

**REPONSE DE M. LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE  
A LA QUESTION DEPOSEE AU NOM DU GROUPE « PER L'AVVENE »  
ET DU GROUPE « PARTITU DI A NAZIONE »**

**OBJET : MISE A DISPOSITION DE LA CASERNE BACCIOCHI.**

La réponse sera succincte à l'oral et plus complète à l'écrit notamment sur la situation juridique exacte (voir en annexe). Je vais essayer d'y répondre de la façon la plus directe possible, même si vous comprenez bien, que cela ne peut pas être par oui ou par non.

Tout d'abord, je veux rappeler rappeler que la Caserne Bacciochi fait pour l'instant l'objet d'un contrat de bail prévu pour expirer fin de 2021 et si effectivement une position publique a été prise pour annoncer le départ de la gendarmerie, à ce jour nous n'avons été destinataire d'aucune notification officielle. Donc, le bail continu de s'appliquer et sauf meilleure information en votre possession, nous n'avons pas d'élément relatif au logement « de substitution » des gendarmes, pour le cas où ils partent.

Donc, vous me direz ce n'est pas votre problème. Mais si c'est à Aspretto, cela pose un autre type de problème, et je me tourne notamment vers M. Paul Leonetti qui a posé une question relative à ce site dont l'avenir nous préoccupe.

S'agissant plus particulièrement de la caserne Bacciochi, on est propriétaire hérité dans le patrimoine de l'ex-Conseil départemental de la Corse du Sud. C'est donc un site très important avec deux destinations théoriquement possibles :

La première, la Collectivité de Corse garde ce bâtiment pour ses besoins propres. C'est une hypothèse que je ne peux pas inclure à priori et pas exclure non plus, avant de l'avoir mise en débat dans le cadre de la réflexion globale sur le patrimoine immobilier de la Collectivité. Comme vous les avez nous avons l'intention d'acquérir l'actuelle immeuble de la MSA, par ailleurs le tribunal actuel et la caserne Bacciochi se trouvent à proximité d'un parc immobilier important, notamment l'immeuble Dell Pellegrino dont beaucoup de locations de la Collectivité. Nous sommes, d'un côté, dans une logique de rationalisation de nos locaux, mais également de construction d'une vision stratégique qui prenne en compte les attentes et les besoins à la fois des agents, des services de la Collectivité mais aussi des usagers. Je ne peux, à priori dire aujourd'hui, si on va affecter ce bien pour la création d'une cité judiciaire. Il y a d'abord la discussion que nous devons avoir au plan interne de la Collectivité de Corse

La seconde. A côté de cette précaution de principe, il y a la création d'une cité judiciaire. Je me tourne vers chacun de vous deux, et vous savez que par définition et notamment eu égard à ma formation professionnelle, que je suis particulièrement attaché à ce que l'ordre des avocats d'Aiacciu, l'ordre des avocats de Bastia et les justiciables qui sont défendus au quotidien puissent bénéficier d'une véritable cité judiciaire. Ce projet est à l'évidence extrêmement séduisant et à priori nous avons vocation à le soutenir et à l'accompagner. J'ai bien entendu ce que vous avez demandé et répercuté ici.

Je sais pour m'en être entretenu avec le bâtonnier et le Conseil de l'Ordre d'Aiacciu combien les attentes sont grandes. Il y pour ce faire, besoin de se mettre autour de la table.

Sur une mise à disposition gratuite éventuelle de la caserne pour la cité judiciaire, cela priverait la Collectivité de Corse, d'une recette importante de plusieurs centaines de milliers d'euros, d'après les estimations des services.

Il y a également, le devenir de la partie d'immeubles qui relèvent de la compétence de l'Office Public HLM, ce qui sera fait en concertation avec le monde judiciaire, avec la ville d'Aiacciu et la communauté d'agglomération, afin de faire le meilleur choix possible.

Aussi, une fois déterminée la destination future de la caserne Bacciochi - dont cet immeuble est difficilement dissociable eu égard à la configuration des lieux -, il y aura lieu d'envisager selon quelles modalités la CDC entend procéder à la régularisation de cette situation.

Aiacciu, u 27 di nuvembre di u 2018

**NOTA DINFURMAZIONE / NOTE  
D'INFORMATION**

1°) Description:

La caserne Bacciochi est édifée sur une parcelle de terre sise à Aiacciu, 6 rue Comte Bacciochi, et cadastrée Section BW n°244.

Selon les renseignements figurant dans le contrat de bail consenti à l'Etat pour le compte du Groupement de gendarmerie de la Corse du Sud, la superficie totale des locaux dépendant de cette caserne est de 2419 m<sup>2</sup>.

2°) Origine de propriété :

Ce bien appartient à la Collectivité de Corse comme lui provenant du patrimoine de l'ex-Conseil Départemental de la Corse du Sud.

Originellement, le terrain d'assise de cette caserne, ainsi que celui adjacent servant d'assise au Palais de Justice avaient été acquis à titre d'échange par la ville d'Aiacciu de Mr Antolino Bocognano, suivant acte reçu devant notaire le 10 juillet 1870.

La ville d'Aiacciu a fourni gratuitement ce terrain au Département de la Corse pour la construction du Palais de Justice et de la Gendarmerie en application de l'engagement pris aux termes de l'échange sus-visé.

3°) Situation locative:

a) Date – durée:

Cette caserne a fait l'objet d'un bail consenti par l'ex-Département de la Corse du Sud à l'Etat en date des 7 décembre 2012, 17 et 21 janvier 2013 pour une durée de 9 années à compter du 1<sup>er</sup> avril 2012.

Les stipulations de ce contrat excluent toute reconduction tacite du bail qui expirera donc le 31 mars 2021.

Toutefois, le preneur, au cas où il n'aurait plus l'utilisation des locaux loués, pourra résilier ce bail sous réserve du respect d'un préavis de 6 mois.

b) Conditions financières:

Ce bail a été consenti moyennant un loyer annuel de 218.000 € payable trimestriellement à terme échu. Ce loyer n'est pas révisable, sauf exécution par le bailleur de travaux de catégorie B12, dits travaux d'amélioration.

4°) Devenir du site:

A ce jour, et en dépit du programme de construction de la nouvelle gendarmerie d'I PERI, le Service de la gestion foncière et domaniale de la Collectivité n'a reçu aucun préavis, ni aucune correspondance faisant état d'un quelconque calendrier de départ des lieux du Groupement de gendarmerie de la Corse du Sud.

La seule demande en instance de traitement, est une demande en date du 29 novembre 2017, réitérée le 17 septembre 2018, à l'effet d'obtenir une autorisation de procéder à la mise à disposition de deux logements au sein de cette caserne au profit de personnels de la gendarmerie.

Dès lors que le départ du Groupement de gendarmerie de cette caserne sera officialisé – ce qui n'est pas le cas pour l'heure – se posera effectivement la question du devenir de ce site.

Deux options s'offrent à la CDC

a) Réappropriation des locaux pour ses besoins propres afin d'optimiser ses modalités de fonctionnement et de réduire ses importantes charges locatives.

A cet effet, la Collectivité s'est portée candidate à l'acquisition du siège de la MSA à Aiacciu, parc Cuneo d'Ornano. Si cette offre a reçu un accueil favorable, elle n'a pas encore été retenue officiellement à ce jour. Quand bien-même le sera-t-elle, que le besoin sus-évoqué restera d'actualité.

Or, la caserne Bacciochi se situe à proximité (350 mètres) d'un important parc immobilier appartenant à la Collectivité implanté rue du Dr Dell Pellegrino et à 1200 mètres du siège de la Collectivité.

Au demeurant, la Collectivité est également locataire de multiples locaux situés à proximité (rue San Lazaro, cours Napoléon, rue Laurent Cardinali, rue Capitaine Livrelli, avenue Impératrice Eugénie).

Dans l'hypothèse de la concrétisation de l'acquisition du siège de la MSA, l'appropriation de ce site permettrait de diminuer notablement le nombre de locations auxquelles a recours la Collectivité, générant ainsi de substantielles économies de fonctionnement.

b) Cession ou mise en location en vue de la création d'une cité judiciaire:

Dans cette hypothèse, se posera toutefois la question de l'aspect financier de cette opération.

En effet, ce site est génère actuellement des recettes locatives non négligeables pour le Collectivité (218.000,00 Eur/an).

5°) Problématique spécifique à l'immeuble HLM de la Pietrina édifié à cheval sur les parcelles cadastrées Section BW n°244 et 320:

Comme évoqué en préambule, la caserne Bacciochi est édifiée sur la parcelle cadastrée Section BW n°244, d'une contenance cadastrale de 17 ares 86 centiares.

Aux termes d'un acte reçu le 2 février l'ex-Département de la Corse du Sud a acquis des consorts Pinnelli la parcelle voisine pour une contenance cadastrale de 09 ares 65 centiares. Cette acquisition avait plusieurs objectifs :

- tout d'abord faciliter l'accès arrière à la caserne et y créer une aire de stationnement pour les besoins de celle-ci ;

- et ensuite régulariser la situation de l'immeuble édifié par l'Office départemental HLM de la Corse du Sud à cheval sur les parcelles cadastrées Section BW n°320 et n°244.

Cet immeuble, mitoyen du Palais de Justice (également propriété de la Collectivité de Corse), consiste en un immeuble HLM élevé de six niveaux sur rez-de-chaussée et caves., composé de 27 logements de type F2 à F6 (d'une superficie habitable totale de 1880 m<sup>2</sup>), de 27 caves (d'une superficie totale de 81 m<sup>2</sup>) et de locaux divers (d'une superficie totale de 56 m<sup>2</sup>), soit une superficie globale de 2017 m<sup>2</sup>. Cet immeuble sert de logement aux personnels du Groupement de gendarmerie.

A ce sujet il a été stipulé dans l'acte notarial « *qu'il conviendra ensuite à la collectivité [l'ex-CD2A] d'engager les négociations avec l'office départemental d'HLM afin de déterminer le devenir juridique de ce bien.* » En effet, en vertu de la théorie de l'accession (cf art 546 du Code civil), le propriétaire du sol [l'ex-CD2A] est propriétaire des constructions, quand bien même celles-ci auraient été édifiées par un tiers [l'ex-OPH2A].

En l'état des pièces en notre possession, cet immeuble a fait l'objet d'un renouvellement de bail à titre de locaux à usage d'habitation par l'ex-OPH2A au profit de l'Etat le 21 juillet 1998 moyennant un loyer annuel de 541.624,20 Francs (soit une contre-valeur de 82.570,07 Euros) révisable annuellement en fonction de la variation annuelle de la législation HLM.

Ce bail avait vocation à expirer le 31 octobre 2006, sauf renouvellement exprès ou tacite par les parties.

Aucune information sur l'état actuel des relations contractuelles entre l'Etat et l'ex-OPH2A au sujet de cet immeuble, ni sur le montant du loyer actualisé.

En revanche, à notre connaissance, il apparaît que cet immeuble n'a fait l'objet d'aucun contrat de location, ni d'une convention de mise à disposition par l'ex-CD2A au profit de l'ex-OPH2A, lequel gère donc cet immeuble sans bénéficiaire d'aucun droit ni titre sur ce bien.

1°) plans et photos satellite ;

2°) bail ex-CD2A / Etat en date des 7 décembre 2012, 17 et 21 janvier 2013 ;

3°) acte authentique d'acquisition reçu le 2 février 2011 par Maître Bernard CAUSSIDOU, notaire à MARSEILLE;

4°) renouvellement bail ex-OPH2A / Etat du 21 juillet 1998.