

# **COMMISSION PERMANENTE**

REUNION DU 21 MAI 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'ÉTAT 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  
ET TOUT AVENANT ÉVENTUEL**

## 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 le Groupement de Gendarmerie du Pumonte.

Il fait suite à celui présenté lors de la Commission permanente du 29 janvier dernier qui a donné mandat aux services pour entamer les négociations avec les locataires sur le montant de l'indemnité d'occupation sans titre comprise entre le 1<sup>er</sup> avril 2021 et le 31 mars 2025.

Aux termes d'un acte 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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'Évaluation 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 m<sup>2</sup>) 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 Ajaccio (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 m<sup>2</sup>.

Sur la base de cette superficie fiabilisée, le Pôle d'Evaluation 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 de Corse, le projet de nouveau bail de la caserne Bacciochi a pu être finalisé.

Ce bail sera conclu pour une durée de 9 années à compter du 1<sup>er</sup> avril 2025 non susceptible de prorogation ou de renouvellement, une résiliation anticipée par le preneur étant possible.

Ce bail est ainsi conclu dans l'attente de la livraison de la caserne de gendarmerie d'I 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 de Corse à Ajaccio et faire l'objet d'un examen particulier quant à son devenir.

S'agissant de l'indemnité d'occupation due par l'État à la Collectivité de Corse pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> avril 2021 et le 31 mars 2025 (date de prise d'effet du nouveau bail), les deux parties ne sont pas encore parvenues à trouver à un accord quant à son montant.

Des échanges à ce sujet se poursuivent.

Dans l'attente que ceux-ci aboutissent, les parties souhaitent convenir aux termes du nouveau bail le versement d'une indemnité provisionnelle qui sera basée :

- sur le montant de l'ancien loyer (soit 218 000 € par an) pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> avril 2021 et le 31 mars 2024 ;
- puis sur le montant de l'ancien loyer mais avec les nouvelles surfaces d'occupation du site (311 815 €) pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> avril 2024 et le 31 mars 2025, période à compter de laquelle la superficie réelle des lieux loués a pu être déterminée avec exactitude.

Dès lors qu'un accord sera trouvé entre l'État et la Collectivité de Corse au sujet du montant de l'indemnité d'occupation définitive, celui-ci fera l'objet d'un avenant au présent bail.

Aussi, il est proposé à l'Assemblée de Corse :

- 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 ;

- dans l'attente de la détermination, puis du paiement de l'indemnité d'occupation définitive, d'approuver le montant de l'indemnité d'occupation provisionnelle qui sera versée pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> avril 2021 et le 31 mars 2025, date de prise d'effet du nouveau contrat de bail, laquelle s'élèvera au total à la somme de neuf cent soixante-cinq mille huit cent quinze euros (965 815 €), soit deux cent dix-huit mille euros (218 000 €) par an pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> avril 2021 et le 31 mars 2024, et trois cent onze mille huit cent quinze euros (311 815 €) pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> avril 2024 et le 31 mars 2025 ;

- d'autoriser le Président du Conseiller exécutif de Corse, à signer, au nom et pour le compte de la Collectivité de Corse, ce nouveau bail et les éventuels avenants à venir.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.