



**DELIBERATION N° 25/086 AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE
APPROUVANT LA TARIFICATION DES REDEVANCES D'OCCUPATION DU
DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE**

**CHÌ APPROVA A TARIFFICAZIONE DI I DIRITTI D'OCCUPAZIONE DI U DUMINIU
PUBLICU FERRUVIARIU**

SEANCE DU 22 MAI 2025

L'an deux mille vingt cinq, le vingt deux mai, l'Assemblée de Corse, convoquée le 9 mai 2025, 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, Serena BATTESTINI, Paul-Félix BENEDETTI, Didier BICCHIERAY, Jean-Marc BORRI, Marie-Claude BRANCA, Françoise CAMPANA, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, Angèle CHIAPPINI, Cathy COGNETTI-TURCHINI, Romain COLONNA, Frédérique DENSARI, Santa DUVAL, Muriel FAGNI, Petru Antone FILIPPI, Lisa FRANCISCI-PAOLI, Eveline GALLONI D'ISTRIA, Josepha GIACOMETTI-PIREDDA, Vanina LE BOMIN, Ghjuvan'Santu LE MAO, Jean-Jacques LUCCHINI, Don Joseph LUCCIONI, Antonia LUCIANI, Saveriu LUCIANI, Sandra MARCHETTI, Marie-Thérèse MARIOTTI, Marie-Antoinette MAUPERTUIS, Georges MELA, Jean-Martin MONDOLONI, Paula MOSCA, Nadine NIVAGGIONI, Chantal PEDINIELLI, Marie-Anne PIERI, Véronique PIETRI, Antoine POLI, Pierre POLI, Louis POZZO DI BORGO, Jean-Noël PROFIZI, Jean-Michel SAVELLI, Joseph SAVELLI, François SORBA, Elisa TRAMONI, Hyacinthe VANNI

ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

Mme Danielle ANTONINI à Mme Sandra MARCHETTI
Mme Véronique ARRIGHI à M. Hyacinthe VANNI
Mme Vanina BORROMEI à M. Pierre POLI
M. Paul-Joseph CAITUCOLI à M. Ghjuvan'Santu LE MAO
Mme Paule CASANOVA-NICOLAI à M. Jean-Martin MONDOLONI
Mme Anna Maria COLOMBANI à M. Jean-Marc BORRI
Mme Christelle COMBETTE à Mme Marie-Anne PIERI
M. Pierre GHIONGA à M. Didier BICCHIERAY
M. Jean-Charles GIABICONI à M. Joseph SAVELLI
M. Pierre GUIDONI à Mme Cathy COGNETTI-TURCHINI
Mme Flora MATTEI à M. Romain COLONNA
M. Jean-Paul PANZANI à M. Jean-Jacques LUCCHINI
Mme Juliette PONZEVERA à M. François SORBA
M. Paul QUASTANA à Mme Marie-Claude BRANCA
M. Jean-Louis SEATELLI à M. Jean-Michel SAVELLI

Mme Charlotte TERRIGHI à Mme Santa DUVAL
Mme Julia TIBERI à M. Jean-Christophe ANGELINI
M. Hervé VALDRIGHI à Mme Lisa FRANCISCI-PAOLI
M. Alex VINCIGUERRA à Mme Antonia LUCIANI
M. Charles VOGLIMACCI à M. Georges MELA

L'ASSEMBLEE DE CORSE

- VU** le Code général des collectivités territoriales, Titre II, Livre IV, IV^{ème} partie, et notamment ses articles L. 4421-1 et R.4 424-12, L. 4424-24 et suivants,
- VU** le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L. 2125-1 et suivants,
- VU** la délibération n° 08/73 AC de l'Assemblée de Corse du 24 avril 2008 approuvant les modalités de fixation des redevances d'occupation du domaine public ferroviaire et routier de la Collectivité territoriale de Corse pour les opérateurs de télécommunications,
- VU** 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,
- 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° 22/090 AC de l'Assemblée de Corse du 30 juin 2022 décidant du choix de gestion des Chemins de Fer de la Corse à l'issue de l'actuelle délégation de service public,
- VU** la délibération n° 23/039 AC de l'Assemblée de Corse du 31 mars 2023 approuvant la création de l'EPIC Chemin de Fer de la Corse,
- VU** la délibération n° 23/183 AC de l'Assemblée de Corse du 21 décembre 2023 approuvant le Contrat d'Objectifs, de Performance et d'Exploitation (COPE) du Chemin de Fer de la Corse,
- VU** la délibération n° 23/028 CP de la Commission Permanente du 13 avril 2023 approuvant la modification de la délibération n° 23/039 AC de l'Assemblée de Corse du 31 mars 2023 créant l'EPIC Chemin de Fer de la Corse,
- VU** le Rapport d'Observations Définitives de la Chambre Régionale des Comptes relatif à « L'exercice *de la compétence transports ferroviaires - Exercices 2010 et suivants* », du 26 février 2021, et notamment sa recommandation n° 4,
- VU** l'arrêté n° 21/2125 du CE « renforcement de la sécurisation procédurale et juridique des opérations relatives à la gestion du domaine public ferroviaire »,
- VU** le Plan d'Actions relatif au Domaine Public Ferroviaire élaboré par la Collectivité de Corse,

- VU** la saisine du Service des Domaines en date du 16 octobre 2024 et le refus opposé le 17 octobre suivant,
- VU** les travaux du Comité Technique missionné à la demande de M. le Président du Conseil exécutif de Corse pour suppléer, en partie l'absence d'intervention du Service des Domaines,
- VU** la délibération en date du 5 mai 2025 de l'EPIC « *U Caminu di Ferru di a Corsica* » proposant, à la Collectivité de Corse, les nouveaux tarifs des redevances du domaine public ferroviaire en vue de leur adoption par l'Assemblée de Corse, une limite à l'évolution des redevances dues par les actuels titulaires d'AOT « hébergement » dans la limite de - 5 % / + 5 %, l'examen du principe de la remise et du déclassement de certains biens immobiliers du domaine public ferroviaire non essentiels à sa mission,
- SUR** rapport du Président de Conseil exécutif de Corse,
- SUR** rapport de la Commission du Développement Économique, du Numérique, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement,
- SUR** rapport de la Commission des Finances et de la Fiscalité,

APRES EN AVOIR DELIBERE

À l'unanimité,

Ont voté POUR (63) : Mmes et MM.

Jean-Christophe ANGELINI, Danielle ANTONINI, Véronique ARRIGHI, Serena BATTESTINI, Paul-Félix BENEDETTI, Didier BICCHIERAY, Jean-Marc BORRI, Vanina BORROMEI, Marie-Claude BRANCA, Paul-Joseph CAITUCOLI, Françoise CAMPANA, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, Angèle CHIAPPINI, Cathy COGNETTI-TURCHINI, Anna Maria COLOMBANI, Romain COLONNA, Christelle COMBETTE, Frédérique DENSARI, Santa DUVAL, Muriel FAGNI, Petru Antone FILIPPI, Lisa FRANCISCI-PAOLI, Eveline GALLONI D'ISTRIA, Pierre GHIONGA, Jean-Charles GIABICONI, Josepha GIACOMETTI-PIREDDA, Pierre GUIDONI, Vanina LE BOMIN, Ghjuvan'Santu LE MAO, Don Joseph LUCCIONI, Jean-Jacques LUCCHINI, Antonia LUCIANI, Saveriu LUCIANI, Sandra MARCHETTI, Marie-Thérèse MARIOTTI, Flora MATTEI, 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 BORGO, Jean-Noël PROFIZI, Paul QUASTANA, Jean-Michel SAVELLI, Joseph SAVELLI, Jean-Louis SEATELLI, François SORBA, Charlotte TERRIGHI, Julia TIBERI, Elisa TRAMONI, Hervé VALDRIGHI, Hyacinthe VANNI, Alex VINCIGUERRA, Charles VOGLIMACCI

ARTICLE PREMIER :

APPROUVE les redevances annuelles applicables au 1^{er} juillet 2025, telles que détaillées dans le rapport et annexées à la présente délibération.

ARTICLE 2 :

DECIDE d'exonérer de redevance les occupations mentionnées par l'article L. 2125-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

ARTICLE 3 :

DECIDE de limiter l'évolution des redevances dues par les actuels titulaires d'AOT « hébergement » ensuite de l'adoption des nouveaux tarifs dans la limite de - 5 % / + 5 %.

ARTICLE 4 :

ABROGE 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.

ARTICLE 5 :

ACTE 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.

ARTICLE 6 :

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

Ajacciu, le 22 mai 2025

La Présidente de l'Assemblée de Corse,



Marie-Antoinette MAUPERTUIS

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 Aïacciu 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'entraîne 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.



AMO pour l'élaboration d'un barème pour la gestion des AOT du domaine public ferroviaire Collectivité de Corse



RAPPORT TOUTES ZONES

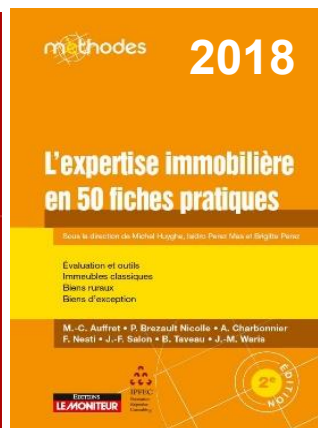
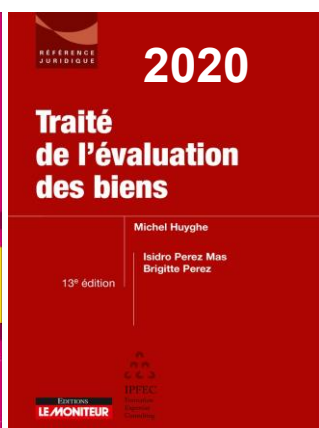
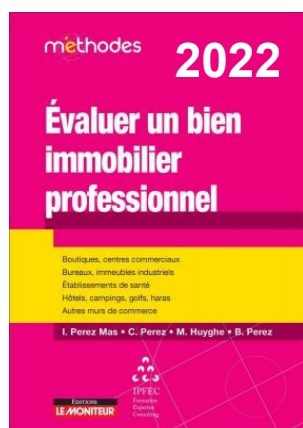
Vanves le 17/12/2024

Expert Référent IPFEC : Isidro Perez Mas

Experts : Michel Huyghe, Brigitte Perez, Clara Perez



Auteurs d'ouvrages de référence concernant les évaluations immobilières (Ed. Le Moniteur)



SOMMAIRE

1	COMPRÉHENSION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DE LA MISSION.....	4
1.1	Contexte.....	4
1.2	Le contenu attendu	4
1.2.1	Tarification de valeurs locatives.....	4
1.2.2	Tarification de droits de voirie	5
1.2.3	Autres tarifications.....	5
1.3	Zonages géographiques.....	5
1.4	Voies ferroviaires.....	5
2	ZOOM SUR LA CORSE	9
2.1	L'environnement économique	9
2.1.1	Territoires et environnement	9
2.1.2	Population.....	9
2.1.3	Voies routières	9
2.1.4	Economie générale	9
2.2	Chiffres Clés.....	12
3	LES ETUDES DE MARCHE	13
3.1	Les caractéristiques des marchés immobilier et foncier.....	13
3.2	Etude des marchés appropriés.....	14
3.3	Les dominantes du marché.....	15
3.4	Segmentation des marchés	15
3.5	Conjoncture immobilière en Corse.....	16
3.5.1	Retour à l'équilibre	16
3.5.2	Des prix fonciers en progression.....	16
3.5.3	Des communes « très prisées »	16
3.5.4	Une forte croissance des résidences secondaires	16
3.5.5	Changement du DPE EN 2024	16
3.5.6	Développement des infrastructures	17
3.6	Prix m ² en Corse	17
4	MISE EN PLACE DU BAREME	23
4.1	Méthodologie.....	23
4.2	Zone 1	23
4.2.1	Synthèse des marchés.....	23
4.2.2	Barème proposé.....	24
4.2.3	Redevances Telecom.....	28
4.3	Zone 2	29

4.3.1	Synthèse des marchés.....	29
4.3.2	Barème proposé.....	29
4.4	Zone 3	31
4.4.1	Synthèse des marchés.....	31
4.4.2	Barème proposé.....	31
4.5	Zone 4	33
4.5.1	Synthèse des marchés.....	33
4.5.2	Barème proposé.....	33
4.6	Zone 5	35
4.6.1	Synthèse des marchés.....	35
4.6.2	Barème proposé.....	35

1 COMPRÉHENSION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DE LA MISSION

1.1 Contexte

La Collectivité de Corse est propriétaire du réseau ferré de Corse et en assure « l'aménagement, l'entretien, la gestion ainsi que, le cas échéant, l'extension » en application des dispositions combinées des articles L. 4421-1, L. 4421-2 et L. 4424-24 du Code général des collectivités territoriales.

Les biens immobiliers faisant partie de ce réseau relèvent ainsi de son domaine public ferroviaire.

Par délibération n°13/074 du 25 avril 2013, l'Assemblée de Corse a notamment approuvé les tarifs des redevances d'occupation de ce domaine par secteur géographique et par nature de l'occupation.

La Collectivité de Corse entend approuver de nouveaux tarifs au regard des dispositions législatives applicables en la matière.

Dans cette optique, elle a besoin, dans le prolongement de l'ancienne mission qui a été confiée au Groupement Systra/IPFEC, d'une analyse technique permettant de déterminer, par secteur géographique et par type d'occupation, la valeur locative moyenne des dépendances de son domaine public ferroviaire.

1.2 Le contenu attendu

Suite à l'objectif fixé par le Président Gilles SIMEONI, qui veut présenter à l'assemblée de Corse un barème AOT applicable en 2025 sur le domaine public ferroviaire et dans le contexte du marché rappelé ci-dessus, les prestations détaillées ci-dessous sont attendues.

1.2.1 Tarification de valeurs locatives

Il s'est agi de proposer un barème par zone géographique qui permettra à partir d'une valeur locative moyenne identifiée, par an et par mètre carré par catégorie de biens, de chiffrer la redevance attendue, par application d'une méthode de calcul permettant de pondérer la valeur locative précédemment déterminée au regard d'un critère de vétusté des biens immobiliers occupés.

Il s'agit d'un barème circonstancié géographiquement (découpage par zone) permettant de fixer la redevance contextualisée à la nature et à l'usage du bien concerné.

Pour chacune des cinq zones géographiques, reprises de la délibération n°13/074 du 25 avril 2013 précitée, une valeur locative moyenne, par an et par mètre carré, sera déterminée.

Les situations rencontrées sont les suivantes :

1. Des activités commerciales dans des bâtiment historiques utilisés en l'état, ou améliorés par les occupants, ou construits intégralement par l'occupant sur terrain nu ;
 - a. avec des bâtiments « amortis » et occupations hors délai des AOT historiques,
 - b. non amorties.
2. Des AOT non commerciales sur terrain nu, sur des constructions réalisées par des titulaires, sur des bâtiments historiques
 - a. Pour des particuliers
 - b. pour des associations
 - c. pour des collectivités locales

1.2.2 Tarification de droits de voirie

Il s'est agi de proposer un tarif de droits de voirie applicable à une nouvelle catégorie d'occupations dites de courte durée, de type droit de place (marché, foire, manifestation événementielle), le permis de stationnement (terrasse ouverte, Food truck, étalage).

Observation : sur ces deux points ci-dessus évoqués, en tant que propriétaire, la CdC ne doit fixer que la part fixe (liée à son patrimoine) que ce soit pour des activités commerciales et non commerciales. La part variable liée à des activités économiques est de la responsabilité du Chemin de Fer Corse passé en EPIC par la volonté de la CdC, depuis le 1^{er} janvier 2024.

Dans ce contexte, la prestation ne concerne que la seule part fixe.

Le livrable attendu est un document très explicatif comportant les références de bases de données de marché et les synthèses permettant d'aboutir à la fixation du barème. Le mode efficient d'indexation de la redevance est également indiqué.

1.2.3 Autres tarifications

Sur les autres points, à savoir :

- la proposition de tarification de la redevance 2025 des affichages publicitaires sur le domaine public ferroviaire ;
- une proposition de tarification de redevance se rapportant au réseau de télécommunication ;
- une proposition tarification de la redevance 2025 pour l'exploitation de réseaux hors télécommunication sur le domaine public ferroviaire : tarifs réglementés,

Nous avons recherché les informations d'ordre réglementaire.

1.3 Zonages géographiques

Zone 1 : Bastia-Ajaccio-Corte ;

Zone 2 : Ile-Rousse, Calvi ;

Zone 3 : Monticello-Corbara-Aregno-Algajola-Lumio-Furiani-Biguglia-Borgo-Ponte Novu-Ponte Leccia-Lucciana-Vizzavona-Mezzana ;

Zone 4 : Barchetta-Caldanicia-Venaco-Vivario + toutes les autres communes de la Balagne ;

Zone 5 : Toutes les autres communes situées sur la ligne centrale.

1.4 Voies ferroviaires

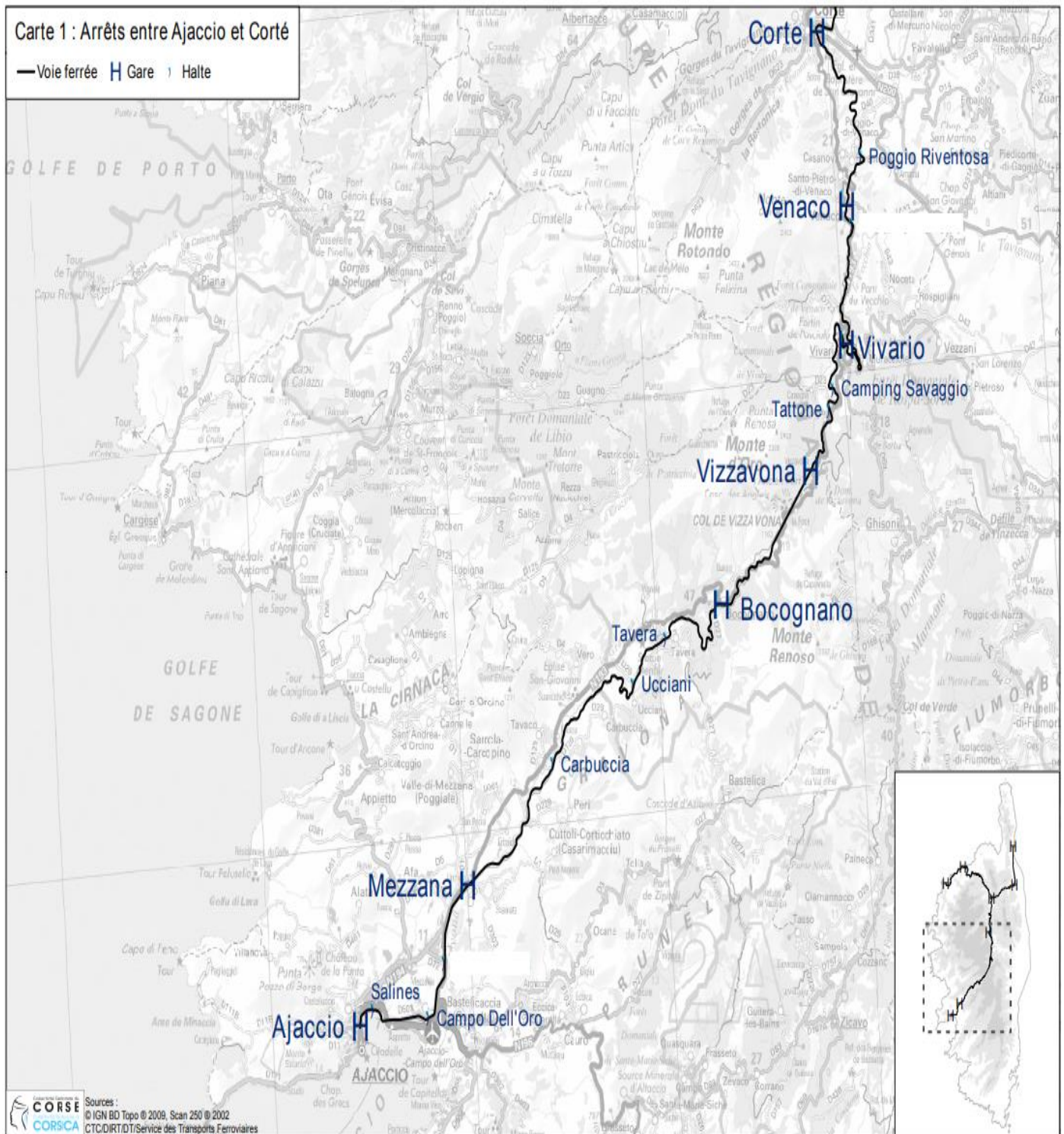
Le réseau ferré corse actuel est composé de deux lignes à voie métrique d'une longueur totale de 232 km^{46,47}. Propriété de la SNCF depuis 1984, il a été cédé à la Collectivité de Corse en 2002.

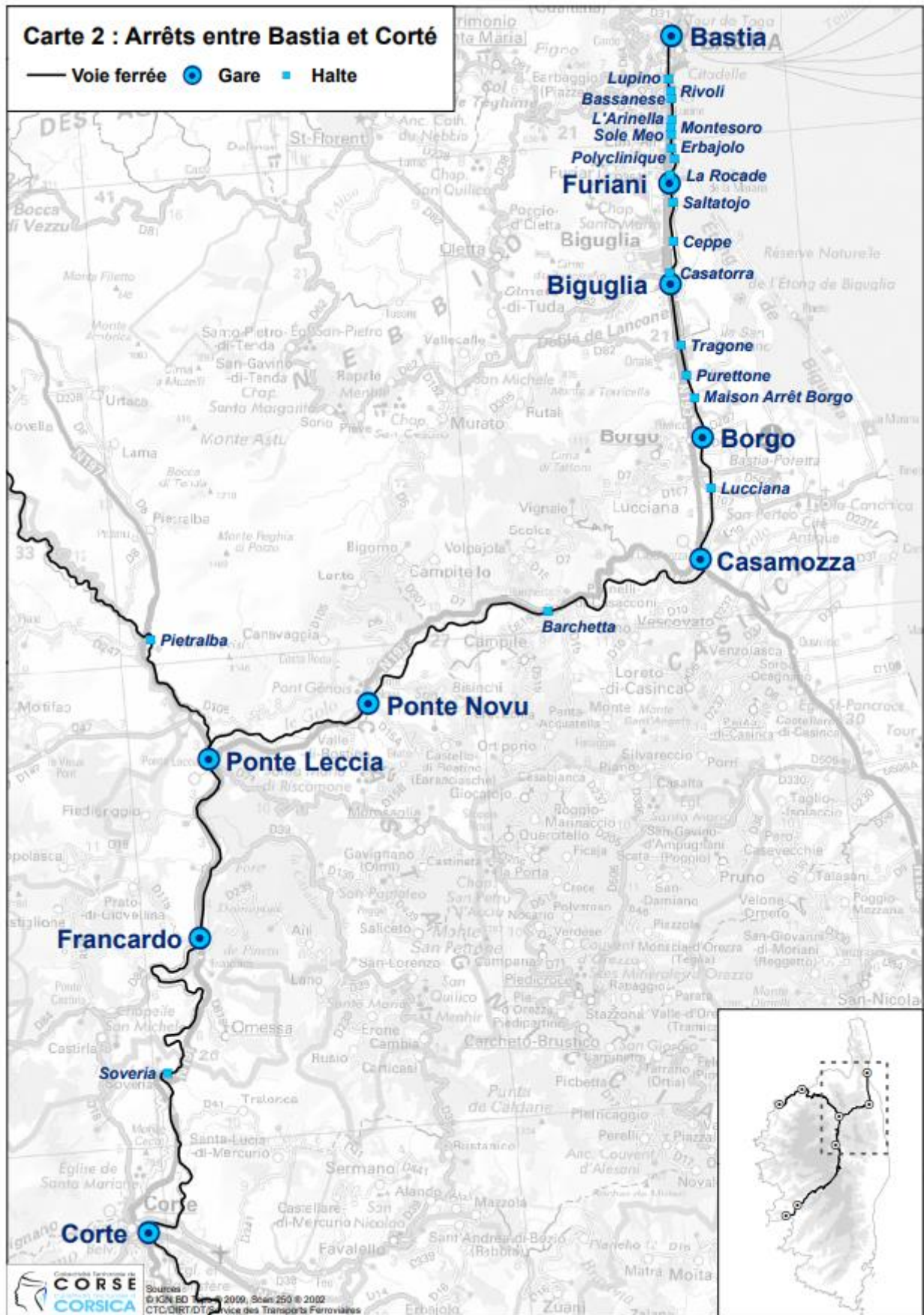
La ligne principale relie Ajaccio à Bastia en passant par Corte et le col de Vizzavona, et l'autre se détache de celle-ci à Ponte-Leccia en direction de Calvi via l'Île Rousse. Au service d'été 2023, 4 liaisons sont assurées dans chaque sens entre Ajaccio et Bastia pour une durée du trajet voisine de 3h45. Entre Bastia et Calvi (via Ponte-Leccia), 4 liaisons directes dans chaque sens en 3 heures, et 3 autres avec changement à Ponte-Leccia ;

En forme de Y, le réseau des Chemins de Fer de la Corse s'étend sur 232 km de voies. La ligne centrale relie Bastia en Haute-Corse à Ajaccio en Corse du Sud distantes de 158 km par voie ferrée. Elle s'inscrit dans un axe Nord-Est / Sud-ouest, et passe par Vizzavona et Corte. Une ligne de 74 km s'y connecte à Ponte-Leccia, et traverse la Balagne pour rejoindre Calvi via Île Rousse.

Enclavé dans un environnement montagneux et sinueux, le réseau ferroviaire de Corse à voie unique métrique non électrifiée se caractérise par une exploitation complexe : la topographie tourmentée ne ménage ni les hommes ni le matériel. Les successions de rampes à gravir rendent indispensable une bonne motorisation des trains pour maintenir des vitesses suffisantes et des temps de parcours raisonnables.

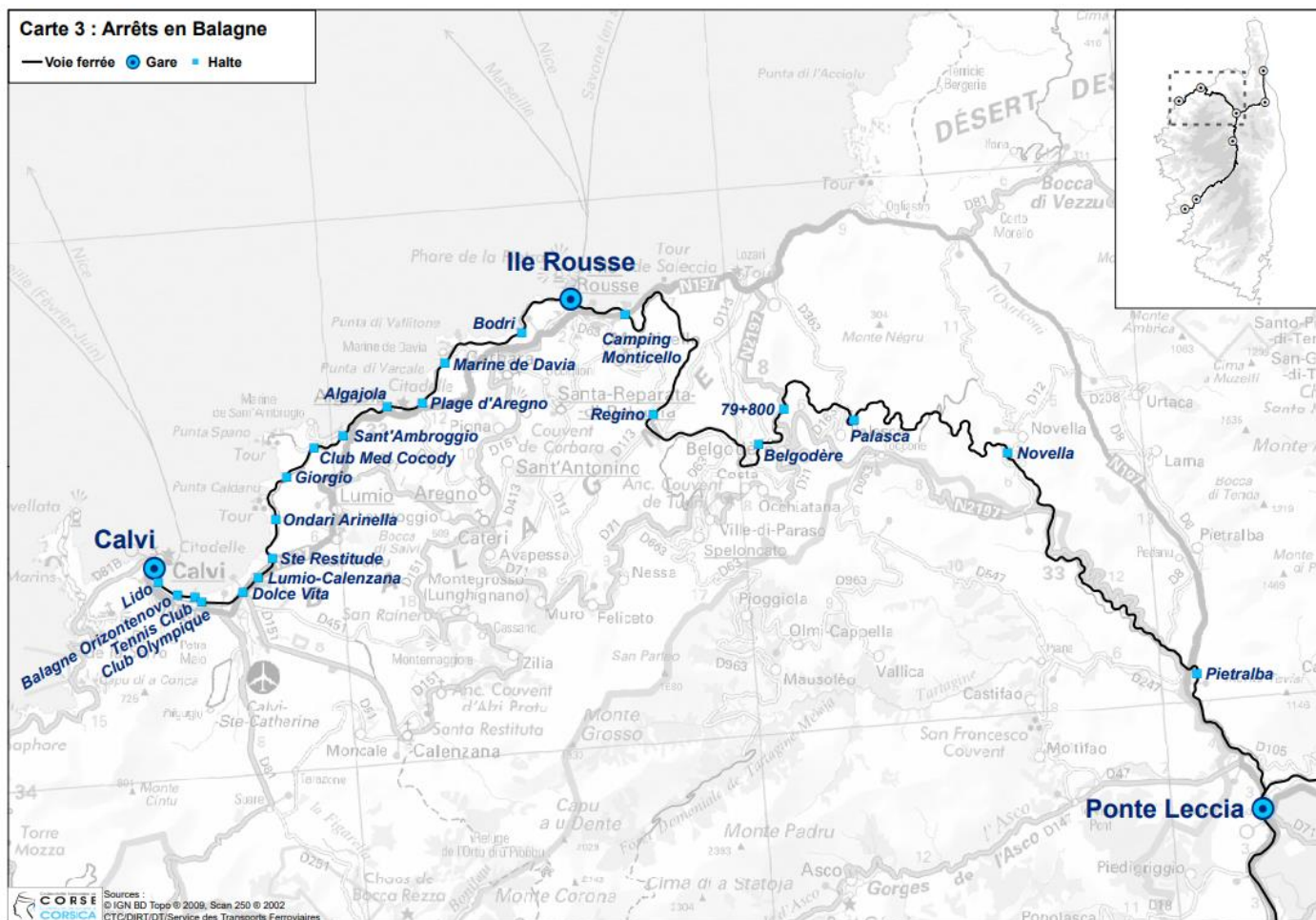
Les deux lignes desservent 16 gares et 49 haltes et comptent au total 1592 ouvrages d'art dont 59 viaducs et 57 tunnels. Elles sont dédiées à la circulation de trains de voyageurs exclusivement.





Carte 3 : Arrêts en Balagne

— Voie ferrée ● Gare ■ Halte



2 ZOOM SUR LA CORSE

2.1 L'environnement économique

2.1.1 Territoires et environnement

Située au cœur du golfe de Gênes, la Corse se caractérise par un relief montagneux et un littoral très découpé. Troisième île de méditerranée par sa superficie, c'est aussi la moins densément peuplée avec 40 habitants au km². La population insulaire est largement concentrée sur le littoral, et en particulier dans les grandes villes et leur périphérie. Les dix communes les plus peuplées regroupent environ 52 % des habitants, neuf sont situées en bord de mer. En Corse, sept aires d'attraction des villes regroupent e l'ordre de 86 % de la population. Ce sont des aires de petite taille : aucune ne dépasse 200 000 habitants. Quatre personnes sur dix vivent dans les pôles des aires. Le parc naturel marin du Cap Corse, créé en 2016, est le plus vaste. La Corse possède en outre 7 réserves naturelles sur des sites présentant des valeurs biologiques remarquables et une réserve biologique domaniale et forestière de 30 hectares.

2.1.2 Population

Au 1^{er} janvier 2021, la Corse compte 347 597 habitants. Depuis 2012, la population insulaire augmente en moyenne de 1,2 % par an, soit trois fois plus rapidement que sur le Continent. Ce dynamisme est dû à l'excédent migratoire. La région abrite une population plus âgée que sur le Continent. Elle comprend davantage de familles monoparentales. Son parc de logements se caractérise par une surreprésentation des résidences secondaires et une faible offre en logement social. Sur l'île, les élèves sont accueillis dans les 136 communes dotées d'écoles et les 22 communes équipées en collèges ou lycées. Par ailleurs, si la région souffre d'un manque d'équipement pour l'accueil en établissement des personnes âgées, elle est généralement bien pourvue en professionnels de santé.

2.1.3 Voies routières

Actuellement, 62 % des communes sont situées à plus d'une heure de route d'Ajaccio ou de Bastia. Le temps de trajet entre Ajaccio et Bastia est quant à lui de 2 heures 30. La plupart des voies routières ont été construites au départ d'Ajaccio à partir du XIX^e siècle. Pendant longtemps, chaque canton était isolé des autres, tant la circulation était difficile. Les conditions de circulation peuvent être très difficiles, en particulier l'hiver. Certains cols, notamment celui de Vizzanova près de Bocognano, celui de Sorba près de Ghisoni et celui de Bavella près de Zonza peuvent être fermés, ce qui bloque les principaux axes de circulation. D'après l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), le réseau routier insulaire est de 8 372 km en 2019.

Les axes principaux sont :

- la route territoriale 20 qui relie Ajaccio à Lucciana ;
- la route territoriale 40 qui relie Ajaccio à Bonifacio ;
- la route territoriale 10 qui relie Bonifacio à Lucciana ;
- la route territoriale 50 qui relie Corte à Aléria ;
- la route territoriale 30 qui relie Corte à Calvi ;
- la route territoriale 11 qui relie Vescovato à Bastia.

Ces dernières années, le réseau routier insulaire a été rénové.

2.1.4 Economie générale

2.1.4.1 L'activité économique

En Corse, l'activité économique évolue positivement, bien que freinée par une fréquentation touristique en baisse au cœur de la saison. Mesurée via le nombre d'heures rémunérées, l'activité insulaire croît ainsi de +0,8 % par rapport à 2022. Le premier semestre de l'année est tonique, mais un fort ralentissement au second entraîne une activité atone en fin 2023.

Sur l'année, le trafic de passagers est stable par rapport à 2022. Ainsi, 8,2 millions de voyageurs transitent par les ports et les aéroports de Corse, hors croisiéristes. Cependant, les professionnels du tourisme connaissent une baisse de leur activité au cœur de la saison estivale, en lien notamment avec la moindre fréquentation des lignes low cost. Dans l'hébergement, la baisse concerne le nombre de nuitées tout comme le chiffre d'affaires, surtout dans les campings.

Autre secteur particulièrement touché, la construction subit de plein fouet la hausse des taux d'intérêt, mise en œuvre pour freiner l'inflation. Les autorisations de construire et les démarrages de chantiers se rétractent, alors que les mises en vente de logements neufs sont au plus bas. Cependant, les deux départements corses suivent des trajectoires diamétralement opposées, la Corse-du-Sud tirant son épingle du jeu en cette période compliquée pour le secteur. Dans le BTP, l'exercice 2023 se dessine en demi-teinte face à une baisse conjuguée de la demande privée et publique.

Les difficultés rencontrées par l'hébergement-restauration et la construction ont cependant peu d'impact sur l'emploi. Avec 129 000 emplois salariés, il reste stable, notamment grâce aux transports, aux activités financières et à l'industrie. À noter que l'année 2023 marque la fin de douze années de hausses consécutives de l'emploi en Corse.

En parallèle, le taux de chômage repart à la hausse (+0,4 point sur un an). Il reste un point en deçà du niveau national.

La vigueur des créations d'entreprises s'atténue. Elle reste principalement le fait de créations de micro-entreprises. Dans le même temps, le nombre de défaillances d'entreprises remonte pour retrouver le niveau d'avant crise.

2.1.4.2 L'emploi insulaire se stabilise en 2023

Avec 129 000 emplois au 31 décembre 2023, l'emploi salarié insulaire cesse de croître et se stabilise sur un an (+0,1 %). Sur l'île, l'évolution de l'emploi salarié reste positive en Haute-Corse (+0,5 %) alors qu'elle fléchit en Corse-du-Sud (-0,2 %). Depuis le 1er trimestre 2022, la croissance de l'emploi insulaire ralentit progressivement pour devenir nulle en 2023. Cette stabilité des effectifs met fin à douze années de hausse ininterrompue. Au cours du 1er semestre 2023, le rythme de croissance ralentit pour s'établir à +0,1 %. Au 2e semestre, l'emploi salarié est atone. Le salariat régional marque le pas tout en restant à un point haut historique, avec 8 200 emplois supplémentaires par rapport à l'avant crise sanitaire.

Fin 2023 en Corse, le taux de chômage s'établit à 6,5 % de la population active, soit une hausse de 0,4 point sur un an. Le nombre de demandeurs d'emploi sans activité (cat. A) repart également à la hausse mais de façon moins soutenue que pour les personnes qui cumulent une activité réduite et la recherche d'un autre emploi (cat. B et C). Tous les publics pâtissent de cette augmentation à l'exception des chômeurs de longue durée, leur repli est néanmoins plus modéré qu'en 2022. Dans ce contexte, l'accompagnement des jeunes se développe avec les contrats d'engagement jeune tandis que le recours aux contrats aidés s'amoindrit.

2.1.4.3 Démographie d'entreprise

En 2023, avec 6 200 nouvelles immatriculations en Corse, les créations d'entreprises continuent de progresser mais plus modérément qu'en 2022. Cette tendance est portée par les micro-entreprises qui représentent 63 % des créations. Les nouvelles sociétés sont en léger recul et les créations d'entreprises individuelles en net repli. Les secteurs des services aux entreprises et aux particuliers ont le vent en poupe à l'opposé des secteurs touristiques. Les défaillances d'entreprises continuent leur remontée vers leur niveau d'avant crise

2.1.4.4 La croissance

En Corse, en 2023, après le rebond d'activité des deux années précédentes, le poulx de l'économie insulaire bat au ralenti sans pour autant entrer en récession. Les chefs d'entreprise demeurent très prudents face aux incertitudes qui pèsent sur les évolutions économiques. Pour 2024, ils anticipent une faible évolution de l'activité. Pour autant, l'économie insulaire dispose, avec les derniers investissements et recrutements, d'une capacité de production sous-utilisée qui permettrait de répondre rapidement à une demande plus active.

En 2023, après les importants rebonds suite à la crise sanitaire, la croissance de l'activité économique est plus modeste. Les chiffres d'affaires déclarés par les entreprises assujetties à la TVA en Corse progressent de 3,8 % sur un an, soit moins fortement que l'inflation (+4,9 %). L'investissement régional reste dynamique (+9,1 %) et proche du niveau national. Ce taux ne rend toutefois pas compte des évolutions sectorielles contrastées.

2.1.4.5 Indicateurs de la Région Corse

Indicateurs clés régionaux	Date de mise à jour	Type et date de valeur	Valeur	Tendance/période précédente ¹	
				Régionale	Nationale
Activité économique					
Heures rémunérées (évolution en % par rapport au même mois de l'année précédente) **	28 oct. 2024	Évolution en % - août 2024	0,5	↗	↘
Emploi					
Emploi salarié total (en milliers) **	19 sept. 2024	CVS - 2 ^e trim. 2024	129,0	↗	↘
Emplois intérimaires (en milliers) **	19 sept. 2024	CVS - 2 ^e trim. 2024	0,7	↗	↘
Chômage					
Taux de chômage (en %) **	19 sept. 2024	CVS - 2 ^e trim. 2024	6,5	↘	↘
Marché du travail					
Demandeurs d'emploi (A, B, C) **	30 oct. 2024	CVS - 3 ^e trim. 2024	19 620	↗	↗
Offres d'emploi (en milliers) **	25 oct. 2024	CVS-CJO - 3 ^e trim. 2024	2,0	↗	↗
Indicateurs sociaux					
Revenu de solidarité active (RSA) (en milliers) *	10 sept. 2024	juin 2024	5,7	↘	↘
Prime d'activité (en milliers) *	10 sept. 2024	juin 2024	19,8	↘	↘
Entreprises					
Créations d'entreprises *	18 oct. 2024	CVS-CJO - 3 ^e trim. 2024	1 600	↗	↘
Défaillances d'entreprises *	20 sept. 2024	brute - Cumul annuel à fin juil. 2024	440	↗	↗
Construction neuve					
Logements autorisés **	29 oct. 2024	CVS-CJO - sept. 2024	260	↘	↘
Locaux autorisés (en milliers de m²) *	29 oct. 2024	CVS-CJO - sept. 2024	40	↗	↗
Tourisme					
Hôtellerie (en milliers de nuitées) *	10 oct. 2024	brute - août 2024	680	↗	↗
Hôtellerie de plein air (camping) (en milliers de nuitées) ***	09 nov. 2023	brute - saison 2023	3 920	↘	↗
Autres hébergements collectifs touristiques (en milliers de nuitées) ***	10 oct. 2024	brute - août 2024	850	↗	↘

2.2 Chiffres Clés

Population	Corse
Population en 2021	347 597
Densité de la population (nombre d'habitants au km ²) en 2021	40,0
Superficie (en km ²)	8 679,8
Variation de la population : taux annuel moyen entre 2015 et 2021, en %	1
dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2015 et 2021, en %	-0,1
dont variation due au solde des entrées sorties : taux annuel moyen (2015 /2021, en %)	1,1
Nombre de ménages en 2021	156 047
Sources : Insee, RP2015 et RP2021 exploitations principales en géographie au 01/01/2019	
Naissances domiciliées en 2022	2 749
Décès domiciliés en 2022	3 744
Source : Insee, état civil en géographie au 01/01/2023	
Logement	
Nombre total de logements en 2021	261 676
Part des résidences principales en 2021, en %	59,6
Part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) en 2021, en %	37,3
Part des logements vacants en 2021, en %	3,1
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2021, en %	55,5
Source : Insee, RP2021 exploitation principale en géographie au 01/01/2024	
Revenus	
Nombre de ménages fiscaux en 2021	128 825
Part des ménages fiscaux imposés en 2021, en %	50,3
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2021, en euros	22 390
Taux de pauvreté en 2021, en %	18,1
Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal en géographie au 01/01/2024	
Emploi – Chômage au sens du recensement	
Emploi total (salarié et non salarié) au lieu de travail en 2021	140 136
dont part de l'emploi salarié au lieu de travail en 2021, en %	80,3
Variation de l'emploi total au lieu de travail : taux annuel moyen entre 2015 et 2021, en %	1,6
Taux d'activité des 15 à 64 ans en 2021	72,7
Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2021	10,3
Sources : Insee, RP2015 et RP2021 exploitations principales en géographie au 01/01/2024	
Établissements	
Nombre d'établissements actifs au 31 décembre 2022	18 486
Part de l'agriculture en %	4,2
Part de l'industrie et de la construction, en %	19,5
Part du commerce, transports et services divers, en %	66
Part de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale, en %	10,3
Part des établissements de 1 à 9 salariés, en %	70,1
Part des établissements de 10 salariés ou plus, en %	12,8
Source : Insee, CLAP (connaissance locale de l'appareil productif) en géographie au 01/01/2024	

3 LES ETUDES DE MARCHE

Les études de marché permettent d'appréhender au mieux la valeur vénale des biens ou des droits qui sont à estimer. Le marché immobilier est loin d'être un marché parfait, que l'on caractérise habituellement comme la réunion simultanée en un même lieu, et sous un régime de libre concurrence, de vendeurs et d'acheteurs parfaitement informés à tout instant des prix pratiqués, et ayant à traiter des biens exactement substituables les uns aux autres. Sur un tel marché, dont les bourses de valeurs réalisent la meilleure illustration, la valeur s'analyse en principe comme une appréciation unanime à un moment déterminé : c'est le cours.

3.1 Les caractéristiques des marchés immobilier et foncier

Les marchés immobiliers concernent des biens qui ne sont pas reproductibles à l'identique. Il n'existe qu'un emplacement et qu'une situation géographique, toujours différents de tous autres. Les marchés immobiliers ne sont pas transparents. Il n'existe pas de bourse comparable aux marchés des valeurs mobilières. Pour définir la valeur vénale des biens et droits immobiliers, il est donc nécessaire de prendre en compte tous ces éléments.

Sur un marché simplement approximatif, comme le marché immobilier, les conditions requises pour donner naissance à un véritable cours font défaut. Les biens demandés ou offerts sont de structures très diverses et ne sont jamais totalement substituables, ce qui provoque des appréciations plus ou moins subjectives et divergentes. Les acheteurs et vendeurs sont dispersés et les prix ne sont pas directement connus. Malgré l'intervention rassembleuse des agents immobiliers, les intervenants sont plus ou moins bien informés des prix ou des loyers pratiqués.

La valeur vénale comme la valeur locative d'un immeuble se définit, dans une conception rigoureusement objective et réaliste, comme une probabilité majeure de prix ou de loyer, déterminée à partir d'une série de mutations constatées ou de locations sur le marché considéré. Elle repose sur une prévision conjoncturelle, qui implique que deux hypothèses sont vérifiées :

- le bien est mis en vente ou en location, dans des conditions et moyennant un délai normal (permettant une publicité suffisante et des négociations) eu égard à la nature du bien, au lieu et au moment de la vente ou de la location ;
- le prix ou loyer qui en sera tiré sera conforme aux données prédominantes du marché et non aux catégories marginales.

Les définitions suivantes peuvent alors être données :

- la valeur vénale d'un immeuble donné est l'intervalle de prix, déterminé à partir d'une série significative de mutations relatives à des droits comparables et constatées sur le marché, qui est susceptible de réunir le plus grand nombre d'acquéreurs et de vendeurs.
- la valeur locative d'un immeuble donné est l'intervalle de loyer, déterminé à partir d'une série significative de locations relatives à des droits comparables et constatées sur le marché, qui est susceptible de réunir le plus grand nombre de locataires et de propriétaires.

En d'autres termes, c'est le prix ou le loyer le plus probable auquel un immeuble est susceptible de se vendre ou de se louer. Ce prix ou loyer sera situé dans un intervalle dont les limites seront d'autant plus larges que la probabilité recherchée sera grande et que les opérations enregistrées seront peu nombreuses.

De ces définitions, il résulte que la valeur vénale ou locative s'applique à un immeuble donné, c'est-à-dire clairement identifié et individualisé, ce qui exclut les prix ou loyers moyens au mètre carré, par ville ou par quartier. Il est certes possible de déterminer des prix moyens au mètre carré, dans tel ou tel secteur, mais on ne pourra prétendre ainsi définir une valeur abstraite ; la valeur vénale ou locative est concrète et relative à un immeuble particulier.

La valeur vénale ou locative s'insère dans un intervalle de prix ou de loyer ; si elle pouvait être réduite à un prix ou loyer « unique » on ne parlerait plus de valeur mais de cours. C'est parce qu'elle s'inscrit dans une probabilité plus ou moins forte qu'elle exige un intervalle plus ou moins large dont l'écart sera inversement proportionnel au degré de probabilité exigé.

La valeur vénale ou locative est arrêtée à partir d'une série significative de mutations ou de locations. Un prix ou un loyer ou un nombre non significatif de prix ou de loyers ne permettent pas de déterminer « l'intervalle prix ou loyer » qui la caractérise. Un prix ou loyer relevé n'est jamais qu'un prix ou loyer de convenance dont on ne peut connaître le degré de pertinence ; seul le nombre est susceptible d'assurer la cohérence de l'intervalle retenu.

La valeur vénale ne peut donc être établie qu'à partir de l'observation du plus grand nombre de mutations ou de locations possible, en déterminant des prix ou loyers dominants. Les études de marché visent à déterminer, pour un bien, un lieu et un moment déterminé, les prix et les loyers qui sont pratiqués.

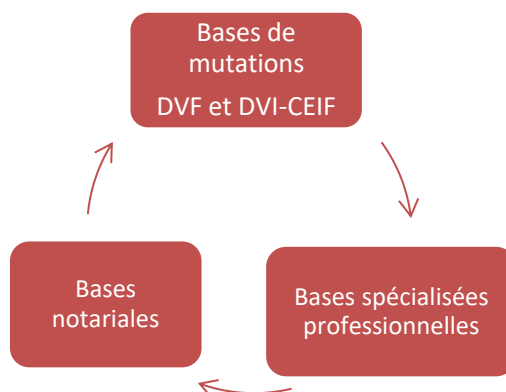
3.2 Etude des marchés appropriés

La phase d'étude des marchés est primordiale dans la mission d'évaluation d'un bien puisque la qualité de cette étude conditionne la pertinence de l'évaluation en valeur vénale et locative qui sera produite.

L'étude doit être :

- exhaustive avec l'examen de tous les termes de comparaison disponibles ;
- objective en constatant le marché tel qu'il est ;
- critique par l'élimination des termes de comparaison non pertinents.

Nous avons procédé à l'analyse du marché immobilier local (élargi au niveau régional en tant que de besoin pour des biens à marché peu actif) au regard principalement des bases des données suivantes qui nous sont accessibles par abonnement ou recherches :



La base DVF (Demande de Valeur Foncière) a été ouverte au public par la DGFIP en mai dernier. Elle recense sur les cinq dernières années les ventes immobilières publiées par le service de la publicité foncière, complétées du descriptif des biens en provenance du cadastre.

La base DVI, réservée aux membres de la CEIF, reprend les données de la base DVF et les complète afin d'affiner les possibilités de requêtes de mutations récentes.

Ces bases issues directement des bases de la DGFIP sont fiables et font autorité.

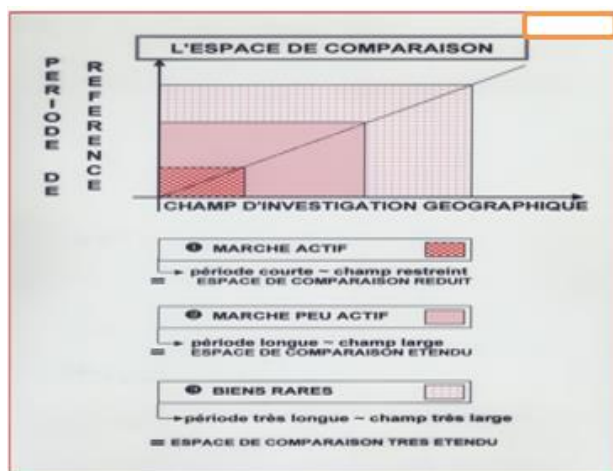
Les bases de données « La lettre du M² », « Place de l'immobilier » recensent toutes deux des transactions pertinentes sur les différents marchés immobiliers d'activité. Elles donnent également de précieuses indications sur le marché locatif professionnel.

La base Callon renseigne sur les niveaux moyens des différents marchés fonciers et immobiliers par typologie de biens.

Nota : compte tenu de la nature des biens à expertiser, l'étude de marché a porté essentiellement sur les mutations de biens acquis par des utilisateurs éventuellement corroborées par le marché des investisseurs.

3.3 Les dominantes du marché

La valeur immobilière, expression sociale des transactions sur un marché imparfait, traduit non pas une unanimité mais seulement une prédominance plus ou moins affirmée, une tendance plus ou moins marquée vers l'unité de prix ou de loyer. Ainsi, de part et d'autre d'un groupe central et prédominant, qui constitue la valeur vénale ou locative, on trouve deux groupes d'opérations marginales constituées l'un de ventes (locations) chères, l'autre de ventes (locations) bon marché. Selon le degré « d'imperfection » du marché, la distribution des groupes est infiniment variable.



On peut avoir, selon l'importance territoriale du marché, la nature et le nombre des biens qui s'y traitent, et surtout leur substituabilité, une prédominance centrale de 50 %, 60 %, 80 % même ou tout au contraire une distribution anarchique s'il s'agit d'immeubles tout à fait exceptionnels, très rarement échangés, et dont les mutations n'apparaissent un peu plus expressives qu'à la condition de les considérer dans un cadre territorial plus vaste (marché régional ou national) et sur une plus longue période.

3.4 Segmentation des marchés

Traditionnellement, on recense parmi les biens immeubles, les biens immobiliers (bâtis) et les fonciers (non bâtis).

Les biens bâtis sont regroupés en plusieurs secteurs d'usage :

- les biens à vocation non économique (appartements, maisons ou individuel) ;
- les biens à vocation économique (commerces, bureaux, activités artisanale, hangar...).
- Les biens affectés à des usages associatifs ou public (collectivités territoriales) ;
- Les biens affectés à des servitudes (tranchées, élargissement voie, nœud de raccordement)

Les biens non bâtis sont répertoriés suivant leur vocation d'usage :

- vocation économique : terrain affecté au commerce, stationnement, à l'entreposage ou constructible
- vocation non économique : terrain d'usages divers (jardinet, circulation, d'aisance) ;
- vocation associative : terrain constructible, à usage de parking, de tri sélectif ou terrain non constructible
- support d'une servitude : tranchées, élargissement de voie, nœud de raccordement

Concernant ces marchés immobiliers principaux, nous les avons découpés en 5 secteurs identifiés qui recoupent les diverses localisations proposées à notre étude, à savoir :

Zone 1 : Bastia-Ajaccio-Corte ;

Zone 2 : Ile-Rousse, Calvi ;

Zone 3 : Sarrola-Carcopino-Furiani-Aregno-Algajola-Biguglia-Castello di Rostino-Lumio-Borgo- Lucciana-Morosaglia ;

Zone 4 : Volpajola-Venaco-Vivario -Palasca-Occhiatana-Belgodere-Ville di Paraso-Speconlato et autres communes de la Balagne ;

Zone 5 : Toutes les autres communes situées sur la ligne centrale.

3.5 Conjoncture immobilière en Corse

3.5.1 Retour à l'équilibre

La Corse revient à la normale en alignant son marché de façon cohérente entre les souhaits des acquéreurs et la sagesse des vendeurs. Après une année 2022 marquée par une surperformance de l'immobilier, 2023 a affiché par contre coup un volume d'activité en baisse. L'année 2024 est donc celle du retour à l'équilibre.

Côté prix de l'immobilier, nous notons une baisse d'environ 5 % en 2024 par rapport à 2023, ce qui correspond à une certaine logique. La clientèle est majoritairement française, avec de nombreux expatriés de retour, et une relocalisation de Corses qui avaient quitté l'île et souhaitent y passer leur retraite.

3.5.2 Des prix fonciers en progression

L'estimation du prix du m² de terrain dans la Corse dépend principalement de la possibilité ou non de construire : un terrain constructible, sauf cas exceptionnel, sera toujours beaucoup mieux valorisé qu'un terrain non constructible !

Des prix en augmentation... Le prix du foncier a augmenté de 138 % en dix ans dans la région corse. Le constat ressort d'une étude sur l'évolution des marchés fonciers et immobiliers réalisée par l'Agence d'aménagement durable, d'urbanisme et d'énergie (AUE) de la Corse.

Entre 2006 et 2017, le prix du foncier est passé de 34 à 81 €/m² dans l'île. Soit une hausse de 138 %.

De nos jours, le prix d'un terrain constructible dans la Corse varie entre 60,27€/m² et 790,38€/m² avec une moyenne à 161,50 euros du m² (hors zones géographiques et cas particuliers décorrés du marché réel).

3.5.3 Des communes « très prisées »

Sans surprise, le phénomène d'augmentation des prix perd en intensité à mesure que l'on s'éloigne du littoral. Le L'examen du marché en Corse pointe en effet une « étroite corrélation entre la baisse des prix et l'éloignement de la mer ». La différence est pour le moins marquée entre l'intérieur et les zones côtières, soumises à une forte pression. Les secteurs situés à moins de cinq kilomètres de la mer concentrent en effet à eux seuls plus de 50 % des ventes de maisons individuelles en nombre et de l'ordre de 80 % en valeur. Le même phénomène s'observe pour les appartements. En tête, la capitale régionale, Ajaccio, concentre à elle seule près d'un tiers du marché.

3.5.4 Une forte croissance des résidences secondaires

En Corse, 72 000 habitations sont déclarées comme secondaires soit 28,8 % du parc de logements. C'est trois fois plus que la moyenne de France de Province. Ces logements utilisés comme résidences secondaires sont un peu plus souvent proches de la mer que les résidences principales (34 % à moins de 500 m de la côte contre 28 %). Ce sont majoritairement des appartements plus petits et plus anciens que les résidences principales et leurs propriétaires sont plus âgés et plus aisés. En particulier, 37 % des résidences secondaires situées en Corse appartiennent à des résidents insulaires et les propriétaires étrangers sont peu nombreux (8 %). Le taux de résidences secondaires apparaît comme particulièrement élevé dans les EPCI les plus touristiques, mais aussi dans 7 autres intercommunalités principalement situées sur la côte. À l'inverse, dans les EPCI situés entre l'arrière-pays ajaccien et le sud bastiais, on trouve principalement des résidences secondaires à l'intérieur des terres détenues par des insulaires. Enfin, dans les deux agglomérations de l'île, le taux de résidences secondaires reste faible, même dans les quartiers les plus concernés.

3.5.5 Changement du DPE EN 2024

Le DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) évolue en février 2024. La méthode de calcul change notamment pour les petites surfaces qui vont voir leur note s'améliorer. Beaucoup de logements sortiront donc du statut de « passoire thermique ». Ce classement est loin d'être anecdotique puisqu'à la fin de l'année, il sera impossible de louer un logement de classe G. Cela aura un impact non négligeable sur la disponibilité des biens à la location et donc le prix d'une certaine typologie de biens.

3.5.6 Développement des infrastructures

L'année 2024 a vu également le lancement ou la poursuite de grands projets d'infrastructure qui amélioreront la connectivité et l'attractivité de certains secteurs en Corse et d'Ajaccio et ses alentours en particulier. Ces développements incluent des améliorations des réseaux routiers et des transports en commun, ainsi que l'aménagement de zones résidentielles et commerciales. La qualité de vie n'est pas mise de côté : les municipalités notamment celle d'Ajaccio tient à améliorer la qualité de vie par des aménagements de l'espace public dans l'ensemble des quartiers. De tels projets sont susceptibles d'accroître la valeur immobilière des zones concernées, offrant de nouvelles opportunités pour les investisseurs et les acquéreurs.

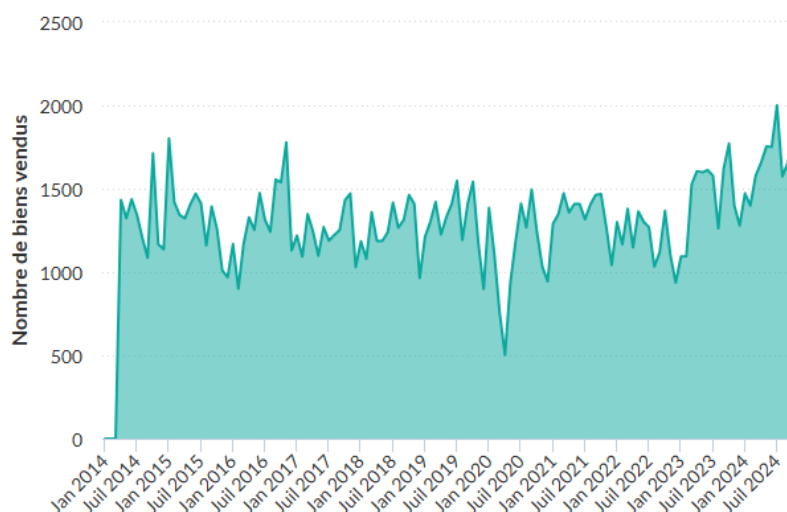
3.6 Prix m² en Corse

(Prix pour les biens à vocation de logement)

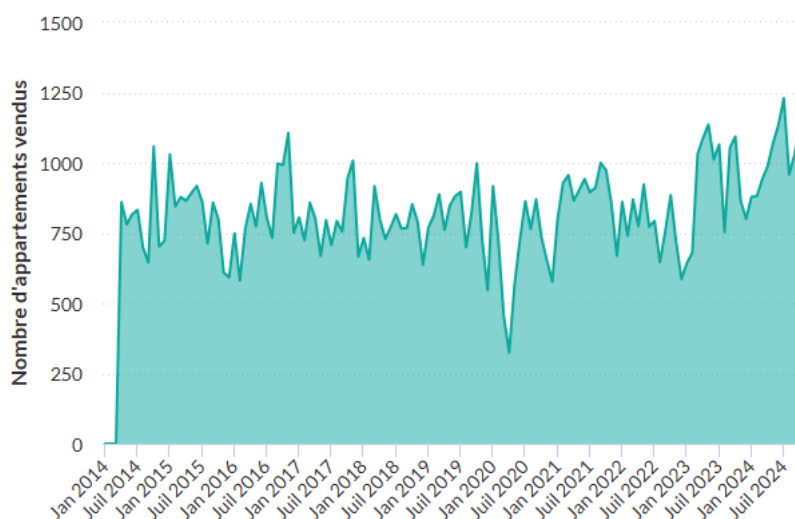
FIGARO
immobilier

Estimations au 01/10/2024

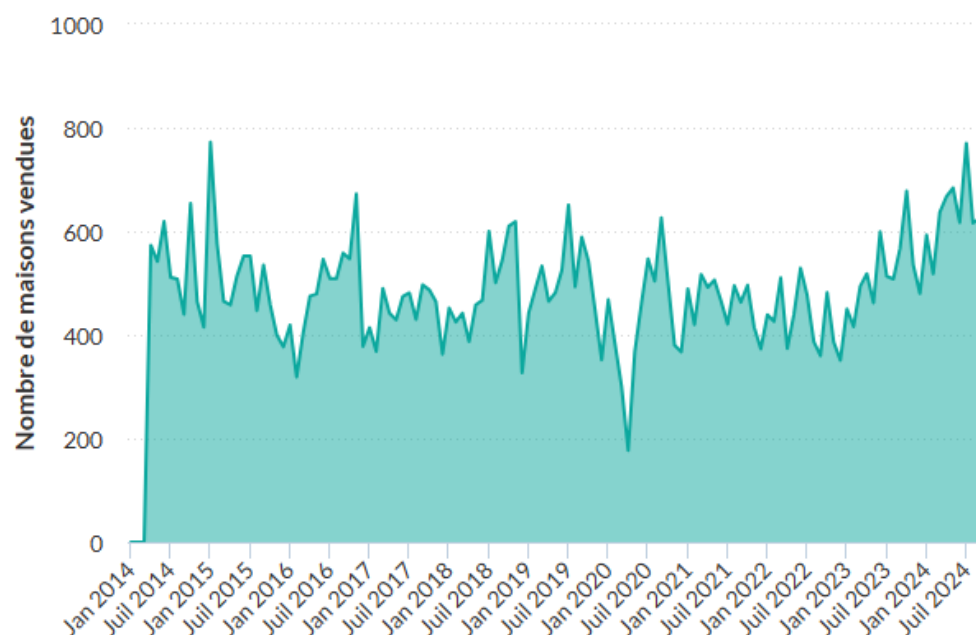
Volume de ventes en Corse



Volume de ventes d'appartements en Corse



Volume de ventes de maisons en Corse



Prix du m2 en Corse

3 943 €/m2

(prix médian)

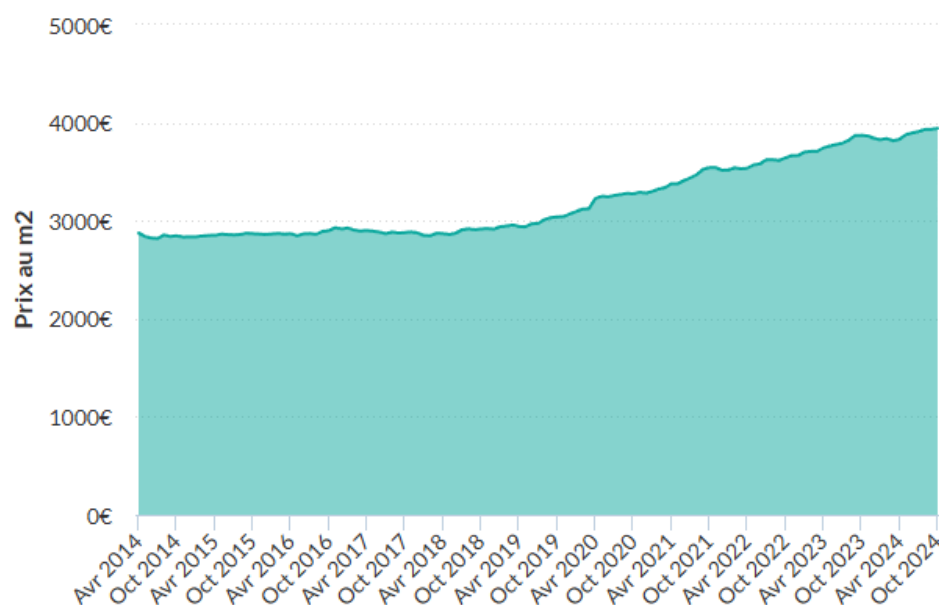
+2 %

sur 1 an

+30 %

sur 5 ans

Evolution du prix du m2 en Corse



Prix bas

2 312 €/m2

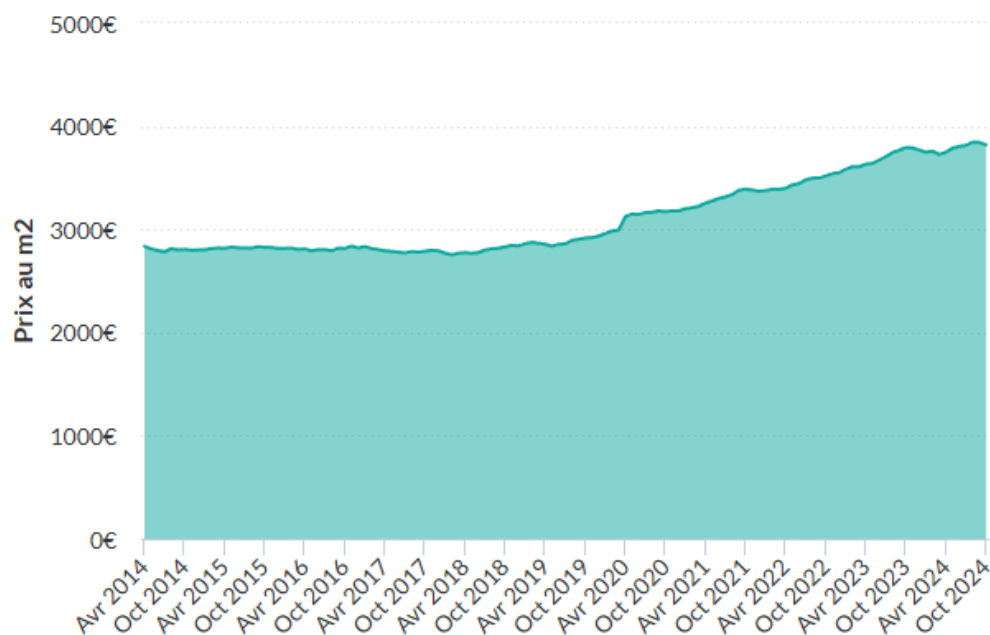
Prix médian

3 943 €/m2

Prix haut

6 593 €/m2

Evolution du prix du m2 ancien en Corse

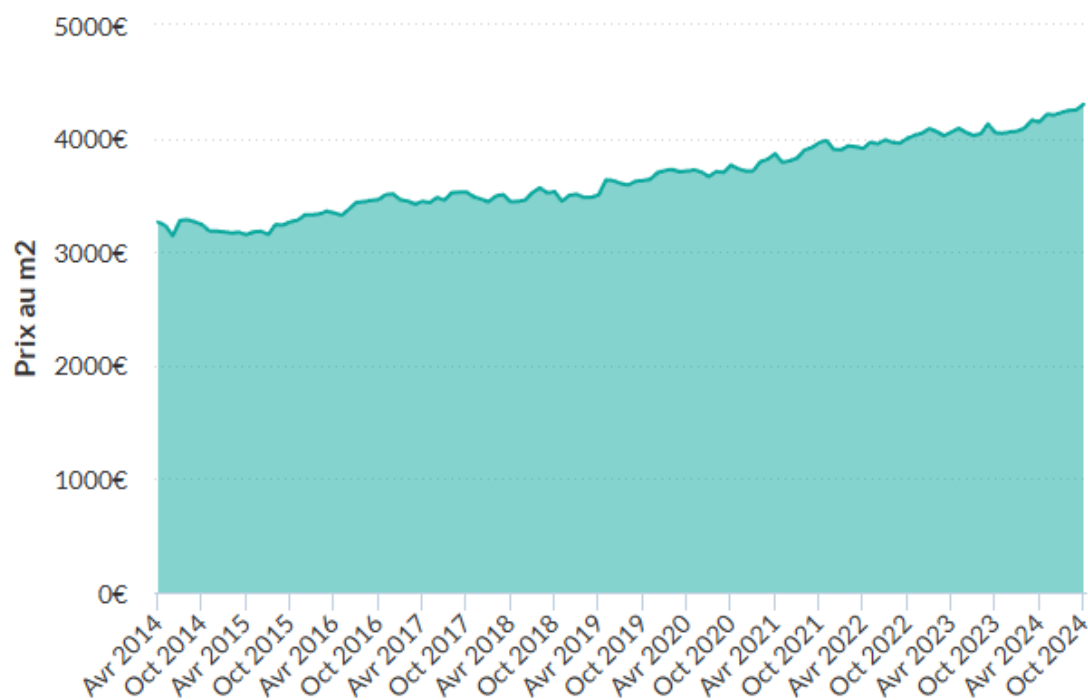


Prix bas
2 188 €/m2

Prix médian
3 819 €/m2

Prix haut
6 656 €/m2

Evolution du prix du m2 neuf en Corse

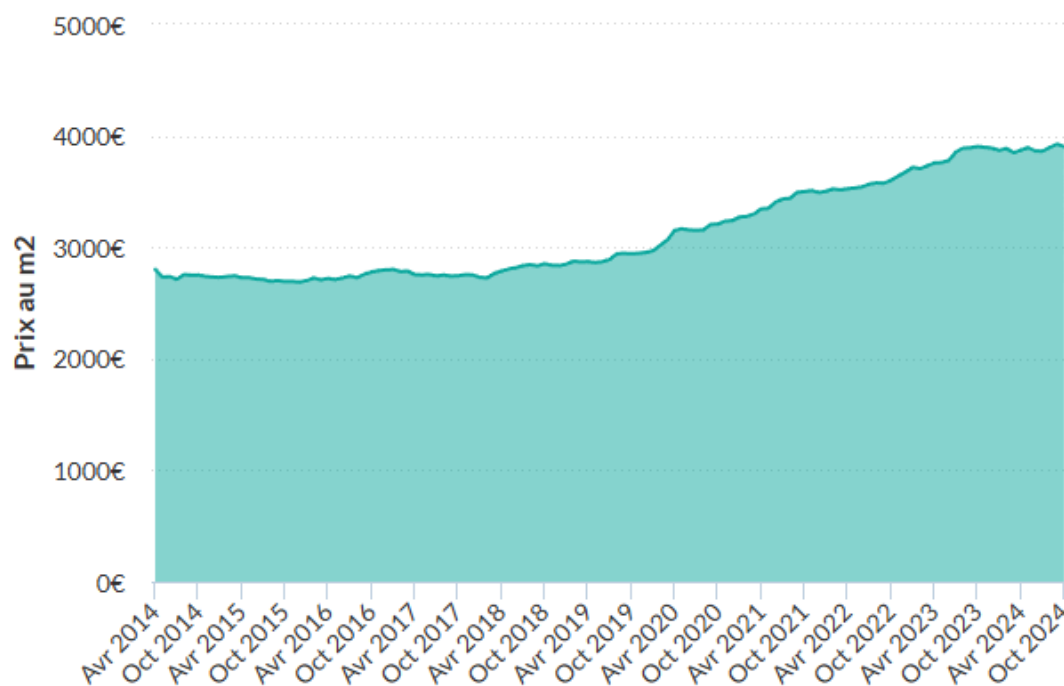


Prix bas
3 012 €/m2

Prix médian
4 300 €/m2

Prix haut
6 186 €/m2

Evolution du prix des maisons en Corse

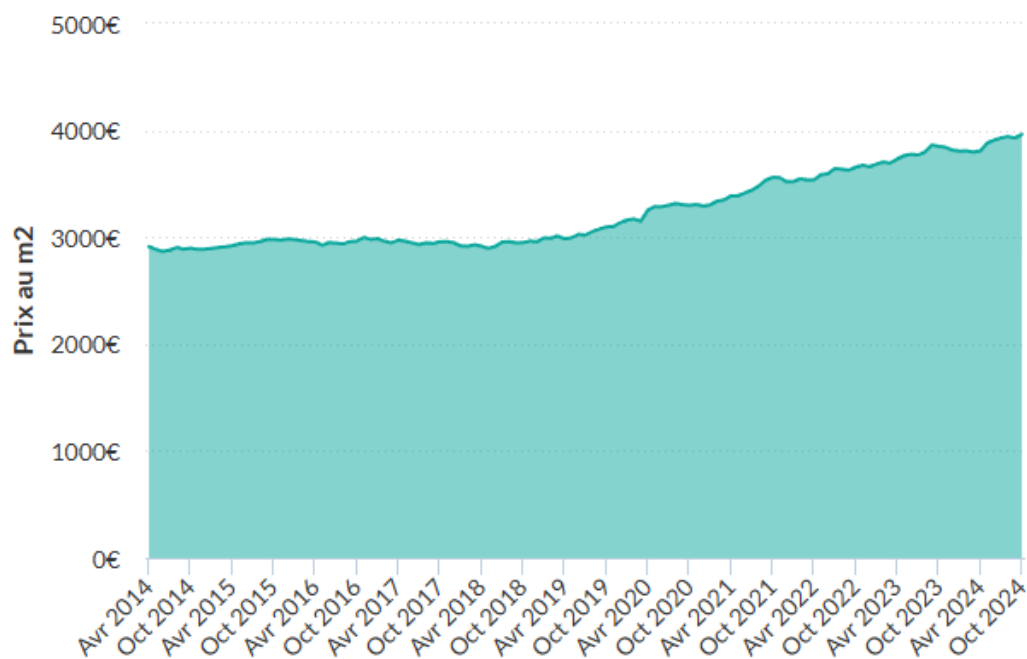


Prix bas
2 056 €/m²

Prix médian
3 903 €/m²

Prix haut
7 642 €/m²

Evolution du prix des appartements en Corse



Prix bas
2 438 €/m²

Prix médian
3 961 €/m²

Prix haut
6 069 €/m²

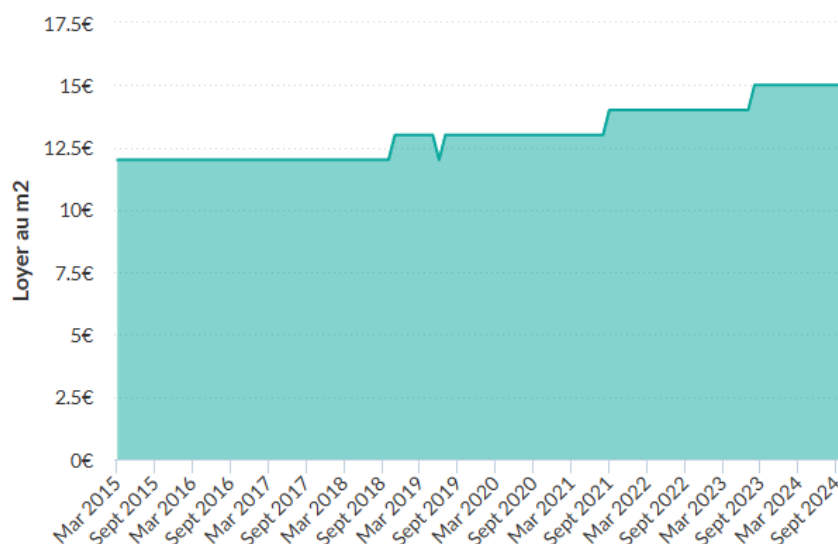
Loyer au m2 en Corse

15 €/m2
(loyer médian)

+2 %
sur 1 an

+17 %
sur 5 ans

Evolution des loyers au m2 en Corse



Loyer bas
10 €/m2

Loyer médian
15 €/m2

Loyer haut
22 €/m2

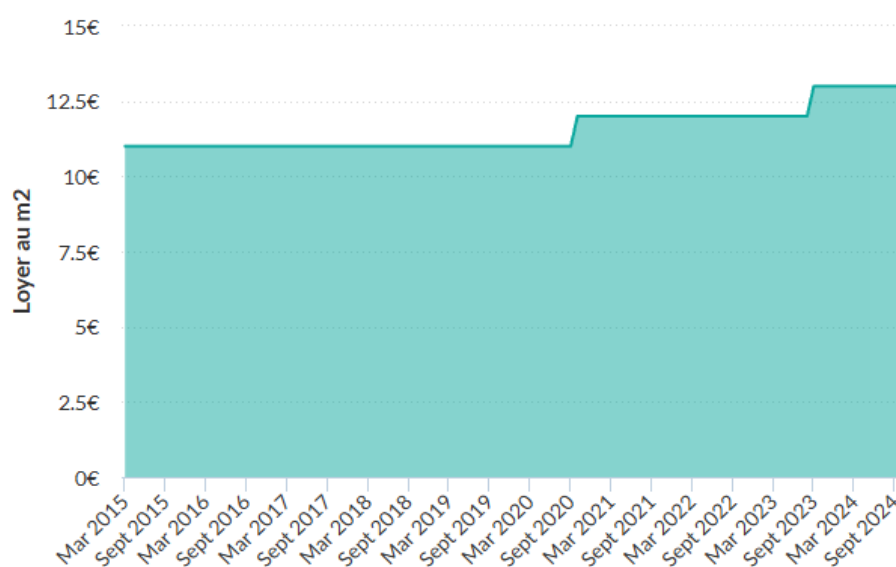
Loyer d'une maison en Corse

13 €/m2
(loyer médian)

+4 %
sur 1 an

+20 %
sur 5 ans

Evolution des loyers des maisons



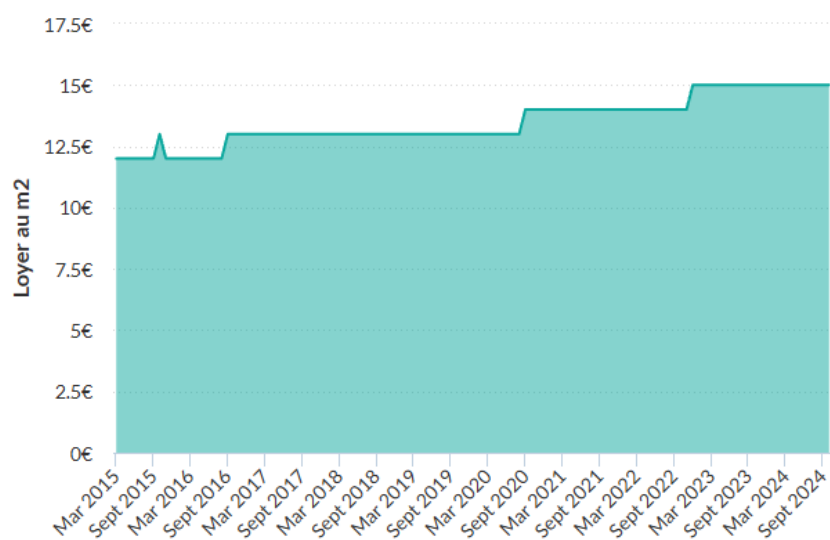
Loyer d'un appartement en Corse

15 €/m2
(loyer médian)

+2 %
sur 1 an

+16 %
sur 5 ans

Evolution des loyers des appartements



Loyer bas

11 €/m2

Loyer médian

15 €/m2

Loyer haut

23 €/m2

Zoom sur Bastia et Ajaccio

Ville	Prix m2	Evolution sur un an
Bastia (20200)	3 074 €/m2	-2 %
Ajaccio (20000)	4 197 €/m2	0 %

4 MISE EN PLACE DU BAREME

4.1 Méthodologie

La méthode employée est conforme à la réalité économique, puis qu'elle part de la valeur vénale identifiée par une puissante étude de marché, puis applique un taux de capitalisation adapté, ce qui permet d'obtenir la valeur locative.

Soit la formule : Valeur vénale HT x taux de capitalisation = Valeur locative Hors Taxe et Hors Charge.

Dans un monde idéal, on aurait pu déterminer les valeurs locatives directement par la comparaison directe des loyers pratiqués mais pour cela, il faut avoir accès aux contrats de baux ; or ils ne sont pas accessibles, à l'inverse des mutations qui sont publiées au service de la publicité foncière et à disposition de tous via DVF.

Si la valeur locative administrative des locaux professionnels sert de base aux impôts locaux pour notamment asseoir la taxe foncière, elle ne correspond pas à la valeur locative de marché.

Observations liminaires :

- Concernant les activités économiques, pour tenir compte qu'il s'agit d'une tarification pour la seule partie fixe des lots économiques, nous avons retenu, dans nos arbitrages, des valeurs adaptées par rapport aux marchés constatés._
- Pour les valeurs de marché des biens non économiques, s'agissant des communes ayant subi une forte inflexion du marché immobilier liée à l'attractivité touristique et au poids des mutations, motivée par la création de résidences secondaires, nous avons prévu une décote de 25 %. Cette décote se justifie par le souci de ne pas impacter la proposition tarifaire par un phénomène contingent et poursuit un but à vocation sociale. Il est proportionné à dire d'expert. Cette décote a vocation à s'appliquer sur les zones 2, 3, 4 et 5 dès lors qu'elle se justifie.
- Les paragraphes consacrés dans la Zone 1 (4.2 ci-après), pages 24 à 26, aux observations, aux correctifs et aux indexations sont reproductibles pour les zones 2 à 5.

4.2 Zone 1

Important : les observations et propositions de correctifs indiqués dans cette zone 1 trouvent à s'appliquer également aux autres zones, sauf indication spécifique.

4.2.1 Synthèse des marchés

Les marchés identifiés permettent de retenir les prix au m² en valeur vénale et les taux de rendement suivants :

Nature	Corte	T% rdt	Ajaccio	T% rdt	Bastia	T% rdt	Moyenne Valeur Vénale	Moyenne % rendement
Terrain								
Activité économique	100 €	6%	150 €	6%	130 €	6%	126,67 €	6,00%
Non constructible	10 €	5%	20 €	5%	20 €	5%	16,67 €	5,00%
Terrain à vocation non économique	75 €	5%	113 €	5%	98 €	5%	95,00 €	5,00%
Bâti non économiques (Appartement et maison)	2 981 €	5,00%	4 515 €	4,25%	3 867 €	4,50%	3 787,67 €	4,58%
Activité économique								
Bureaux	1 000 €	7,50%	3 000 €	7,50%	2 300 €	7,50%	2 100,00 €	7,50%
Hangars	700 €	9,00%	850 €	9,00%	750 €	9,00%	766,67 €	9,00%
Commerces	2 000 €	7,00%	2 500 €	7,00%	2 400 €	7,00%	2 300,00 €	7,00%
Local artisanal	1 000 €	8,00%	1 200 €	8,00%	1 100 €	8,00%	1 100,00 €	8,00%

Nota : Pour les parcelles en renouvellement qui ont fait l'objet de constructions de la part des preneurs concernant du bâti activité ou résidentiel, il conviendra d'appliquer une décote de 25 % pour tenir compte de la situation particulière de fin de la période d'occupation au regard de la construction.

4.2.2 Barème proposé

Le tarif fixe comprend un tarif de base qui pourra être ajusté en fonction de correctifs.

4.2.2.1 Tarifs selon affectation

Données IPFEC							Indice de référence
Affectation	Zone	Nature	Usage	Valeur vénale m²	Taux Rdt	Valeur locative brute m²	
Non bâtis à vocation économique	1	Non bâti	Vocation économique				
Terrain affecté au commerce				126,67 €	6,00%	7,60 €	ILC
Terrain affecté au stationnement				63,33 €	6,00%	3,80 €	ILC
Terrain affecté à l'entreposage				44,33 €	7,00%	3,10 €	ILC
Terrain non constructible				16,67 €	5,00%	0,83 €	IOC
Bâtis identifiés à vocation économique	1	Bâti	Vocation économique				
Commerces				2 300,00 €	7,00%	161,00 €	ILC
Bureaux				2 100,00 €	7,50%	157,50 €	ILAT
Hangar				766,67 €	9,00%	69,00 €	ILC
Local d'activité artisanale				1 100,00 €	8,00%	88,00 €	ILC

Observation : pour les terrains à vocation économique, s'agissant des terrains affectés au stationnement, une décote de 50 % a été arbitrée par rapport au terrain affecté au commerce ; s'agissant des terrains affectés à l'entreposage, une décote de 65 % a été pratiquée.

Données IPFEC							Indice de référence
Affectation	Zone	Nature	Usage	Valeur vénale m²	Taux Rdt	Valeur locative brute m²	
Bâti à vocation non économique (appartements et maisons)	1	Bâti	Logement	3 787,67 €	4,58%	173,60	IRL

Données IPFEC							Indice de référence
Affectation	Zone	Nature	Usage	Valeur vénale m²	Taux Rdt	Valeur locative brute m²	
Non bâti à vocation non économique	4	Non Bâti	terrain agrément....	95,00 €	5,00%	4,75 €	IRL

Données IPFEC							Indice de référence
Affectation	Zone	Nature	Usage	Valeur vénale m²	Taux Rdt	Valeur locative brute m²	
Bâtis à vocation associative et collectivité	1	Bâti	Associatif Collectivité				
Hangar				575,00 €	9,00%	51,75 €	ILAT
Bureau				1 575,00 €	7,50%	118,13 €	ILAT
Point Accueil				1 470,00 €	7,50%	110,25 €	ILAT
Office tourisme				1 470,00 €	7,50%	110,25 €	ILAT
Non bâtis à vocation associative et collectivité	1	Non bâti	Associatif Collectivité				
Terrain constructible				63,33 €	5%	3,17 €	IOC
Parking				50,00 €	5%	2,50 €	IOC
Tri selectif				25,00 €	5%	1,25 €	IOC
Terrain non constructible				8,33 €	5%	0,42 €	IOC

Observation 1 : Pour les hangars et les bureaux à vocation « associative et collectivité », une décote de 25 % a été pratiquée par rapport au tarif de base concernant les actifs correspondant à caractère économique.

Observation 2 : Pour les points accueil et les offices de tourisme, une décote de 30 % a été pratiquée par rapport au tarif de base du tarif concernant les bureaux à caractère économique.

Observation 3 : Pour les terrains constructibles et inconstructibles « à vocation « associative et collectivité », une décote de 50 % a été pratiquée sur la base de la valeur retenue du terrain constructible à « caractère économique ».

Observation 4 : Pour les terrains à vocation de parking, il a été retenu un prix de 50€/m² par assimilation au coût de voirie primaire.

Observation 5 : Pour les terrains à vocation de « tri sélectif », il a été retenu une décote de 50 % sur la base de celui retenu pour les parkings.

Données IPFEC							Indice de référence
Affectation	Zone	Nature	Usage	Valeur vénale m ²	Taux Rdt	Valeur locative brute m ²	
Servitudes	1	Non bâti	Réseaux				
Tranchées				15,00 €	5%	0,75 €	ICC
Elargissement voie				15,00 €	5%	0,75 €	ICC
Nœud de raccordement				15,00 €	5%	0,75 €	ICC

Observation : pour les servitudes, nous proposons un forfait de 15 €/m² au vu des éléments recueillis. Cet élément reste à parfaire en fonction des tarifs pratiqués par les collectivités locales en Corse.

Droits de stationnement et de terrasse

Données IPFEC		
Stationnement (type Food Truck marché)	25 € /Jour	ICC

Nota : ce tarif s'appliquera également à la zone 2 et 3, tandis que dans les zones 4 et 5, le tarif sera de 20 €, par application d'une décote de 20 %.

Données IPFEC	Corte	Ajaccio	Bastia	Moyenne	
Droits de terrasse non couverte €/m ² /an	55,00 €	64,80 €	27,17 €	48,99 €	ICC

Nota : ce tarif s'appliquera également à la zone 2 et 3, tandis que dans les zones 4 et 5, le tarif sera décoté de 20 % soit 39,19 €/m²/an.

Nota : pour des situations particulières, il conviendra de se reporter aux tarifs très détaillés recensés dans les barèmes identifiés, notamment sur Ajaccio et Bastia.

Concernant tous les actifs :

- pour les parcelles bâties, le tarif est appliqué terrain intégré ; dans cette hypothèse, la valeur du bâti intègre la valeur du terrain d'assiette.
- dans le cas de terrain de grande superficie comportant un bâti de faible valeur, seul le tarif applicable au terrain sera pris en compte (terrain logé) ; dans cette hypothèse, la valeur du terrain intègre la valeur du bâti.

4.2.2.2 Correctifs

4.2.2.2.1 Pour les bâtis

Il est proposé de compléter ce tarif de base par l'application d'un coefficient « d'état d'usage » qui prendra en compte les éléments suivants :

Bon	Bonne qualité de construction, bon emplacement, bon état d'entretien
Moyen	Qualité moyenne de construction, emplacement neutre, état moyen d'entretien
Mauvais	Qualité ordinaire de construction, emplacement peu adapté, travaux à prévoir

Coefficient d'état pour biens économiques et autres biens hors non économiques	Biens sauf non économiques		
	Surcote	Coefficient	Décote
Bon	15%		
Moyen		1	
Mauvais			15%

Coefficient d'état pour biens non économiques	Biens non économiques		
	Surcote	Coefficient	Décote
Bon	15%		
Moyen d'usage		1	
Moyennement dégradé			30%
Dégradé			60%

Nota : exceptionnellement pour des situations que le justifient, une majoration ou décote supplémentaire circonstanciée pourra être pratiquée sur avis motivé.

Rappel : en cas d'insalubrité avérée, la mise à disposition des bâtis relève de la responsabilité du propriétaire. Les critères de caractérisation de l'insalubrité sont rappelés ci-après :

- Le taux d'éclairage naturel des pièces principales (un logement présentant des conditions correctes d'habitabilité ne peut pas être dénué de fenêtres ou d'ouvertures donnant sur l'extérieur) ;
- La structure du logement : organisation intérieure des pièces, dimensions, isolation thermique et acoustique, état des surfaces ;
- L'aération des pièces et le taux d'humidité ;
- Les facteurs de risques : installations produisant une combustion, présence de résidus toxiques (amiante, peinture au plomb), risques de chutes ou de blessure, etc. ;
- Les équipements : sanitaire, cuisine, évacuation des eaux usées, eau courante et potable, chauffage, installation électrique, etc. ;
- L'usage et l'entretien du local : le logement doit être propre, tenu en bon état, et ne pas être sur-occupé (nombre de locataires trop élevé).

Il existe par ailleurs une progressivité dans la notion d'habitabilité, l'insalubrité étant le stade ultime du « logement indécent ». Les indices de décence du logement avaient été redéfinis par la loi SRU ; parmi les plus importants :

- Une surface habitable minimale de 9 m², avec hauteur sous plafond d'au moins 2,2 mètres (pour un volume habitable total de 20 m³) ;
- Des installations et des raccordements d'électricité, de gaz et de production d'eau chaude conformes aux normes de sécurité en vigueur, en bon état d'usage et de fonctionnement ;
- Des pièces principales bénéficiant d'un éclairage naturel suffisant ;
- Des dispositifs d'ouverture et de ventilation qui permettent une bonne aération du logement et le bon fonctionnement des équipements ;
- Des dispositifs visant à retenir les occupants en fonction des périls (garde-corps aux fenêtres, rampe sur l'escalier, balcons protégés, etc.) ;
- Des matériaux de construction et des revêtements qui ne présentent pas de risques pour la sécurité physique et la santé des occupants.

4.2.2.2.2 Pour les non bâtis

Il est proposé de compléter ce tarif de base par l'application d'un coefficient « de situation » qui prendra en compte les éléments suivants :

Bon	Bon emplacement, bonne configuration du terrain
Moyen	Qualité moyenne de l'emplacement, configuration correcte du terrain
Mauvais	Qualité mauvaise de l'emplacement, configuration mauvaise du terrain

Coefficient de situation	Surcote	Coefficient	Surcote
Bon	15 %		
Moyen		1	
Mauvais			15 %

Nota : exceptionnellement pour des situations qui le justifient, une décote supplémentaire de 5 % à 20 % pourra être pratiquée sur avis motivé.

4.2.2.3 Point sur les indexations

4.2.2.3.1 Rappel du droit

Question de M. MASSON Jean Louis (Moselle - NI) publiée le 18/03/2010

M. Jean Louis Masson demande à M. le ministre de l'Intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales si, dans les contrats administratifs d'occupation du domaine public, le choix de l'indice de révision de la redevance est libre.
Publiée dans le JO Sénat du 18/03/2010 - page 656

Réponse du ministère de l'Intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales publiée le 19/08/2010

L'article L. 2125-1 du code général de la propriété des personnes publiques pose le principe du paiement obligatoire d'une redevance pour toute occupation du domaine public, excepté dans quelques cas particuliers qu'il énumère. L'article L. 2125-3 du même code précise quant à lui que le montant de cette redevance tient compte des avantages de toute nature que l'occupation du domaine public procure au titulaire de l'autorisation. Ces articles ne prévoient pas d'indice de révision du montant de la redevance : conformément au principe de libre administration des collectivités territoriales, la détermination du montant de la redevance qu'elles perçoivent est laissée à leur libre appréciation.

En revanche, pour certains types d'occupation particuliers, le mode de calcul est encadré par des dispositions spécifiques. Tel est par exemple le cas pour l'occupation du domaine public des communes, départements et régions par des ouvrages des services publics de distribution d'eau et d'assainissement. En effet, l'article R. 2333-121 du code général des collectivités territoriales fixe des plafonds dans la limite desquels l'autorité compétente détermine le montant de la redevance. Ces plafonds sont révisés, au 1er janvier de chaque année, proportionnellement à l'évolution de l'index « ingénierie », défini au Journal officiel du 1er mars 1974 et publié au Bulletin officiel du ministère chargé de l'équipement, mesurée au cours des douze mois précédant la publication de l'index connu au 1er janvier. L'indice de révision du montant de la redevance ou de son plafond peut par conséquent varier en fonction de l'objet de l'occupation du domaine public, afin de tenir compte au mieux des réalités économiques dans le contexte desquelles s'exerce l'activité dont le domaine public est le support.

Publiée dans le JO Sénat du 19/08/2010 - page 2163

4.2.2.3.2 Notre avis

Nous préconisons recourir à des indexations les plus communément pratiquées à savoir :

- pour le logement : Indice de référence des loyers (IRL) ;
- pour les activités de nature économiques sauf bureau : Indice des loyers commerciaux (ILC) ;
- pour les activités associatives et bureaux : Indice des loyers des activités tertiaires autres que commerciales et artisanales (ILAT) ;
- pour les terrains : Indice du coût de la construction (ICC), à l'exception de ceux affectées à une activité économique.

Nota : les paragraphes consacrés aux observations 1 à 5 pages 24 à 26, aux correctifs et aux indexations sont reproductibles pour les autres zones 2 à 5.

4.2.3 Redevances Telecom

Le décret du 27 décembre 2005 (codifié sous les articles R.20-45 à R.20-54 du Code des postes et communications électroniques) a fixé les modalités d'occupation du domaine public communal par les opérateurs de communications électroniques et, en particulier, a encadré le montant de certaines redevances [cet encadrement était prévu, auparavant, par le décret du 30 mai 1997 qui a fait l'objet d'une annulation partielle par le Conseil d'Etat au mois de mars 2003 (Conseil d'Etat, 21 mars 2003, SIPPEREC)].

4.2.3.1 Le principe

Tant pour le domaine public routier que pour le domaine public non routier, les montants des redevances fixés par le gestionnaire du domaine doivent tenir compte « de la durée de l'occupation, de la valeur locative de l'emplacement occupé et des avantages matériels, économiques, juridiques et opérationnels qu'en tire le permissionnaire » tout en ne devant pas excéder ceux indiqués dans le texte (cf. tableau ci-après). Les installations radioélectriques (pylône, antenne de téléphonie mobile...) sont exclues du champ d'application de ce texte.

Il est également précisé que le gestionnaire du domaine peut fixer un montant de redevance inférieur pour les fourreaux non occupés par rapport à celui fixé pour les fourreaux occupés. Enfin, le montant des redevances est revalorisé, chaque année, au 1er janvier.

4.2.3.2 Détermination du montant des redevances

Le conseil municipal doit, soit fixer au début de chaque année le montant des redevances dues pour l'année à venir, soit prévoir, dans une même délibération, les montants retenus pour l'année à venir et les modalités de calcul de leurs revalorisations ultérieures (cf. modalités de calcul de la revalorisation ci-après). Ils ne peuvent dépasser les montants plafonds prévus dans le décret (cf. tableau ci-après).

4.2.3.3 Modalités de calcul de la revalorisation

Les modalités de calcul de la revalorisation du montant des redevances sont prévues à l'article R. 20-53 du Code des postes et communications électroniques : « L'article R.20-53 prévoit que les redevances sont révisées au 1er janvier de chaque année, par application de la moyenne des quatre dernières valeurs trimestrielles de l'index général relatif aux travaux publics ».

Les valeurs des index BTP sont disponibles sur <https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/001711007> dès leur publication officielle.

Montants « plafonds » des redevances dues pour l'année 2024

	ARTERES * (en € / km)		INSTALLATIONS RADIOELECTRIQUES (pylône, antenne de téléphonie mobile, antenne wimax, armoire technique...)	AUTRES (cabine tél, sous répartiteur) (€ / m²)
	Souterrain	Aérien		
Domaine public routier communal	48,27	64,36	Non plafonné	32,18
Domaine public non routier communal	1 609	1 609	Non plafonné	1 045,85
POUR INFORMATION : AUTRES DOMAINES POSSIBLES				
Autoroutier	482,70	64,36	Non plafonné	32,18
Fluvial	1 609	1 609	Non plafonné	1 045,85
Ferroviaire	4 826,99	4 826,99	Non plafonné	1 045,85
Maritime	Non plafonné			

4.3 Zone 2

4.3.1 Synthèse des marchés

Les marchés identifiés permettent de retenir les prix au m² en valeur vénale et les taux de rendements suivants :

Nature	Ile Rousse				Calvi				Moyenne Valeur Vénale	Moyenne % rendement
	Marché	Décote	Valeur retenue	T% rdt	Marché	Décote	Valeur retenue	T% rdt		
Terrain										
Activité économique	105,82 €		105,82 €	6,00%	133,33 €		133,33 €	6,00%	119,58 €	6,00%
Non constructible	1,89 €		1,89 €	5,00%	3,99 €		3,99 €	5,00%	2,94 €	5,00%
Terrain à vocation non économique	79,37 €		79,37 €	5,00%	100,00 €		100,00 €	5,00%	89,68 €	5,00%
Biens non économiques (appartements maisons)	5 463 €	25%	4 097 €	4,80%	5 373 €	25%	4 030 €	4,80%	4 735,13 €	4,80%
Activité économique										
Bureaux					2 200 €		2 200 €	7,50%	2 200,00 €	7,50%
Hangars	700 €		700 €	9,00%	650 €		650 €	9,00%	675,00 €	9,00%
Commerces	2 500 €		2 500 €	7,00%	2 500 €		2 500 €	7,00%	2 500,00 €	7,00%
Local artisanal	1 000 €		1 000 €	8,00%	900 €		900 €	8,00%	950,00 €	8,00%

Nota : Pour les biens non économiques, nous avons prévu une décote de 25 % s'agissant des communes ayant subi une forte inflexion du marché liée à l'attractivité touristique et au poids des mutations, motivée par la création de résidences secondaires. Cette décote se justifie par le souci de ne pas impacter la proposition tarifaire par un phénomène contingent et poursuit un but à vocation sociale. Il est proportionné à dire d'expert. Cette décote a vocation à s'appliquer aussi sur les zones 3, 4 et 5 dès lors qu'elle se justifie.

4.3.2 Barème proposé

Le tarif fixe comprend un tarif de base qui pourra être ajusté en fonction de correctifs.

Nota : toutes les observations figurant dans le barème pour la zone 1 s'appliquent également à cette zone.

4.3.2.1 Tarifs selon affectation

Données IPFEC							Indice de référence
Affectation	Zone	Nature	Usage	Valeur vénale m ²	Taux Rdt	Valeur locative brute m ²	
Non bâtis à vocation économique	2	Non bâti	Vocation économique				
Terrain affecté au commerce				119,58 €	6,00%	7,17 €	ILC
Terrain affecté au stationnement				59,79 €	6,00%	3,59 €	ILC
Terrain affecté à l'entreposage				41,85 €	7,00%	2,93 €	ILC
Terrain non constructible				2,94 €	5,00%	0,15 €	ICC
Bâtis identifiés à vocation économique	2	Bâti	Vocation économique				
Commerces				2 500,00 €	7,00%	175,00 €	ILC
Bureaux				2 200,00 €	7,50%	165,00 €	ILAT
Hangar				675,00 €	9,00%	60,75 €	ILC
Local d'activité artisanale				950,00 €	8,00%	76,00 €	ILC

Données IPFEC							Indice de référence
Affectation	Zone	Nature	Usage	Valeur vénale m ²	Taux Rdt	Valeur locative brute m ²	
Bâti à vocation non économique (appartements maisons)	2	Bâti	Logement	4 735,13 €	4,80%	227,29	IRL

Données IPFEC							Indice de référence
Affectation	Zone	Nature	Usage	Valeur vénale m²	Taux Rdt	Valeur locative brute m²	
Non bâti à vocation non économique	4	Non Bâti	terrain agrément....	89,68 €	5,00%	4,48 €	IRL

Données IPFEC							Indice de référence
Affectation	Zone	Nature	Usage	Valeur vénale m²	Taux Rdt	Valeur locative brute m²	
Bâti à vocation associative et collectivité	2	Bâti	Associatif Collectivité				
Hangar				506,25 €	9,00%	45,56 €	ILAT
Bureau				1 650,00 €	7,50%	123,75 €	ILAT
Point Accueil				1 540,00 €	7,50%	115,50 €	ILAT
Office tourisme				1 540,00 €	7,50%	115,50 €	ILAT
Non bâtis à vocation associative et collectivité	2	Non bâti	Associatif Collectivité				
Terrain constructible				59,79 €	5%	2,99 €	ICC
Parking				50,00 €	5%	2,50 €	ICC
Tri selectif				25,00 €	5%	1,25 €	ICC
Terrain non constructible				1,47 €	5%	0,07 €	ICC

Données IPFEC						
Affectation	Zone	Nature	Usage	Valeur vénale m²	Taux Rdt	Valeur locative brute m²
Servitudes	2	Non bâti	Réseaux			
Tranchées				15,00 €	5%	0,75 €
Elargissement voie				15,00 €	5%	0,75 €
Nœud de raccordement				15,00 €	5%	0,75 €

Données IPFEC		
Stationnement (type food Truck marché)	25 € /Jour	ICC

Données IPFEC		
Droits de terrasse non couverte	48,99€/m²/an	ICC

Nota : pour les correctifs éventuels selon l'état d'usage, il convient de se reporter au 4.2.2.2 dans la zone 1.

4.4 Zone 3

4.4.1 Synthèse des marchés

Les marchés identifiés permettent de retenir les prix au m² en valeur vénale et les taux de rendements suivants, pour chaque commune :

	Monticello				Sarrola		Furiani		Biguglia		Castello di Rostino		Borgo	
Nature	Marché	Décote	Valeur retenue	T% rdt	Valeur	T% rdt	Valeur	T% rdt	Valeur	T% rdt	Valeur	T% rdt	Valeur	T% rdt
Terrain														
Activité économique	206,66 €		206,66 €	6%	27,15 €	6%	78,23 €	6%	83,05 €	6%	56,00 €	6%	221,07	6%
Non constructible				5%	5,75 €	5%	2,25 €	5%	2,87 €	5%	13,82 €	5%	9,73	5%
Terrain à vocation non économique	155 €		155,00 €	5%	20,36 €	5%	58,67 €	5%	62,29 €	5%	42,00 €	5%	165,80 €	5%
Bâti non économique (appartement/ maison)	5 353 €	25%	4 014,75 €	5,00%	3 913,00 €	5,00%	3 800 €	5%	3 151 €	5,25%	1 731 €	7,50%	3 230 €	5%
Activité économique														
Bureaux					2 343 €	7,50%								
Hangars	563 €		563 €	9,00%	346 €	9,00%			952 €	9%			226 €	10%
Commerces					2 543 €	7,00%	2 570 €	7%	1 847 €	7%			1 807 €	7%
Local artisanal							700 €	8%	1 300 €	8%				

	Lumio				Lucciana		Morosaglia		Aregno				Moyenne Valeur Vénale/m ²	Moyenne % rendement
Nature	Marché	Décote	Valeur retenue	T% rdt	Valeur	T% rdt	Valeur	T% rdt	Marché	Décote	Valeur retenue	T% rdt		
Terrain														
Activité économique	40,00 €		40,00 €	6%	124,42 €	6%	59 €	6%	144,21 €		144,21 €	6%	103,98 €	6,00%
Non constructible	1,50 €		1,50 €	5%	2,11 €	5%			5,82 €		5,82 €	5%	4,87 €	5,00%
Terrain à vocation non économique	30,00 €		30,00 €	5%	93,32 €	5%	44,25 €	5%	108,16 €		108,16 €	5%	77,98 €	5,00%
Bâti non économique (appartement/ maison)	6 112 €	25%	4 584 €	3%	3 091 €	5,25%	1 804 €	7,50%	6 331 €	25%	4 748 €	5%	3 851,60 €	5,35%
Activité économique														
Bureaux					1 800 €	7,50%							2 071,50 €	7,50%
Hangars					700 €	9,00%	400 €	9,00%					531,17 €	9,20%
Commerces	1 375 €		1 375 €	7,50%	1 500 €	7,00%	1 300 €	7,50%	3 190 €		3 190 €	7,00%	2 016,50 €	7,13%
Local artisanal													1 000,00 €	8,00%

Nota : Pour les biens non économiques, nous avons appliqué une décote de 25% à dire d'expert pour les communes les plus concernées par le phénomène touristique.

4.4.2 Barème proposé

Le tarif fixe comprend un tarif de base qui pourra être ajusté en fonction de correctifs.

Nota : toutes les observations figurant dans le barème pour la zone 1 s'appliquent également à cette zone.

4.4.2.1 Tarifs selon affectation

Données IPFEC							
Affectation	Zone	Nature	Usage	Valeur vénale m ²	Taux Rdt	Valeur locative brute m ²	Indice de référence
Non bâtis à vocation économique	3	Non bâti	Vocation économique				
Terrain affecté au commerce				103,98 €	6,00%	6,24 €	ILC
Terrain affecté au stationnement				51,99 €	6,00%	3,12 €	ILC
Terrain affecté à l'entrepasage				36,39 €	7,00%	2,55 €	ILC
Terrain non constructible				4,87 €	5,00%	0,24 €	ICC
Bâtis identifiés à vocation économique	3	Bâti	Vocation économique				
Commerces				2 016,50 €	7,13%	143,68 €	ILC
Bureaux				2 071,50 €	7,50%	155,36 €	ILAT
Hangar				531,17 €	9,20%	48,87 €	ILC
Local d'activité artisanale				1 000,00 €	8,00%	80,00 €	ILC

Données IPFEC							Indice de référence
Affectation	Zone	Nature	Usage	Valeur vénale m ²	Taux Rdt	Valeur locative brute m ²	
Bâti à vocation non économique (appartements et maisons)	3	Bâti	Logement	3 851,60 €	5,35%	206,06	IRL

Données IPFEC							Indice de référence
Affectation	Zone	Nature	Usage	Valeur vénale m ²	Taux Rdt	Valeur locative brute m ²	
Non bâti à vocation non économique	4	Non Bâti	terrain agrément....	124,42 €	6,00%	7,47 €	IRL

Données IPFEC							Indice de référence
Affectation	Zone	Nature	Usage	Valeur vénale m ²	Taux Rdt	Valeur locative brute m ²	
Bâtis à vocation associative et collectivité	3	Bâti	Associatif Collectivité				
Hangar				398,38 €	9,20%	36,65 €	ILAT
Bureau				1 553,63 €	7,50%	116,52 €	ILAT
Point Accueil				1 450,05 €	7,50%	108,75 €	ILAT
Office tourisme				1 450,05 €	7,50%	108,75 €	ILAT
Non bâtis à vocation associative et collectivité	3	Non bâti	Associatif Collectivité				
Terrain constructible				51,99 €	5%	2,60 €	ICC
Parking				50,00 €	5%	2,50 €	ICC
Tri selectif				25,00 €	5%	1,25 €	ICC
Terrain non constructible				2,44 €	5%	0,12 €	ICC

Données IPFEC							Indice de référence
Affectation	Zone	Nature	Usage	Valeur vénale m ²	Taux Rdt	Valeur locative brute m ²	
Servitudes	3	Non bâti	Réseaux				
Tranchées				15,00 €	5%	0,75 €	ICC
Elargissement voie				15,00 €	5%	0,75 €	ICC
Nœud de raccordement				15,00 €	5%	0,75 €	ICC

Données IPFEC		
Stationnement (type food Truck marché)	25 €/Jour	ICC

Données IPFEC		
Droits de terrasse non couverte	48,99€/m ² /an	ICC

Nota : pour les correctifs éventuels selon l'état d'usage, il convient de se reporter au 4.2.2.2 dans la zone 1.

4.5 Zone 4

4.5.1 Synthèse des marchés

Les marchés identifiés permettent de retenir les prix au m² en valeur vénale et les taux de rendements suivants :

	Volpajela		Venaco		Vivario		Palasca			Belgodere			Ville di Paraso			Speloncato						
Nature	Valeur	T% rdt	Valeur	T% rdt	Valeur	T% rdt	Marché	Décote	Valeur retenue	T% rdt	Marché	Décote	Valeur retenue	T% rdt	Marché	Décote	Valeur retenue	T% rdt	Marché	Décote	Valeur retenue	T% rdt
Terrains																						
Terrain à vocation économique	/		47,50 €	6%	/		144 €		144 €	6%	33,30 €		33,30 €	6%	/		/		/		/	
Non constructible	1,13 €	5%	6,00 €	5%	0,97 €	5%	19,00 €		19,00 €	5%	2,80 €		2,80 €	5%	0,58 €		0,58 €	5%	0,58 €		0,58 €	5%
Terrain à vocation non économique			35,63 €	5%			108,00 €		108,00 €	5%	24,98 €		24,98 €	5%								
Bâti non économique (appartements et maisons)	2 097,5 €	6,00%	2 717,75 €	6,00%	2 192,75 €	6,00%	4 180,00 €	25%	3 135,00 €	5,00%	4 182 €	25%	3 136,50 €	5,00%	4 346 €	25%	3 259,50 €	5,00%	4 258 €	25%	3 193,50 €	5,00%
Activité économique																						
Bureaux	/		/				/		/		/		/									
Hangars	/		/				500 €		500 €	9,00%	/		/		300 €		300 €	10,00%				
Commerces	/		1 450 €	7,00%	1 000 €	8,00%	/		/		1 500 €		1 500 €	7,00%	1 500 €		1 500 €	7,00%	1 200 €		1 200 €	7,50%
Local artisanal	/		500 €	9,00%	600 €	9,00%	/		/		/		/									

Nota : Pour les biens non économiques, nous avons appliqué une décote de 25% à dire d'expert pour les communes les plus concernées par le phénomène touristique.

Nature	Moyenne Valeur Vénale /m ²	Moyenne % rendement
Terrains		
Terrain à vocation économique	74,93 €	6,00%
Non constructible	4,44 €	5,00%
Terrain à vocation non économique	56,20 €	5%
Bâti non économique (appartements et maisons)	2 818,93 €	5,43%
Activité économique		
Bureaux	750,00 €	8,50%
Hangars	400,00 €	9,50%
Commerces	1 330,00 €	7,30%
Local artisanal	550,00 €	9,00%

4.5.2 Barème proposé

Le tarif fixe comprend un tarif de base qui pourra être ajusté en fonction de correctifs.

Nota : toutes les observations figurant dans le barème pour la zone 1 s'appliquent également à cette zone.

4.5.2.1 Tarifs selon affectation

Données IPFEC							Indice de référence
Affectation	Zone	Nature	Usage	Valeur vénale m ²	Taux Rdt	Valeur locative brute m ²	
Non bâtis à vocation économique	4	Non bâti	Vocation économique				
Terrain affecté au commerce				74,93 €	6,00%	4,50 €	ILC
Terrain affecté au stationnement				37,47 €	6,00%	2,25 €	ILC
Terrain affecté à l'entrepotage				26,23 €	7,00%	1,84 €	ILC
Terrain non constructible				4,44 €	5,00%	0,22 €	ICC
Bâtis identifiés à vocation économique	4	Bâti	Vocation économique				
Commerces				1 330,00 €	7,30%	97,09 €	ILC
Bureaux				750,00 €	8,50%	63,75 €	ILAT
Hangar				400,00 €	9,50%	38,00 €	ILC
Local d'activité artisanale				550,00 €	9,00%	49,50 €	ILC

Données IPFEC							Indice de référence
Affectation	Zone	Nature	Usage	Valeur vénale m ²	Taux Rdt	Valeur locative brute m ²	
Bâti à vocation non économique (appartements et maisons)	4	Bâti	Logement	2 818,93 €	5,43%	153,03 €	IRL

Données IPFEC							Indice de référence
Affectation	Zone	Nature	Usage	Valeur vénale m ²	Taux Rdt	Valeur locative brute m ²	
Non bâti à vocation non économique	4	Non Bâti	terrain agrément....	56,20 €	5,00%	2,81 €	IRL

Données IPFEC							Indice de référence
Affectation	Zone	Nature	Usage	Valeur vénale m ²	Taux Rdt	Valeur locative brute m ²	
Bâtis à vocation associative et collectivité	4	Bâti	Associatif Collectivité				
Hangar				300,00 €	9,50%	28,50 €	ILAT
Bureau				562,50 €	8,50%	47,81 €	ILAT
Point Accueil				525,00 €	8,50%	44,63 €	ILAT
Office tourisme				525,00 €	8,50%	44,63 €	ILAT
Non bâtis à vocation associative et collectivité	4	Non bâti	Associatif Collectivité				
Terrain constructible				37,47 €	5%	1,87 €	ICC
Parking				50,00 €	5%	2,50 €	ICC
Tri selectif				25,00 €	5%	1,25 €	ICC
Terrain non constructible				2,27 €	5%	0,11 €	ICC

Données IPFEC							Indice de référence
Affectation	Zone	Nature	Usage	Valeur vénale m ²	Taux Rdt	Valeur locative brute m ²	
Servitudes	4	Non bâti	Réseaux				
Tranchées				15,00 €	5%	0,75 €	ICC
Elargissement voie				15,00 €	5%	0,75 €	ICC
Nœud de raccordement				15,00 €	5%	0,75 €	ICC

Données IPFEC		
Stationnement (type Food Truck marché)	20€/Jour	ICC

Données IPFEC		
Droits de terrasse non couverte €/m ² /an	39,19€/m ² /an	ICC

Nota : pour les correctifs éventuels selon l'état d'usage, il convient de se reporter au 4.2.2.2 dans la zone 1.

4.6 Zone 5

4.6.1 Synthèse des marchés

Les marchés identifiés permettent de retenir les prix au m² en valeur vénale et les taux de rendements suivants :

	Olmo		Omessa		Bocagnano		Tavera		Ucciani		Carbuccia		Peri				Moyenne Valeur Vénale m ²	Moyenne % rendement
Nature	Valeur/m ²	T% rdt	Valeur/m ²	T% rdt	Valeur/m ²	T% rdt	Valeur/m ²	T% rdt	Valeur/m ²	T% rdt	Valeur/m ²	T% rdt	Marché	Décote	Valeur retenue	T% rdt		
Terrain																		
Activité économique	13,00 €	6%	52,55 €	6%	49,53 €	6%	61,93 €	6%	47,86 €	6%	121,67 €	6%	105,55 €		105,55 €	6%	64,58 €	6,00%
Non constructible	0 €	5%	0,98 €	5%	0,93 €	5%	0,41 €	5%	1,00 €	5%	2,47 €	5%	4 €		4 €	5%	1,52 €	5,00%
Terrain à vocation non économique	9,75 €	5%	39,41 €	5%	37,15 €	5%	46,45 €	5%	35,90 €	5%	91,25 €	5%	79,16 €		79,16 €	5%	48,44 €	5,00%
Bâti non économique (appartement/ maison)	2 995,50 €	6,00%	1 616 €	7,50%	2 306,50 €	6,50%	2 626,75 €	6,50%	3 176,25 €	5,00%	3 131 €	5,00%	3 765 €	25%	2 823,75 €	5,00%	2 667,96 €	5,93%
Activité économique																		
Bureaux	/		/		/		/		/		/						700,00 €	8,50%
Hangars	/		/		/		/		/		/		390 €		390 €	9,50%	390,00 €	9,50%
Commerces	290 €	10,00%	/		/		1 100 €	8,00%	/		/		1 000 €		1 000 €	8,00%	796,67 €	8,67%
Local artisanal	/		/		/		200 €	10,00%	230 €	10,00%	/						215,00 €	10,00%

Nota : en l'absence de référence de valeurs de bureaux, nous nous baserons sur une valeur moyenne de 700 €/m² par référence à la zone 4.

Pour les biens non économiques, nous avons appliqué une décote de 25% à dire d'expert pour les communes les plus concernées par le phénomène touristique.

4.6.2 Barème proposé

Le tarif fixe comprend un tarif de base qui pourra être ajusté en fonction de correctifs.

Nota : toutes les observations figurant dans le barème pour la zone 1 s'appliquent également à cette zone.

4.6.2.1 Tarifs selon affectation

Données IPFEC							Indice de référence
Affectation	Zone	Nature	Usage	Valeur vénale m ²	Taux Rdt	Valeur locative brute m ²	
Non bâtis à vocation économique	5	Non bâti	Vocation économique				
Terrain affecté au commerce				64,58 €	6,00%	3,88 €	ILC
Terrain affecté au stationnement				32,29 €	6,00%	1,94 €	ILC
Terrain affecté à l'entrepotage				22,60 €	7,00%	1,58 €	ILC
Terrain non constructible				1,52 €	5,00%	0,08 €	ICC
Bâtis identifiés à vocation économique	5	Bâti	Vocation économique				
Commerces				800,00 €	8,67%	69,33 €	ILC
Bureaux				700,00 €	8,50%	59,50 €	ILAT
Hangar				390,00 €	9,50%	37,05 €	ILC
Local d'activité artisanale				215,00 €	10,00%	21,50 €	ILC

Données IPFEC							Indice de référence
Affectation	Zone	Nature	Usage	Valeur vénale m ²	Taux Rdt	Valeur locative brute m ²	
Bâti non économique (appartements et maisons)	5	Bâti	Logement	2 667,96 €	5,93%	158,17	IRL

Données IPFEC							Indice de référence
Affectation	Zone	Nature	Usage	Valeur vénale m ²	Taux Rdt	Valeur locative brute m ²	
Non bâti à vocation non économique	4	Non Bâti	terrain agrément....	48,44 €	5,00%	2,42 €	IRL

Données IPFEC							Indice de référence
Affectation	Zone	Nature	Usage	Valeur vénale m ²	Taux Rdt	Valeur locative brute m ²	
Bâti à vocation associative et collectivité	5	Bâti	Associatif Collectivité				
Hangar				292,50 €	9,50%	27,79 €	ILAT
Bureau				525,00 €	8,50%	44,63 €	ILAT
Point Accueil				490,00 €	8,50%	41,65 €	ILAT
Office tourisme				490,00 €	8,50%	41,65 €	ILAT
Non bâtis à vocation associative et collectivité	5	Non bâti	Associatif Collectivité				
Terrain constructible				32,29 €	5%	1,61 €	ICC
Parking				50,00 €	5%	2,50 €	ICC
Tri selectif				25,00 €	5%	1,25 €	ICC
Terrain non constructible				0,76 €	5%	0,04 €	ICC

Données IPFEC							Indice de référence
Affectation	Zone	Nature	Usage	Valeur vénale m ²	Taux Rdt	Valeur locative brute m ²	
Servitudes	5	Non bâti	Réseaux				
Tranchées				15,00 €	5%	0,75 €	ICC
Elargissement voie				15,00 €	5%	0,75 €	ICC
Nœud de raccordement				15,00 €	5%	0,75 €	ICC

Données IPFEC		
Stationnement (type Food Truck marché)	20 € /Jour	ICC

Données IPFEC		
Droits de terrasse non couverte €/m ² /an	39,19€/m ² /an	ICC

Nota : pour les correctifs éventuels selon l'état d'usage, il convient de se reporter au 4.2.2.2 dans la zone 1.



**CONSEILS
ÉVALUATIONS
IMMOBILIÈRES**

NOTE DE SYNTHÈSE

COLLECTIVITÉ DE CORSE

Diagnostics, état des lieux et valeur vénale des bâtis non commerciaux sites CFC

DATE 31/03/2025



CEI
6 rue de Bassano
75116 Paris France
01 56 89 32 96

SAS au capital de 8000 euros
RCS Paris B490 442 266
TVA intracommunautaire FR 61490442266

SOMMAIRE

1.	CONTEXTE	3
2.	DEFINITION DE LA MISSION	4
3.	METHODOLOGIE ET HYPOTHESES	6
3.1.	RECHERCHE DE COMPARABLES ET DONNEES DE MARCHE	6
3.2.	METHODE PAR COMPARAISON	6
3.3.	HYPOTHESES DE CALCULS	6
4.	STATISTIQUES MARCHE	7
5.	RESULTATS	8
6.	RESERVES	8

1. CONTEXTE

Dans le cadre de l'appréciation de l'état du parc immobilier bâti non commerciaux du Chemin de Fer de la Corse, la Collectivité de Corse souhaite bénéficier d'une vision d'ensemble de ce patrimoine à travers un diagnostic, un état des lieux et la détermination de la valeur vénale.

Le patrimoine se compose de 48 logements (maisons de garde, gares, appartements...) situés sur tout le territoire insulaire.

A ce titre il nous a été demandé de :

- Superviser l'action du cabinet de diagnostics ayant pour mission de mener des diagnostics sur les sites identifiés et de réaliser un état des lieux de l'ensemble du patrimoine bâtis non commerciaux des Chemins de Fer de la Corse.
- Déterminer les valeurs vénales par comparaison de ces sites, sur la base des études précédemment menées.

Ces estimations seront réalisées sur la base des informations transmises, des diagnostics techniques réalisés conjointement à cette mission et avec l'application de décotes communiquées par la Collectivité de Corse basées sur les résultats des diagnostics.

Nous présentons ci-dessous la localisation des sites étudiés :



2. DEFINITION DE LA MISSION

Sur la base du tableau excel communiqué par le client regroupant l'ensemble du parc immobilier bâti non commerciaux, les missions réalisées et conforme au devis en date du 08/01/2025 ont été les suivantes :

- Réalisation de **Diagnostic Technique complet** (DPE, TERMITES, ELECTRICITE, GAZ, AMIANTE, PLOMB, MESURAGE SUPERFICIE, ERP), + **état des lieux + valeur vénale** sur près de **40 sites répartis sur la Corse entière avec visite de site pour chaque site**
- Réalisation de **DPE, ERP et TERMITES + état des lieux + valeur vénale** sur près de 8 sites (en rouge du tableau) (1 en Corse du Sud et 7 en Haute Corse), **avec visite de site pour chaque site**

A titre d'information et conformément au devis, les diagnostics et états des lieux ont été effectué par Corse Expertise sous la supervision l'entreprise S.A.S EXPERCORSIMMO. La valeur vénale des biens a été effectué par Conseils Evaluations Immobilières.

Cette note de synthèse a pour objectif d'explicitier notre démarche dans **l'évaluation globale d'un ensemble de 48 sites sur la base des états des lieux et diagnostics réalisés,**

Soulignons que la mission est réalisée conformément aux préconisations de la Charte de l'Expertise 5^{ème} édition de mai 2017, mais sans faire l'objet d'un rapport d'expertise détaillé par site, en accord avec le client.

Nous expliquerons également les différents calculs réalisés ainsi que les hypothèses prises et les réserves concernant cette mission. Puis, nous présenterons les résultats clés obtenus au terme de notre étude, notamment de manière graphique.

Chaque logement a fait l'objet d'une visite par les diagnostiqueurs lors de la réalisation des diagnostics techniques complets.

Seuls 3 sites n'ont pu être visité au regard de l'agenda des locataires et contraintes autres indépendantes de nos équipes. Des rendez vous vont être prochainement planifiés.

Il nous a été demandé de déterminer **la valeur vénale de chacun des sites susmentionnés.**

Nous rappellerons que l'évaluation immobilière ne peut constituer qu'un des éléments entrant dans la décision de vendre ou d'acquérir ; il appartient aux candidats acquéreur et vendeur de faire pratiquer toutes les études nécessaires en matière technique, juridique ou administrative avant de prendre une décision définitive.

Nous réaliserons donc des estimations pour chaque lot de :

- La **valeur vénale**
- En l'**état actuel** du bâti
- Selon **les conditions d'occupation actuelles**
- En considérant **une continuité d'exploitation**
- En fonction des documents communiqués (tableau excel du parc, diagnostics et état des lieux)
- Et en tenant particulièrement compte de la situation au regard du marché immobilier actuel.
- En tenant compte des décotes souhaitées et communiquées par le client sur la base des états des lieux réalisés

Les résultats de notre étude sont donnés en date de valeur : **01/03/2025**.



3. METHODOLOGIE ET HYPOTHESES

3.1. RECHERCHE DE COMPARABLES ET DONNEES DE MARCHÉ

Il sera fourni en annexe de nos rendus un fichier Excel reprenant l'ensemble des références de transactions à la vente que nous avons pu obtenir auprès des bases professionnelles (Source DVF+ (DGFIP/DGALN/Cerema)) et à partir de nos données internes, ainsi que des données de marché des commercialisateurs.



3.2. METHODE PAR COMPARAISON

Cette méthode repose sur la recherche d'informations sur des transactions récentes pour des biens de nature comparable situés dans un secteur géographique proche.

Elle repose donc sur une unité de lieu, de temps et de bien qui peut s'avérer parfois difficile à mettre en place avec certitude. Il appartient à l'évaluateur d'effectuer toutes les pondérations ou corrections nécessaires pour rendre les termes comparatifs pertinents.

Cette méthode repose ici sur les prix de cession d'appartements et de maisons comparables à chaque bien étudié.

3.3. HYPOTHESES DE CALCULS

3.3.1. Localisation au sein de gares

Pour évaluer des logements situés dans des gares par rapport à des biens standards, il faut prendre en compte leur situation particulière et leur usage spécifique.

En effet, ces biens sont situés au cœur d'un environnement ferroviaire, ce qui peut entraîner des inconvénients ou nuisances (bruit, vibrations, accès parfois plus contraint) par rapport à des appartements/maisons standards en quartier résidentiel.

Leur attractivité sur le marché libre est donc moindre, avec une revente plus difficile et une demande moins forte, ce qui influe sur leur valorisation.

Pour ces raisons, nous retiendrons des valeurs de marché situés entre le milieu et le bas de la fourchette de prix par secteur identifié, avant application d'une double décote.

Une première décote basée sur leur situation au sein des gares et une seconde sur la base d'un référentiel communiqué par le client pour tenir compte des états des lieux fournis

3.3.2. Application de décotes

Les diagnostics techniques réalisés nous ont permis d'établir les décotes applicables à chaque logement en fonction de l'état des éléments relevés : plomb, amiante, terme, gaz, électricité, DPE, état des lieux...

A noter les informations sur les sites suivants :

- 1 - Gare MONTICELLO / CATELLA - Pas d'eau ni d'électricité.
- 2 - Gare BARCHETTA - EL HOUSSEN - État intérieur dégradé. Non habitable
- 3 - Gare PEDIGRIGGIO / CHITA - État intérieur dégradé. Non habitable
- 4 - Gare AJACCIO / LOTI - État intérieur dégradé. Non habitable
- 5 - Gare VIVARIO / LUCIANI - Atelier de charcuterie

4. STATISTIQUES MARCHÉ

Afin d'appréhender le marché nous vous présentons quelques statistiques de l'immobilier de logement.

A noter que nous avons identifié pour que localisation des références de transactions de logement afin d'appuyer notre analyse.

Statistiques marché à la vente

	LOGEMENTS ANCIENS COLLECTIFS							
	Grand Standing		Standing		Normal		Moyen	
	+10 ans	-10 ans	+10 ans	-10 ans	+10 ans	-10 ans	+10 ans	-10 ans
AJACCIO	5 260 €	6 520 €	4 280 €	4 900 €	3 170 €	3 770 €	1 400 €	1 900 €
BASTIA	3 750 €	4 450 €	2 920 €	3 340 €	2 320 €	2 760 €	1 000 €	1 380 €
BIGUGLIA	3 760 €	4 400 €	2 880 €	3 270 €	2 200 €	2 670 €	970 €	1 390 €
BORGO	3 980 €	4 680 €	3 060 €	3 500 €	2 340 €	2 820 €	1 040 €	1 480 €
CALVI	7 620 €	8 810 €	5 330 €	6 090 €	3 890 €	4 450 €	1 690 €	2 290 €
CORTE	3 980 €	4 460 €	3 130 €	3 650 €	2 330 €	2 770 €	950 €	1 310 €
FURIANI	4 360 €	5 050 €	3 330 €	3 740 €	2 490 €	3 030 €	1 090 €	1 590 €

5. RESULTATS

Nous concluons à une valorisation globale du patrimoine des 48 sites :

4 342 000 € 1 432 €/m ² 3 000 m ² de bâti estimé

Les résultats ci-dessus prennent en compte les 48 sites, pour les 3 sites non visités et celui en attente de résultat du laboratoire, aucune décote n'est appliquée compte tenu de l'absence de diagnostics et d'états des lieux. Une fois les résultats obtenus il sera nécessaire de mettre à jour ces conclusions.

6. RESERVES

En accord avec la mission confiée et à la demande du client, les sites étudiés n'ont pas fait l'objet de visite par CEI. Toutefois, 45 sites ont fait l'objet d'une visite par les diagnostiqueurs lors de la réalisation des diagnostics techniques complets.

Nous soulignons donc que les différents résultats correspondent à des certificats d'expertise tels que définis par la charte de l'Expertise de mars 2017.

Les titres de propriété ne nous ayant pas été transmis, nous considérons que chaque ensemble immobilier ou lot de copropriété est détenu en pleine propriété, sous toutes réserves, et en considérant une absence de servitudes pouvant grever la valeur de chaque bien.

Notons que le modèle de calcul s'appuie sur plusieurs hypothèses qui permettent d'affiner les résultats obtenus. Néanmoins, le modèle appliqué à l'ensemble des sites ne garantit pas une évaluation exacte de chacun des lots pris individuellement.

Une évaluation plus précise et approfondie nécessiterait une étude au cas par cas au travers de rapports détaillés.

Soulignons que la mission concerne l'évaluation des biens en l'état et en continuité d'exploitation.



Baptiste Franceschi
Directeur général
Expert MRICS

Séance du conseil d'administration du 05 mai 2025

Délibération n° CA 2025/006

Objet : Rapport portant sur l'approbation des tarifs des redevances tarifaires d'occupation du domaine public ferroviaire de la Corse proposées à la Collectivité de Corse

Nombre d'administrateurs			L'an deux mille vingt-cinq, le cinq mai, à dix heures trente, le Conseil d'Administration convoqué le 29 avril 2025 par le Président, s'est réuni au siège social de l'EPIC CFC situé 20 Place de la gare BP 237, à Bastia sous la présidence de Monsieur Simeoni Gilles, Président de séance.
En exercice	Présents	Votants	
17	10	12	
Pour	Contre	Abstentions	Juliette PONZEVERA a été désignée secrétaire de séance.
11	-	-	Le quorum étant atteint, le Conseil d'Administration peut valablement délibérer. <u>Le Président s'est retiré au moment du vote.</u>
Présents : Simeoni Gilles, Fagni Muriel, Giabiconi Jean-Charles, Le Bomin Vanina, Poli Antoine, Ponzevera Juliette, Savelli Jean-Michel, Valdrighi Hervé, Luciani Anne-Laure, Finidori Charles			
Absents représentés : Mondoloni Jean-Martin donne pouvoir à Savelli Jean-Michel ; Filippi Petru Antone donne pouvoir à Ponzevera Juliette ;			
Absents : Maupertuis Marie-Antoinette, Battestini Serena, Guidoni Pierre, Casanova Servas Marie-Hélène et Pozzo Di Borgo Louis			
Convocation envoyée le : 29/04/2025		Certifié exécutoire, Après transmission en Préfecture le : Et publication de l'acte le :	

Préambule :

L'objet de soumettre au Conseil d'Administration de l'EPIC U Caminu di Ferru di a Corsica les tarifs des redevances d'occupation du domaine public ferroviaire qui pourront être approuvés par l'Assemblée de Corse.

Contexte :

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 de Corse.

Sous l'empire 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 du domaine public ferroviaire mis à disposition de la Collectivité était assurée contractuellement 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.

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.

A l'issue de la 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, en application de l'article R. 4424-12 du CGCT, 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 le 1^{er} janvier 2024, 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 communiqués par la Collectivité.

Enfin, aux termes de l'article 6 des statuts de l'EPIC Chemin de Fer de la Corse, relatif à la compétence du Conseil d'Administration, ce dernier *« propose à l'Assemblée de Corse les tarifs dus par les usagers du service public et par les occupants du domaine public de manière à assurer l'équilibre financier de l'Établissement public dans les conditions prévues aux articles L 2224-1, L 2224-2 et L 2224-4 du CGCT »*

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, conformément à la réglementation en vigueur, des avantages de toute nature procurés à l'occupant. (Article L2125-3 du CGPPP)

Il apparaît donc nécessaire de les modifier et d'en créer de nouveaux afin de tenir compte de tous les types d'occupation.

Dans ce prolongement, et conformément à la décision du Président de l'Exécutif, un comité technique a été constitué pour établir les nouveaux montants des redevances applicables au DPF.

Le service des domaines a été saisi pour contribuer à la définition des éléments d'évaluation de la grille tarifaire appliquée aux AOT. Une réponse de refus a toutefois été opposée en date du 17 octobre 2024.

La Collectivité s'est donc entourée d'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 l'élaboration des tarifs.

A la suite du rendu des experts immobiliers et des avis juridiques rendus par les conseils de la Collectivité, une note de méthode de la direction des affaires juridiques a présenté la synthèse des travaux du comité technique chargé de proposer la nouvelle tarification.

L'évolution de la tarification applicable proposée doit permettre 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 proposition de tarification a été menée avec l'appui d'experts fonciers, et conjointement avec les services domaniaux de la Collectivité de Corse et l'EPIC CFC, lequel a été force de propositions sur la consistance des tarifs afin notamment d'assurer la performance des recettes du DPF dont il est le gestionnaire, recettes venant abonder son budget.

Sous la présidence du Président de l'EPIC, une présentation des travaux lors d'une réunion de travail du Comité Technique en présence des membres du Conseil d'Administration, en date du 28 avril 2025, a permis d'exposer les éléments méthodologiques d'application de la nouvelle tarification sur les AOT économiques et non économiques.

Enjeux et objectifs

L'objet est de soumettre les tarifs des redevances d'occupation du domaine public ferroviaire qui vont être proposés à la Collectivité de Corse

S'agissant de la fixation du montant de la redevance, 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, dit aussi part fixe, et, dans le cadre d'une activité économique, une part variable proportionnée au profit retiré par l'occupant de son activité.

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-Calvi ;
- **Zone 3** : Munticellu-A Curbaghja-Aregnu-L'Algaiola-Lumiu-Furiani-Biguglia-U Borgu-Ponte Novu-U Ponte à a Leccia-Lucciana- Vizzavona-Mezzana ;
- **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 de la part variable de la redevance, applicable aux activités économiques, elle représentera un pourcentage du montant du chiffre d'affaires (CA) 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.

Sur proposition des conclusions du comité technique, des experts et des conseils, il est proposé de la fixer à un minimum de 2% et mise en concurrence, sauf exception prévue par les textes.

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.

Par ailleurs, l'article L.2125-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques prévoit un certain nombre d'exceptions à la perception d'une redevance domaniale 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.

Il sera proposé à l'Assemblée de Corse d'opter pour les gratuités prévues par ce texte.

S'agissant des contrats « hébergements » en cours, il est proposé d'opérer un focus particulier par un ajustement tarifaire spécifique. En effet, nous proposons au Conseil d'Administration de valider un encadrement des variations des redevances actuelles dans la limite de + ou – 5% sur la base des tarifs actuellement en vigueur.

Le but étant d'éviter que les modifications contractuelles à intervenir, en suite de l'adoption des nouveaux tarifs par l'Assemblée de Corse, ne remettent en cause l'équilibre financier des contrats en cours ou placent les actuels occupants dans des situations sociales inquiétantes.

L'annexe ci-jointe (sous un format de tableaux) présente la mise en application de cette mesure conservatoire évitant par un plafonnement des variations constatées des distorsions trop importantes sur les contrats actuels.

Par ailleurs, sur la base d'une analyse des caractéristiques et de l'affectation des biens immobiliers dont l'établissement assume la gestion, il est envisagé de proposer à la Collectivité de Corse de procéder au déclassement de certains d'entre eux, lorsque cela est possible.

A ce titre, tout ou partie des biens faisant actuellement l'objet d'AOT « hébergement », parce que 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 transmis à l'OPH qui en assumerait la gestion dans un cadre de droit privé, sécurisant pour les occupants, soit pour être aliénés.

Le but étant de recentrer l'activité de l'établissement sans négliger les actuels occupants du domaine public ferroviaire.

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

Ces nouveaux tarifs de redevance d'occupation du domaine public ferroviaire s'inscrivent dans une stratégie patrimoniale du foncier ferroviaire avec une gestion efficiente du domaine public. Des évolutions de l'administration du domaine public ferroviaire pourront intervenir dans les prochaines semaines grâce à la poursuite des travaux du comité technique qui se déroule sous l'égide de la Collectivité de Corse.

Conclusions :

Il est donc proposé au Conseil d'Administration de :

1. PROPOSER à la Collectivité de Corse les nouveaux tarifs des redevances du domaine public ferroviaire présentés en vue de leur éventuelle adoption par l'Assemblée de Corse ;
2. PROPOSER à la Collectivité de Corse de limiter l'évolution des redevances dues par les actuels titulaires d'AOT « hébergement » (-5% / +5%) en suite de l'adoption des nouveaux tarifs ; Le but étant d'éviter que les modifications contractuelles à intervenir, en suite de l'adoption des nouveaux tarifs par l'Assemblée de Corse, ne remettent pas en cause l'équilibre financier des contrats en cours et aux fins de tenir compte de la situation sociale des actuels occupants ;
3. PROPOSER à la Collectivité de Corse d'examiner le principe de la remise et du déclassement de certains biens immobiliers du domaine public ferroviaire lorsqu'ils ne sont plus indispensables à l'activité ferroviaire, selon une procédure à arrêter de concert avec le Chemin de Fer de la Corse.

CF. ANNEXES : Nouvelles grilles tarifaires par zone géographique et le tableau des simulations des redevances domaniales des contrats en cours « hébergements » avec la pondération proposée à la Collectivité de Corse à appliquer - ou +5%.

DELIBERATION

Vu le Règlement (CE) n° 1370/2007 du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2007 *relatif aux services publics de transport de voyageurs par chemin de fer et par route* ;

Vu le Code des Transports ;

Vu Le Code Général des Collectivités Territoriales, Titre II, Livre IV, IVème partie, et notamment ses articles L.4424-24 et suivants, L. 4421-1 et R.4424-12,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment ses articles L.2125-1 et suivants,

Vu la délibération n° 23/039 AC de l'Assemblée de Corse du 31 mars 2023 approuvant la création de l'EPIC Chemin de Fer de la Corse en date du 31 mars 2023 ;

Vu la délibération n° 23/028 CP de la Commission Permanente du 13 avril 2023 approuvant la modification de la délibération n° 23/039 AC de l'Assemblée de Corse du 31 mars 2023 créant l'EPIC des Chemins de Fer de la Corse ;

Vu La délibération n°23/183 AC de l'Assemblée de Corse du 21 décembre 2023 approuvant le Contrat d'Objectifs de Performance et d'Exploitation (COPE) du Chemin de Fer de la Corse,

Vu la délibération n°23/062 AC de l'Assemblée de Corse portant modification des représentants de l'Assemblée de Corse au sein de divers organismes en date du 28 avril 2023 ;

Vu 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,

Vu l'arrêté n° 23/482 CE du Président du Conseil exécutif de Corse relatif à la nomination du Président de l'EPIC Chemin de Fer de la Corse ;

Vu le Procès-verbal du Conseil d'Administration d'installation de l'EPIC Chemin de Fer de la Corse en date du 20 septembre 2023.

Vu l'arrêté n°23/674 CE du Président du Conseil exécutif de Corse relatif à la nomination du Directeur par intérim de l'EPIC Chemin de Fer de la Corse ;

Vu les statuts de l'EPIC CFC ;

CONSIDERANT Les travaux du Comité Technique missionné à la demande de Monsieur le Président du Conseil Exécutif de Corse pour élaborer une politique harmonisée de gestion du domaine public ferroviaire entre l'autorité domaniale et le gestionnaire des biens, et portant plus particulièrement sur une nouvelle tarification des redevances domaniales,

SUR Rapport n°1 du Président pour le Conseil d'Administration du 5 mai 2025 ;

A l'unanimité, le conseil d'administration, après en avoir délibéré :

- **PROPOSE** à la Collectivité de Corse les nouveaux tarifs des redevances du domaine public ferroviaire présentés en vue de leur éventuelle adoption par l'Assemblée de Corse ;
- **PROPOSE** à la Collectivité de Corse de limiter l'évolution des redevances dues par les actuels titulaires d'AOT « hébergement » (-5% / +5%) en suite de l'adoption des nouveaux tarifs ; Le but étant d'éviter que les modifications contractuelles à intervenir, en suite de l'adoption des nouveaux tarifs par l'Assemblée de Corse, ne remettent pas en cause l'équilibre financier des contrats en cours et aux fins de tenir compte de la situation sociale des actuels occupants ;
-
- **PROPOSE** à la Collectivité de Corse d'examiner le principe de la remise et du déclassement de certains biens immobiliers du domaine public ferroviaire lorsqu'ils ne sont plus indispensables à l'activité ferroviaire, selon une procédure à arrêter de concert avec le Chemin de Fer de la Corse.

CF. ANNEXES : Nouvelles grilles tarifaires par zone géographique et le tableau des simulations des redevances domaniales des contrats en cours « hébergements » avec la pondération proposée à la Collectivité de Corse à appliquer - ou +5%.

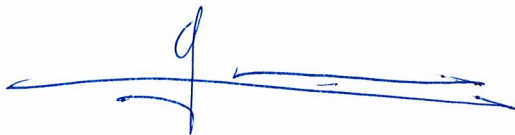
- **Dit** que la présente délibération sera adressée à Monsieur le Préfet de Corse et publiée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur ;

Fait à Bastia, le

Au registre sont les signatures

Extrait certifié conforme

Le Président



USAGE	Valeur locative annelle brute m²	Valeur locative mensuelle brute m²	Indice de référence
Non bâtis à vocation économique			
Terrain affecté au commerce	7,60 €	0,63 €	ILC
Terrain affecté au stationnement	3,80 €	0,32 €	ILC
Terrain affecté à l'entreposage	3,10 €	0,26 €	ILC
Terrain non constructible	0,83 €	0,07 €	ICC
Bâtis à vocation économique			
Commerces	161,00 €	13,42 €	ILC
Bureaux	157,50 €	13,12 €	ILAT
Hangar	69,00 €	5,75 €	ILC
Local d'activité artisanale	88,00 €	7,33 €	ILC
Bâti à vocation non économique (appartements et maisons)	112,12 €	9,34 €	IRL
Non bâtis à vocation non économique	4,75 €	0,39 €	IRL
Bâtis à vocation associative et collectivité			
Hangar	51,75 €	4,31 €	ILAT
Bureau	118,13 €	9,84 €	ILAT
Point Accueil	110,25 €	9,19 €	ILAT
Office tourisme	110,25 €	9,19 €	ILAT
Non bâtis à vocation associative et collectivité			
Terrain constructible	3,17 €	0,26 €	ICC
Parking	2,50 €	0,21 €	ICC ou ILC si activité commerciale
Tri selectif	1,25 €	0,10 €	ICC
Terrain non constructible	0,42 €	0,03 €	ICC
Servitudes			
Tranchées	0,75 €	0,06 €	ICC
Elargissement voie	0,75 €	0,06 €	ICC
Noeud de raccordement	0,75 €	0,06 €	ICC
Occupation temporaire de courte durée			
Stationnement (type Food Truck marché)	25 € /Jour		ICC
Droits de terrasse	Prix au m² par an		
Corte	55,00 €		ICC
Ajaccio	64,80 €		ICC
Bastia	27,17 €		ICC
Moyenne	48,99 €		ICC
Services publics d'eau potable et assainissement ne profitant pas gratuitement a tous	Plafonds tels que fixés par les articles R4334-1 et R2333-121 du Code Général des Collectivités Territoriales 30€ /km - 2 € 1e m²	Forfait de 610,00€ HT	
Services publics d'eau potable et assainissement profitant gratuitement a tous	0 €	Forfait de 610,00€ HT	
Autres réseaux lineaires publiques ou prives (sauf réseaux des opérateurs de télécommunication)	Cn x 15 € HT x L où L:longueur en km, Cn=In/Io	Forfait de 610,00€ HT	
Structure d'acceuil réseau (installation)	400,00 €	Forfait de 610,00€ HT	

Memento :
ILC: indice des loyers commerciaux
ICC: indice du cout de la construction
ILAT: indice des loyers des activités tertiaires autres que commerciales et artisanales
In: indice ingénierie de juillet de l'année n-1
Io: indice ingénierie de juillet de l'année 2025

Coefficient d'état pour biens non économiques	Biens non économiques		
	Surcote	Coefficient	Décote
Bon (Bonne qualité de construction, bon emplacement, bon état d'entretien)	15%		
Moyen d'usage (Qualité moyenne de construction, emplacement neutre, état moyen d'entretien)		1	
Moyennement dégradé			30%
Dégradé (Qualité ordinaire de construction, emplacement peu adapté, travaux à prévoir)			60%

Coefficient d'état pour biens économiques et autres biens hors non économiques	Biens sauf non économiques		
	Surcote	Coefficient	Décote
Bon (Bonne qualité de construction, bon emplacement, bon état d'entretien)	15%		
Moyen (Qualité moyenne de construction, emplacement neutre, état moyen d'entretien)		1	
Mauvais (Qualité ordinaire de construction, emplacement peu adapté, travaux à prévoir)			15%

Nota : exceptionnellement pour des situations que le justifient, une majoration ou décote supplémentaire de la part fixe circonscanciée pourra être pratiquée sur avis motivé.

Coefficient de situation Terrains	Non bâtis		
	Surcote	Coefficient	Decote
Bon (Bon emplacement, bonne configuration du terrain)	15%		
Moyen (Qualité moyenne de l'emplacement, configuration correcte du terrain)		1	
Mauvais (Qualité mauvaise de l'emplacement, configuration mauvaise du terrain)			15%

Nota : exceptionnellement pour des situations que le justifient, une décote supplémentaire de 5 % à 20 % de la part fixe pourra être pratiquée sur avis motivé

REDEVANCE 2025 DES AFFICHAGES PUBLICITAIRES SUR LE DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE					
TABLEAU COMMUN AUX 5 ZONES					
Emplacements	Emplacements	Dispositifs autorisés	Type	Redevance annuelle HT	Frais de dossier a l'établissement de l'autorisation
Agglomérations de plus de 10 000 Habitants	Le long des unités foncières	Scellés au sol ou apposes sur les clotures	Dispositifs mis en place après le 13 juillet 2010	2 320,00 €	522,00 €
			Anciens dispositifs devant etre mis en conformité avant 2015 ou 2018	4 525,00 €	
Agglomérations de plus de 10 000 Habitants	Affichage dans l'emprise des gares		Occupation d'espace sur les quais mis à disposition par les CFC	1 160,00 €	
			Dispositifs mis en place par l'annonceur	1 856,00 €	
Agglomérations de moins de 10 000 Habitants	Le long des unités foncières	Scellés au sol ou apposes sur les clotures	Dispositifs mis en place après le 13 juillet 2010	2 088,00 €	522,00 €
			Anciens dispositifs devant etre mis en conformité avant 2015 ou 2018	2 692,00 €	
Agglomérations de moins de 10 000 Habitants	Affichage dans l'emprise des gares		Occupation d'espace sur les quais mis à disposition par les CFC	1 160,00 €	
			Dispositifs mis en place par le bénéficiaire	1 508,00 €	

Indice de révision : IRL

Valeur vénale m²	Taux Rdt
126,67 €	0,06 €
63,33 €	0,06 €
44,33 €	0,07 €
16,67 €	0,05 €
2 300,00 €	0,07 €
2 100,00 €	0,08 €
766,67 €	0,09 €
1 100,00 €	0,08 €

575,00 €	0,09 €
1 575,00 €	0,08 €
1 470,00 €	0,08 €
1 470,00 €	0,08 €

63,33 €	0,05 €
50,00 €	0,05 €
25,00 €	0,05 €
8,33 €	0,05 €

15,00 €	0,05 €
15,00 €	0,05 €
15,00 €	0,05 €

Nature	Corte	T% rdt	Ajaccio	T% rdt	Bastia	T% rdt	Moyenne Valeur Vénale	Moyenne % rendement
Terrrain								
ivité économi	100 €	6%	150 €	6%	130 €	6%	126, 7 €	6, 00%
n constructib	10 €	5%	20 €	5%	20 €	5%	16, 7 €	5, 00%
vocation non éco	75 €	5%	113 €	5%	98 €	5%	95 €	5, 00%

Bâtis non économiques	2 981 €	5,00%	4 515 €	4,25%	3 867 €	4,50%	3 787,7 €	4,58%
Activité économique								
Bureaux	1 000 €	7,50%	3 000 €	7,50%	2 300 €	7,50%	2 100 €	7,50%
Hangars	700 €	9,00%	850 €	9,00%	750 €	9,00%	766,7 €	9,00%
Commerces	2 000 €	7,00%	2 500 €	7,00%	2 400 €	7,00%	2 300 €	7,00%
ocal artisanal	1 000 €	8,00%	1 200 €	8,00%	1 100 €	8,00%	1 100,0 €	8,00%

USAGE	Valeur locative annuelle brute m²	Valeur locative mensuelle brute m²	Indice de référence
Non bâtis à vocation économique			
Terrain affecté au commerce	7,17 €	0,60 €	ILC
Terrain affecté au stationnement	3,59 €	0,30 €	ILC
Terrain affecté à l'entreposage	2,93 €	0,24 €	ILC
Terrain non constructible	0,15 €	0,01 €	ICC
Bâtis à vocation économique			
Commerces	175,00 €	14,58 €	ILC
Bureaux	165,00 €	13,75 €	ILAT
Hangar	60,75 €	5,06 €	ILC
Local d'activité artisanale	76,00 €	6,33 €	ILC
Bâti à vocation non économique (appartements et maisons)	227,29 €	18,94 €	IRL
Non bâtis à vocation non économique	4,48 €	0,37 €	IRL
Non bâtis à vocation associative et collectivité			
Hangar	45,56 €	3,80 €	ILAT
Bureau	123,75 €	10,31 €	ILAT
Point Accueil	115,50 €	9,63 €	ILAT
Office tourisme	115,50 €	9,63 €	ILAT
Non bâtis à vocation associative et collectivité			
Terrain constructible	2,99 €	0,25 €	ICC
Parking	2,50 €	0,21 €	ICC ou ILC si activité commerciale
Tri selectif	1,25 €	0,10 €	ICC
Terrain non constructible	0,07 €	0,01 €	ICC
Servitudes			
Tranchées	0,75 €	0,06 €	ICC
Elargissement voie	0,75 €	0,06 €	ICC
Noeud de raccordement	0,75 €	0,06 €	ICC
Occupation temporaire de courte durée			
Stationnement (type food Truck marché)	25 € /Jour		ICC
Droits de terrasse	48,99€/m²/an	4,08€/m²/mois	ICC
Services publics d'eau potable et assainissement ne profitant pas gratuitement a tous	Plafonds tels que fixés par les articles R4334-1 et R2333-121 du Code Général des Collectivités Territoriales 30€ /km - 2 € le m²		Forfait de 610,00€ HT
Services publics d'eau potable et assainissement profitant gratuitement a tous	0 €		Forfait de 610,00€ HT
Autres réseaux linéaires publiques ou privés (sauf réseaux des opérateurs de télécommunication)	Cn x 15 € HT x L où L:longueur en km, Cn=In/Io		Forfait de 610,00€ HT
Structure d'accueil réseau (instalation)	400,00 €		Forfait de 610,00€ HT

Memento :
ILC: indice des loyers commerciaux
ICC: indice du cout de la construction
ILAT: indice des loyers des activités tertiaires autres que commerciales et artisanales
In: indice ingénierie de juillet de l'année n-1
Io: indice ingénierie de juillet de l'année 2025

Coefficient d'état pour biens non économiques
Bon (Bonne qualité de construction, bon emplacement, bon état d'entretien)
Moyen d'usage (Qualité moyenne de construction, emplacement neutre, état moyen d'entretien)
Moyennement dégradé
Dégradé (Qualité ordinaire de construction, emplacement peu adapté, travaux à prévoir)

Coefficient d'état pour biens économiques et autres biens hors non économiques
Bon (Bonne qualité de construction, bon emplacement, bon état d'entretien)
Moyen (Qualité moyenne de construction, emplacement neutre, état moyen d'entretien)
Mauvais (Qualité ordinaire de construction, emplacement peu adapté, travaux à prévoir)

Nota : exceptionnellement pour des situations que le justifient, une majoration ou décote de la par circonstanciée pourra être pratiquée sur avis motivé.

Coefficient de situation Terrains	Niveau de situation
	Surcote
Bon (Bon emplacement, bonne configuration du terrain)	15%
Moyen (Qualité moyenne de l'emplacement, configuration correcte du terrain)	
Mauvais (Qualité mauvaise de l'emplacement, configuration mauvaise du terrain)	

Nota : exceptionnellement pour des situations que le justifient, une décote supplémentaire de la par

REDEVANCE 2025 DES AFFICHAGES PUBLICITAIRE	
TABLEAU COMMUN AU	
Emplacements	Emplacements
Agglomérations de plus de 10 000 Habitants	Le long des unités foncières
Agglomérations de plus de 10 000 Habitants	Affichage dans l'emprise des gares
Agglomérations de moins de 10 000 Habitants	Le long des unités foncières
Agglomérations de moins de 10 000 Habitants	Affichage dans l'emprise des gares

Indice de révis

Biens non économiques		
Surcote	Coefficient	Décote
15%		
	1	
		30%
		60%

Biens sauf non économiques		
Surcote	Coefficient	Décote
15%		
	1	
		15%

part fixe supplémentaire

ion bâtis	
Coefficient	Decote
1	
	15%

rt fixe de 5 % à 20 % pourra être pratiquée sur avis motivé

ES SUR LE DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE			
IX 5 ZONES			
Dispositifs autorisés	Type	Redevance annuelle HT	rais de dossier a l'établissement de l'autorisation
Scellés au sol ou apposes sur les clotures	Dispositifs mis en place après le 13 juillet 2010	2 320,00 €	522,00 €
	Anciens dispositifs devant etre mis en conformité avant 2015 ou 2018	4 525,00 €	
	Occupation d'espace sur les quais mis à disposition par les CFC	1 160,00 €	
	Dispositifs mis en place par l'annonceur	1 856,00 €	
Scellés au sol ou apposes sur les clotures	Dispositifs mis en place après le 13 juillet 2010	2 088,00 €	522,00 €
	Anciens dispositifs devant etre mis en conformité avant 2015 ou 2018	2 692,00 €	
	Occupation d'espace sur les quais mis à disposition par les CFC	1 160,00 €	
	Dispositifs mis en place par le bénéficiaire	1 508,00 €	

sion : IRL

	Ile Rousse				Calvi			
Nature	Marché	Décote	Valeur retenue	T% rdt	Marché	Décote	Valeur retenue	T% rdt
Terrrain								
Activité écon	105,82 €		105,82 €	6,00%	133,33 €		133,33 €	6,00%
Non construct	1,89 €		1,89 €	5,00%	3,99 €		3,99 €	5,00%
Terrain à voc	79,37 €		79,37 €	5,00%	100,00 €		100,00 €	5,00%
Biens non économiques (appartements maisons)	5 463 €	25%	4 097 €	4,80%	5 373 €	25%	4 030 €	4,80%
Activité économique								
Bureaux					2 200 €		2 200 €	7,50%
Hangars	700 €		700 €	9,00%	650 €		650 €	9,00%
Commerces	2 500 €		2 500 €	7,00%	2 500 €		2 500 €	7,00%
Local artisan	1 000 €		1 000 €	8,00%	900 €		900 €	8,00%

15,00 €	5%
15,00 €	5%
15,00 €	5%

59,79 €	5%
50,00 €	5%
25,00 €	5%
1,47 €	5%

506,25 €	9,00%
1 650,00 €	7,50%
1 540,00 €	7,50%
1 540,00 €	7,50%

2 500,00 €	7,00%
2 200,00 €	7,50%
675,00 €	9,00%
950,00 €	8,00%
4 735,13 €	4,80%
89,68 €	5,00%

119,58 €	6,00%
59,79 €	6,00%
41,85 €	7,00%
2,94 €	5,00%

Moyenne Valeur Vénale	Moyenne % rendement
119,58 €	6,00%
2,94 €	5,00%
89,68 €	5,00%
4 735,13 €	4,80%
2 200,00 €	7,50%
675,00 €	9,00%
2 500,00 €	7,00%
950,00 €	8,00%

ZONE 3 Monticellu-Sarrula-Furiani-Biguglia-Castellu di Rostinu-Borgu-Lumiu-Lucciana-Merusaglia-Aregnu

USAGE	Valeur locative annuelle brute m²	Valeur locative mensuelle brute m²	Indice de référence
Non bâtis à vocation économique			
Terrain affecté au commerce	6,24 €	0,52 €	ILC
Terrain affecté au stationnement	3,12 €	0,26 €	ILC
Terrain affecté à l'entreposage	2,55 €	0,21 €	ILC
Terrain non constructible	0,24 €	0,02 €	ICC
Bâtis identifiés à vocation économique			
Commerces	143,68 €	11,97 €	ILC
Bureaux	155,36 €	12,95 €	ILAT
Hangar	48,87 €	4,07 €	ILC
Local d'activité artisanale	80,00 €	6,67 €	ILC
Bâti à vocation non économique			
Bâti à vocation non économique (appartements et maisons)	103,62 €	8,64 €	IRL
Non bâti à vocation non économique	7,47 €	0,62 €	IRL
Bâtis à vocation associative et collectivité			
Hangar	36,65 €	3,05 €	ILAT
Bureau	116,52 €	9,71 €	ILAT
Point Accueil	108,75 €	9,06 €	ILAT
Office tourisme	108,75 €	9,06 €	ILAT
Non bâtis à vocation associative et collectivité			
Terrain constructible	2,60 €	0,22 €	ICC
Parking	2,50 €	0,21 €	ICC ou ILC si activité commerciale
Tri selectif	1,25 €	0,10 €	ICC
Terrain non constructible	0,12 €	0,01 €	ICC
Servitudes			
Tranchées	0,75 €	0,06 €	ICC
Elargissement voie	0,75 €	0,06 €	ICC
Nœud de raccordement	0,75 €	0,06 €	ICC
Stationnement (type food Truck marché)	25 € /Jour		ICC
Droits de terrasse	48,99€/m²/an	4,08€/m²/mois	ICC
Services publics d'eau potable et assainissement ne profitant pas gratuitement a tous	Plafonds tels que fixés par les articles R4334-1 et R2333-121 du Code Général des Collectivités Territoriales /km – 2 € le m²	30€	Forfait de 610,00€ HT
Services publics d'eau potable et assainissement profitant gratuitement a tous	0 €		Forfait de 610,00€ HT
Autres réseaux linéaires publics ou privés (sauf réseaux des opérateurs de télécommunication)	Cn x 15 € HT x L où L:longueur en km, Cn=In/Io		Forfait de 610,00€ HT
Structure d'accueil réseau (installation)	400,00 €		Forfait de 610,00€ HT

Memento :
ILC: indice des loyers commerciaux
ICC: indice du cout de la construction
ILAT: indice des loyers des activités tertiaires autres que commerciales et artisanales
In: indice ingénierie de juillet de l'année n-1
Io: indice ingénierie de juillet de l'année 2025

Coefficient d'état pour biens non économiques
Bon (Bonne qualité de construction, bon emplacement, bon état d'entretien)
Moyen d'usage (Qualité moyenne de construction, emplacement neutre, état moyen d'entretien)
Moyennement dégradé
Dégradé (Qualité ordinaire de construction, emplacement peu adapté, travaux à prévoir)

Coefficient d'état pour biens économiques et autres biens hors non économiques
Bon (Bonne qualité de construction, bon emplacement, bon état d'entretien)
Moyen (Qualité moyenne de construction, emplacement neutre, état moyen d'entretien)
Mauvais (Qualité ordinaire de construction, emplacement peu adapté, travaux à prévoir)
Mauvais

Nota : exceptionnellement pour des situations que le justifient, une majoration ou décotede la pratiquée sur avis motivé.

Coefficient de situation Terrains	Non bâtis
	Surcote
Bon (Bon emplacement, bonne configuration du terrain)	15%
Moyen (Qualité moyenne de l'emplacement, configuration correcte du terrain)	
Mauvais (Qualité mauvaise de l'emplacement,	

Nota : exceptionnellement pour des situations que le justifient, une décote de la part fixe supplér à 20 % pourra être pratiquée sur avis motivé

REDEVANCE 2025 DES AFFICHAGES PUBLICITAIRES	
TABLEAU COMMUN AUX	
Emplacements	Emplacements
Agglomérations de plus de 10 000 Habitants	Le long des unités foncières
Agglomérations de plus de 10 000 Habitants	Affichage dans l'emprise des gares
Agglomérations de moins de 10 000 Habitants	Le long des unités foncières
Agglomérations de moins de 10 000 Habitants	Affichage dans l'emprise des gares

Indice de révision : IRL

--

Biens non économiques	
Surcote	Décote
15%	
	30%
	60%

Biens sauf non économiques	
Surcote	Décote
15%	
	15%
	15%

a part fixe supplémentaire circonstanciée pourra être

Coefficient
1

mentaire de 5 %

SUR LE DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE			
5 ZONES			
Dispositifs autorisés	Type	Redevance annuelle HT	Frais de dossier a l'établissement de l'autorisation
Scellés au sol ou apposes sur les clotures	Dispositifs mis en place après le 13 juillet 2010	2 320,00 €	522,00 €
	Anciens dispositiirs devant etre mis en conformité avant 2015 ou 2018	4 525,00 €	
	Occupation d'espace sur les quais mis à disposition par les CFC	1 160,00 €	
	Dispositifs mis en place par l'annonceur	1 856,00 €	
Scellés au sol ou apposes sur les clotures	Dispositifs mis en place après le 13 juillet 2010	2 088,00 €	522,00 €
	Anciens dispositiirs devant etre mis en conformité avant 2015 ou 2018	2 692,00 €	
	Occupation d'espace sur les quais mis à disposition par les CFC	1 160,00 €	
	Dispositifs mis en place par le bénéficiaire	1 508,00 €	

	Monticello				Sarrola		Furiani	
Nature	Marché	Décote	Valeur retenue	T% rdt	Valeur	T% rdt	Valeur	T% rdt
Terrrain								
Activité écono	206,66 €		206,66 €	6%	27,15 €	6%	78,23 €	6%
Non constructible				5%	5,75 €	5%	2,25 €	5%
Terrain à vocation non économique	155 €		155,00 €	5%	20,36 €	5%	58,67 €	5%
Bâti non économique (appartement/maison)	5 353 €	25%	4 014,75 €	5,00%	3 913,00 €	5,00%	3 800 €	5%
Activité économique								
Bureaux					2 343 €	7,50%		
Hangars	563 €		563 €	9,00%	346 €	9,00%		
Commerces					2 543 €	7,00%	2 570 €	7%
Local artisanal							700 €	8%

103,98 €	6,00%
51,99 €	6,00%
36,39 €	7,00%
4,87 €	5,00%

2 016,50 €	7,13%
2 071,50 €	7,50%
531,17 €	9,20%
1 000,00 €	8,00%

3 851,60 €	5,35%
124,42 €	6,00%

398,38 €	9,20%
1 553,63 €	7,50%
1 450,05 €	7,50%
1 450,05 €	7,50%

51,99 €	5%
50,00 €	5%
25,00 €	5%
2,44 €	5%

15,00 €	5%
15,00 €	5%
15,00 €	5%

Biguglia		Castello di Rostino		Borgo		Lumio		
Valeur	T% rdt	Valeur	T% rdt	Valeur	T% rdt	Marché	Décote	Valeur retenue
83,05 €	6%	56,00 €	6%	221,07	6%	40,00 €		40,00 €
2,87 €	5%	13,82 €	5%	9,73	5%	1,50 €		1,50 €
62,29 €	5%	42,00 €	5%	165,80 €	5%	30,00 €		30,00 €
3 151 €	5,25%	1 731 €	7,50%	3 230 €	5%	6 112 €	25%	4 584 €
952 €	9%			226 €	10%			
1 847 €	7%			1 807 €	7%	1 375 €		1 375 €
1 300 €	8%							

	Lucciana		Morosaglia		Aregno			
T% rdt	Valeur	T% rdt	Valeur	T% rdt	Marché	Décote	Valeur retenue	T% rdt
6%	124,42 €	6%	59 €	6%	144,21 €		144,21 €	6%
5%	2,11 €	5%			5,82 €		5,82 €	5%
5%	93,32 €	5%	44,25 €	5%	108,16 €		108,16 €	5%
3%	3 091 €	5,25%	1 804 €	7,50%	6 331 €	25%	4 748 €	5%
	1 800 €	7,50%						
	700 €	9,00%	400 €	9,00%				
7,50%	1 500 €	7,00%	1 300 €	7,50%	3 190 €		3 190 €	7,00%

Moyenne Valeur Vénale/m ²	Moyenne % rendement
103,98 €	6,00%
4,87 €	5,00%
77,98 €	5,00%
3 851,60 €	5,35%
2 071,50 €	7,50%
531,17 €	9,20%
2 016,50 €	7,13%
1 000,00 €	8,00%

ZONE 4 : A Vulpaiola-Venacu-Vivariu-Palasca-Belgudè-Ville di Parasu- U Spuncatu

USAGE	Valeur locative annuelle brute m²	Valeur locative mensuelle brute m²	Indice de référence	
Non bâtis à vocation économique				
Terrain affecté au commerce	4,50 €	0,37 €	ILC	
Terrain affecté au stationnement	2,25 €	0,19 €	ILC	
Terrain affecté à l'entreposage	1,84 €	0,15 €	ILC	
Terrain non constructibke	0,22 €	0,02 €	ICC	
Bâtis à vocation économique				
Commerces	97,09 €	8,09 €	ILC	
Bureaux	63,75 €	5,31 €	ILAT	
Hangar	38,00 €	3,17 €	ILC	
Local d'activité artisanale	49,50 €	4,13 €	ILC	
Non bâtis à vocation non économique	86,99 €	12,75 €	IRL	
Non bâtis à vocation non économique	2,81 €	0,23 €	IRL	
Bâtis à vocation associative et collectivité				
Hangar	28,50 €	2,38 €	ILAT	
Bureau	47,81 €	3,98 €	ILAT	
Point Accueil	44,63 €	3,72 €	ILAT	
Office tourisme	44,63 €	3,72 €	ILAT	
Non bâtis à vocation associative et collectivité				
Terrain constructible	1,87 €	0,16 €	ICC	
Parking	2,50 €	0,21 €	ICC ou ILC si activité commerciale	
Tri selectif	1,25 €	0,10 €	ICC	
Terrain non constructible	0,11 €	0,01 €	ICC	
Servitudes				
Tranchées	0,75 €	0,06 €	ICC	
Elargissement voie	0,75 €	0,06 €	ICC	
Nœud de raccordement	0,75 €	0,06 €	ICC	
Occupation temporaire de courte durée				
Stationnement (type food Truck marché)	20 € /Jour		ICC	
Droits de terrasse	39,19€/m²/an	3,27€/m²/mois	ICC	
Services publics d'eau potable et assainissement ne profitant pas gratuitement a tous	Plafonds tels que fixés par les articles R4334-1 et R2333-121 du Code Général des Collectivités Territoriales 30€ /km – 2 € 1e m²			Forfait de 610,00€ HT
Services publics d'eau potable et assainissement profitant gratuitement a tous	0 €			Forfait de 610,00€ HT
Autres reseaux lineaires publiques ou prives (sauf réseaux des opérateurs de télécommunication)	Cn x 15 € HT x L où L:longueur en km, Cn=In/Io			Forfait de 610,00€ HT
Structure d'accueil réseau (installation)	400,00 €			Forfait de 610,00€ HT

Memento :
ILC: indice des loyers commerciaux
ICC: indice du cout de la construction
ILAT: indice des loyers des activités tertiaires autres que commerciales et artisanales
In: indice ingénierie de juillet de l'année n-1
Io: indice ingénierie de juillet de l'année 2025

Coefficient d'état pour biens non économiques
Bon (Bonne qualité de construction, bon emplacement, bon état d'entretien)
Moyen d'usage (Qualité moyenne de construction, emplacement neutre, état moyen d'entretien)
Moyennement dégradé
Dégradé (Qualité ordinaire de construction, emplacement peu adapté, travaux à prévoir)

Coefficient d'état pour biens économiques et autres biens hors non économiques
Bon (Bonne qualité de construction, bon emplacement, bon état d'entretien)
Moyen (Qualité moyenne de construction, emplacement neutre, état moyen d'entretien)
Mauvais (Qualité ordinaire de construction, emplacement peu adapté, travaux à prévoir)

Nota : exceptionnellement pour des situations que le justifient, une majoration ou décote supplém motivé.

Coefficient de situation Terrains	Surcote
Bon (Bon emplacement, bonne configuration du terrain)	15%
Moyen (Qualité moyenne de l’emplacement, configuration correcte du terrain)	
Mauvais (Qualité mauvaise de l’emplacement, configuration mauvaise du terrain)	

Nota : exceptionnellement pour des situations que le justifient, une décote de la part fixe supplém pratiquée sur avis motivé

REDEVANCE 2025 DES AFFICHAGES PUBLICI	
TABLEAU COMM	
Emplacements	Emplacements
Agglomérations de plus de 10 000 Habitants	Le long des unités foncières
Agglomérations de plus de 10 000 Habitants	Affichage dans l'emprise des gares
Agglomérations de moins de 10 000 Habitants	Le long des unités foncières
Agglomérations de moins de 10 000 Habitants	Affichage dans l'emprise des gares

Biens non économiques		
Surcote	Coefficient	Décote
15%		
	1	
		30%
		60%

Biens sauf non économiques		
Surcote	Coefficient	Décote
15%		
	1	
		15%

mentaire circonstanciée de la prt fixe pourra être pratiquée sur avis

Non bâtis	
Coefficient	Decote
1	
	15%

mentaire de 5 % à 20 % pourra être

TAXES SUR LE DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE			
UN AUX 5 ZONES			
Dispositifs autorisés	Type	Redevance annuelle HT	Frais de dossier a l'établissement de l'autorisation
Scellés au sol ou apposes sur les clotures	Dispositifs mis en place après le 13 juillet 2010	2 320,00 €	522,00 €
	Anciens dispositifs devant etre mis en conformité avant 2015 ou 2018	4 525,00 €	
	Occupation d'espace sur les quais mis à disposition par les CFC	1 160,00 €	
	Dispositifs mis en place par l'annonceur	1 856,00 €	
Scellés au sol ou apposes sur les clotures	Dispositifs mis en place après le 13 juillet 2010	2 088,00 €	522,00 €
	Anciens dispositifs devant etre mis en conformité avant 2015 ou 2018	2 692,00 €	
	Occupation d'espace sur les quais mis à disposition par les CFC	1 160,00 €	
	Dispositifs mis en place par le bénéficiaire	1 508,00 €	

de révision : IRL

	Volpajela		Venaco		Vivario		Pala	
Nature	Valeur	T% rdt	Valeur	T% rdt	Valeur	T% rdt	Marché	Décote
Terrains								
Terrain à vocation	/		47,50 €	6%	/		144 €	
Non constructible	1,13 €	5%	6,00 €	5%	0,97 €	5%	19,00 €	
Terrain à vocation non économique			35,63 €	5%			108,00 €	
Bâti non économique (appartements et maisons)	2 097,5 €	6,00%	2 717,75 €	6,00%	2 192,75 €	6,00%	4 180,00 €	25%
Activité économique								
Bureaux	/		/				/	
Hangars	/		/				500 €	
Commerces	/		1 450 €	7,00%	1 000 €	8,00%	/	
Local artisanal	/		500 €	9,00%	600 €	9,00%	/	

74,93 €	6,00%
37,47 €	6,00%
26,23 €	7,00%
4,44 €	5,00%

1 330,00 €	7,30%
750,00 €	8,50%
400,00 €	9,50%
550,00 €	9,00%
2 818,93 €	5,43%
56,20 €	5,00%

300,00 €	9,50%
562,50 €	8,50%
525,00 €	8,50%
525,00 €	8,50%

37,47 €	5%
50,00 €	5%
25,00 €	5%
2,22 €	5%

15,00 €	5%
15,00 €	5%
15,00 €	5%

asca		Belgodere				Ville di Paraso		
Valeur retenue	T% rdt	Marché	Décote	Valeur retenue	T% rdt	Marché	Décote	Valeur retenue
144 €	6%	33,30 €		33,30 €	6%	/		/
19,00 €	5%	2,80 €		2,80 €	5%	0,58 €		0,58 €
108,00 €	5%	24,98 €		24,98 €	5%			
3 135,00 €	5,00%	4 182 €	25%	3 136,50 €	5,00%	4 346 €	25%	3 259,50 €
/		/		/				
500 €	9,00%	/		/		300 €		300 €
/		1 500 €		1 500 €	7,00%	1 500 €		1 500 €
/		/		/				

	Speloncato				Moyenne Valeur Vénale /m²	Moyenne % rendement
T% rdt	Marché	Décote	Valeur retenue	T% rdt		
	/		/		74,93 €	6,00%
5%	0,58 €		0,58 €	5%	4,44 €	5,00%
					56,20 €	5%
5,00%	4 258 €	25%	3 193,50 €	5,00%	2 818,93 €	5,43%
					750,00 €	8,50%
10,00%					400,00 €	9,50%
7,00%	1 200 €		1 200 €	7,50%	1 330,00 €	7,30%
					550,00 €	9,00%

ZONE 5 Olmu-Omessa-Bucugnà-Tavera-Auccià-Carbuccia-Peri

USAGE	Valeur locative annuelle brute m²	valeur locative mensuelle brute m²	Indice de référence
Non bâtis à vocation économique			
Terrain affecté au commerce	3,88 €	0,32 €	ILC
Terrain affecté au stationnement	1,94 €	0,16 €	ILC
Terrain affecté à l'entreposage	1,58 €	0,13 €	ILC
Terrain non constructibke	0,08 €	0,01 €	ICC
Bâtis à vocation économique			
Commerces	69,33 €	5,78 €	ILC
Bureaux	59,50 €	4,96 €	ILAT
Hangar	37,05 €	3,09 €	ILC
Local d'activité artisanale	21,50 €	1,79 €	ILC
Bâti à vocation non économique (appartements et maisons)	88,81 €	7,40 €	IRL
Non bâtis à vocation non économique	2,42 €	0,20 €	IRL
Bâtis à vocation associative et collectivité			
Hangar	27,79 €	2,32 €	ILAT
Bureau	44,63 €	3,72 €	
Point Accueil	41,65 €	3,47 €	
Office tourisme	41,65 €	3,47 €	
Non bâtis à vocation associative et collectivité			
Terrain constructible	1,61 €	0,13 €	ICC
Parking	2,50 €	0,21 €	ICC ou ILC si activité commerciale
Tri selectif	1,25 €	0,10 €	ICC
Terrain non constructible	0,04 €	0,01 €	ICC
Servitudes			
Tranchées	0,75 €	0,06 €	ICC
Elargissement voie	0,75 €	0,06 €	ICC
Nœud de raccordement	0,75 €	0,06 €	ICC
Occupation temporaire de courte durée			
Stationnement (type food Truck marché)	20 € /Jour		ICC
Droits de terrasse	39,19€/m²/an	3,27€/m²/mois	ICC
Services publics d'eau potable et assainissement ne profitant pas gratuitement a tous	Plafonds tels que fixés par les articles R4334-1 et R2333-121 du Code Général des Collectivités Territoriales 30€ /km – 2 € le m²		Forfait de 610,00€ HT
Services publics d'eau potable et assainissement profitant gratuitement a tous	0 €		Forfait de 610,00€ HT
Autres réseaux linéaires publiques ou privés (sauf réseaux des opérateurs de télécommunication)	Cn x 15 € HT x L où L:longueur en km, Cn=In/Io		Forfait de 610,00€ HT
Structure d'accueil réseau (instalation)	400,00 €		Forfait de 610,00€ HT

Memento :
ILC: indice des loyers commerciaux
ICC: indice du cout de la construction
ILAT: indice des loyers des activités tertiaires autres que commerciales et artisanales
In: indice ingénierie de juillet de l'année n-1
Io: indice ingénierie de juillet de l'année 2025

Coefficient d'état pour biens non économiques	Biens non économiques	
	Surcote	Coefficient
Bon (Bonne qualité de construction, bon emplacement, bon état d'entretien)	15%	
Moyen d'usage (Qualité moyenne de construction, emplacement neutre, état moyen d'entretien)		1
Moyennement dégradé		
Dégradé (Qualité ordinaire de construction, emplacement peu adapté, travaux à prévoir)		

Coefficient d'état pour biens économiques et autres biens hors non économiques	Biens sauf non économiques	
	Surcote	Coefficient
Bon (Bonne qualité de construction, bon emplacement, bon état d'entretien)	15%	
Moyen (Qualité moyenne de construction, emplacement neutre, état moyen d'entretien)		1
Mauvais (Qualité ordinaire de construction, emplacement peu adapté, travaux à prévoir)		

Nota : exceptionnellement pour des situations que le justifient, une majoration ou décote supplémentaire circonstanciée de la part motivé.

Coefficient de situation Terrains	Non bâtis		
	Surcote	Coefficient	Decote
Bon (Bon emplacement, bonne configuration du terrain)	15%		
Moyen (Qualité moyenne de l'emplacement, configuration correcte du terrain)		1	
Mauvais (Qualité mauvaise de l'emplacement, configuration mauvaise du terrain)			15%

Nota : exceptionnellement pour des situations que le justifient, une décote supplémentaire de la part fixe de 5 % à 20 % pourra être prai motivé

REDEVANCE 2025 DES AFFICHAGES PUBLICITAIRES SUR LE DOMAINE PUBLIC F		
TABLEAU COMMUN AUX 5 ZONES		
Emplacements	Emplacements	Dispositifs autorisés
Agglomérations de plus de 10 000 Habitants	Le long des unités foncières	Scellés au sol ou apposes sur les clotures
Agglomérations de plus de 10 000 Habitants	Affichage dans l'emprise des gares	
Agglomérations de moins de 10 000 Habitants	Le long des unités foncières	Scellés au sol ou apposes sur les clotures
Agglomérations de moins de 10 000 Habitants	Affichage dans l'emprise des gares	

Indice de révision : IRL

ues
Décote
30%
60%

niques
Décote
15%

t fixe pourra être pratiquée sur avis

tiquée sur avis

FERROVIAIRE		
Type	Redevance annuelle HT	Prais de dossier a l'établissement de
Dispositifs mis en place après le 13 juillet 2010	2 320,00 €	522,00 €
Anciens dispositifs devant etre mis en conformité avant 2015 ou 2018	4 525,00 €	
Occupation d'espace sur les quais mis à disposition par les CFC	1 160,00 €	
Dispositifs mis en place par l'annonceur	1 856,00 €	
Dispositifs mis en place après le 13 juillet 2010	2 088,00 €	522,00 €
Anciens dispositifs devant etre mis en conformité avant 2015 ou 2018	2 692,00 €	
Occupation d'espace sur les quais mis à disposition par les CFC	1 160,00 €	
Dispositifs mis en place par le bénéficiaire	1 508,00 €	

	Olmo		Omessa		Bocagnano		Tavera	
Nature	Valeur/m²	T% rdt	Valeur/m²	T% rdt	Valeur/m²	T% rdt	Valeur/m²	T% rdt
Terrain								
Activité économique	13,00 €	6%	52,55 €	6%	49,53 €	6%	61,93 €	6%
Non constructible	0 €	5%	0,98 €	5%	0,93 €	5%	0,41 €	5%
Terrain à vocation non économique	9,75 €	5%	39,41 €	5%	37,15 €	5%	46,45 €	5%
Bâti non économique (appartement/maison)	2 995,50 €	6,00%	1 616 €	7,50%	2 306,50 €	6,50%	2 626,75 €	6,50%
Activité économique								
Bureaux	/		/		/		/	
Hangars	/		/		/			
Commerces	290 €	10,00%	/		/		1 100 €	8,00%
Local artisanal	/		/		/		200 €	10,00%

64,58 €	6,00%
32,29 €	6,00%
22,60 €	7,00%
1,52 €	5,00%

800,00 €	8,67%
700,00 €	8,50%
390,00 €	9,50%
215,00 €	10,00%
2 667,96 €	5,93%
48,44 €	5,00%

292,50 €	9,50%
525,00 €	8,50%
490,00 €	8,50%
490,00 €	8,50%

32,29 €	5%
50,00 €	5%
25,00 €	5%
0,76 €	5%

15,00 €	5%
15,00 €	5%
15,00 €	5%

Ucciani		Carbuccia		Peri				Moyenne Valeur Vénale m²
Valeur/m²	T% rdt	Valeur/m²	T% rdt	Marché	Décote	Valeur retenue	T% rdt	
47,86 €	6%	121,67 €	6%	105,55 €		105,55 €	6%	64,58 €
1,00 €	5%	2,47 €	5%	4 €		4 €	5%	1,52 €
35,90 €	5%	91,25 €	5%	79,16 €		79,16 €	5%	48,44 €
3 176,25 €	5,00%	3 131 €	5,00%	3 765 €	25%	2 823,75 €	5,00%	2 667,96 €
/		/						700,00 €
/		/		390 €		390 €	9,50%	390,00 €
/		/		1 000 €		1 000 €	8,00%	796,67 €
230 €	10,00%	/						215,00 €

Moyenne % rendement
6,00%
5,00%
5,00%
5,93%
8,50%
9,50%
8,67%
10,00%

AOT HEBERGEMENT (occupées)

N°	ZONE	Commune	Désignation	N° parcelle	Superficie (S)	Objet/usage	Observations	Aspect				Classement DPE	Déclassement à étudier	Redevance actuelle annuelle Tarifs 2025 (délibération 2013 actualisée) x Superficie (S)	Redevance actuelle mensuelle Tarifs 2025 (délibération 2013 actualisée) x Superficie (S)	Simulation nouveaux tarifs (augmentation ou diminution)	Pondération appliquée		Redevance projetée annuelle	Redevance projetée mensuelle
								En état d'usage	En état moyennement dégradé	En état dégradé	Non habitable						-5%	+5%		
Ligne Bastia > Ajacciu																				
1	Zone 1	BASTIA	Gare de Bastia immeuble chemin usine à Gaz	2B033 000 AM 365	75,45 m²	Pavillon agents	F3 R-1	X				C	X	6 970,83 €	580,90 €	⬆️		X	7 319,37 €	609,95 €
2				2B033 000 AM 365	63,50 m²	Pavillon agents	F2 R+1	X				D	X	5 866,77 €	488,90 €	⬆️		X	6 160,11 €	513,34 €
3				2B033 000 AM 365	58,40 m²	Pavillon agents	F2 R+1		X			F	X	5 395,58 €	449,63 €	⬇️	X		5 125,80 €	427,15 €
4				2B033 000 AM 365	39,25 m²	Pavillon agents	F1 RDC	X				C	X	3 626,31 €	302,19 €	⬆️		X	3 807,63 €	317,30 €
5				Gare de Bastia bâtiment annexe	2B033 000 AM 365	135,50 m²	Logeemnt de fonction	F5 en R+2	X				C		12 518,85 €	1 043,24 €	⬆️		X	13 144,79 €
6	Zone 3	BORGU	Gare de Borgu	2B042 000 AS 45	106,14 m²	R+1 gare de Borgu	R+1		X			G		8 484,83 €	707,07 €	⬇️	X		8 060,59 €	671,72 €
7		LUCCIANA	Maison de garde n°6	2B148 000 BB 38	62,70 m²	habitation maison de garde PN automatisé (Lucciana)	R+1	X				F	X	5 012,24 €	417,69 €	⬆️		X	5 262,85 €	438,57 €
8	Zone 5	OLMU	Maison de garde n°7	2B192 000 A1231	75,05 m²	maisonnette PN automatisé	R+1	X				E	X	5 999,50 €	499,96 €	⬆️		X	6 299,48 €	524,96 €

9	Zone 4	VOLPAJOLA	Maison de garde n°9	2B355 000 D 214	60,9m²	maisonnette PN automatisé	R+1	X				D	X	8 326,35 €	693,86 €	↓	X		7 910,03 €	659,17 €
10			Gare de Barchetta ex buffet	2B355 000 D 214	80 m²	habitation	RDC				X	F	X	6 395,20 €	532,93 €	↓	X		6 075,44 €	506,29 €
11				2B355 000 D 214	90 m² b	habitation	RDC			X		G	X	7 194,60 €	599,55 €	↓	X		6 834,87 €	569,57 €
12			Gare de Barchetta BV	2B355 000 D 214	50 m²	R+1 gare de Barchetta habitation	R+1		X			G		3 997,00 €	333,08 €	↓	X		3 797,15 €	316,43 €
13	Zone 3	CASTELLU-DI-ROSTINU	Maison de Garde n°10 sur GARE PONTE NOVU	2B079 000 C 138	57,77 m²	maison PN automatisé habitation + jardinet	R+1		X			F	X	4 618,13 €	384,84 €	↓	X		4 387,23 €	365,60 €
14		MOROSAGLIA	Maison de garde n°11 sur GARE PONTE LECCIA	2B169 000 AB 234	57,45 m²	maison PN automatisé habitation	R+1	X				D	X	4 592,55 €	382,71 €	↑		X	4 822,18 €	401,85 €
15		MOROSAGLIA	Gare de Ponte - Leccia	2B169 000 AB 234	68,00 m²	R+1 logement	R+1	X				D		5 435,92 €	452,99 €	↑		X	5 707,72 €	475,64 €
16		PIEDIGRIGGIU	PN n° 27	2B220 000 C 16	55,65 m²	R+1 maison PN automatisé habitation	R+1				X	F	X	4 448,66 €	370,72 €	↓	X		4 226,23 €	352,19 €
17	Zone 5	OMESSA	Gare de Francardo	2B193 000 A 587	49,05 m²	habitation	R+1		X			G		3 921,06 €	326,76 €	↓	X		3 725,00 €	310,42 €
18	Zone 4	VENACU	Gare de Venacu	2B341 000 AC 889	49,05 m²	CFC	R+1		X			G		3 921,06 €	326,76 €	↓	X		3 725,00 €	310,42 €
19		VIVARIU	Gare de vivariu	2B354 000 B 454 (B 251 privé ERREUR)	76,30 m²	R+1 du bâtiment de la Gare de Vivariu	R+1 Entièrement rénové par la CDC en 2014	X				F		6 099,42 €	508,29 €	↓	X		5 794,45 €	482,87 €
20			Gare de vivariu	2B354 000 B 454 (B 251 privé ERREUR)	34,90 m²	EX bâtiment fret de la Gare de Vivariu					X			2 789,91 €	232,49 €	↓	X		2 650,41 €	220,87 €
21			Maison de garde n°25 Savaggio	2B354 000 C 166 (empiète sur la C168 VF)	54,75 m²	R+1 maison de garde 25	R+1 maison de garde 25			X		G	X	4 376,72 €	364,73 €	↓	X		4 157,88 €	346,49 €
22			Maison de garde n°26	2B354 000 C 598 (empiète sur C597-VF)	55,55 m²	maison PN automatisé habitation	maison de garde R+1 habitation	X					X	4 440,67 €	370,06 €	↑		X	4 662,70 €	388,56 €
23			Maison cantonière n°26 bis sur la GARE Vizzavona	2B354 000 AB 90	78,70 m²	logement dans la maison cantonière 26 bis	Maisonnette double, sur emprise gare de Vizzavona deux logements	X					X	6 291,28 €	524,27 €	↑		X	6 605,84 €	550,49 €

24	Zone 5	BOCOGNANU	Gare de Bocognano	2A040 000 H 20	52,56 m²	Appartement du 1er étage	R+1 du bâtiment de la gare de Bocognano		X			G		4 201,65 €	350,14 €	↓	X		3 991,56 €	332,63 €	
25			Gare de Bocognano	2A040 000 H 20	50 m2	ancien buffet RDC	ancien buffet transformé en habitation	NON DIAGNOSTIQUE													
26		TAVERA	Gare de Tavera BV	2A324 000 C 299	48,48 m²	Gare fermée à l'exploitation	R+1		X			G		3 875,49 €	322,96 €	↓	X		3 681,72 €	306,81 €	
27		UCCIANI	Gare d'Ucciani	2A330 000 B 842	51,43 m²	Gare fermée à l'exploitation	R+1 de la gare de la gare d'UCCIANI			X		G		4 111,31 €	342,61 €	↓	X		3 905,75 €	325,48 €	
28		CARBUCCIA	Maison de garde n° 33 site de la gare de carbuccia	2A062 000 C770	64,30 m²	logement maison de garde PN automatisé	réhabilitation par CTC suite incendie		x			F		5 140,14 €	428,35 €	↓	X		4 883,14 €	406,93 €	
29			site de la gare de Carbuccia - PV	2A062 000 C 761	72,30 m²	habitation ex bâtiment frêt	PV en ruine rénovée par le locataire en 1995 AOT	X				D		5 779,66 €	481,64 €	↑		X	6 068,64 €	505,72 €	
30		PERI	Maison de gare n°34	2A209 000 C 669 empiète sur C670 DPF	65,85 m²	logement maison de garde PN automatisé	R+1 PN automatique, Peri	X				E	X	5 264,05 €	438,67 €	↑		X	5 527,25 €	460,60 €	
31	Zone 3	SARROLA-CARCOPINO	Maison de garde n°36	2A271 000 B 445 empiète sur B698 = VF	52,34 m²	habitation	Maisonnette rénovée par locataire en 2005	X				D		4 184,06 €	348,67 €	↑		X	4 393,26 €	366,11 €	
32	Zone 3	AIACCIU	Maison de garde n°37	2A004 000 A 150	55,84 m²	maison de garde	AOT R+1 : PN automatisé de Campo di l'oro		X					4 463,85 €	371,99 €	↓	X		4 240,66 €	353,39 €	
33	Zone 1	AIACCIU	Gare d'Aiacciu	2A004 000 BP 357	36 m²	bâtiment B logements agents	logement en R+1	NON DIAGNOSTIQUE													
34				2A004 000 BP 357	98,75 m²	bâtiment B logements agents	logement en RDC	X				C		9 123,51 €	760,29 €	↑		X	9 579,69 €	798,31 €	
35				2A004 000 BP 357	54,97 m²	bâtiment B logements agents	logement en R+1				X	E		5 078,68 €	423,22 €	↓	X		4 824,74 €	402,06 €	
36				2A004 000 BP 357	43,82 m²	bâtiment A logements agents	logement en R+1		X			F		4 048,53 €	337,38 €	↓	X		3 846,10 €	320,51 €	
37				2A004 000 BP 357	36 m²	bâtiment A logements agents	logement en R+1	NON DIAGNOSTIQUE													

ligne Balagne Pietralba > Calvi

38	Zone 4	PALASCA	Maison de garde n°5 Palasca	2B199 000 F 303	50 m²	maison de garde n°5 aménagée en atelier	R+1			X			X		0,00 €				0,00 €	
39		BELGODERE	Maison de garde n°6	2B034 000 D 457	59,05 m²	habitation	R+1			X		G	X	4 720,46 €	393,37 €	↓	X	4 484,43 €	373,70 €	
40		OCCHIATANA	Gare de Belgodere Commune d'Occhiatana	2B182 000 B 379	102,88 m²	gare de Belgodère fermée à l'exploitation	B.V au RDC fermée / R+1 logement			X		F		8 224,23 €	685,35 €	↓	X	7 813,02 €	651,09 €	
41		VILLE-DI-PARASO	Maison de Garde n°7	2B352 000 A 198	51,75 m²	PN automatisé	R+1		X			G	X	4 136,90 €	344,74 €	↓	X	3 930,05 €	327,50 €	
42		SPELONCATO	Gare de Régino	2B290 000 A 159	50,75 m²	Gare fermée à l'exploitation	B.V au RDC fermée et logement en R+1	X				D		4 056,96 €	338,08 €	↑		X	4 259,81 €	354,98 €
43			Maison de Garde n°8	2B290 000 A 159	59,05 m²	habitation	logement en R+1		X			E	X	4 720,46 €	393,37 €	↓	X	4 484,43 €	373,70 €	
44	Zone 3	MONTICELLO	Maison de Garde n°9	2B168 000 A 115	59,05 m²	habitation	logement en R+1				X	G	X	4 720,46 €	393,37 €	↓	X	4 484,43 €	373,70 €	
45		MONTICELLU	Maison de Garde n°10	2B168 000 B 40	62,90 m²	habitation	R+1			X		G	X	5 028,23 €	419,02 €	↓	X	4 776,81 €	398,07 €	
46	Zone 4	LISULA-ROSSA	Gare d'Ile-Rousse	B1671 (diag)	73,10 m²	habitation	R+1		X			G		5 843,61 €	486,97 €	↑		X	6 135,79 €	511,32 €
47	Zone 3	ALGAJOLA	Maison de garde n°13	2B010 000 A 123	67,85 m²	maison PN automatisé	R+1 logement	X				E	X	5 423,93 €	451,99 €	↑		X	5 695,13 €	474,59 €
48		CALVI	Gare de Calvi	2B050 000 AK 59	76,55 m²	logement en R+1 de la gare de Calvi	Logement de fonction	X				E		6 119,41 €	509,95 €	↑		X	6 425,38 €	535,45 €

238 989,02 €

205 692,57 €



Conseil d'Administration de L'EPIC



Luni u 5 di maghju di u 2025

PRÉSENCE ET POUVOIRS



Pouvoirs :

- ✓ **M. FILIPPI donne pouvoir à Mme PONZEVERA**
- ✓ **M. MONDOLONI donne pouvoir à M. SAVELLI**

DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE



ORDRE DU JOUR



- 1. Rapport portant sur l'approbation des tarifs des redevances tarifaires d'occupation du Domaine Public Ferroviaire de la Corse proposés à la Collectivité de Corse ;**
- 2. Questions diverses ;**

La définition du Domaine Public Ferroviaire (DPF)

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.**

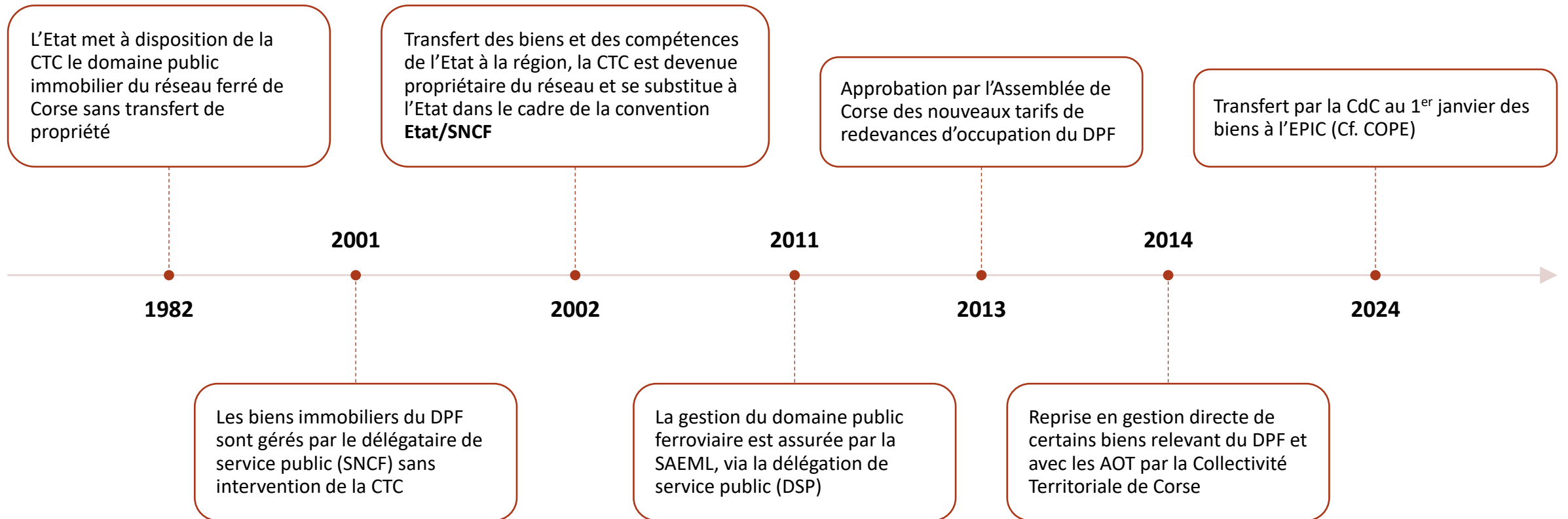
Le Domaine Public Ferroviaire (DPF) est constitué de l'**intégralité de l'emprise ferroviaire**. Il est **affecté au service public ferroviaire** et les activités non ferroviaires exercées sur le domaine doivent en conséquence être compatibles avec cette affectation.

Il se compose notamment des **voies ferrées et des abords (zones de dégagement)** ainsi que les **sites des gares**. Cela représente approximativement **430 hectares** sur **830 parcelles** entre Bastia et Ajaccio ainsi qu'entre U Ponte à a Leccia et Calvi.

Un travail d'**identification** et de **reconstruction** des **parcelles cadastrales** est en cours afin d'avoir une **parfaite analyse du DPF**



Quelques dates à retenir



Comment se répartissent les compétences CdC/EPIC ?

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.

Elle en assure l'aménagement, l'entretien, la gestion ainsi que, le cas échéant, l'extension.

Les biens immobiliers faisant partie de ce réseau relèvent de son domaine public ferroviaire.

Suivant **Contrat d'Objectifs, de Performance et d'Exploitation 2024-2031 (COPE)**, conclu le 1^{er} janvier 2024, la Collectivité de Corse a confié la gestion de ce domaine à l'établissement public industriel et commercial « U Caminu di Ferru di a Corsica ».

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

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 défini par l'Assemblée de Corse en application de l'article R. 4424-12 du code général des collectivités territoriales et les stipulations du COPE.

A la demande du Président, mise en place d'un Comité Technique

Les 3 missions principales de ce CT :

Assurer la **légalité des redevances domaniales** par l'établissement de nouveaux tarifs

Formuler des propositions en matière de gestion du DPF

Proposer une **stratégie patrimoniale** du foncier ferroviaire en dressant un inventaire exhaustif du DPF



Toujours à la demande du Président

S'agissant d'un dossier complexe, une réunion préparatoire s'est tenue le lundi 28 avril 2025 en présence des membres du Conseil d'Administration, des conseils juridiques CFC/CdC, des experts fonciers/immobiliers et des services de la CdC et du CFC.

L'objectif était de présenter pour avis le travail réalisé par le Comité Technique et d'apporter aux membres du CA d'éventuelles précisions concernant des points techniques, financiers et juridiques et ce, en vue de nourrir le débat et d'éclairer les futures décisions.

Les principes de la gestion du Domaine Public Ferroviaire

Activité en lien avec l'exploitation ferroviaire. *(Article L2111-1 du CGPPP)*

Nul ne peut occuper une dépendance du domaine public sans disposer d'un titre l'y autorisant.
(Article L2122-1 du CGPPP)

Cette occupation ou cette utilisation est **temporaire, précaire et révocable**. Elle est matérialisée par une **Autorisation d'Occupation Temporaire**. *(Article L2121-1 et suivants du CGPPP)*

L'occupation ou l'utilisation du domaine public donne lieu au **paiement** d'une **redevance**, sous réserve des exceptions prévues par la loi. *(Article L2125-1 et suivants du CGPPP)*

Lorsqu'un **bien n'est plus affecté à un service public** ou à l'usage direct du public, il peut faire l'objet d'un **déclassement**. *(Article L2141-1 et suivants du CGPPP)*

Recherche d'une valorisation optimale du domaine public *(Annexe 17 du COPE)*.

1) Des AOT gérées par l'EPIC CFC

Bâtiments – activités économiques



Site de Bastia

1 bureau de
tabac/presse

1
pizzeria/snack

1 local de
bureau



Site de U Ponte à a Leccia

1 bar/snack



Site de Corti

1 local de
bureau de
location de
véhicule

1 boulangerie

Terrains non bâtis



1 terrain chemin d'accès
station de lavage camion
(Casamozza)

1 terrain implantation
cuve station service
(Casamozza)

1 emplacement pour
location de vélo (Corti)

1 emplacement pour
snack (Calvi)

Panneaux publicitaires



7 panneaux (Gare
d'Ajaccio)

5 panneaux (Gare de
Biguglia)

1 panneau (Gare de U
Ponte à a Leccia)

Hébergements et autres



51 hébergements
répartis sur 25
communes

8 locaux pour
associations ou
collectivités locales

2) Des AOT gérées par la CdC

Pour rappel, les principales remarques de la CRC lors de ses rapports de 2018 (SAEML) et 2020 (CdC)



La méthodologie utilisée pour calculer la part fixe et la part variable

La redevance se décompose comme suit selon la nature de l'occupation :

AOT économiques: deux parts : une part fixe et une part variable/ **AOT non économiques :** une part fixe

**Le service Etatique des Domaines n'ayant pas répondu à nos demandes de tarification, nous avons été contraints d'avoir recours à des expertises extérieures pour déterminer les montants des redevances proposées*

1. LA PART FIXE des AOT économiques et non économiques hors hébergement évaluée par le Cabinet IPFEC

Evaluation de la valeur locative des biens occupés du DPF avec l'établissement d'un barème circonstancié géographiquement (découpage par zone) permettant de fixer la redevance contextualisée à la nature et à l'usage du bien concerné, tenant compte de l'environnement économique et de la conjoncture immobilière en Corse, notamment dans les zones très touristiques où l'on a pu observer un décrochage du marché qui augmente artificiellement les prix en raison du retrait des offres de location ou vente permanentes.

Méthode de calcul de la valeur locative au M² :

valeur vénale x taux de capitalisation = valeur locative hors charge

Part fixe = Valeur locative pondérée x surface occupée

- Utilisation de la valeur vénale identifiée par l'étude de marché
- Application d'un taux de capitalisation (ou rendement)
- Application d'un correctif de la valeur locative selon état d'usage

Correctifs selon état d'usage

Coefficient de situation bâtis et non bâtis économiques	Surcote	Coefficient	Décote
BON	15%		
MOYEN		1	
MAUVAIS			15%

Exceptionnellement pour des situations qui le justifient, une décote supplémentaire de 5 % à 20 % pourra être pratiquée sur avis motivé pour les non bâtis

2. LA PART FIXE DES AOT non économiques de type « Hébergements » par le cabinet CEI

Méthode de calcul de la valeur vénale par comparaison des biens à vocation d'hébergement basée sur des transactions récentes avec application de décotes (30% et 60%) pour chaque logement visité (plomb, DPE, termites, gaz, électricité, état des lieux):

valeur vénale x taux de capitalisation = valeur locative hors charge

Part fixe = Valeur locative pondérée x surface occupée

3. EVALUATION DE LA PART VARIABLE DES AOT économiques par le Cabinet IPFEC

- Recherche et reconstitution des chiffres d'affaires des occupants pour effectuer les simulations financières nécessaires à l'établissement du bon taux à retenir.

Le prestataire a recherché sur les sites adéquats les chiffres d'affaires déclarés par les entreprises concernées. A défaut, le prestataire a reconstitué par tous moyens les chiffres d'affaires potentiellement vraisemblables.

Sur la base de ces chiffres d'affaires obtenus ou reconstitués, un pourcentage à appliquer suivant la formule :

Part variable = CA obtenu ou reconstitué x Pourcentage applicable à l'espèce

Ce pourcentage devra tenir compte du montant de la redevance fixe de manière que la redevance totale puisse être considérée comme admissible.

Structure de la redevance proposée (AOT non économique)

Pour les contrats d'hébergement en cours :

Il est proposé de demander à la CdC **d'opérer un ajustement tarifaire spécifique** consistant en un encadrement les variations des redevances qui résulteraient de l'adoption par l'Assemblée de Corse des nouveaux tarifs domaniaux. Ceci, **dans la limite de + ou – 5% sur la base du montant des redevances actuellement en vigueur**. Le but étant d'éviter que les modifications contractuelles à intervenir ne remettent en cause l'équilibre financier des contrats en cours ou placent les actuels occupants dans des situations sociales délicates.

Pour les contrats d'hébergement éventuels à venir : Une part fixe par zone géographique intégrant une variation par surcote (+15%) ou décote (-30%) en fonction de l'état de bien.

Zone 1

(Ajacciu/Corti/Bastia)

Zone 2

(Lisula-Rossa/Calvi)

Zone 3

(Monticellu/Furiani/Biguglia
....)

Zone 4

(Venacu, Vivariu,)

Zone 5

(autres)

Structure de la redevance proposée (AOT économiques)

Une **part fixe** par zone géographique

Zone 1 : Bastia-Ajacciu-Corti

Zone 2 : L'Isula-Calvi

Zone 3 : Munticellu-A
Curbaghja-Aregnu-L'Algaiola-
Lumiu-Furiani-Biguglia-U
Borgu-Ponte Novu-U Ponte à a
Leccia-Lucciana- Vizzavona-
Mezzana

Zone 4 : Barchetta-Caldanicia-
Venacu-Vivariu + toutes les
autres communes de la
Balagne

Zone 5 : Toutes les autres
communes situées sur la ligne
centrale.

Ajout d'une **part variable** pour les activités économiques

Il s'agit d'une **obligation jurisprudentielle** permettant de répondre aux **obligations légales** et **règlementaire** de tarification.

Part variable de la redevance, elle représentera un **pourcentage du montant du chiffre d'affaires (CA)** 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.

Sur proposition des conclusions du comité technique, des experts et des conseils, elle sera fixée à un **minimum de 2% et mise en concurrence**, sauf exception prévue par les textes.

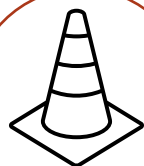
Synthèse de l'état des lieux des bâtis non commerciaux (hébergements)



19 biens en état d'usage



15 biens en état moyennement dégradé



6 biens en état dégradé



5 biens qui ne sont pas en état habitable

Principe d'administration des bâtiments non nécessaires à l'exploitation

Enfin, sur la base d'une analyse des caractéristiques et de l'affectation des biens immobiliers dont l'établissement assume la gestion, **il est envisagé de proposer à la Collectivité de Corse, parallèlement aux nouveaux tarifs, de procéder au déclassement de certains d'entre eux, lorsque cela est possible.**

A ce titre, tout ou partie des biens faisant actuellement l'objet d'AOT « hébergement », parce que 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 transmis à l'OPH qui en assumerait la gestion dans un cadre de droit privé, sécurisant pour les occupants, soit pour être aliénés.

Le but étant de recentrer l'activité de l'établissement sans négliger les actuels occupants du DPF.

Le planning proposé pour le lancement de la mise en concurrence

TÂCHE	AVANCEMENT	DÉBUT	FIN
Travaux préparatoires			
Diagnostics (état des biens, conformité électrique, surface, photos)	100%	11/3/24	14/4/25
Définition des biens à mettre en concurrence (CFC)	100%	17/4/25	28/4/25
Finalisation règlement de la consultation (cabinet MCM)	90%	17/4/25	28/4/25
Finalisation Avis d'Appel Public à Concurrence (cabinet MCM)	90%	17/4/25	28/4/25
Finalisation modèle cahier des charges (cabinet MCM)	90%	17/4/25	22/4/25
Validation éléments de consultation	90%	28/4/25	30/4/25
Approbation des tarifs des redevances d'occupation du DPF			
Réunion du groupe de travail du CA EPIC	100%	28/4/25	28/4/25
Envoi convocation CA EPIC	100%	29/4/25	29/4/25
Conseil d'Administration de l'EPIC	0%	5/5/25	5/5/25
Approbation des tarifs des redevances d'occupation du DPF par l'AC	0%	22/5/25	23/5/25
Notification des tarifs des redevances d'occupation du DPF à l'EPIC	0%	23/5/25	28/5/25

Le planning proposé pour le lancement de la mise en concurrence

TÂCHE	AVANCEMENT	DÉBUT	FIN
Lancement consultation			
Lancement consultation	0%	2/6/25	6/6/25
Publicité (JAL Corse Matin)	0%	6/6/25	4/7/25
Ouverture des plis	0%	7/7/25	7/7/25
Analyse des offres et demande de précisions si besoin	0%	8/7/25	23/7/25
Attribution (La CAO)	0%	23/7/25	28/7/25
Mise en place des nouvelles AOT			
Information candidats non retenus et candidat retenus	0%	28/7/25	8/8/25
Finalisation des nouveaux contrats d'AOT avec chaque candidat	0%	8/8/25	25/8/25
Etat des lieux de sortie des anciens occupants	0%	25/8/25	29/8/25
Etat des lieux d'entrée des nouveaux occupants	0%	1/9/25	1/9/25
Prise d'effet des AOT et remise des clés	0%	1/9/25	1/9/25

Les actions restant à réaliser

Etudier des solutions de relogement pour les 5 titulaires d'AOT qui ne sont plus habitables

Finaliser conjointement CdC/CFC l'inventaire des parcelles dépendant du Domaine Public Ferroviaire. Mise en place d'un Système Informatique Géographique (SIG)

Déterminer les biens nécessaires à l'exploitation ferroviaire

Finaliser une stratégie patrimoniale pour le domaine immobilier ferroviaire

Proposer à la Collectivité de Corse la restitution des biens non indispensables au service public ferroviaire pour un éventuel déclassement dans son domaine privé.

Des questions



Merci pour votre attention !