

**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**Liberté  
Égalité  
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 03/05/2022

Direction départementale des Finances Publiques  
de Haute-CorsePôle d'évaluation domaniale  
Square Saint Victor CS 50110  
20291 BASTIA CEDEX  
mél. : [ddfip2b.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip2b.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)Le Directeur départemental des Finances  
publiques de Haute-Corse

à

POUR NOUS JOINDRE

Monsieur le Maire de Bastia

Affaire suivie par : Julien Fantino  
courriel : [julien.fantino@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:julien.fantino@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. DS:7856073

Réf LIDO/OSE : 2022-99999-15022

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

Désignation du bien :

Immeuble Le Cézanne, parcelle AM 326-327, 334

Adresse du bien :

Rue Marcel Paul

Département :

Haute Corse

Le prix au m<sup>2</sup> va varier selon la catégorie d'appartenance et la typologie du local :

- catégorie 1 (cage d'escalier 1,2,3,4 et 8) ;
- catégorie 2 (cage d'escalier 5) ;
- catégorie 3 (cage d'escalier 6 et 7).

Au vu des surfaces communiquées et en l'absence de métrage loi Carrez, la résidence est évaluée à la somme arrondie de 25 000 000 €.

	Évaluation catégorie 1	Évaluation catégorie 2	Évaluation catégorie 3
	Montant au m <sup>2</sup>		
Bureaux	1 407,51		834,72
Commerces	1 319,54	1 202,71	
Total locaux activités			
T2	1 801,62	1 642,09	1 068,44
T3	1 850,88	1 686,99	1 097,66
T4	1 850,88		1 097,66
Villa T4	2 018,90		
Villa T5	2 018,90		1 197,30
T7 duplex		1 840,14	
T4 duplex			1 197,30
T5 duplex	2 018,90		1 197,30
T3 duplex	2 018,90		
Total logement			
<b>TOTAL</b>			
Parkings		10 000	
Garages		15 000	

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



Mairie de Bastia

affaire suivie par : Josepha Negroni

## 2 - DATE

de consultation : 24/02/2022

de réception : 24/02/2022

de visite : 04/04/2022

de dossier en état : 03/05/2022

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

Opération de portage financier en partenariat avec l'Office Foncier de Corse en vue de l'acquisition, de l'achèvement des travaux et enfin de la revente de l'ensemble immobilier à différents bailleurs sociaux dans le but d'accroître l'offre de logements au centre-ville.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

L'ensemble immobilier est composé de 152 logements, 4 commerces et 7 locaux d'activité ventilés en 8 cages d'immeubles (R+5 à R+8) pour partie loués (2/3) et pour partie inachevés (1/3). Les locaux sont finalisés pour les cages 1, 2, 3, 4 et 8, presque achevés pour la cage 5 et en état brut pour les cages 6 et 7. Le Cézanne nécessite des travaux complémentaires tant pour les parties achevées (toiture, étanchéité...) que pour les parties inachevées le tout afin que l'usager puisse en jouir en bon père de famille.

La résidence est située tout près du centre-ville légèrement à l'écart. On note la présence de quelques nuisances sonores du fait de la proximité immédiate de la gare, d'EDF et de la piscine municipale.

Les logements visités qui sont terminés sont en bon état et d'une qualité correcte : si les stores électriques, la menuiserie et le carrelage sont de qualité, il est dommage que le chauffage soit assuré par des convecteurs très bas de gamme souvent mal placés dans les pièces. À noter la présence d'un placard intérieur aménagé en dressing et dans la cuisine la mise à disposition de quelques meubles de rangement ; les plaques et les hottes ne sont pas fournies.

Les sanitaires sont intégralement carrelés et on accède aux balcons par une baie double vitrage coulissante standard. Par contre, l'agencement des appartements est souvent inadapté (présence d'angles très importants, de pièces d'une surface soit trop grande soit trop petite, d'une disposition des pièces malheureuse...). Enfin, dans certaines cages, les cumulus ne sont pas accessibles directement et dans une cage d'escalier des portes techniques donnant sur le vide ont été installées afin de pouvoir fixer les moteurs de climatisation ce qui est incongru.

Les parties communes sont réduites et d'un état très moyen comme les ascenseurs (un seul par cage d'escalier). Toute la résidence est sous vidéo surveillance avec PC de sécurité dans la loge du gardien.

Les locaux d'activités et les commerces sont pour l'essentiel des appartements sans salle d'eau et sans agencement spécifique. Situés pour l'essentiel en rez-de-chaussée, ils sont souvent mal éclairés.

Enfin, il faut souligner que la résidence ne disposera à terme que de 87 places de parking ce qui est très faible par rapport au nombre de logements (152) et ce d'autant plus que les possibilités de se garer dans un environnement proche sont d'ores et déjà réduites.



## Synthèse des logements construits (typologie 2022)

Typologie	Nombre	Surface de plancher	m <sup>2</sup> en moyenne au Cézanne
T2	47	2 932,24	62,39
T3	67	5 397,86	80,57
T3 duplex	1	106,06	106,06
T4	26	2 835,93	109,07
T4 duplex	1	123,33	123,33
T5 et +	6	802,51	133,75
Villa T4	2	365,37	182,69
Villa T5	2	307,10	153,55
<b>Total</b>	<b>152</b>	<b>12 870,40</b>	

### Les parkings

Box	41
Stationnement simple	46
<b>Total</b>	<b>87</b>

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

Bien de la SCI Recipello Novu

## 6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zone UZRa du PLU de la commune.

## 7 - DATE DE RÉFÉRENCE

03/05/2022

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Par comparaison avec application de décotes et répercussion du montant des travaux.

La méthodologie retenue pour la présente évaluation est la suivante : évaluation au m<sup>2</sup> selon la typologie du logement et selon la catégorie d'appartenance (montant de travaux différent).

Trois catégories déterminées selon l'état d'avancement des travaux : catégorie 1 avec les cages 1,2,3,4,8 où les appartements sont finalisés et loués, catégorie 2 avec la cage 5 où les appartements sont presque achevés mais vides et la catégorie 3 avec les cages 6 et 7 où tout est à l'état brut.



**Les montants de travaux par catégorie d'appartenance (cage 1,2,3,4,8 ; cage 5 ; cage 8) suite analyse des documents transmis :**

Travaux identifiés par catégorie				
	Catégorie 1	Catégorie 2	Catégorie 3	
	Cages 1,2,3,4,8	Cage 5	Cage 6,7	
Montant HT	600 000	300 000	1 950 000	
Aléas 10 %	660 000	330 000	2 145 000	
Montant TTC	726 000	363 000	2 359 500	
MOE 18 % HT	118 800	59 400	386 100	
MOE TVA	23 760	11 880	77 220	
MOE TTC	142 560	71 280	463 320	
Sous Total	868 560	434 280	2 822 820	
<b>TOTAL</b>	<b>4 125 660</b>			
Travaux divers à ventiler				
	Toiture	RDC	Sous sol	Extérieurs
Montant HT	1 150 000	300 000	50 000	100 000
Aléas 10 %	1 265 000	330 000	55 000	110 000
Montant TTC	1 391 500	363 000	60 500	121 000
MOE 18 % HT	227 700	59 400	9 900	19 800
MOE 18 % TTC	45 540	11 880	1 980	3 960
Sous total	1 664 740	434 280	72 380	144 760
<b>TOTAL</b>	<b>2 316 160</b>			
Ventilation des travaux divers au prorata de la surface de plancher				
		Surface de plancher		
	Catégorie 1	1 519 385		
	Catégorie 2	268 063		
	Catégorie 3	528 712		
	<b>Total</b>	<b>2 316 160</b>		
Ventilation travaux par catégorie				
	Catégorie 1	Catégorie 2	Catégorie 3	
Par surface	2 387 945	702 343	3 351 532	

Valeur vénale après répercussion des travaux au m<sup>2</sup> selon la localisation (catégorie d'appartenance) et la typologie du local :

	Évaluation catégorie 1	Évaluation catégorie 2	Évaluation catégorie 3
<b>Montant au m<sup>2</sup></b>			
Bureaux	1 407,51		834,72
Commerces	1 319,54	1 202,71	
Total locaux activités			
T2	1 801,62	1 642,09	1 068,44
T3	1 850,88	1 686,99	1 097,66
T4	1 850,88		1 097,66
Villa T4	2 018,90		
Villa T5	2 018,90		1 197,30
T 7 duplex		1 840,14	
T4 duplex			1 197,30
T5 duplex	2 018,90		1 197,30
T3 duplex	2 018,90		
Total logement			
<b>TOTAL</b>			
Parkings	10 000		
Garages	15 000		

Valeur des différentes catégories		
17 921 225,63	3 086 328,07	4 025 643,13
<b>25 033 196,83</b>		

L'application des prix au m<sup>2</sup> aux surfaces communiquées permet de dégager une estimation du prix de l'ensemble qui serait de : 25 033 196,83 € arrondie à 25 000 000 €

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ



1 an

## 10 - OBSERVATIONS

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

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

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

Pour le Directeur départemental des Finances  
publiques  
et par délégation,

Grégory ROUTARD  
Directeur Adjoint des Finances  
Publiques de la Haute-Corse

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212000335-20220602-2022-01-06-23-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/06/2022

Affichage : 09/06/2022

Pour l'autorité compétente par délégation

