

ASSEMBLEE DE CORSE

1 ERE SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2023

REUNION DES 26 ET 27 JANVIER 2023

RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

AFFITTÀ DI LUCALI AD USU SCAGNI SITUATI IN
AIACCIU, QUARTIERU SAN GHJISEPPU, IND'U CENTRU
CUMMIRICIALI CASTELLANI

PRISE À BAIL DE LOCAUX À USAGE DE BUREAUX SIS À
AIACCIU, QUARTIER SAINT JOSEPH AU SEIN DU
CENTRE COMMERCIAL CASTELLANI

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

La Collectivité de Corse, née le 1^{er} janvier 2018 de la fusion de la Collectivité territoriale de Corse et des deux conseils départementaux, a recueilli dans son patrimoine l'ensemble des biens immobiliers appartenant aux trois collectivités ayant fusionné ou loués par celles-ci.

Ce patrimoine est réparti sur toute le territoire de l'île, ne faisait pour certaines collectivités l'objet d'aucun inventaire détaillé, et se trouve souvent dans un état dégradé.

Vous trouverez annexé au présent rapport un état provisoire des biens immobiliers de la Collectivité (cf. annexe 1). Ne sont pas présentés dans cette annexe les inventaires concernant les ouvrages d'arts, ponts, tunnels, tours ainsi que les biens des ports et aéroports.

Ainsi la Collectivité est propriétaire de 160 805 m² (auxquels il y a lieu de rajouter les 410 034 m² des EPLE) de locaux à usage de bureaux et loue 46 631 m² pour un montant annuel de 4 560 000 € afin d'accueillir l'ensemble de ces agents et ce sur tout le territoire insulaire qu'il s'agisse de bureaux ou encore de locaux techniques.

La répartition globale des surfaces obéit à la clef suivante :

- Locaux à usage de bureaux :	88 313 m ²
- Locaux techniques :	36 294 m ²
- EPLE :	410 034 m ²
- Etablissements culturels et patrimoniaux :	46 512 m ²
- Divers (parkings, termes...)	39 260 m ²

soit un total de 620 413 m².

La Collectivité de Corse héberge ses personnels au sein de ces différents établissements ou d'autres locaux pris à bail.

L'éclatement des sites, l'affectation d'agents appartenant aux mêmes DGA, voire aux mêmes directions en des lieux différents, est un facteur de difficulté qui nuit au bon fonctionnement des services, et génère des coûts importants.

Une situation identique se retrouve dans le fonctionnement des Agences et Offices.

Une stratégie visant à l'optimisation foncière et immobilière, en concertation avec les organisations syndicales et l'ensemble ses personnels, est actuellement en cours de formalisation : elle doit bien sûr intégrer les enjeux d'équité territoriale, de mutualisation, et d'intégration de l'évolution de l'organisation des services.

Concernant la ville d'Ajaccio, le site de l'Hôtel de la Collectivité (Cours Grandval) compte parmi les bâtiments plus stratégiques avec le Palais Lantivy (Cours Napoléon), le bâtiment Leclerc (8, Cours Général Leclerc) et les établissements « Castellani » (Avenue du Mont Thabor).

La Collectivité de Corse est par ailleurs propriétaire de divers bâtiments inutilisés sur la commune :

- **Le bâtiment dit de l'ex. EDF situé 4 Rue Maglioli**

D'une surface de 866 m² (4 plateaux) ce bâtiment a initialement été acquis par l'ex. Collectivité Territoriale de Corse au prix de 990 000 € en 2014.

Ce bâtiment est enclavé au sein d'un îlot d'habitations sans aucun accès handicapé, ni de places de stationnement. Il est en très mauvais état ; notamment la solidité des planchers serait à revoir.

Il est à noter qu'un projet de réhabilitation est en cours pour un montant estimé à 2 270 000 € HT.

Les études de diagnostic ont été validées début février 2022.

Les principaux éléments ressortant de cette phase sont les suivants :

- Nécessité de travaux préparatoires de désamiantage et démolition
- Nécessité de confortement structurel des planchers
- Réfection de l'étanchéité
- Restauration des façades selon préconisations ABF y compris menuiseries et persiennes bois
- Création d'un escalier de secours
- Equipements techniques obsolètes et hors d'usage à remplacer intégralement
- Estimation travaux 2 621 €/m²

Le programme de réhabilitation vise à une mise aux normes du bâtiment pour la livraison à terme de 28 bureaux pouvant accueillir 36 postes de travail, salles de réunion, espace convivialité, et sanitaires PMR répartis sur 5 niveaux.

- **Le bâtiment dit MSA (Mutualité Sociale Agricole) :**

D'une surface de 2 632 m² (4 plateaux), ce bâtiment a été acquis par la Collectivité de Corse en 2020 pour un montant de 4 350 000 € et est situé Parc Cunéo d'Ornano.

Il doit faire l'objet de travaux de réhabilitation et notamment de désamiantage estimé à 2 000 000 €.

Ce bâtiment a été acquis pour y loger les services des Ressources humaines actuellement installés dans les locaux de la CAF (Caisse d'Allocations Familiales) mais dont une partie des baux prendra fin en décembre 2024 sans possibilité de prolongation.

- **Les locaux de l'INSPE, (Institut National Supérieur du Professorat et de l'Education)**

Le site de l'INSPE à Aiacciu se décompose en 4 zones juxtaposées à fort potentiel immobilier face à la Place Miot.

Ce site appartenait dans son ensemble à l'ex. Département de la Corse depuis au moins 1913, puis à l'ex. Conseil Départemental de la Corse-du-Sud, avant d'être intégré dans le patrimoine de la CdC lors de la fusion intervenue le 1^{er} janvier 2018.

Les 4 zones se décomposent ainsi :

- La zone bâtiments administratifs et d'enseignement (avec jardin), d'une surface d'environ 6 000 m². Cette zone, propriété de la Collectivité, est affectée à l'Université de Corse.

La Collectivité a pour projet d'y réaliser un outil pédagogique territorial ambitieux (8 M€ pour 2 111 m² d'espaces bâtis. Un étage du bâtiment administratif est réservé aux services de la Collectivité (langue corse) pour 174 m² de bureaux

- La zone « Ecole primaire Charles Bonafedi » d'une surface de 1 427 m². Propriété de la Commune d'Aiacciu, qui présente un bâtiment de 950 m² sur 3 niveaux

La Collectivité pourrait récupérer ces locaux après leur désaffectation par la commune. Ainsi que par ailleurs les locaux de l'école maternelle (propriété de la Collectivité) cours Général Leclerc (468 m² d'espaces bâtis) pour un programme de réhabilitation immobilière comprenant la globalité du site Leclerc à long terme.

- La zone regroupant les parcelles CD 474 et 476 d'une surface de 5 012 m². Propriété de la Commune d'Aiacciu (affectée à l'Université de Corse).

- La zone regroupant les parcelles CD 473 et 475 d'une surface de 3 322 m². Propriété de la Collectivité.

Lors de la fusion intervenue le 1^{er} janvier 2018, la propriété du site de l'INSPE a été transférée de droit à la Collectivité de Corse, déduction faite des parties de celui-ci (école primaire Charles Bonafedi et terrain de sport attenant) ayant été cédées par l'ex. Conseil Départemental de la Corse-du-Sud à la ville en 2017.

L'objet de cette cession était de permettre à la ville d'édifier une école maternelle en extension de l'école primaire existante.

Les négociations relatives à la finalisation d'un accord entre les parties sur la répartition et la destination des biens sont en cours.

Ainsi ce projet à fort potentiel est en cours d'instruction et s'inscrit dans le moyen terme.

D'autres projets sont en cours sur Aiacciu mais connaissent des degrés de maturité et de finalisation hétérogènes.

-La réhabilitation et surélévation de l'amphithéâtre du Ricantu

Ce projet, d'un coût de 1 756 000 €, consiste en la surélévation de 226 m² avec création d'une vingtaine de bureaux pour 23 postes de travail, une salle de réunion de 48 m², les sanitaires et locaux techniques correspondants.

-La Poste

La Poste devrait mettre en vente l'immeuble dont elle est propriétaire à Aiacciu, rue Maurice Choury, quartier Balestrinu, qui abrite la direction régionale ainsi que le centre d'examen du permis de conduire.

La Collectivité de Corse a manifesté son intérêt pour cet immeuble à fort potentiel à proximité du Gran'Palazzu.

Dans l'attente de la concrétisation de ces opérations d'acquisition, de cession, ou de réhabilitation, les besoins en termes de bureau sur Aiacciu sont importants et chaque jour plus contraignants.

Il y a donc lieu, indépendamment des opérations menées à moyen et long terme, de chercher une optimisation immédiate, en saisissant les opportunités de location pouvant se présenter.

Cette problématique est vraie pour la Collectivité de Corse comme pour ses Agences et Offices.

Ainsi, des locaux particulièrement intéressants sont actuellement disponibles.

Il s'agit de locaux à usage de bureaux d'une superficie totale de 1 791 m² sis à Aiacciu (Pumonte), quartier Saint Joseph, avenue du Mont Thabor, au sein du centre commercial Castellani.

Ces locaux sont situés au rez-de-chaussée haut et au premier étage du bâtiment B de ce centre commercial et constituent partie du lot de copropriété n° 202 de cet ensemble immobilier cadastré Section AK n° 193, 195 et 195. Ces locaux étant d'ores et déjà aménagés à usage de bureaux (anciens locaux de Pôle Emploi), présentent l'avantage d'être immédiatement opérationnels.

La Collectivité de Corse et l'AUE (Agence d'Aménagement durable, d'Urbanisme et d'Energie de la Corse) et les services de la Collectivité de Corse ont manifesté conjointement leur intérêt sur le bâtiment à Castellani. Le Conseil d'administration de l'AUE a adopté à l'unanimité le 5 décembre 2022 le rapport « autorisant le Directeur à signer le bail de location des locaux situés au centre commercial Saint Joseph Avenue du Mont Thabor à Aiacciu »

Intéressants pour l'AUE, dont les effectifs sont actuellement éclatés entre plusieurs sites dans des conditions insatisfaisantes, ces locaux le sont également pour la Collectivité de Corse, pour permettre le redéploiement et le regroupement au sein d'un même site à Aiacciu des effectifs de différentes Directions générales adjointes de la Collectivité et/ou des Agences & Offices susceptibles d'être réunies dans l'optique d'une convergence fonctionnelle, par exemple en matière d'urbanisme, de logement et de foncier.

Il s'agirait également d'affirmer la volonté de maintenir les agents dans des conditions de travail satisfaisantes et de les regrouper autant que possible par grandes entités organisationnelles.

Le loyer annuel proposé par le propriétaire, la SCI Castellani, dont le siège est à Aiacciu (20090), quartier Saint Joseph, s'élève à trois cent quarante mille euros toutes taxes comprises (340 000,00 € TTC) et charges locatives comprises, lesdites charges étant estimées à la somme de dix-huit mille deux cent quatre-vingts un euros (18 281,00 €) par an.

Ces dépenses seront imputées sur le programme N6151 : Administration générale.

Consulté sur le montant du loyer de ces locaux, le Pôle d'évaluations domaniales de la Direction Régionale des Finances Publiques de Corse a estimé le loyer de ces locaux, aux termes d'un avis de valeur en date du 14 décembre 2022 dont une copie est ci-annexée, à la somme de trois cent quarante mille Euros (340 000,00 €) hors taxes, hors charges et hors frais.

Le bail civil de ces locaux sera conclu pour une durée de 3 années, renouvelable par tacite reconduction.

Des menus travaux d'aménagement de ces locaux seront réalisés par le bailleur, préalablement à l'entrée dans les lieux des agents de la Collectivité, en fonction des besoins spécifiques des directions qui y seront installées.

Ce bail civil sera conclu moyennant les clauses et conditions figurant dans le projet d'acte ci-annexé.

Il est donc proposé à l'Assemblée de Corse d'autoriser le Président du Conseil exécutif de Corse à procéder à la prise à bail de ces locaux.

Cette autorisation est donnée à titre conservatoire : elle permettra de mener les discussions entre la Collectivité de Corse et l'AUE pour définir de concert la solution la mieux adaptée, et de la mettre en œuvre sans perdre de temps, et sans risque qu'un tiers ne vienne profiter d'une éventuelle perte de temps au terme de l'arbitrage pour se positionner pour prendre en location les locaux.

En conséquence, il vous est proposé :

- d'approuver la conclusion du bail civil susvisé, sur la base des clauses et conditions figurant dans le projet d'acte ci-annexé auquel sont joints les plans des locaux concernés ;

- d'autoriser M. Gilles SIMEONI, en sa qualité de Président du Conseil exécutif, avec faculté de délégation, à signer, au nom et pour le compte de la Collectivité de Corse, le contrat de bail correspondant.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.