



CUMUNITÀ
D'AGGLUMERAZIONE
DI BASTIA



CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE LOCAUX RELEVANT DU DOMAINE PUBLIC

Entre les soussignés :

La Communauté d'Agglomération de Bastia, dont le siège social est situé :

Port de Toga CS 60097 20291 Bastia,

Représentée par son Président, Monsieur Louis Pozzo di Borgo en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire en date du 10 juillet 2020

Ci-après désignée « la CAB »,

D'une part,

Et

La Collectivité de Corse dont le siège social est situé Rond-point du Maréchal Leclerc, 20405 Bastia Cedex 9

Représentée par **Monsieur Gilles SIMEONI**, Président du Conseil exécutif de Corse, dûment habilité par décision de l'assemblée de Corse n°21/122 AC de l'Assemblée de Corse du 22 juillet 2021

Ci-après désigné « la CdC » ou « l'occupant »

D'autre part,

Il a été préalablement exposé :

La Communauté d'Agglomération de Bastia, dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique, s'est engagée à soutenir l'entrepreneuriat sur son territoire.

Elle a structuré avec ses partenaires l'offre AVVIÀ qui a vocation à accompagner et héberger les projets entrepreneuriaux.

L'offre Avvià se déploie dans un réseau de lieux ressources comprenant la Fabrique à projets, les bâtiments économiques du Parc d'Activités d'Erbaiolu et le tiers-lieu A Vela.

La CAB a signé une convention de partenariat avec la Collectivité de Corse dans le cadre des missions de son laboratoire d'innovation publique, le Corsica Lab, visant à contribuer efficacement au développement territorial par un enrichissement mutuel et un partage de compétences.

Les parties conviennent que la présence du Corsica Lab au sein du Tiers-lieu A VELA constitue un réel atout pour la montée en compétences des services de la CAB et des entreprises hébergées et pour le développement territorial de manière générale.

Ainsi,

Vu la Décision du Président en date du 03 juin 2024 approuvant la convention cadre de mise à disposition de locaux relevant du domaine public pour le Tiers-lieu A VELA.

Vu la Délibération 24/234CE du Conseil Exécutif de Corse en date du 21/05/2024 approuvant le projet de convention de partenariat en matière de développement économique et d'innovation entre la Collectivité de Corse, dans le cadre des missions de son laboratoire d'innovation publique, et le réseau AVVIÀ de la Communauté d'Agglomération de Bastia.

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUI

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les conditions d'occupation et d'utilisation d'espaces privatifs à usage de bureau et d'espaces à usage de communs dans le tiers-lieu A VELA et les engagements des parties.

La signature de la présente convention implique de plein droit l'adhésion au règlement intérieur du site.

Article 2 : Domanialité publique

La présente convention est conclue sous le régime de l'occupation temporaire du domaine public. En conséquence, la CdC ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de lui conférer un droit au maintien dans les lieux et à l'occupation, et ceci dans la mesure où l'occupation du domaine public est, par détermination de la loi, précaire et révocable.

Article 3 : Désignation des lieux

Bâtiment A VELA:

Le bâtiment A VELA, tiers-lieu dédié à l'innovation, géré par la Communauté d'Agglomération de Bastia, situé sur Bât D Port de Toga - 20200 BASTIA, est un outil de développement économique qui vise à accompagner la création et le développement d'activités économiques sur le territoire.

Le tiers-lieu A Vela se déploie sur deux niveaux et sur une surface totale de 2 000m², communs et coursives compris (cf. Plans en annexe 1).

Espaces privatifs :

La CAB consent à la CdC la mise à disposition des espaces décrits ci-après au sein du tiers-lieu A VELA :

Type d'espace : Espace H dans sa globalité (Cf. plan de situation en annexe 2)

Situation : 2^e étage

Surface totale en m² : 79,5 m²

Equipement :

- 2 bureaux doubles,
- 2 bureaux simples,
- 5 armoires de rangement,
- 6 fauteuils opératifs,
- 1 table d'appoint,
- 3 chaises visiteurs,
- 1 porte parapluies,
- 2 extincteurs,
- 3 porte-manteaux,

Les espaces communs et services

La mise à disposition donne droit à la CdC d'utiliser les espaces communs du tiers-lieu A VELA dans les conditions définies dans le règlement intérieur.

La CdC aura accès gratuitement aux espaces de réunion et de formation des lieux Avvià, en dehors des espaces de conférence.

La mise à disposition des espaces s'entend avec les services suivants compris : eau, électricité, ménage à raison de 2 fois par semaine pour les sols et les plans de travail et quotidien pour les sanitaires.

Une charte signalétique a été définie pour le tiers-lieu et il convient de la respecter. En aucun cas la CdC ne pourra apposer sa propre signalétique, sans l'accord écrit de la CAB.

Une boîte aux lettres sera attribuée à la CdC à l'attention du Corsica Lab, à l'extérieur.

Volet informatique

La Communauté d'Agglomération de Bastia met à disposition de l'occupant dans le cadre de la présente convention :

- Un réseau VLAN dédié accessible en filaire.
- Une connexion Fibre Optique Professionnelle respectant les règles en vigueur, à savoir :
 - Le filtrage internet : les systèmes de contrôles mis en place enregistrent les activités de l'utilisateur pour un contrôle à posteriori ;
 - La conservation de logs (« journaux d'activité ») de connexion, à savoir : expéditeur, destinataire, durée et lieu d'origine des communications à l'exception de leur contenu etc. en cas d'utilisation illégale de l'outil ;
 - Le blocage des sites internet qu'elle juge illicite.
- Un copieur multifonctions.

L'utilisation de la connexion internet est soumise à l'acceptation des règles et lois en vigueur et n'est autorisée que dans le cadre exclusif de l'activité professionnelle.

Etat des lieux :

La CdC prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance.

Un état des lieux contradictoire est effectué entre les parties :

. Lors de l'entrée dans les lieux. Ce dernier est annexé à la présente convention.

. Au terme de la mise à disposition.

Il appartient à la CdC avant toute utilisation de signaler à la CAB tous désordres et dégradations.

Article 4 : Modalités d'occupation

Destination :

Les lieux sont exclusivement mis à disposition de la CdC pour héberger l'activité du Corsica Lab : Laboratoire d'innovation publique de la Collectivité de Corse permettant la transformation d'action publique, la découverte et la mise en œuvre de nouvelles approches et techniques de conception des politiques publiques centrées sur l'utilisateur.

Aucune autre activité ne pourra y être exercée sous peine de résiliation de la présente convention.

La CdC s'engage à exercer son activité dans les conditions établies par le règlement intérieur du bâtiment.

Accessibilité des espaces :

La CdC peut accéder librement aux lieux mis à disposition, grâce à la mise à disposition de badges et de codes d'alarme personnels. Un listing des numéros de badge et codes d'alarme détenus par chaque employé de la structure sera tenu par la CAB.

Il est strictement interdit de les communiquer ou de les céder, même temporairement. En cas de cession, l'employé indiqué dans le listing comme propriétaire restera pleinement responsable.

Les espaces communs sont accessibles pendant les horaires d'ouverture du tiers-lieu, du lundi au vendredi de 9h à 18h.

En dehors des heures d'ouverture la CdC aura accès grâce aux badges et aux codes d'alarme à la salle de réunion R+2, à l'espace coworking/caféteria. Il faudra cependant veiller à maintenir la porte d'entrée principale verrouillée pour éviter toutes visites intempestives de personnes étrangères au site.

La CdC se voit remettre :

- 6 clés pour les portes d'entrée de chaque bureau de l'espace H,
- 2 clés de boîte aux lettres,
- 4 badges d'accès au tiers-lieu,

Des badges supplémentaires peuvent être demandés par mail à avela@avvia.corsica.

Tout badge supplémentaire sera facturé.

Il est à noter que les badges ont un caractère nominatif et sont personnels. Ils ne doivent en aucun cas être remis à une personne extérieure au bâtiment ou échangé entre les utilisateurs. Toute perte et toute casse de badge doit être immédiatement signalée à la Communauté d'Agglomération de Bastia et son remplacement sera facturé.

Pour les clefs, en cas de perte, les frais liés aux remplacements sont également à la charge de la CdC pour un montant de 4 € TTC par clef.

Article 5 : Durée

La présente convention d'occupation est consentie pour une durée maximum de 5 ans, à compter du 01/12/2024.

La présente convention pourra être renouvelée par reconduction expresse.

La CdC pourra mettre fin à la présente convention avant la date d'échéance par lettre recommandée à l'attention du Président de la CAB, avec accusé de réception, deux mois avant le terme choisi.

La présente convention étant conclue à titre précaire et révocable, la CAB se réserve le droit de récupérer les locaux, sans indemnité pour la CdC, à condition de notifier sa décision à la CdC par lettre recommandée avec accusé de réception trois mois au moins avant le terme choisi.

Article 6 : Règlement intérieur

Le règlement intérieur annexé à la présente convention constitue un document opposable à la CdC. La signature de la présente convention entraîne l'approbation de ce dernier par la CdC, sans réserve.

Article 7 : Conditions financières :

Le non-respect des conditions financières, ci-dessous déclinées, est susceptible d'engager la résiliation de la présente convention.

Redevance :

La présente convention d'occupation est consentie moyennant une redevance mensuelle de :

- 1 828,50 € HT, assujettie à TVA (taux de 20,00 %), soit 2 194,20 € TTC, pour la mise à disposition des espaces bureaux ;

Le montant de la redevance sera versé mensuellement.

Un avis d'échéance sera établi et transmis à la CdC.

Les Parties conviennent expressément que la redevance d'occupation pourra être révisée chaque année, au 1^{er} janvier. L'augmentation sera définie sur la base de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE (l'indice de base retenu sera le dernier connu à la date de la conclusion de la présente convention) et calculé selon la formule suivante :

$$R = R_0 \times (I/I_0),$$

R correspondant à la redevance actualisée,

R₀ correspondant à la redevance avant actualisation,

I correspondant au dernier indice publié à la date d'actualisation,

I₀ correspondant à l'indice de base.

Dépôt de garantie :

La CdC verse à titre de dépôt de garantie une somme de 1 828,50 €.

Ce dépôt de garantie non productif d'intérêts, est destiné à assurer à la CAB la bonne exécution de l'ensemble des obligations imposées à la CdC par la présente convention, et le paiement des créances de toute nature qui pourraient résulter d'une non-exécution ou d'une inexécution partielle ou défectueuse de ces obligations. Il garantit en outre le paiement des redevances ou de toute somme qui pourrait être

due en vertu de la présente convention ou mise à la charge de la CdC par des textes légaux ou réglementaires.

Il sera remboursé à la CdC dans les deux mois de la fin de la convention ou de son départ effectif, après déduction de toutes les sommes dont il est destiné à garantir le paiement. En aucun cas, la CdC ne sera en droit de compenser le dernier terme dû avec le dépôt de garantie.

Dans le cadre de la résiliation de la convention pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable à la CdC, ce dépôt de garantie restera acquis à la CAB à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Prestations supplémentaires

Utilisation du FABLAB :

Dans le cadre du FABLAB, la CdC dispose d'un volume d'utilisation (machines et consommables) pour le Corsica Lab d'un montant de 5 000 € TTC.

Cette somme sera versée dès signature de la présente convention.

La CAB émettra un titre de reversement d'un montant de 5 000 euros TTC à la CdC dès signature de la présente convention.

La CAB s'engage à tenir un décompte précis de l'utilisation de ce crédit en fonction de la consommation effective.

A l'épuisement de ce crédit, la CAB pourra mettre à disposition, en fonction du besoin, un nouveau volume par avenant à la présente convention.

Utilisation du MEDIALAB :

Dans le cadre du MEDIALAB, la CdC dispose d'un volume d'utilisation pour le Corsica Lab de 40 demi-journées, soit un cout total de 3220 € TTC.

Cette somme sera versée dès signature de la présente convention.

La CAB émettra un titre de reversement d'un montant de 3 220 euros TTC à la CdC dès signature de la présente convention.

La CAB s'engage à tenir un décompte précis de l'utilisation de ce crédit en fonction de la consommation effective.

A l'épuisement de ce crédit, la CAB pourra mettre à disposition, en fonction du besoin, un nouveau volume par avenant à la présente convention.

Article 8 : Obligations de la CdC :

Le présent engagement est fait aux charges et conditions de droit et notamment à celles-ci-après que la CdC s'engage à exécuter et à accomplir :

- D'occuper les lieux uniquement pour l'usage défini à l'article 4, reconnaissant n'avoir aucun droit à la propriété commerciale sur les lieux ci-dessus désignés.
- De restituer à la fin de la convention d'occupation l'espace en état normal d'usage et réparé de toutes dégradations de son fait, de celui de ses préposés ou de ses usagers à l'exclusion de ce

qui a péri par vétusté, force majeure ou de tout désordre consécutif à l'obligation de menues et grosses réparations incombant à la CAB.

En cas de défaillance de la CdC dans l'exécution de son obligation, constatée après une mise en demeure de réparation adressée par la CAB et restée infructueuse dans le mois de sa réception, la CAB sera considérée comme subrogée dans les droits de la CdC, à charge pour ce dernier de rembourser à la CAB le montant des remises nécessaires à un usage normal des lieux.

- D'utiliser les équipements mis à disposition selon leur destination.
- De se soumettre à toutes les mesures d'ordre et de propreté de l'immeuble et de ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins.
- D'occuper les lieux personnellement. De ne pouvoir en aucun cas sous-louer ou céder même partiellement son droit à la présente occupation sans l'accord écrit de la CAB.
- De ne pouvoir faire aucun changement de peinture, aucun percement de mur, aucune démolition, installation d'enseigne sans le consentement écrit de la CAB.
Toute demande devra se faire par mail à avela@avvia.corsica. La CAB vérifiera par la suite la faisabilité technique des modifications et en définira la procédure.
Tous embellissements et améliorations faits par la CdC resteront à son départ la propriété de la Communauté d'Agglomération de Bastia, sans indemnité à moins que la CAB ne demande la remise des biens en leur état primitif aux frais exclusifs de la CdC.
- De se conformer au règlement intérieur annexé à la présente convention.
- S'engager à prendre toutes les dispositions nécessaires au bon déroulement des lois et règlements en vigueur.
- S'engager à signaler à la CAB tout désordre pouvant affecter les lieux et les équipements mis à disposition.
Tout désordre repéré dans les espaces privatifs ou communs devra faire l'objet d'un signalement par mail avela@avvia.corsica.
- S'engager à respecter toutes prescriptions relatives aux accès, stationnement et circulation des véhicules autour du site A VELA.
- En ce qui concerne plus particulièrement son activité, la CdC devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales, réglementaires et administratives pouvant s'y rapporter.

Charges et impositions :

La CdC devra acquitter les impôts et toutes taxes qui lui incombent normalement au titre de son occupation.

Article 9 : Obligations de la CAB :

La CAB s'engage à :

- Entretien des parties privatives et communes et assurer les frais liés à leur maintenance, notamment les menues réparations.
- Assumer toutes les grosses réparations.
- Fournir les diagnostics obligatoires au jour de la signature de la présente.

Article 10 : Responsabilités - Assurances :

La CAB a souscrit un contrat d'assurance pour l'ensemble de ses locaux, y compris les parties communes ainsi que pour ses biens propres. Celui-ci couvre sa responsabilité civile et professionnelle.

La CAB ou son assureur subrogé renonce en qualité de propriétaire et/ou gestionnaire bailleur à tout recours envers la CdC en qualité de locataire preneur, en cas de sinistre de quelque nature que ce soit concernant les locaux objet de la présente convention et les biens meubles mis à la disposition du preneur, sauf cas de malveillance ou de non-respect des engagements.

La CdC ou son assureur subrogé renonce à tout recours en qualité de locataire envers la CAB en cas de sinistre ayant pour cause un risque locatif, sauf cas de malveillance ou non-respect la CAB de ses engagements.

La CAB et la CdC s'engagent respectivement à assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable, pendant toute la durée de la mise à disposition des lieux :

- Pour la CdC, ses équipements et matériels propres, nécessaire à son activité ainsi que plus généralement les risques de son activité professionnelle contre le recours en responsabilité civile des autres occupants des lieux, celui des usagers de son activité et celui de ses prestataires / fournisseurs ;
- Pour la CAB, le bâtiment, les locaux et le mobilier à usage de bureaux privatifs, les locaux et mobiliers à usage de communs qu'elle met à disposition de la CdC, contre tout risque locatif de quelque nature qu'il soit.

La CdC devra fournir à la CAB une copie des polices couvrant les risques précités, à la signature de la présente convention et transmettre chaque année l'attestation afférente. La CdC devra remettre à la CAB une attestation d'assurance incluant une clause de non-recours à chaque réquisition.

Il est précisé que l'occupant a la garde des lieux qui lui sont loués. En effet, chaque espace est équipé d'un dispositif anti-intrusion et des codes d'alarme nominatifs sont attribués à la CdC. La CdC est responsable de la bonne fermeture des portes, fenêtres et de tout dispositif ouvrant sur l'extérieur ainsi que de l'activation de l'alarme pour les espaces mis à disposition.

Article 11 : INFORMATIONS RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Conformément à l'article L. 1255 du Code de l'Environnement, les preneurs de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

En conséquence, la CAB déclare que les biens, objets des présentes, sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé.

Il a été dressé un état des risques sur la base des informations mises à disposition par la Préfecture. Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes, ce que la CAB reconnaît expressément.

En outre, la CAB déclare qu'à sa connaissance les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visée à l'article L. 1252, ou technologiques, visée à l'article L. 1282 du Code des Assurances.

Article 12 : Clause résolutoire :

A défaut de paiement ou d'exécution d'une seule des conditions de la présente convention et deux mois après une mise en demeure de payer ou d'exécuter restée sans effet et contenant déclaration par la CAB de l'intention d'user du bénéfice de la présente clause, la présente convention sera résiliée de plein droit.

Dans le cas où la CdC refuserait d'évacuer les lieux, l'expulsion pourrait avoir lieu par simple ordonnance de référé, laquelle sera exécutoire par provision et nonobstant appel.

Par ailleurs, la présente convention sera résiliée de plein droit en cas :

- De dissolution ou de cessation définitive de la CdC pour quelque motif que ce soit de l'exercice de l'activité prévue dans les lieux mis à disposition.

Article 13 : Litiges et tribunal compétent :

En cas de litige il est convenu qu'avant d'introduire un recours contentieux, les parties s'obligeront à rechercher sérieusement une solution amiable. En cas d'échec, la juridiction compétente est le tribunal administratif de Bastia.

Article 14 : Conséquence de la force majeure :

Dans le cas où une partie serait empêchée par un cas de force majeure d'exécuter tout ou partie des obligations qui lui incombent en vertu de la présente convention, les parties s'efforceront de faire tout ce qui sera en leur pouvoir pour remédier aux conséquences du cas de force majeure.

En cas d'impossibilité, la présente convention sera résiliée sans indemnité ni pénalité de part et d'autre.

Fait à Bastia le.....

Pour Communauté d'Agglomération de Bastia,	Pour la Collectivité de Corse,
LE PRESIDENT, Louis POZZO DI BORGIO	LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE, Monsieur Gilles SIMEONI

PROJET

Liste des annexes :

Annexe 1 : Plans A VELA

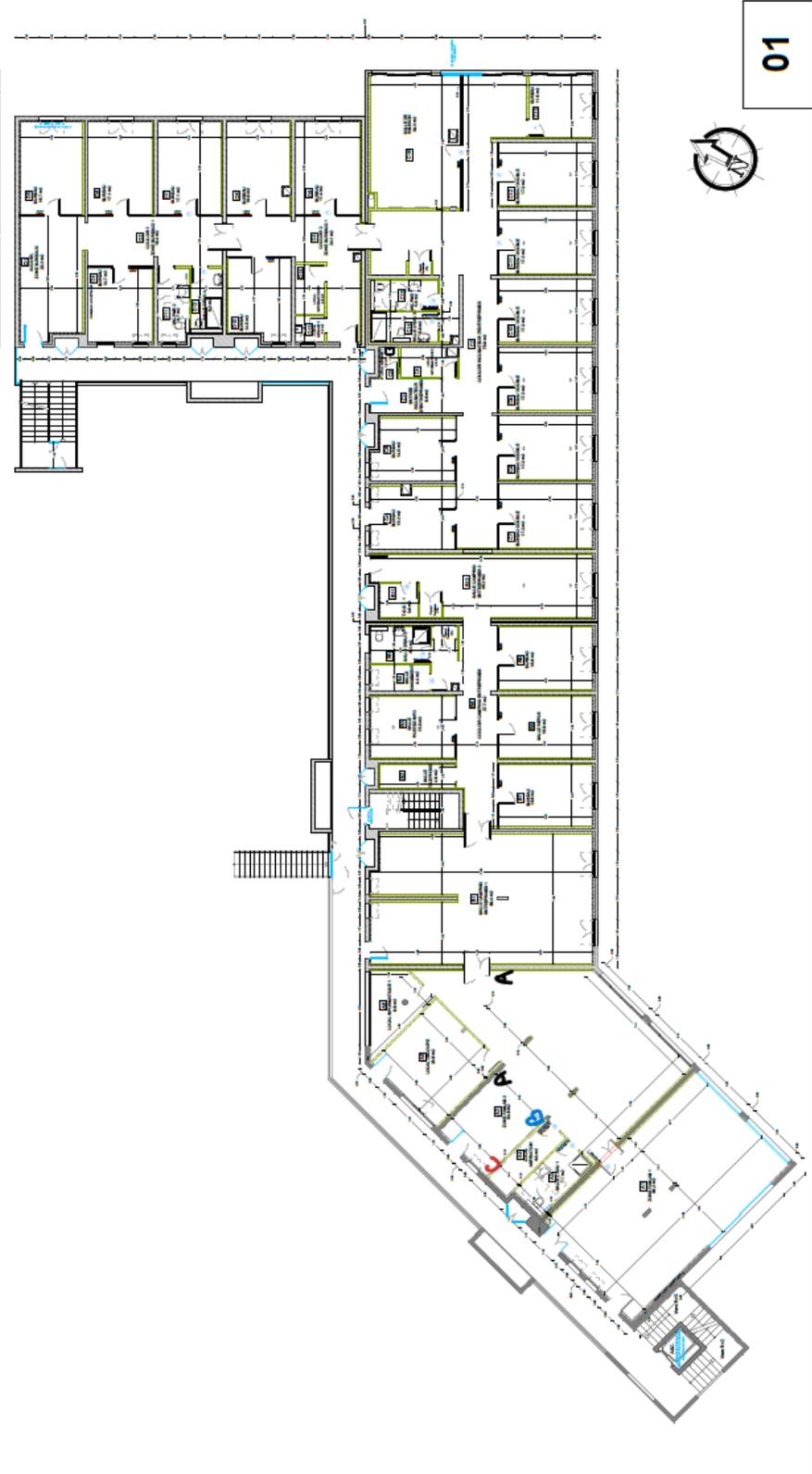
Annexe 2 : Plan de situation des lieux mis à disposition

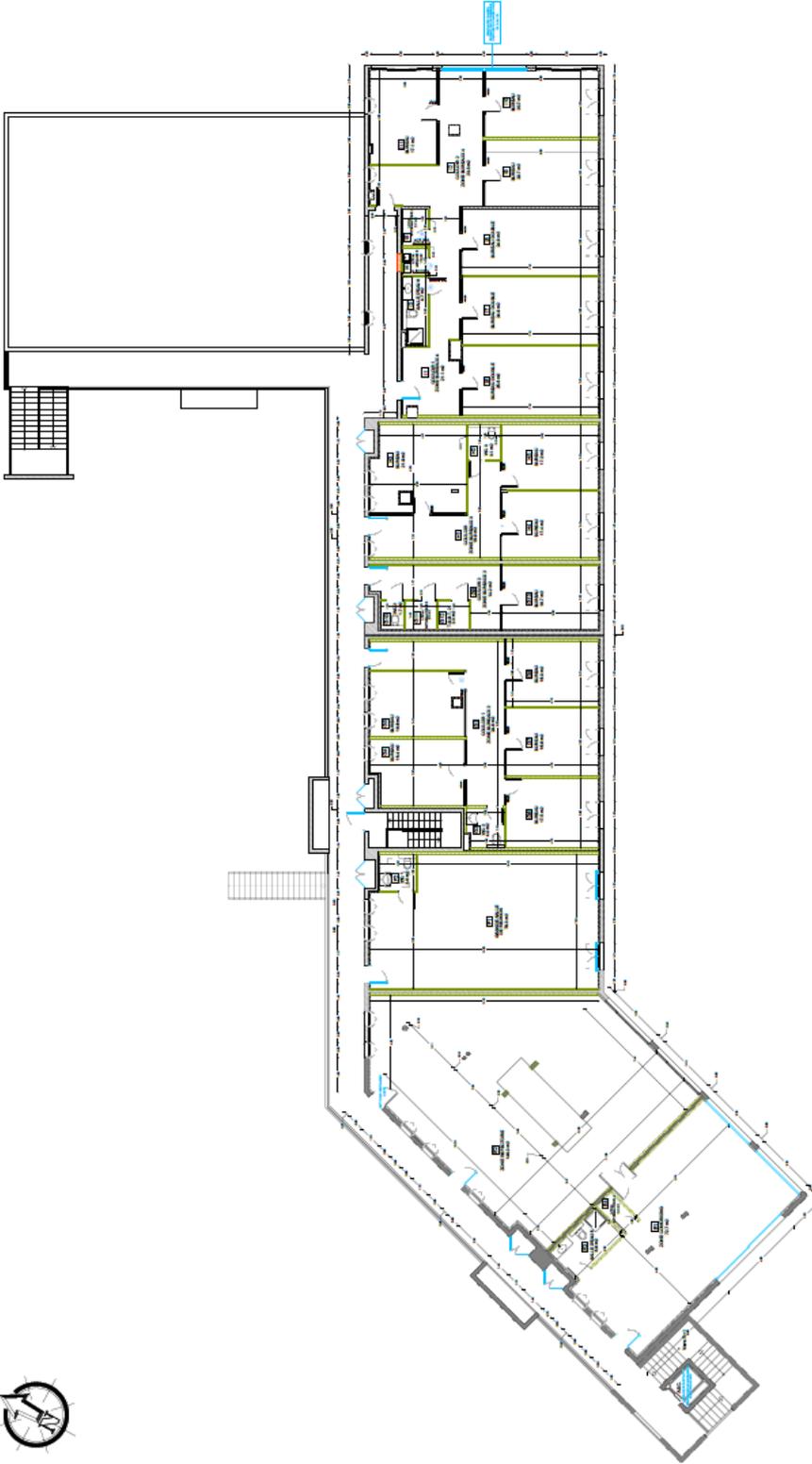
Annexe 3 : Règlement intérieur A VELA

Annexe 4 : Charte d'accompagnement Avvià

PROJET

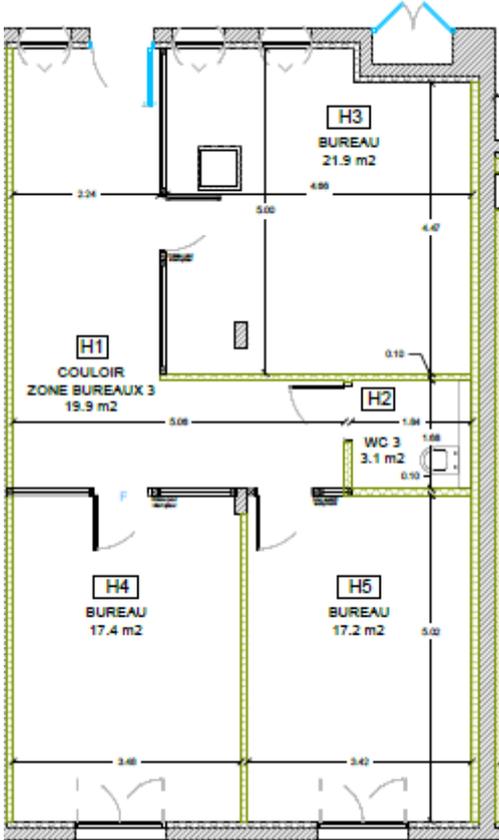
Annexe 1 : Plans A VELA





02

Annexe 2 : Plan de situation des lieux mis à disposition



Direction Générale des Finances Publiques

Le 30/12/2024

**Direction départementale des Finances Publiques
de Haute-Corse**

Pôle d'évaluation domaniale
Square Saint Victor CS 50110
20291 BASTIA CEDEX

mél. : ddfip2b.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marc BORIE
Courriel : marc.borie@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 95 32 88 20

Réf DS: 20336283
Réf OSE : 2024-99999-72961

Le Directeur départemental des Finances
publiques de Haute-Corse

à

Monsieur le Président
de la Collectivité de Corse
Gran Palazzu
22 cours Grandval 20000 Ajaccio

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE



Nature du bien :

Bureaux – Tiers-lieu A Vela, 2ème étage, Bloc H (parcelle non cadastrée – domaine public)

Adresse du bien :

Port Toga – 20200 Bastia

Valeur :

260 €/m²/an (HC HT),

soit une valeur locative annuelle pour 79,5 m² de 20 670 €

assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Collectivité de corse

Affaire suivie par : Madame Marie-Antoinette CACCIAGUERRA, Cheffe de service
marie-antoinette.cacciaguerra@isula.corsica

2 - DATES

de consultation :	07/10/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	10/12/2024
du dossier complet :	10/12/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Remarque préalable : Les valeurs au m² données dans la suite du document sont exprimées hors taxe et hors charges.

Prise à bail de locaux à usage de bureaux afin d'y installer le Corsica Lab.

Un prix a été négocié à 22 080 €/an HC, soit 277,74 €/m²/an.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Voies d'accès : RD 80A (Route du Cap) à l'OUEST.

Quartier desservi par les transports en commun, à proximité immédiate de commerces, restaurants et parkings gratuits.

4.3. Références cadastrales

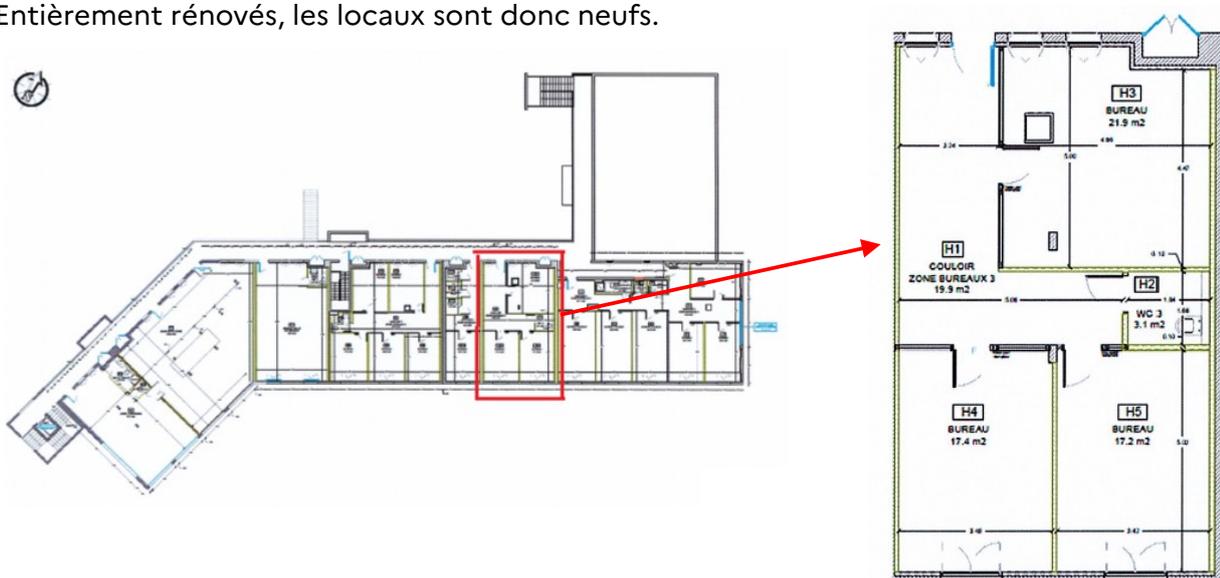
L'immeuble sous expertise ne figure pas au cadastre, celui-ci appartenant au domaine maritime.

4.4. Descriptif

Le tiers-lieu A Vela est un espace dédié à l'innovation et composé de bureaux, d'ateliers et d'espaces de coworking. Il est proposé également des équipements et des services partagés (salle de réunion, espaces communes, photocopieur, accès internet).

Le bien à évaluer correspond à l'espace H dans sa globalité, situé au 2ème étage du bâtiment D et d'une superficie de 79,50 m². Le local est équipé de 2 bureaux doubles, 2 bureaux simples, 5 armoires de rangement, 6 fauteuils opératifs, 1 table d'appoint, 3 chaises visiteurs, 1 porte-parapluie, 2 extincteurs et 3 porte-manteaux.

Entièrement rénovés, les locaux sont donc neufs.





5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté d'Agglomération de Bastia

5.2. Conditions d'occupation

Bien libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU du 07/07/2008

Le local est situé sur le Port de Toga, en zone UPt : Zone à vocation de port de plaisance.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison: consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

L'étude va se porter non seulement sur les valeurs locatives annuelles de bureaux mais aussi sur les offres de location des agences immobilières sur Bastia.

8.1.1. Bureaux

Les données issues des déclarations 6660 de propriétaires donnent les résultats suivants :

parcelle	adresse	surface utile	garage/parking	loyer annuel	VL/m ² /an	activité	année	loyer au m ² revalorisé*
AL289	11 av Zuccarelli	150		14 157	94,38	bail pro cabinet d'expertise	2013	106,62
AL348	11bis av Zuccarelli	170		22 875	134,56	cabinet médical cardio	2013	152,01
AL 291	15 av Zuccarelli	74	11	10 968	148,22	bail bureaux	2013	167,43
AL 468	17 av Zuccarelli	1488	918	221 430	148,81	bail La Poste	2013	168,10
AL348	11bis av Zuccarelli	273	33	45 144	165,36	bureaux ingénierie	2013	186,80
AL289	11 av Zuccarelli	100		18 000	180,00	bail commercial brasserie	2013	203,34
AL290	9 av Zuccarelli	344	340	64800	188,37	bureaux administration bail 2021	2021	202,31
AL430	rue Paratojo	700	240	140 000	200,00	bail commercial Sté	2013	225,93
AE340	rue Paratojo	350		72 000	205,71	bureaux administration bail 2011	2013	232,39
AL348	11bis av Zuccarelli	180		38 700	215,00	centre de remise en forme	2013	242,88
AE340	rue Paratojo	310		71 768	231,51	bureaux bail pro	2013	261,53
AB235	route du cap	100		24 000	240,00	cabinet vétérinaire équipé	2013	271,12
AL289	11 av Zuccarelli	184	36	50 563	274,80	bail commercial assurance	2013	310,43
AL430	rue Paratojo	343	140	96 000	279,88	bail bureaux	2013	316,17
AE 320	Rés Vendome Paratojo	105		30000	285,71	bail Sté services	2013	322,76
AL348	11bis av Zuccarelli	91	60	26 400	290,11	bail commercial assurance	2015	325,26
						Moyenne		230,94
						Médiane		229,16
						Moyenne bails pro		218,23
						Médiane bails pro		202,31
						Moyenne bails pro – Gr1		166,25
						Médiane bails pro – Gr2		267,03

*La revalorisation est calculée en appliquant la variation de l'indice de revalorisation des loyers entre le 1er trimestre de la date de dépôt de la déclaration 6660 et le dernier trimestre connu, en l'occurrence T3 2024

La moyenne des baux se situe à 230,94 €/m²/an (médiane : 229,16 €/m²/an).

La moyenne des seuls baux professionnels, au loyer moins élevé que pour les baux commerciaux, se situe à 218,23 €/m²/an (médiane : 202,31 €/m²/an).

On remarque cependant un écart important entre les valeurs minimales (106,62) et maximales (322,76). Pour les baux professionnels, les valeurs se répartissent autour de la moyenne en deux groupes : de 106,62 à 202,31 €/m²/an et de 202,31 à 325,26 €/m²/an ; les raisons de ces écarts étant liées essentiellement à la situation géographique, au niveau de standing et aux possibilités de stationnement (garages, parkings).

Le bien à évaluer, étant neuf, de très bon standing et bénéficiant de possibilités de stationnement (parking non privatif), verra sa valeur se situer dans le second groupe.

Par ailleurs, les offres de location des agences immobilières sur Bastia font état des loyers suivants :

Source	Annonces immobilières	Bien	SU	VL totale	VL
seloger.com	Centre Ville	bureaux avec balcon et terrasse, rénové et climatisé, en R+1 – salle d'attente donnant sur balcon, cuisine donnant sur terrasse 45 m ² , 3 bureaux, salle de bain, wc – traversant, lumineux	81	1 250	185,19
leboncoin.fr	Toga	Rdc – dans résidence de standing, local 4 bureaux lumineux, wc, salle d'archive – climatisé, parking public à proximité	75	1 850	296,00
leboncoin.fr	Centre Ville Cardo	4 pièces : entrée, accueil/secrétariat, 2 bureaux avec balcon de 13 m ² , salle d'attente, cuisine, wc – climatisé, ascenseur, parking	63	850	161,90
century21.fr	Toga port	rdc : local double exposition, vue sur port – grand espace, bureau, sanitaires – parking attenant	60	1 040	208,00
leboncoin.fr	Fango (forum)	local à usage de bureaux ou commerce (anciennement agence bancaire), facile à moduler – climatisé	155	3 590	277,94
immobilier.lefigaro.fr	Fango (forum)	local professionnel – salle d'attente, accueil, bureau, wc, coin cuisine/atelier – climatisé	49	850	208,16
moyenne					222,86
médiane					208,08
moyenne Toga					252,00
médiane Toga					252,00

La moyenne se situe à 222,86 €/m²/an avec une médiane à 208,08 €/m²/an. Deux termes concernent des locaux sur le secteur de Toga, dont la moyenne est de 252 €/m²/an. Il faut cependant préciser que le second terme correspond à un bien rénové mais de standing inférieur.

8.2. Analyse et arbitrage du service

Compte tenu des analyses précédentes, la valeur retenue est de 260 €/m²/an, soit un loyer annuel hors charges hors taxes de 20 670 €.

On retient la valeur de €/m²/an, avec une marge de 10 %.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur locative du bien est arbitrée à 260 €/m²/an.

Elle est exprimée hors taxe et hors charges.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % autorisant le consultant à prendre à bail l'immeuble sans justification particulière jusqu'à un montant maximal de 286 €/an HC HT.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

La valeur portée par le PED sur un avis domanial lie, dans la limite de la marge d'appréciation, le représentant de l'État dans ses opérations immobilières.

Ainsi, en matière de prise à bail, il ne pourrait s'en écarter et louer au-delà de la valeur assortie de la marge d'appréciation que par la mise en œuvre d'une procédure dite du «passer-outre» soit auprès du préfet (opérations inférieures à 30 K€ annuel hors taxes et hors charges), soit auprès du ministre en charge du Domaine.

Le consultant peut naturellement toujours louer à un prix plus bas.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour prendre à bail à une valeur plus élevée.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,
LE Pôle d'Evaluation Domaniale Régional
Marc BORIE, Inspecteur des finances publiques

