



**DELIBERATION N° 23/008 AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE
APPROUVANT LA PRISE À BAIL DE LOCAUX À USAGE DE BUREAUX
SIS À AIACCIU, QUARTIER SAINT JOSEPH AU SEIN DU CENTRE
COMMERCIAL CASTELLANI**

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

SEANCE DU 26 JANVIER 2023

L'an deux mille vingt trois, le vingt six janvier, l'Assemblée de Corse, convoquée le 13 janvier 2023, s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Mme Marie-Antoinette MAUPERTUIS, Présidente de l'Assemblée de Corse.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

Jean-Christophe ANGELINI, Danielle ANTONINI, Véronique ARRIGHI, Serena BATTESTINI, Paul-Félix BENEDETTI, Didier BICCHIERAY, Jean-Marc BORRI, Valérie BOZZI, Marie-Claude BRANCA, Paul-Joseph CAITUCOLI, Françoise CAMPANA, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, Vannina CHIARELLI-LUZI, Romain COLONNA, Christelle COMBETTE, Santa DUVAL, Muriel FAGNI, Petru Antone FILIPPI, Lisa FRANCISCI, Eveline GALLONI D'ISTRIA, Pierre GHIONGA, Jean-Charles GIABICONI, Josepha GIACOMETTI-PIREDDA, Xavier LACOMBE, Vanina LE BOMIN, Ghjuvan'Santu LE MAO, Jean-Jacques LUCCHINI, Don Joseph LUCCIONI, Saveriu LUCIANI, Sandra MARCHETTI, Marie-Thérèse MARIOTTI, Marie-Antoinette MAUPERTUIS, Georges MELA, Jean-Martin MONDOLONI, Paula MOSCA, Nadine NIVAGGIONI, Jean-Paul PANZANI, Chantal PEDINIELLI, Marie-Anne PIERI, Véronique PIETRI, Antoine POLI, Pierre POLI, Juliette PONZEVERA, Louis POZZO DI BORGIO, Jean-Michel SAVELLI, Joseph SAVELLI, François SORBA, Charlotte TERRIGHI, Julia TIBERI, Hervé VALDRIGHI, Hyacinthe VANNI

ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

M. Jean-Félix ACQUAVIVA à M. Petru Antone FILIPPI
M. Jean BIANCUCCI à M. Don Joseph LUCCIONI
Mme Vanina BORROMEI à Mme Julia TIBERI
Mme Angèle CHIAPPINI à Mme Valérie BOZZI
Mme Cathy COGNETTI-TURCHINI à Mme Marie-Anne PIERI
Mme Anna Maria COLOMBANI à Mme Sandra MARCHETTI
Mme Frédérique DENSARI à Mme Paula MOSCA
M. Pierre GUIDONI à M. Pierre GHIONGA
M. Paul QUASTANA à Mme Marie-Claude BRANCA
Mme Anne-Laure SANTUCCI à M. Jean-Charles GIABICONI
M. Jean-Louis SEATELLI à M. Jean-Michel SAVELLI

ETAIT ABSENT : M.

Jean-Baptiste ARENA

L'ASSEMBLEE DE CORSE

- VU** le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 1311-9 à L. 1311-12 et L. 4111-1 à L. 4112-1, ainsi que son titre II, livre IV, IV^{ème} partie et notamment les articles L. 4421-1 à L. 4426-1,
- VU** la loi n° 2022-1089 du 30 juillet 2022 mettant fin aux régimes d'exception créés pour lutter contre l'épidémie liée à la Covid-19,
- VU** la délibération n° 21/119 AC de l'Assemblée de Corse du 22 juillet 2021 approuvant le cadre général d'organisation et de déroulement des séances publiques de l'Assemblée de Corse, modifiée,
- VU** la délibération n° 21/122 AC de l'Assemblée de Corse du 22 juillet 2021 portant délégation d'attributions de l'Assemblée de Corse au Conseil exécutif de Corse et à son Président,
- VU** la délibération n° 21/195 AC de l'Assemblée de Corse du 18 novembre 2021 adoptant le règlement budgétaire et financier de la Collectivité de Corse,
- VU** la délibération n° 22/036 AC de l'Assemblée de Corse du 1^{er} avril 2022 approuvant le budget primitif de la Collectivité de Corse pour l'exercice 2022,
- VU** la délibération n° 22/149 AC de l'Assemblée de Corse du 28 octobre 2022 approuvant le Budget Supplémentaire 2022 de la Collectivité de Corse,
- SUR** rapport du Président du Conseil exécutif de Corse,
- APRES** avis de la Commission des Finances et de la Fiscalité,

APRES EN AVOIR DELIBERE

A l'unanimité,

Ont voté POUR (37) : Mmes et MM.

Jean-Félix ACQUAVIVA, Danielle ANTONINI, Véronique ARRIGHI, Serena BATTESTINI, Paul-Félix BENEDETTI, Jean BIANCUCCI, Jean-Marc BORRI, Marie-Claude BRANCA, Paul-Joseph CAITUCOLI, Françoise CAMPANA, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, Vannina CHIARELLI-LUZI, Anna Maria COLOMBANI, Romain COLONNA, Frédérique DENSARI, Muriel FAGNI, Petru Antone FILIPPI, Lisa FRANCISCI, Eveline GALLONI D'ISTRIA, Jean-Charles GIABICONI, Ghjuvan'Santu LE MAO, Don Joseph LUCCIONI, Jean-Jacques LUCCHINI, Sandra MARCHETTI, Marie-Antoinette MAUPERTUIS, Paula MOSCA, Nadine NIVAGGIONI, Jean-Paul PANZANI, Véronique PIETRI, Juliette PONZEVERA, Louis POZZO DI BORGO, Paul QUASTANA, Anne-Laure SANTUCCI, Joseph SAVELLI, François SORBA, Hervé VALDRIGHI, Hyacinthe VANNI

Se sont abstenus (25) : Mmes et MM.

Jean-Christophe ANGELINI, BICCHIERAY Didier, Vanina BORROMEI, Valérie

BOZZI, Angèle CHIAPPINI, Cathy COGNETTI-TURCHINI, Christelle COMBETTE, Santa DUVAL, Josepha GIACOMETTI-PIREDDA, Pierre GHIONGA, Pierre GUIDONI, Xavier LACOMBE, Vanina LE BOMIN, Saveriu LUCIANI, Antoine POLI, Pierre POLI, Marie-Thérèse MARIOTTI, Georges MELA, Jean-Martin MONDOLONI, Chantal PEDINIELLI, Marie-Anne PIERI, Jean-Michel SAVELLI, Jean-Louis SEATELLI, Charlotte TERRIGHI, Julia TIBERI

ARTICLE PREMIER :

DECIDE la conclusion par Collectivité de Corse avec la SCI CASTELLANI d'un bail soumis au régime du code civil relatif aux locaux à usage de bureaux d'une superficie de 1 791 m² sis à Aiacciu (20090), quartier Saint Joseph, avenue du Mont Thabor, au rez-de-chaussée haut et au premier étage du bâtiment C du centre commercial CASTELLANI, lesdits locaux constituant partie du lot de copropriété n° 202 de cet ensemble immobilier cadastré Section AK n° 193, 194 et 195.

ARTICLE 2 :

APPROUVE l'ensemble des clauses et conditions de ce bail, dont le projet est ci-annexé, et notamment le fait qu'il sera conclu pour une durée de 3 années renouvelable par tacite reconduction.

ARTICLE 3 :

APPROUVE le montant de loyer annuel de ce bail fixé à trois cent quarante mille euros toutes taxes comprises (340 000 € TTC) et charges locatives comprises, lesdites charges étant estimées à la somme de dix-huit mille deux cent quatre-vingt-un euros (18 281 €) par an. Ces dépenses seront imputées sur le programme 6151 : Administration générale du budget de la Collectivité de Corse.

ARTICLE 4 :

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

ARTICLE 5 :

La présente délibération fera l'objet d'une publication sous forme électronique sur le site internet de la Collectivité de Corse.

Aiacciu, le 26 janvier 2023

La Présidente de l'Assemblée de Corse,



Marie-Antoinette MAUPERTUIS

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 DI 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.

BAIL
soumis au régime du Code civil

D 19-004 JR

DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu :

ENTRE

La société dénommée « **SCI CASTELLANI** », société civile immobilière au capital de 15 000,00 Euros, ayant son siège à AIACCIU (20090), quartier Saint Joseph ; Identifiée au SIREN sous le numéro 441 7242 986.

Représentée aux présentes par M. Emmanuel ROMEI, domicilié professionnellement à AIACCIU (20090), Centre commercial Saint Joseph, en sa qualité de gérant ladite société, agissant en vertu de l'article 16-2 de ses statuts.

Ci-après dénommée dans le présent acte « le **BAILLEUR** » ou « le **PROPRIETAIRE** ».

D'UNE PART

ET

LA COLLECTIVITE DE CORSE, collectivité à statut particulier au sens de l'article 72 de la Constitution, personne morale de droit public ayant son siège à AIACCIU, Palazzu di a Cullettività di Corsica, 22 cours Grandval, BP 215, 20187 AIACCIU CEDEX 1 ;

Identifiée sous le numéro SIREN : 200 076 958.

Représentée aux présentes par M. Gilles SIMEONI, Président du Conseil exécutif de Corse, agissant lui-même en vertu d'une délibération n° 23/008 AC de l'Assemblée de Corse adoptée le 26 janvier 2023, dont une expédition a été transmise à M. le Préfet de Corse, qui en a accusé réception ++++++++.

La copie de cette délibération est demeurée ci-annexée (1^{ère} annexe).

Ci-après dénommée dans le présent acte « le **LOCATAIRE** » ou « l'**OCCUPANT** ».

D'AUTRE PART

CAPACITÉ

Le **BAILLEUR** déclare qu'il ne fait l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à la libre disposition de ses biens.

OBJET DU CONTRAT

Le **BAILLEUR** loue au **LOCATAIRE** qui accepte, les biens dont la désignation suit.

Cette location est soumise aux clauses et dispositions du présent contrat et aux dispositions des articles 1713 et suivants du Code civil.

DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

Sur la commune d'AIACCIU (Pumonte),

Dans un ensemble immobilier situé avenue du Mont Thabor, quartier Saint Joseph, dénommé « centre commercial Castellani », et cadastré Section AK, savoir :

- n° 193, pour une contenance de 02 hectares 61 ares 30 centiares ;
- n° 195, pour une contenance de 16 ares ;
- et n° 197, pour une contenance de 01 are 45 centiares ;

Partie du lot de copropriété n° 202 : soit un plateau à usage de bureaux d'une surface de 1 791 m² situé au rez-de-chaussée haut et au premier étage du bâtiment B du centre commercial Castellani.

Un plan de ces locaux est demeuré ci-annexé (2^{ème} annexe).

Le **LOCATAIRE** déclare parfaitement connaître les lieux loués au vu des divers documents et renseignements qui lui ont été communiqués et pour les avoir visités.

ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi, contradictoirement par les parties, au plus tard lors de l'entrée en jouissance et de la remise des clés au **LOCATAIRE**.

Si cet état des lieux contradictoire ne peut pas être dressé, par suite de la carence de l'une des parties ou de désaccord entre elles, l'état des lieux sera établi par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente. L'autre partie sera convoquée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins huit jours à l'avance. Les frais du constat d'huissier seront supportés par moitié par chacune des parties.

Un autre état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties, ou par acte d'huissier de justice, lors de l'expiration de la location.

DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de trois années, prenant effet au 1^{er} mars 2023, et se terminant le 28 février 2026.

La première de ces dates est la « date d'effet » du bail au sens du présent contrat.

À la date d'expiration ci-dessus prévue, la location se poursuivra par tacite reconduction, pour des périodes successives de trois années, à défaut de volonté contraire manifestée par l'une ou l'autre des parties suivant les formes et délais prévus ci-dessous pour donner congé. Le locataire devra alors quitter les lieux, en les laissant libres de toute occupation.

Résiliation anticipée

Aucune des parties ne peut mettre fin par anticipation au présent contrat de location.

Toutefois, l'une des parties ou ses ayants-droits peut résilier le bail par anticipation, en donnant congé dans les formes et délais ci-dessous indiqués. Ce congé doit être justifié par un motif légitime et sérieux.

Congé

Tout congé en vue de mettre fin à la location doit être adressé par son auteur à la partie destinataire au moins six mois à l'avance.

Le délai de six mois ci-dessus prévu constitue le délai de préavis. Pendant toute sa durée, le locataire est redevable du loyer et de ses accessoires ci-après stipulés, que le congé émane de sa part ou de celle du bailleur, sauf si, en accord avec ce dernier, l'immeuble ci-dessus est reloué avant son expiration.

Pour sa validité, le congé doit revêtir la forme soit d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit d'un acte d'huissier de justice.

De convention expresse entre les soussignés, le délai de préavis commence à courir le lendemain du jour soit de la première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit de l'acte d'huissier de justice.

À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du bien loué.

LOYER

Le loyer est fixé à la somme de TROIS CENT QUARANTE MILLE EUROS toutes taxes comprises (340 000,00 € TTC) par an charges locatives comprises, lesdites charges étant estimées à la somme de dix-huit mille deux cent quatre-vingt un Euros (18 281,00 €) par an.

Il sera payable mensuellement à terme échu au **BAILLEUR** ou au mandataire qu'il désignera, chaque terme étant d'un montant de vingt-huit mille trois cent trente-trois Euros et trente-trois cents (28 333,33 €), en son siège ou à tout autre endroit et par tout moyen légal indiqué par lui.

Le **BAILLEUR** sera tenu de délivrer gratuitement quittance.

Nature des charges locatives

Sont comprises dans les charges locatives :

- l'entretien de la pompe à chaleur ;
- l'entretien des parties communes ;
- l'entretien des parkings extérieurs et couverts ;
- la participation aux charges d'électricité et eaux communes (alimentation PAC, etc.).

Ne sont pas comprises dans les charges locatives, la consommation d'eau et d'électricité du plateau à usage de bureaux d'une surface de 1791 m² objet du présent bail, ainsi que les charges d'entretien de l'ascenseur intérieur (destiné aux personnes à mobilité réduite) reliant les deux niveaux de locaux objet du présent bail.

Les frais de consommation d'eau et d'électricité de ce plateau à usage de bureaux ainsi que les frais d'entretien de l'ascenseur intérieur installé dans ces locaux seront réglés directement par le **LOCATAIRE**.

INDEXATION DU LOYER

Le loyer ci-dessus est révisé tous les trois ans à la date anniversaire de la date d'effet du présent bail, en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Le montant initial du loyer ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base l'indice du 2^{ème} trimestre de l'année 2022, d'un montant de 122,65, qui est considéré comme indice de base.

Ce montant reste en vigueur pendant toute l'année en cours.

La révision de ce loyer s'effectue, aux termes de cette année et de chacune des années suivantes, en appliquant au loyer en cours le rapport existant entre l'indice de base ci-dessus indiqué et l'indice du même trimestre de chacune des années suivantes, considéré comme indice de référence.

Le nouveau montant du loyer est exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable.

Le retard dans la publication de l'indice n'autorise pas le locataire à retarder le paiement du loyer. Celui-ci doit être payé normalement à l'échéance sur la base de l'échéance précédente. Le loyer révisé s'applique de manière rétroactive, au moyen d'un rappel de loyer. Celui-ci doit être payé dans un délai de huit jours de l'indication au locataire de son montant.

CHARGES ET CONDITIONS

Les droits et obligations des parties seront régis conformément aux dispositions du Code civil et aux usages, pour tout ce qui n'est pas prévu aux conditions particulières ci-après.

Le présent bail est, en outre, consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le **LOCATAIRE** et le **BAILLEUR** s'obligent réciproquement à exécuter et accomplir, notamment :

Usage de l'immeuble

L'immeuble loué sera utilisé par le **LOCATAIRE** comme local à usage de bureaux pour les agents de la **COLLECTIVITE DE CORSE**.

Il ne peut être affecté à un autre usage, que ce soit par le **LOCATAIRE** lui-même ou par toute autre personne.

État de l'immeuble

Le **LOCATAIRE** prend l'immeuble loué dans l'état dans lequel il se trouvera au moment de son entrée en jouissance, consigné dans un état des lieux établi contradictoirement entre le **BAILLEUR** et le **LOCATAIRE** ou par acte d'huissier de justice. Le **LOCATAIRE**, qui déclare parfaitement connaître l'état de l'immeuble loué, et qui reconnaît qu'il est en état de répondre à l'usage auquel il est destiné, ne peut exiger lors de sa prise de possession, aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires ou travaux quelconques.

Modalités de la jouissance des lieux - Entretien et réparations - Travaux

S'agissant du LOCATAIRE, il aura l'obligation :

- de prendre les locaux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance ;

- d'entretenir les lieux loués en bon état de réparation locative ou de menu entretien, à l'exception de celles occasionnées par vétusté ou force majeure - conformément aux articles 1754 et 1755 du code civil et au décret n° 87/712 du 26 août 1987, ou tout texte venant le compléter ou le remplacer, c'est-à-dire les travaux d'entretien courant et les menues réparations, y compris le remplacement d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal de l'immeuble loué et de ses équipements ;

- d'entretenir en bon état d'utilisation, de marche et de fonctionnement tous les matériels et aménagements faisant partie de l'immeuble loué, **notamment l'ascenseur intérieur (destiné aux personnes à mobilité réduite) reliant les deux niveaux de locaux objet du présent bail**, les canalisations intérieures, les robinets d'eau, le système de chasse d'eau et celui d'évacuation des eaux usées, ainsi que les canalisations et appareillages électriques ;

- de jouir des lieux en bon père de famille ;

- d'aviser le Bailleur immédiatement de toutes dépréciations qui seraient produites dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent ;

- de déposer tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et, en général, pour l'exécution des travaux,

- de ne faire dans les lieux loués aucune modification du gros-œuvre sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur. De convention expresse des parties, les travaux d'aménagement et d'adaptation des locaux à leur destination contractuelle ne pourront pas être pris en compte pour l'appréciation de la valeur locative des lieux lors du renouvellement ;

- de ne faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit, autre que mineur, par rapport à l'état des lieux sans avoir reçu préalablement l'accord du Bailleur ou de son représentant ;

- de souffrir tous travaux, d'améliorations et de réparations, autres que de construction(s) nouvelle(s), que le Bailleur se réserve de faire exécuter, de laisser traverser ses locaux par toutes les canalisations nécessaires ;

Si les travaux d'améliorations et de réparations venaient à durer plus de 40 jours, le prix du bail serait diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le Preneur aura été privé, conformément à l'article 1724 du code civil, le tout à la condition que le Bailleur ait averti le Preneur de son intention de réaliser de tels travaux au moyen d'un écrit visant la présente clause au moins trois mois à l'avance, étant entendu que ces travaux ne doivent pas porter préjudice à l'activité du Preneur, le Bailleur garantissant les conditions de sécurité et d'hygiène des agents et du public.

- de ne faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance telle que prévue aux normes en vigueur, sous peine de réparations à ses frais et, en cas de doute, à s'assurer de cette limite de charge auprès du Bailleur ;

- de ne pas introduire dans les locaux de matières dangereuses et notamment aucun produit explosif ou particulièrement inflammable ;

- de prendre toutes les mesures utiles pour empêcher toute gêne, notamment par bruits excessifs ou odeurs désagréables, de s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts ou pouvant boucher ces canalisations ;

- de ne poser, à ses frais, que des plaques et enseignes dont l'emplacement est convenu d'un commun accord entre les parties. L'accord du Bailleur, à cet égard, aura exclusivement pour objet de permettre à celui-ci de s'assurer que les conditions fixées par les dispositions législatives et réglementaires applicables sont respectées et que toutes les autorisations administratives, civiles ou autres nécessaires ont été obtenues ;

- de veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'ensemble immobilier ne soient troublées en aucune manière par son fait ou celui de son personnel ou de ses visiteurs ;

- de se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la sécurité, la police, l'inspection du travail ;

- de mettre en place toute mesure de sensibilisation, d'information et de régulation auprès de ses personnels et usagers, et plus généralement occupants occasionnels ou réguliers des locaux, ainsi que toute disposition technique ou équipements adaptés pour garantir le maintien des performances énergétiques de l'immeuble, dans le cadre d'une obligation de moyens.

S'agissant du BAILLEUR :

Il est convenu par les parties que restent à la charge du Bailleur les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil, et les réparations, autres que locatives conformément aux articles 1719, 1720, 1721 du code civil, qui peuvent devenir nécessaires pour maintenir les lieux en état de servir à l'usage pour lequel ils ont été loués, notamment : éléments de structure, escaliers, chauffage central, VMC, climatisation, ouvrages assurant le clos et le couvert, chutes et canalisations, ascenseur, travaux de ravalement, vitrine, etc., afin de les entretenir ou les rendre conformes aux normes d'hygiène et de sécurité et d'accessibilité aux usagers.

Impôts et taxes

Le **LOCATAIRE** doit acquitter exactement tous les impôts, taxes, contributions ou redevances lui incombant et dont le **BAILLEUR** pourrait être rendu responsable à un titre quelconque.

Assurances

Le **LOCATAIRE** s'assurera contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et contre les risques locatifs de sa profession ou pouvant résulter de sa qualité de locataire à une compagnie notoirement connue.

L'assurance devra porter sur des dommages permettant, en cas de sinistre, la reconstitution du mobilier et du matériel garnissant les lieux loués, ainsi que la reconstruction de l'immeuble du **BAILLEUR**.

Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurance et en informer en même temps le bailleur de tout sinistre se produisant dans l'immeuble loué.

Il devra, s'il y a lieu, acquitter toutes surprimes en raison de son activité ou de produits employés par lui, tant au titre de sa police que de celle du **BAILLEUR**.

Le **LOCATAIRE** s'acquittera exactement des primes desdites assurances et devra justifier de l'ensemble de l'exécution de ces obligations au bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier.

Cession. Sous-location

Le **LOCATAIRE** ne peut pas céder le présent bail, en totalité ou en partie, sous quelque forme que ce soit.

Il ne peut pas sous-louer, en totalité ou en partie, l'immeuble loué.

Fin du bail

Dans tous les cas où le **LOCATAIRE** doit restituer les lieux (à la suite par exemple d'un congé donné par lui, d'un congé donné par le **BAILLEUR**, ou d'une procédure en résiliation de bail, ou d'une résiliation de plein droit résultant de la mise en jeu de la clause résolutoire), cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le **LOCATAIRE** aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au **BAILLEUR** lui-même ou à son mandataire.

Le **LOCATAIRE** doit également rendre l'immeuble loué en bon état des réparations lui incombant.

Il est procédé à un état des lieux de sortie, soit contradictoirement entre le **BAILLEUR** et le **LOCATAIRE** soit par acte d'huissier de justice.

CLAUSE RÉVOCATOIRE

À défaut d'exécution par le **LOCATAIRE** de l'une quelconque des obligations résultant pour lui du présent acte et qui sont toutes de rigueur, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant mention de la présente clause, du délai ci-dessus et de l'obligation non exécutée, resté sans effet,

le présent bail est résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et sans que l'effet de la résiliation ainsi encourue puisse être empêché ou suspendu par aucune offre ou consignation ultérieure.

Le **BAILLEUR** peut faire constater cette résiliation et faire procéder à l'expulsion du **LOCATAIRE** et de tout occupant de son chef.

ABSENCE DE DÉPÔT DE GARANTIE

Le **BAILLEUR** et le **LOCATAIRE** conviennent qu'il ne sera pas procédé au versement d'un dépôt de garantie.

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

Conformément aux prescriptions de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique le « **BAILLEUR** » déclare que les recherches effectuées à sa diligence en exécution des prescriptions de l'article R. 1334-18 du code de la santé publique n'ont pas révélé de produits ou de matériaux contenant de l'amiante dépendant de la liste A ou B, ainsi qu'il résulte du rapport établi le 1^{er} février 2021 par le Cabinet NORD SUD DIAGNOSTICS, ayant son siège à AIACCIU (20177), 3, rue Général Fiorella, BP 90 109.

Une copie de ce rapport est demeurée ci-annexée (3^{ème} annexe).

Diagnostic de performance énergétique

Les biens et droits immobiliers objet du présent bail entrent dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, est demeuré ci-annexé (3^{ème} annexe) un diagnostic de performance énergétique datant de moins de dix ans établi le 1^{er} février 2021 à la demande du **BAILLEUR** par le Cabinet NORD SUD DIAGNOSTICS, ayant son siège à AIACCIU (20177), 3, rue Général Fiorella, BP 90 109.

Les conclusions de ce diagnostic sont les suivantes :

- consommation énergétique : classe C (95 kWhEP/m²/an) ;
- émission des gaz à effet de serre : classe A (3 kg eq CO₂ / m²/an).

Le **BAILLEUR** déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à en affecter la validité n'est, à sa connaissance, intervenue.

Il est rappelé au **LOCATAIRE** qu'aux termes de l'article L. 271-4, II in fine du code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du **BAILLEUR** des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

État des risques et pollutions

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, un état des risques et pollutions établi le ++++++ par le Cabinet NORD SUD DIAGNOSTICS, ayant son siège à AIACCIU (20177), 3, rue Général Fiorella, BP 90 109 est demeuré annexé au présent contrat (3^{ème} annexe).

Il en résulte que l'immeuble faisant l'objet des présentes est concerné par :

- le plan de prévention des risques naturels feu de forêt prescrit le 11 janvier 2007 - aléa faible ou nul - (à ce jour aucun règlement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce plan de prévention des risques) ;
- le plan de prévention des risques naturels inondation approuvé le 31 mai 2011 (aucune prescription de travaux n'existe pour l'immeuble) ;
- une zone de sismicité 1 (très faible) ;
- le risque radon zone 3 (significatif).

En outre, le **BAILLEUR** déclare, conformément aux dispositions de l'article L. 125-1, IV du code de l'environnement que l'immeuble loué n'a, à sa connaissance, subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, pendant la période où il en a été propriétaire, ou dont il a été lui-même informé en application du texte précité.

État des nuisances sonores aériennes

Le **BAILLEUR** déclare que le bien n'est pas concerné par un plan d'exposition au bruit.

ENREGISTREMENT

Les parties se dispensent réciproquement de procéder à l'enregistrement du présent bail.

Dans le cas où celui-ci étant rendu nécessaire ou demandé par le « **LOCATAIRE** », les droits et frais qui en résulteront seront à la charge de ce dernier.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, chacune des parties déclare vouloir élire domicile en son siège respectif.

ANNEXES

Sont demeurés annexés au présent contrat :

- copie de la délibération de l'Assemblée de Corse en date du ++++++ (1^{ère} annexe) ;
- le plan des locaux objet du présent contrat de bail (2^{ème} annexe) ;
- le dossier technique amiante, le diagnostic de performance énergétique et l'état des risques et pollutions (3^{ème} annexe).

Fait à AIACCIU sur neuf pages en deux exemplaires originaux, dont un exemplaire remis à chacune des parties qui le reconnaît.

S'agissant du **BAILLEUR**, le

S'agissant du **LOCATAIRE**, le

Le BAILLEUR
« *lu et approuvé - signature* »

Le LOCATAIRE
« *lu et approuvé - signature* »

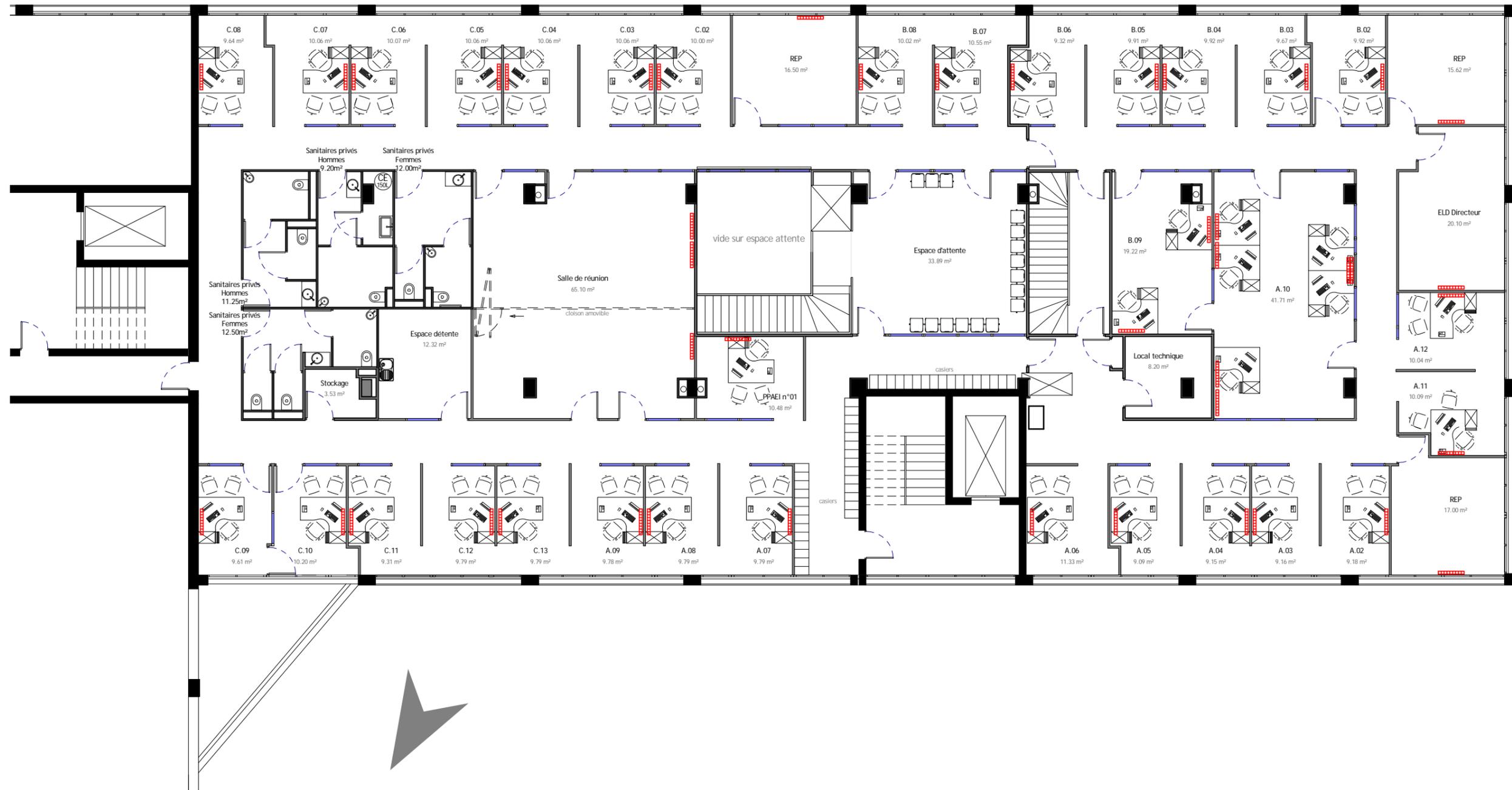
M. Emmanuel ROMEI

Gerente di a SCI CASTELLANI
Gérant de la SCI CASTELLANI

M. Gilles SIMEONI

Presidente di u Consigliu esecutivu di Corsica
Président du Conseil exécutif de Corse

PROJET



Locaux 1800 m²

Centre commercial Saint Joseph
Avenue du Mont Tabor - BP 937 - 20000 Ajaccio

PLAN ORGANISATION SPATIALE - Juin 2015

Niveau R+1

Echelle 1 : 150



Locaux 1800 m²

Centre commercial Saint Joseph
Avenue du Mont Thabor - BP 937 - 20000 Ajaccio

PLAN ORGANISATION SPATIALE -
Niveau RDC
Echelle 1 : 150



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction Régionale des Finances Publiques de Corse et
département de Corse du sud
 Pôle d'évaluations domaniales

Ajaccio le 14/12/2022

2, avenue de la Grande Armée
 20 195 AJACCIO CEDEX

La Directrice Régionale des Finances
Publiques

à

POUR NOUS JOINDRE

Monsieur le Président de l'exécutif de la
Collectivité de Corse

Affaire suivie par : Arnaud ROLLIN

téléphone : 04 95 51 95 24
courriel : drfip2a.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr
Réf OSE : 2022 – L OSE 91 460 – CDC

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

Désignation du bien :	Prise à bail de locaux à usage de bureaux
Adresse du bien :	Immeuble Castellani – 20 090 AJACCIO
Département :	2A
Valeur locative :	340 000 € (HT / hors charges / hors frais)

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Collectivité de Corse

Affaire suivie par : Monsieur Jacques RENUCCI – Chef du service de la gestion domaniales administrative du Pumontu – 04 95 29 82 78 – jacques.renucci@isula.corsica

2 - DATE

De consultation : 07/12/22

De réception : 07/12/22

De visite : *Pas de visite sur place*

De dossier en état : 07/12/22

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Prise à bail d'un plateau à usage de bureaux de 1 791 m² (ex-locaux de Pôle Emploi) nécessaire au fonctionnement des services de la Collectivité. Durée du bail: 3 ans, sous réserve de reconduction ultérieure.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Plateaux à usage de bureaux, répartis sur 2 niveaux – cadastré AK 193 – d'une surface de 1 791 m² situés au rez-de-chaussée haut et au 1er étage du bâtiment C de l'immeuble Castellani.

Le consultant précise que cette demande d'avis sur la valeur locative fait suite à un premier avis de valeur délivré par le Pôle d'évaluations domaniales de la DRFIP le 12 août 2019, lequel avait pour objet des locaux voisins situés dans le même ensemble immobilier. Ces locaux n'avaient finalement pas été pris à bail car s'étant révélés inadaptés aux besoins des personnels ayant vocation à y être positionnés.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumée : SCI CASTELLANI

Bien supposé libre d'occupation.

6 - URBANISME – RÉSEAUX

PLU

zone U – UC

Entrée de ville – quartier Saint-Joseph

Réseaux publics présents et voie de communication

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

La valeur locative a été évaluée à partir de l'outil de sectorisation du cadastre établissant la grille tarifaire du département de Corse du Sud par catégories de locaux.

La valeur locative annuelle a été estimée à 340 000 €.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

2 ans.

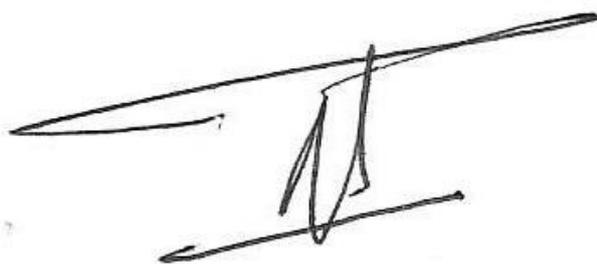
9 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

La Directrice Régionale des Finances Publiques

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name Christine Bessou-Nicaise.

Christine BESSOU-NICAISE
Administratrice Générale des Finances Publiques