

AVISU CESEC 2025-03¹
AVIS CESEC 2025-03

Relatif au
Rilativu à u

**Contrat de location-gérance des biens meubles et immeubles pour
l'exploitation de la source territoriale d'Orezza et présentation des statuts
de la SCIC Orezza²**

*Cuntratu d'affittu è di gerenza di i bè mubiliari è immubiliari pè a sfruttera di a
surgente è presentazione di i statuti di a SCIC Orezza*

Vu le Code général des Collectivités territoriales, notamment ses articles L. 4422-34 à L. 4422-37, R.4422-4 à R. 4425-6 ;

Vistu u Codice generale di e Cullettività Territoriale, in particolare i so articuli L. 4422-34 à L. 4422-37, R.4422-4 à R. 4425-6 ;

Vu la lettre de saisine du 17 janvier 2025 par laquelle Monsieur le Président du Conseil Exécutif de Corse demande l'avis du Conseil Economique Social, Environnemental et Culturel de Corse sur le **Contrat de location-gérance des biens meubles et immeubles pour l'exploitation de la source territoriale d'Orezza et présentation des statuts de la SCIC Orezza ;**

Vistu a lettera di presentazione di u 17 di ghjennaghju di u 2025 di u Sgiò Presidente di u Cunsigliu Esecutivu di Corsica chì dumanda l'avisu di u Cunsigliu Economicu, Social, di l'Ambiente e Culturale di Corsica rilativu à u Cuntratu d'affittu è di gerenza di i bè mubiliari è immubiliari pè a sfruttera di a surgente è presentazione di i statuti di a SCIC Orezza ;

Après avoir entendu, Monsieur Gilles GIOVANNANGELI, accompagné des services ;

Sur rapport de Marie-Désirée MARCELLINI-NICOLAI, pour la commission « développement économique, tourisme, affaires sociales, emploi et prospective », réunie le jeudi 23 janvier 2025 ;

¹ Adopté à l'unanimité des suffrages exprimés

Votants : 49

NPAV : 0

ABSTENTION : 1 (PANTALONI-BARANOVSKY Julie)

CONTRE : 0

POUR : 48

² Rapport AC 2025/E1/005

À nant'à u raportu di Marie-Désirée MARCELLINI-NICOLAI, per a cummissione « sviluppu ecunomicu, turisimu, affari suciali, impiegu, è pruspettiva », addunita u 23 di ghjennaghju di u 2025

*U Cunsigliu Ecunomicu, Sucial, di l'Ambiente e Culturale di Corsica
Adunitu in seduta pienaria u 25 di ghjennaghju di u 2025, in Aiacciu
Prununzia l'avisu chì seguita*

Par délibération n° 24/140 AC du 29 novembre 2024, la Collectivité de Corse a adopté le projet de création d'une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) afin de poursuivre l'exploitation de la source des eaux d'Orezza. Cette exploitation comprend la production et la commercialisation des eaux et de ses produits dérivés ainsi que l'accès et l'ouverture au public de la vasque et de ses dépendances.

Afin de permettre à la SCIC d'exploiter de manière pleine et entière cette source, il convient de mettre à sa disposition les terrains appartenant au domaine privé de la Collectivité de Corse sur lesquels elle est établie ainsi que les outils de production déjà installés sur ledit site, nécessaires à l'activité.

I. Rappel du contexte ayant conduit au choix de la SCIC

La Collectivité de Corse a conclu avec la Société Nouvelle d'Exploitation des Eaux Minérales d'Orezza (SNEEMO), un contrat de location-gestion pour l'exploitation industrielle et commerciale de la source d'Orezza qui prendra fin le 23 février 2025.

Par délibération n° 21/005 CP du 17 février 2021, la Collectivité de Corse a réaffirmé trois grands principes guidant sa réflexion sur l'avenir des eaux d'Orezza :

- 1) Maîtrise publique des actifs stratégiques de la Corse ;
- 2) Projet de développement fondé sur le renforcement de l'outil de production, la valorisation et la préservation de la ressource naturelle « Eau d'Orezza », dans une logique de développement durable ;
- 3) Volonté de renforcer l'ancrage territorial du mode d'exploitation des eaux d'Orezza, tant au plan des emplois (emploi local, garanties sociales) que des retombées économiques et sociales au bénéfice des acteurs et forces vives du territoire Orezza et de la Corse tout entière.

La SCIC est une entreprise privée d'intérêt public, qui associe plusieurs personnes physiques ou morales autour d'un projet commun. Immatriculée au registre du commerce et des sociétés, elle fonctionne comme les autres entreprises classiques, à la différence près qu'elle a un intérêt collectif. Elle est, du fait de son mode de gouvernance et de rémunération des coopérateurs, une sécurité contre les risques de surprofit et/ou d'accaparement de l'outil de production ou de dérives spéculatives du site.

La SCIC doit pouvoir bénéficier de l'accès à la source ainsi qu'aux biens meubles et immeubles destinés à son exploitation. C'est la raison pour laquelle, il convient de procéder à la mise à disposition de cette partie du domaine appartenant à la Collectivité de Corse par le biais d'un contrat de location-gérance.

II. Cadre juridique du contrat de location-gérance de biens mobiliers et Immobiliers

La Collectivité de Corse, venant aux droits de l'ex. Département de la Haute-Corse, est propriétaire depuis le 1er janvier 2018 de la source d'eau minérale d'OREZZA dite «*Surgente Suttana* » localisée sur la parcelle section A n° 124 de la commune de RAPAGHJU (Cismonte) et, depuis le 3 juin 2021, elle est également propriétaire de la parcelle section A numéro 133 d'une contenance de 00ha 85a 20ca situés sur la commune de Rapaghju ainsi que des biens de reprise indispensables à la chaîne de production.

Les biens meubles et immeubles loués

Les parcelles, ainsi que l'ensemble des constructions qui y sont édifiées, cadastrées sur la commune de Rapaghju, section A :

- N°120, d'une contenance de 11a 48 ca
- N°121 d'une contenance de 20a 63 ca
- N°122 d'une contenance de 04 a 40 ca
- N°123 d'une contenance de 34 a 25 ca
- N°124 d'une contenance de 06 a 50 ca
- N° 125 d'une contenance de 05 a 46 ca
- N°127 d'une contenance de 07 a 53 ca
- N°130 d'une contenance de 06 a 05ca
- N°152 d'une contenance de 03 a 66 ca
- N°133 d'une contenance de 85 a 20 ca située sur laquelle sont édifiés :

- o Trois cuves de stockage d'eau minérale de 50mètres cubes de capacité
- o Une cuve de stockage de CO2 liquéfié et un liquéfacteur « phase gazeuse »
- o Une cuve d'eau osmosée et une armoire de gestion
- o Un bâtiment de 100 m² pour le service technique et le stockage des étiquettes bouteilles.

Ainsi que trente-cinq biens mobiliers correspondant à du matériel industriel et de l'équipement nécessaires à l'exploitation de la source.

L'ensemble des biens mobiliers et immobiliers ci-dessus énumérés étant nécessaires à l'exploitation de la source, il est proposé d'en confier l'usage à la SCIC « Orezza » sur la base d'un contrat de location-gérance d'une durée de 10 ans renouvelable par tacite reconduction moyennant le paiement d'une redevance annuelle composée d'une part variable et d'une part fixe.

Le calcul de la redevance

Bien que les biens considérés relèvent du domaine privé, et dès lors qu'aucune disposition légale n'y fait obstacle, le calcul de la présente redevance a été effectué, par analogie, avec les règles s'appliquant aux biens relevant du domaine public.

Ainsi, les articles L.2125-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques codifient la jurisprudence et indiquent que l'occupation ou l'utilisation du domaine public donne lieu au paiement d'une redevance, sous réserve des exceptions prévues par la loi, notamment lorsque l'occupation de ce domaine est la condition naturelle et forcée de l'exécution de travaux ou lorsque cette occupation contribue directement à assurer la conservation du domaine.

Ces redevances sont calculées et recouvrées en application des articles L.2125-3 à L.2125-5 et L.2321-1 à L.2323-14 du code général de la propriété des personnes publiques.

Le calcul du montant est déterminé au terme de l'article L2125-3 qui indique que « *La redevance due pour l'occupation ou l'utilisation du domaine public tient compte des avantages de toute nature, procurés au titulaire de l'autorisation* ».

La jurisprudence rappelle régulièrement que toutes les ressources doivent être prises en considération pour justifier de la légalité d'une redevance.

L'usage démontre que d'une manière systématique entrent dans le calcul de la redevance, le chiffre d'affaires, le résultat avant impôt, la valeur économique de l'exploitation. À l'évidence, il convient sur cette base de définir une part fixe et une part variable de la redevance afin de prendre en compte les variations du chiffre d'affaires réalisés ici par le nombre de litres vendus.

Ainsi, prenant en compte les préconisations du guide pratique du Code général de la propriété des personnes publiques, édité par la Direction Générale des Collectivités Locales, qui dispose que :

« Sauf texte législatif spécifique, il appartient à l'autorité chargée de la gestion du domaine public de définir, selon les règles de droit commun, les modalités de la redevance d'usage du domaine public. Pour les collectivités territoriales, cette compétence est en principe reconnue à l'organe délibérant » (CE, 30 juin 1939, Commune de Granville ; CE, 27 juillet 1984, Commune de la Teste du Buch).

A l'origine, la jurisprudence prévoyait que la redevance, à l'instar d'un loyer, devait être uniquement proportionnelle à la surface occupée. Or, le Conseil d'Etat, dans son arrêt du 12 décembre 1923, Peysson, a considéré « *qu'il appartenait au conseil municipal, sous l'autorité du préfet, de fixer le tarif de ces redevances, ainsi qu'il l'a fait et tenant compte, par des dispositions ayant un caractère général, du mode d'usage et de la situation des emplacements occupés, ainsi que de la nature des commerces exercés* ».

La jurisprudence a donc reconnu que le niveau de la redevance devait tenir compte de l'usage fait de la dépendance du domaine public, de la nature des commerces exercés et des conditions d'exploitation et de rentabilité de la concession d'occupation (CE, 7 mai 1980, SA les marines de Cogolin ; CE, 10 février 1978, ministre de l'Économie et des finances c/ Scudier). La Haute juridiction a d'ailleurs récemment rappelé, dans son arrêt du 21 mars 2003, SIPPAREC, que « *les redevances imposées à un occupant du domaine public doivent être calculées non seulement en fonction de la valeur locative d'une propriété privée*

comparable à la dépendance du domaine public pour laquelle la permission est délivrée, [...] mais aussi en fonction de l'avantage procuré par cette jouissance privative du domaine public ».

Le code général de la propriété des personnes publiques consacre en partie cette jurisprudence dans son article L.2125-3. Ainsi, le montant des redevances est donc fixé par l'assemblée délibérante de la collectivité territorialement compétente, en fonction d'une part fixe, qui correspond à la valeur locative d'une propriété privée comparable à la dépendance du domaine public occupée, et d'une part variable, déterminée selon les avantages retirés par le titulaire du titre d'occupation du domaine public.

Pour référence, sur l'exercice 2024, la SNEEMO a versé à la Collectivité de Corse :

- Un montant de 92 149,22 € (*avec une majoration pour retard de paiement*) correspondant à la part variable
- Un montant de 12 195,92 € correspondant à la part fixe.

La prise en charge des coûts d'entretien et des investissements

Il est convenu par le présent contrat que tous les investissements liés au bon fonctionnement de la structure ainsi qu'au développement de l'exploitation seront assumés par la SCIC.

Seuls les investissements devant être engagés pour la sécurisation des accès seront supportés par la Collectivité de Corse.

S'agissant des constructions nouvelles directement liées à l'exploitation et au développement de l'activité de la SCIC Orezza, en application de l'article 551 du Code civil, elles seront incorporées au domaine privé de la Collectivité de Corse.

Toutefois, en application de l'article 555 du code civil, la Collectivité de Corse devra indemniser le constructeur, au moment de la récupération des biens en lui versant, à son choix « *soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main-d'oeuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages* ». Un expert sera chargé d'établir un état des biens et des sommes estimées de manière contradictoire.

Le rachat du stock

Il est prévu au terme de ce nouveau contrat que le stock nécessaire à la poursuite de l'activité sera racheté directement par la Collectivité de Corse puis rétrocédé à la SCIC selon les modalités définies dans le contrat de location-gérance.

Le calendrier

Le 24 février prochain, une remise des clés sera effectuée en présence d'un huissier afin d'arrêter la liste des immobilisations corporelles et incorporelles. Un état des lieux des biens immobiliers mis à disposition de la SNEEMO au titre du contrat de location-gérance prenant fin le 23 février 2025 sera également établi.

Ce constat d'huissier permettra de compléter les annexes 3 et 5 du projet de contrat de location-gérance joint au présent rapport.

Le 25 février se tiendra la première assemblée générale à l'occasion de laquelle, le Conseil coopératif et le Conseil de Surveillance seront installés.

Le Conseil coopératif sera composé des représentants des collèges préalablement élus dans chaque collège au scrutin majoritaire. Le Conseil de Surveillance sera lui composé de la Présidence de l'Assemblée de Corse, des présidents de groupe de l'Assemblée de Corse et des non-inscrits ou leur représentant.

Pour rappel, le Conseil coopératif dispose des pouvoirs décisionnels pour gérer et orienter les actions de l'entreprise. Le Conseil de surveillance aura une mission de contrôle et pourra formuler des recommandations sans pouvoir intervenir directement dans les opérations quotidiennes de gestion de l'entreprise.

Sera également soumis à l'ordre du jour de cette première assemblée générale, le projet social porté et défendu par les salariés afin qu'il soit débattu par l'ensemble des coopérateurs. En effet, comme cela a déjà été annoncé, l'objectif de performance économique de ce projet doit aussi se combiner avec la recherche d'une performance sociale, territoriale et environnementale fortes.

Compte tenu de ce qui précède, il est demandé à l'Assemblée de Corse de bien vouloir autoriser le Président à signer, au nom et pour le compte de la Collectivité de Corse, le contrat de location mettant à disposition de la SCIC le fonds de commerce, les biens meubles et immeubles ci-dessus mentionnés intégrant la perception d'une redevance annuelle composée d'une part fixe de 140 000 € et d'une part variable de 0,00976 centimes d'euros par litre vendu.

Relativement au rapport présenté, le CESECC émet les observations suivantes :

Le CESECC prend note, conformément au droit en vigueur, de la reprise des contrats de travail en cours, dans les mêmes termes et aux mêmes conditions, par la SCIC des eaux d'OREZZA et donc de l'absence d'impact du changement de structure pour les salariés.

Relativement au schéma d'exploitation proposé, consistant en la création d'une Société d'Intérêt Collectif (SCIC), le **CESECC réitère** son inquiétude concernant sa temporalité ; le contrat de location gérance en cours arrivant à échéance fin février 2025.

Le CESECC s'interroge donc sur l'absence de mise en place plus précoce du dispositif objet du présent rapport et reste convaincu que cela aurait sans doute permis d'éviter de potentielles situations compliquées, voire contentieuses, à quelques semaines de ce changement structurel notable, et d'arriver plus sereinement à sa mise en place ; certains points encore en discussion pouvant s'avérer bloquants.

Parallèlement, **le CESECC s'interroge :**

- Sur le devenir, et le rôle, de la société « SAM LAILAILAI » domiciliée à Monaco ; société assurant, après achat à prix préférentiel auprès des eaux d'Orezza, l'exportation de plus de 2 millions de cols en France et à l'international ;

- Sur la poursuite de l'activité de cette société et sur le contenu de l'éventuel accord commercial non exclusif envisagé faisant l'objet, actuellement, de négociations entre la Collectivité de Corse et la « SAM LAILAILAI » ;
- Plus globalement, sur la question de l'export qui devra faire l'objet d'une réflexion approfondie afin de mettre en place des partenariats opérationnels efficaces dès le changement de statut et de gouvernance ; évitant ainsi une baisse des ventes pour la future SCIC.

Par ailleurs, **le CESECC s'inquiète** :

- Toujours concernant la question de l'export, du devenir des plus de 2 millions de cols qui transitent actuellement par la société « SAM LAILAILAI » (cette structure ayant son propre fichier clients) même si du fait du tarif préférentiel pratiqué ceux-ci ne sont pas les plus lucratifs pour la SNEEMO ;
- Sur le volume du stock que pourrait détenir actuellement cette société et sur la quantité de produits qui aurait pu y être transférée (déstockage) avant le changement de structure, **même s'il entend** que les seuils de production des années 2022, 2023 et 2024 sont quasi identiques ;
- De l'importante augmentation des prix sur les 3 dernières années et **reste persuadé** qu'une réflexion globale sur la stratégie commerciale et les prix est nécessaire, et urgente, afin de ne pas entraîner des pertes de parts de marché, et par effets induits, des soucis financiers pour l'entreprise et donc ses salariés.

Enfin, **le CESECC entend et se réjouit** :

- Que les salariés, sur le plan social, bénéficieront d'un accord de participation et d'intéressement revisité et que la SCIC s'engage d'ores et déjà à entrer en négociations en vue d'une évolution sociale via l'obtention d'un 13ème mois, la valorisation de leur régime lié à l'ancienneté etc. ;
- Qu'une réflexion pourrait être menée concernant le développement de la filière « verre » (même si le coût de production n'est pas le même), dont l'empreinte environnementale est bien moindre que celle du plastique qui est entièrement recyclable et qui assure une meilleure qualité de conservation de l'eau. Sur ce point, **le CESECC encourage** la SCIC à réfléchir à la mise en place d'un projet de recyclage et de réemploi ;
- Que la SCIC entend mener des actions de mécénats pour le financement de projets culturels, sportifs, patrimoniaux (artisanat local et validation des savoir-faire notamment) portés par les communes et les associations de la vallée de l'Orezza en priorité et du territoire de la Castagniccia-Casinca plus largement et que le montant inscrit dans le prévisionnel est actuellement de 100.000 € (en fonction des bénéfices dégagés par la SCIC, il pourra être amené à évoluer).

Le CESEC émet un avis favorable sur le contrat de location-gérance des biens meubles et immeubles pour l'exploitation de la source territoriale d'OREZZA et présentation des statuts de la SCIC d'OREZZA.

La Présidente,



Marie-Jeanne NICOLI