

COMMISSION PERMANENTE

REUNION DU 31 JANVIER 2024

RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

**MISE À DISPOSITION PAR LA COLLECTIVITÉ DE CORSE
AU PROFIT DE L'AGENCE D'AMÉNAGEMENT DURABLE
D'URBANISME ET D'ENERGIE DE LA CORSE DE LOCAUX
SIS À AIACCIU, AVENUE DU MONT THABOR, CENTRE
COMMERCIAL CASTELLANI - POUVOIR DONNÉ À M. LE
PRÉSIDENT DU CONSEIL EXÉCUTIF DE CORSE DE
SIGNER LA CONVENTION CORRESPONDANTE**

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

Le nombre de bâtiments et locaux dont est propriétaire la Collectivité de Corse conjugué à la diversité de son parc immobilier ainsi qu'à sa répartition géographique dessinent les traits d'un patrimoine public extrêmement complexe et hétérogène.

Les services en charge de ce patrimoine se sont mobilisés au cours des dernières années pour établir un recensement exhaustif de ce parc et définir certains éléments clés de sa caractérisation.

La connaissance fine de ce parc permet désormais d'élaborer une véritable stratégie immobilière.

Ce travail est engagé depuis plusieurs mois, avec pour objectif de proposer prochainement au Conseil exécutif de Corse les premières orientations de cette stratégie en matière de qualité de vie des agents, d'optimisation financière, d'exigence environnementale et de réduction de l'empreinte carbone, d'équilibre territorial, de gouvernance et plus généralement d'incarnation du projet porté par la Collectivité de Corse en matière économique, sociale, culturelle, écologique et sociétale.

Cette stratégie a vocation également à intégrer les questions centrales de pilotage et de gouvernance, l'application de la réglementation domaniale ainsi que la mise en œuvre des missions de gestion du patrimoine immobilier de la Collectivité de Corse.

Le futur schéma s'appuiera sur une méthodologie classique en deux volets :

- Un diagnostic (de parc, de moyens et de ressources),
- Une stratégie (d'intervention et patrimoniale) se déclinant notamment en trois trajectoires : la préservation du parc, son optimisation et sa modernisation.

Un projet de stratégie immobilière sera soumis au cours de l'année 2024 à l'Assemblée de Corse.

Au-delà de cette démarche d'envergure, la Collectivité de Corse continue d'agir au quotidien pour répondre notamment aux situations d'urgence.

C'est précisément le cas pour l'Agence d'aménagement durable d'Urbanisme et d'Energie de la Corse (AUE), confrontée à la nécessité devenue urgente de reloger ses agents afin de bénéficier d'un renforcement significatif de son efficacité opérationnelle et d'un meilleur rayonnement de ses activités, enjeux à intégrer également dans toute stratégie immobilière.

Le présent rapport a ainsi pour objet la mise à disposition, à titre gratuit, par la Collectivité de Corse au profit de l'AUE, de locaux à usage de bureaux d'une superficie de 1 131,62 m² sis à AIACCIU, avenue du Mont Thabor, au sein du bâtiment B des immeubles Castellani.

Je vous rappelle qu'aux termes d'un bail en date des 8 et 20 mars 2023, avalisé par la délibération n° 23/008 AC de l'Assemblée de Corse en date du 26 janvier 2023, la Collectivité de Corse a pris en location auprès de la société dénommée « SCI CASTELLANI », pour une durée de 3 années reconductibles tacitement, un plateau à usage de bureaux d'une surface totale de 1 791 m² située au rez-de-chaussée haut et au premier étage du bâtiment B du centre commercial Castellani, sis avenue du Mont Thabor, quartier Saint Joseph à AIACCIU.

Cette prise à bail a été effectuée sur la base d'un loyer annuel d'un montant de trois cent quarante mille euros toutes taxes comprises (340 000 € TTC), charges locatives comprises, lesdites charges étant estimées à la somme de dix-huit mille deux cent quatre-vingt-un euros (18 281 €) par an.

Cette dépense a été imputée sur le programme 6151 : Administration générale du budget de la Collectivité de Corse.

L'effectivité de cette prise à bail a été retardée par des travaux d'aménagement.

Je vous rappelle également, que les effectifs de l'AUE sont actuellement répartis à AIACCIU sur deux sites distincts, et assez exigus, ce qui constitue un handicap au plan opérationnel.

Ces deux sites sont les suivants :

1°) d'une part, 101 m² de bureaux sis au 5 rue Prosper Mérimée. Ces locaux qui accueillent 14 agents de l'AUE ont été mis à sa disposition au moyen d'une convention qui lui a été consentie par l'ex. Collectivité territoriale de Corse le 25 septembre 2012, ladite convention étant arrivée à son terme le 24 septembre 2021,

2°) d'autre part, 325,45 m² de bureaux sis au 40 avenue Noël Franchini, dont partie (120 m²) a été mis à sa disposition par l'Office de l'Environnement de la Corse (OEC) et le surplus (205,45 m²) a été pris à bail par l'AUE, ces locaux accueillant 36 agents de cette agence.

Au-delà de l'objectif de regrouper sur un seul site à AIACCIU l'ensemble des agents de l'AUE, la présente mise à disposition a également pour objectif de créer à terme un pôle foncier de plein exercice à AIACCIU de façon à permettre d'assurer une meilleure synergie entre les différentes entités compétentes en ce domaine.

En conséquence, la Collectivité de Corse envisage de mettre à disposition de l'AUE une partie des locaux pris à bail au sein du bâtiment B du centre Castellani.

Cette mise à disposition concernerait les locaux suivants :

1°) partie du rez-de-chaussée haut du bâtiment B d'une superficie de

371,18 m², comprenant : 10 bureaux, une salle à usage de cafétéria, une pièce à usage d'archives, une pièce à usage de copieur, une pièce à usage de stockage et de copieur, deux blocs sanitaires ;

2°) partie du premier étage du bâtiment B d'une superficie de 760,44 m² comprenant : 25 bureaux, une salle à usage de stockage et de reprographie, un local technique, une pièce de stockage et une pièce de détente.

Soit une superficie totale de 1 131,62 m² matérialisée en teinte bleue sur les deux plans demeurés ci-annexés.

En application des stipulations du bail dont est titulaire la Collectivité de Corse, la conclusion de cette convention de mise à disposition sera subordonnée à l'obtention de l'accord préalable du propriétaire des locaux.

Je vous précise que les modalités afférentes à cette mise à disposition sont les suivantes :

1°) Durée :

Cette mise à disposition serait consentie pour une durée de trois années, renouvelable tacitement ;

2°) Modalités financières :

Cette mise à disposition sera consentie à titre gratuit, à l'exception de la quote-part de la surface qui sera occupée par des agents affectés à l'activité commerciale de l'AUE.

Concernant la partie des locaux qui seront affectés à son activité commerciale, l'AUE prendra en charge pour partie le loyer des locaux mis à sa disposition (charges locatives comprises), ainsi que les dépenses relatives aux fluides et aux contrats de maintenance dont est redevable la Collectivité de Corse au prorata, à savoir :

- d'une part, des surfaces qui lui sont octroyées au moyen de cette convention (soit 1 131,62 m² sur une surface totale de 1 791 m²) ;
- et d'autre part, de la quote-part des effectifs de l'AUE affectés à son activité commerciale.

À titre indicatif, sur la base de l'estimation pour l'année 2024 des effectifs de l'AUE qui seront affectés à son activité commerciale (soit 16/49^{èmes}), le montant de la prise en charge du loyer et des charges locatives afférents aux locaux dont la mise à disposition est envisagée peut être évalué à 70 146,80 € par an.

Par voie de conséquence, la mise à disposition gratuite du surplus desdits locaux (pour la partie des effectifs de l'AUE n'étant pas affectés à l'activité commerciale de cette dernière) représente une valeur locative annuelle (avec charges locatives incluses) estimée à 144 677,76 € par an.

3°) Mobilier :

Le mobilier déjà installé dans les locaux du rez-de-chaussée haut, et dont la liste sera annexée à la convention de mise à disposition devant être consentie à l'AUE, demeurera la propriété de la Collectivité de Corse.

4°) Assurances :

L'AUE, en sa qualité d'occupant, devra contracter une police d'assurance pour garantir les risques lui incombant du fait de cette mise à disposition ainsi que des activités exercées.

Compte tenu de cet exposé, je vous propose de bien vouloir vous prononcer sur le bien-fondé de cette mise à disposition, et, en cas d'accord de votre part, m'autoriser, au nom et pour le compte de la Collectivité de Corse, à signer la convention correspondante dont vous trouverez le projet en annexe.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.