

ASSEMBLEE DE CORSE

2 EME SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2025

REUNION DES 22 ET 23 MAI 2025

RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

TARIFFICAZIONE DI I DIRITTI D'OCCUPAZIONE DI U
DUMINIU PUBLICU FERRUVIARIU

TARIFICATION DES REDEVANCES D'OCCUPATION DU
DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE

COMMISSION(S) COMPETENTE(S) : Commission du Développement Economique, du Numérique, de
l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement

Commission des Finances et de la Fiscalité

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

Le présent rapport a pour objet de soumettre à l'Assemblée de Corse l'approbation des redevances tarifaires du domaine public ferroviaire applicables à compter du 1^{er} juillet 2025 .

I. CONTEXTE

Initialement, l'article 27 de la loi n° 82-659 du 30 juillet 1982 a mis à la disposition de la Collectivité territoriale de Corse le domaine public immobilier du réseau ferré corse.

L'article 15 I de la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse a ensuite transféré le réseau ferré de Corse dans le patrimoine de la Collectivité territoriale de Corse.

Dans le cadre de la délégation de service public d'exploitation des Chemins de Fer de Corse conclue le 6 septembre 2001 entre l'État et la SNCF, la gestion des biens immobiliers appartenant au domaine public ferroviaire de la Corse était assurée par le seul délégataire sans que la Collectivité territoriale de Corse n'ait été initialement amenée à intervenir sur le tarif des redevances pour occupation du domaine public.

Au terme de cette première délégation de service public confiée à la SNCF, la Collectivité territoriale de Corse a ensuite délégué, à la Société anonyme d'économie mixte locale « *Chemins de Fer de la Corse* » (SAEML CFC), l'exploitation du réseau ferré par convention de délégation de service public du 21 décembre 2011.

Dans ce prolongement, par délibération n° 13/074 AC du 25 avril 2013, l'Assemblée de Corse a approuvé le tarif des redevances d'occupation du domaine public ferroviaire et ses conditions d'occupation.

Par délibération n° 23/039 AC du 31 mars 2023, l'Assemblée de Corse a voté la création de l'Établissement Public Industriel et Commercial dénommé EPIC « *U Caminu di Ferru di a Corsica* » auquel a été confié la gestion et l'exploitation du domaine public ferroviaire.

Pour sa part, le Contrat d'Objectifs de Performance et d'Exploitation (COPE) du Chemin de Fer de la Corse, signé entre la Collectivité de Corse et l'EPIC Chemin de Fer de la Corse et approuvé par la délibération n° 23/183 AC de l'Assemblée de Corse du 21 décembre 2023, précise notamment les modalités de conclusion des autorisations ou conventions d'occupation du domaine public ferroviaire à son initiative en fonction des directives et tarifs de redevance, in fine votés par la Collectivité.

Par ailleurs, la Collectivité de Corse exerce elle-même cette compétence sur certaines des parcelles de son domaine public ferroviaire reprises en gestion directe à compter de l'année 2014 et sur lesquelles des occupants exercent une activité commerciale.

Les tarifs des redevances d'occupation du domaine public n'ayant pas été révisés depuis plus d'une décennie, ils sont susceptibles de ne plus tenir compte, comme il se doit, des avantages de toute nature, procurés à l'occupant. Il apparaît donc nécessaire de les modifier et d'en créer de nouveaux afin de tenir compte de tous les types d'occupation.

En outre, cette nouvelle tarification permettra de répondre à certaines des préconisations du Rapport d'Observations Définitives de la Chambre Régionale des Comptes sur l'exercice de la compétence transports ferroviaires par la Collectivité de Corse, en date du 26 février 2021.

Une réflexion a donc été engagée sur l'évolution de la tarification applicable afin de valoriser au mieux le domaine public ferroviaire de la Collectivité de Corse et de faire évoluer le montant des redevances tout en respectant le principe de proportionnalité de celles-ci avec les avantages de toute nature que le titulaire de l'autorisation est susceptible de retirer de l'usage privatif du domaine public.

Cette réflexion a été menée conjointement avec l'EPIC CFC lequel a été force de propositions sur la consistance des tarifs afin notamment d'assurer l'équilibre financier de son budget.

II. ENJEUX ET OBJECTIFS :

Il sera en préambule rappelé que l'article L. 2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques définit le domaine public d'une personne publique comme un ensemble constitué de biens immobiliers qui appartiennent à cette personne publique et qui sont affectés à l'usage direct du public ou à un service public.

Le Domaine Public Ferroviaire (DPF) est constitué de l'intégralité de l'emprise ferroviaire et se compose notamment des voies ferrées et des abords (zones de dégagement) ainsi que les sites des gares.

Un travail d'identification et de reconstruction des parcelles cadastrales du domaine public ferroviaire est en cours afin d'avoir une parfaite de sa consistance, les procès-verbaux de transfert de l'État ne comportant pas de documents parcellaires joints.

Au titre des dispositions combinées des articles L. 4421-1, L. 4421-2 et L. 4424-24 du Code général des collectivités territoriales, la Collectivité de Corse est propriétaire du réseau ferré de Corse.

Ce patrimoine immobilier représente approximativement 430 hectares sur 830 parcelles entre Bastia et Ajaccio ainsi qu'entre U Ponte à a Leccia et Calvi.

Elle doit en assurer l'aménagement, l'entretien ainsi que la gestion.

Suivant contrat conclu le 1^{er} janvier 2024 avec l'EPIC CFC, la Collectivité de Corse

lui a notamment confié la gestion d'une partie de son domaine public à l'exception des parcelles reprises en gestion directe en 2014.

En conséquence, l'EPIC CFC peut consentir des autorisations d'occupation temporaire portant sur les biens immobiliers relevant de ce domaine et doit gérer celles en cours d'exécution.

Pour sa part et ainsi qu'évoqué plus haut, la Collectivité de Corse dispose d'un certain nombre de parcelles reprises en gestions directes en 2014 sur lesquelles des occupants exercent une activité commerciale.

Selon l'article L. 2125-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, toute occupation ou utilisation du domaine public donne lieu, par principe, au paiement d'une redevance.

Dans le cas particulier du domaine public ferroviaire de la Corse, son montant est fixé par l'Assemblée de Corse en application de l'article R. 4424-12 du Code général des collectivités territoriales.

Ceci précisé, la présente délibération a donc pour objet de modifier les anciens tarifs et de fixer de nouveaux tarifs relatifs à l'occupation du domaine public ferroviaire de la Collectivité.

Il convient de préciser que la délibération n° 13/074 AC de l'Assemblée de Corse du 25 avril 2013 approuvant les tarifs des redevances d'occupation du domaine public ferroviaire et les conditions d'occupation ne visait pas les occupations du domaine public ferroviaire par les opérateurs de réseaux de télécommunications.

La présente délibération propose de prévoir une grille tarifaire pour les dites occupations du domaine public ferroviaire afin de rassembler, au sein d'un même acte, l'ensemble des redevances applicables au domaine public ferroviaire, que la parcelle soit à ce jour gérée par l'EPIC « Caminu di farru di a Corsica », ou par la Collectivité de Corse (l'Assemblée de Corse pouvant avoir ultérieurement à statuer soit sur la restitution des parcelles supportant une activité donnant lieu à redevance, comme elle aura à examiner le principe de la remise et du déclassement de certains bien immobiliers du domaine public ferroviaire ; cf. délibération du CA des CFC du 5 mai 2025).

S'agissant de la fixation du montant de la redevance pour chacune des parcelles, il sera ici rappelé que selon la règle de principe édictée par l'article L. 2125-3 du Code général de la propriété des personnes publiques, le montant de la redevance comprend usuellement une part invariable et, dans le cadre d'une activité économique, une part variable proportionnée au profit retiré par l'occupant de son activité.

S'agissant enfin de la méthodologie adoptée, il convient de rappeler que la Collectivité de Corse a dans un premier temps sollicité le service étatique des domaines pour fixer la valeur de la part invariable (évaluation foncière et immobilière).

Le service des domaines a indiqué que cette diligence n'entrait pas dans le champ de ses interventions et a en conséquence refusé de prêter son concours.

Le comité technique mixte institué entre les responsables administratifs de la Collectivité de Corse et de l'EPIC Caminu di Farru di a Corsica et la a donc fait appel, outre les ressources internes aux deux institutions, à des avocats, à des experts immobiliers reconnus (cabinets IPFEC, ancien évaluateur des domaines, spécialiste de l'évaluation foncière, reconnu nationalement et auteur d'ouvrages de référence, et CEI, cabinet implanté à Paris et en Corse, spécialisé en stratégie immobilière, audit de parc et assistance à la négociation), pour l'accompagner dans sa démarche.

Les travaux diligentés à dire d'expert (dont les principaux éléments sont produits en annexe du présent rapport) ont débouché sur les propositions suivantes ;

- S'agissant de la part fixe de la redevance, cinq grilles tarifaires sont proposées.

Elles ont été établies en fonction des cinq zones géographiques identifiées autour du parcours des deux lignes ferroviaires que comprend notre territoire.

Il s'agit des zones suivantes :

- Zone 1 : Bastia-Aiacciu-Corti ;
- Zone 2 : l'Isula Rossa - Calvi ;
- Zone 3 : Monticellu-Corbara-Aregnu-l'Algaiola-Lumiu-Furiani-Biguglia-Borgu-Ponte Novu-Ponte a Leccia-Lucciana- Vizzavona-Mizana ;
- Zone 4 : Barchetta-Caldanicia-Venacu-Vivariu + toutes les autres communes de la Balagne ;
- Zone 5 : Toutes les autres communes situées sur la ligne centrale.

Pour leur part, les tarifs applicables selon la zone géographique concernée se décomposent selon les différentes natures d'occupation du domaine public ferroviaire et se déclinent selon la surface, le caractère bâti ou non des biens et enfin l'usage qui en est fait (économique, non économique, autres affectations non économiques, associations à but lucratif qui ne concourent à la satisfaction d'un intérêt général et collectivités, ces deux dernières n'entrant pas dans les exceptions de gratuité prévues par les textes).

S'agissant spécifiquement des conventions d'occupation domaniale de type « hébergement » en cours et dont le terme est prévu en 2026, il est proposé à l'Assemblée de Corse d'opérer un ajustement tarifaire spécifique consistant en un encadrement des variations des redevances qui résulteraient de l'adoption des nouveaux tarifs domaniaux. Ceci, dans la limite de + ou - 5 % sur la base du montant des redevances actuellement en vigueur, et pour tenir compte notamment du contexte spéculatif général que connaît l'île.

Il convient en effet de rappeler que les logements occupés sont modestes, et parfois dégradés, et que les occupants, titulaires d'AOT, sont dans une situation sociale également modeste, voire quelquefois précaire.

L'objectif de la modulation (+ 5 % / - 5 %) est d'éviter que les modifications contractuelles à intervenir ne remettent en cause l'équilibre financier des contrats en cours ou ne placent les actuels occupants dans des situations sociales dégradées.

Ceci d'autant mieux que la période d'AOT prévue pour ce type d'occupation (36 mois) doit permettre de trouver dans ce laps de temps des solutions pérennes.

Ainsi et par exemple, tout ou partie des biens faisant actuellement l'objet d'AOT « hébergement », et devenus non indispensables au service public ferroviaire, pourraient être restitués à la Collectivité de Corse, puis déclassés, pour ensuite, selon les choix qu'elle retiendra pour chaque situation, soit être transféré à l'OPH qui en assumerait la gestion dans un cadre de droit privé, sécurisant pour les occupants, soit pour être aliénés, la décision en la matière appartenant en toute hypothèse in fine à l'Assemblée de Corse (après consultation de l'EPIC CFC sur le déclassement).

S'agissant de la part variable de la redevance, applicable aux activités économiques, elle représentera un pourcentage du montant du chiffre d'affaires (C.A) de l'activité exercée, c'est-à-dire de l'ensemble des produits hors TVA, directs ou indirects, générés ou rattachés à l'activité exercée sur le bien objet de la mise à disposition.

Elle sera fixée au cas par cas, après mise en concurrence sauf exception prévue par les textes, sans qu'elle puisse être inférieure à 2 % du C.A.

Les propositions tarifaires ainsi définies permettent de mettre en œuvre une politique de dynamisation des redevances domaniales raisonnée en tenant compte, conformément à l'article L. 2125-3 du Code général de la propriété des personnes publiques, des avantages de toute nature procurés aux titulaires d'autorisation.

Elles permettent ainsi de se conformer aux dispositions légales ainsi qu'aux recommandations de la CRC. Il importe de préciser qu'une réflexion est également menée concernant le déclassement d'autres emprises du DPF n'étant plus essentielles à l'exercice de l'exploitation ferroviaire.

L'Assemblée de Corse sera saisie de propositions en ce sens à l'achèvement des diligences en cours.

Par ailleurs, un certain nombre d'exceptions à la perception d'une redevance domaniale est prévu par l'article L. 2125-1 du Code général de la propriété des personnes publiques lorsque :

- L'occupation ou l'utilisation est la condition naturelle et forcée de l'exécution de travaux ou de la présence d'un ouvrage, intéressant un service public qui bénéficie gratuitement à tous ;
- L'occupation ou l'utilisation contribue directement à assurer la conservation du domaine public lui-même ;
- L'occupation ou l'utilisation contribue directement à assurer l'exercice des missions des services de l'État chargés de la paix, de la sécurité et de l'ordre publics ou du contrôle aux frontières dans les aéroports, les ports et les gares ;
- L'occupation ou l'utilisation permet l'exécution de travaux relatifs à une infrastructure de transport public ferroviaire ou guidé ;
- L'occupation ou l'utilisation est soumise au paiement de redevances sous la forme de baux ou de licences consentis à titre onéreux autorisant l'exercice de pêche professionnelle ainsi que la navigation, l'amarrage et le stationnement des embarcations utilisées pour cette activité ;

- L'autorisation d'occupation ou d'utilisation du domaine public est délivrée gratuitement aux associations à but non lucratif qui concourent à la satisfaction d'un intérêt général ;
- L'occupation du domaine public est autorisée par un contrat de la commande publique ou qu'un titre d'occupation est nécessaire à l'exécution d'un tel contrat, les modalités de détermination du montant de la redevance mentionnée au premier alinéa sont fonction de l'économie générale du contrat. Lorsque ce contrat s'exécute au seul profit de la personne publique, l'autorisation peut être délivrée gratuitement.

Sur proposition de l'EPIC CFC, il est décidé d'opter pour les gratuités prévues par ce texte.

Enfin, ces tarifs ont vocation à s'appliquer aux indemnités appelées pour toute occupation non régulièrement autorisée du Domaine Public Ferroviaire.

III. CONCLUSIONS

Il est donc proposé à l'Assemblée de Corse :

- 1) **D'approuver** les redevances annuelles applicables au 1^{er} juillet 2025 telles qu'annexées au présent rapport ;
- 2) **De limiter** l'évolution des redevances dues par les actuels titulaires d'AOT « hébergement » en suite de l'adoption des nouveaux tarifs dans la limite de - 5 % / + 5 %.
- 3) **D'exonérer** de redevance les occupations mentionnées par l'article L. 2125-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.
- 4) **D'abroger** la délibération n° 13/074 AC de l'Assemblée de Corse du 25 avril 2013 relative aux « *tarifs des redevances d'occupation du domaine public ferroviaire et les conditions d'occupation* » et ses annexes, ainsi que la délibération n° 08/73 AC du 24 avril 2008 relative aux « *modalités de fixation des redevances d'occupation du domaine public ferroviaire et routier de la collectivité territoriale de corse pour les opérateurs de télécommunications* » en tant qu'elle porte sur le domaine public ferroviaire ;
- 5) **D'acter** le principe d'un futur examen de la remise et/ ou du déclassement de certains biens immobiliers du domaine public ferroviaire lorsque l'EPIC CFC estime qu'ils ne sont plus indispensables à l'activité ferroviaire.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.