

Ces recettes seront imputées sur le programme 6151 « Administration générale » du budget de la Collectivité de Corse.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.