



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 18/10/2022

**Direction départementale des Finances Publiques
de Haute-Corse**

Pôle d'évaluation domaniale

Square Saint Victor CS 50110

20291 BASTIA CEDEX

mél. : ddfip2b.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marc BORIE

Courriel : marc.borie@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 95 32 88 21

Réf DS: 9957639

Réf OSE : 2022-99999-70383

Le Directeur départemental des Finances
publiques de Haute-Corse

à

Monsieur Le Maire de Bastia

Service Foncier

À L'Attention de Madame J. NEGRONI

Avenue Pierre GIUDICELLI

20 410 BASTIA Cedex

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine,
élaborée avec l'Association des Maires de
France, est disponible
sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Terrain à bâtir – Parcelle BL 242

Adresse du bien :

Voie Puretti - 20600 Bastia

Valeur :

7 450 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)



Commune de Bastia

affaire suivie par : Mme Josefa NEGRONI, Responsable du Pôle Politique foncière et immobilière
(jnegroni@bastia.corsica)

2 - DATES

de consultation :	27/09/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	27/09/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'une emprise de 149m² à détacher de la parcelle BL 242 appartenant à la ville.
régularisation foncière

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4. DESCRIPTION DU BIEN



4.1. Situation générale



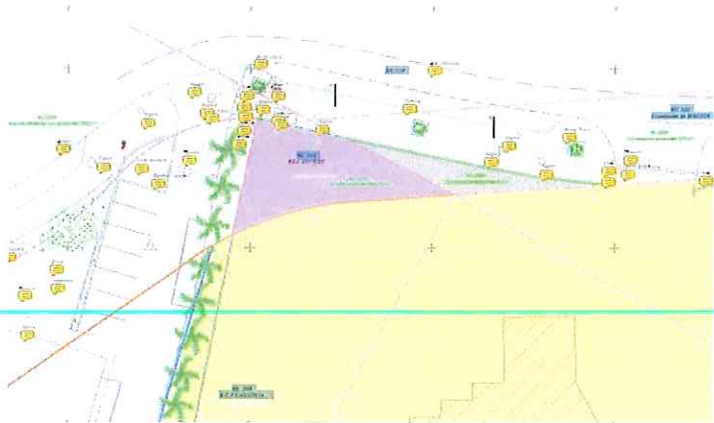
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

4.3. Références cadastrales

Les immeubles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BASTIA	BL 242	Voie Puretti	2651	TAB
TOTAL			2651	

4.4. Descriptif





L'emprise concernée est une portion de terrain de 149m² en bord de route à rétrocéder à la SCI LAETIA, propriétaire des parcelles adjacentes.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Bastia. Le bien est porté par erreur au cadastre au nom de la Sté ELC INVEST. Une régularisation est en cours d'instruction

5.2. Conditions d'occupation

Bien loué

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU du 07/07/2008.

La parcelle BL 242 est située en zone UBa.

Le secteur UBa est à dominante d'habitat social (quartiers Sud), comportant de grands ensembles, hauteur limitée à 24 m (R+7), emprise au sol inférieure à 40 %.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison : consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Un certain nombre de transactions ont été effectuées dans le secteur plus ou moins proche. Les critères de recherche ont été les suivants :

- transactions réalisées entre 2013 et 2022
- zones retenues : UBa

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Les données sont tirées des applications BNDP, Patrim et Géofoncier.

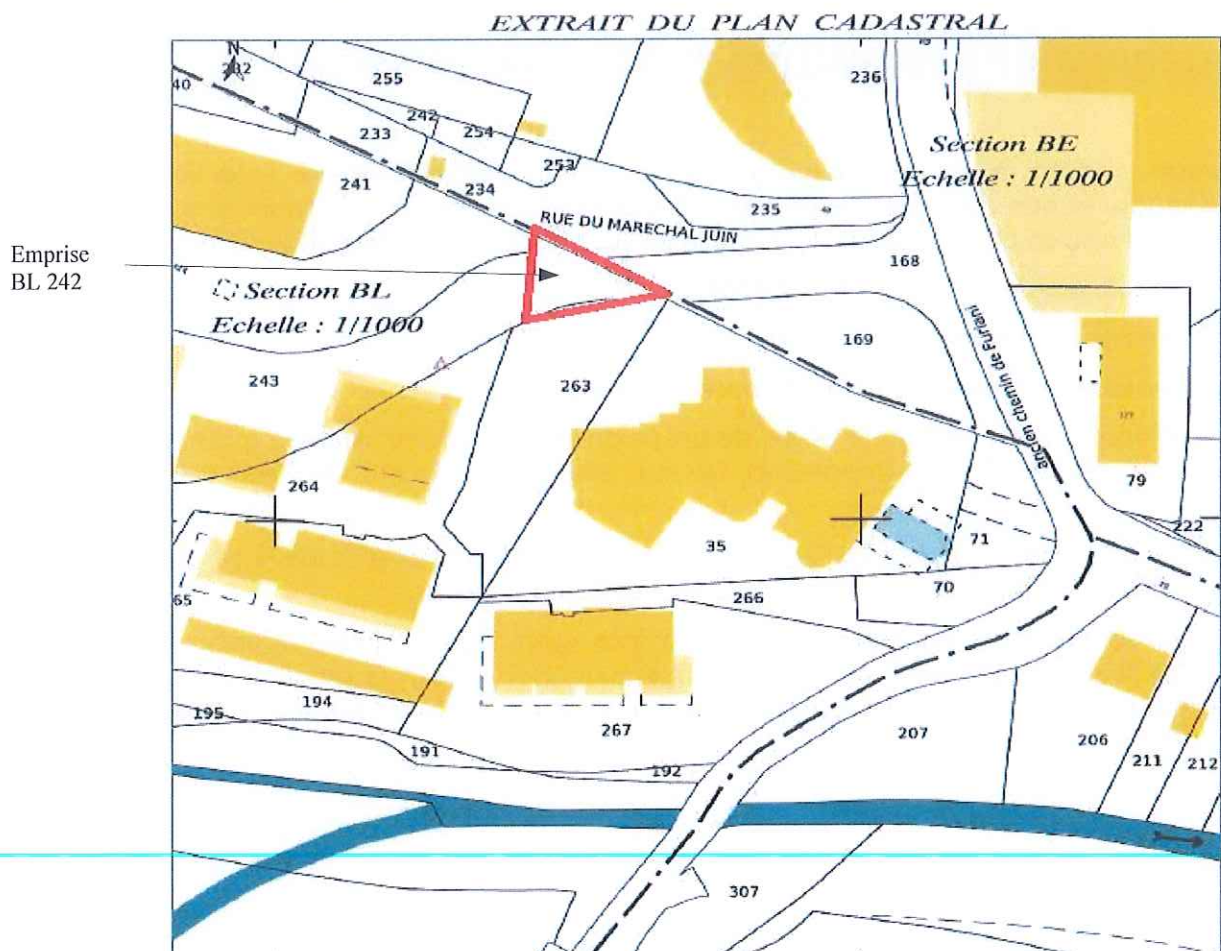


Biens non bâtis – valeur vénale

N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urba- nisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	30/03/2013	PURETTI	BL 70, 263, 266	1548	UBa	17 000	10,98	Terrains entourant la parcelle BL35 dont le propriétaire est l'acheteur
2	13/12/2013	PURETTI	BE 169	700	UBa	29 880	42,69	Terrains entourant la parcelle BL35 dont le propriétaire est l'acheteur
3	29/10/2015	PURETTI	BE 246	145	UBa	14 500	100	
4	01/03/2017	SANTA MARIA MADDALENA	BC 165	749	UBa	22 470	30	
5	14/06/2017	AMURELLA	BM 887	2385	UBa	250 000	104,82	
6	19/04/2018	MONTESORO	BE 248, 251 – BM 1026, 1027	6565	UBa	328 250	50	Vente de la Commune à la SEMAB
7	06/02/2019	PURETTI	BE 238, 253, 254	1833	UBa	100 815	55	Échange d'emprise entre Commune et LOGIREM
8	06/07/2021	PURETTI	BE 245, 257	150	UBa	15 000	100	
						moyenne	61,69	
						médiane	52,50	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue





Les terrains vendus ou échangés en 2013 autour du secteur concerné, à savoir l'emprise de 149 m² de la parcelle BL 242 (voir triangle rouge plan ci-dessus), vont de 10,98€/m² à 42,69€/m². Il s'agit des parcelles BL 70, BE 169, BE 263 et BE 266.

Par ailleurs, trois parcelles dans le secteur très proche ont été échangées en 2019 à 55€/m² entre la commune et la société LOGIREM.

Enfin, en 2018, la commune a vendu à la SEMAB des terrains (parcelles BE 248, BE 251, BM 1026 et BM 1027) pour 50€ le m² en vue d'un projet de construction d'édifice.

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	30/03/2013	PURETTI	BL 70, 263, 266	1548	UBa	17 000	10,98	Terrains entourant la parcelle BL35 dont le propriétaire est l'acheteur
2	13/12/2013	PURETTI	BE 169	700	UBa	29 880	42,69	Terrains entourant la parcelle BL35 dont le propriétaire est l'acheteur
6	19/04/2018	MONTESORO	BE 248, 251 – BM 1026, 1027	6565	UBa	328 250	50	Vente de la Commune à la SEMAB
7	06/02/2019	PURETTI	BE 238, 253, 254	1833	UBa	100 815	55	Échange d'emprise entre Commune et LOGIREM
						moyenne	39,67	
						médiane	46,34	

Compte tenu de la configuration de l'emprise concernée, qui constituera un simple prolongement de la parcelle BL 263, un prix de 50€ par mètre carré semble correcte. Soit une valeur vénale de 149 x 50 = 7 450€

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **7 450€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10%.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.



10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.



Pour le Directeur et par délégation,
et par délégation,

La Responsable de la Division Missions
Domaniales

Geneviève SANTELLI

Inspectrice Divisionnaire