

**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](mailto:ddfip2b.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Marc BORIE

Courriel : [marc.borie@dgfip.finances.gouv.fr](mailto: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](mailto: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 :         | <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                      |
| Acquisition :     | amiable <input type="checkbox"/><br>par voie de préemption <input type="checkbox"/><br>par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail :    | <input type="checkbox"/>                                                                                                                 |
| Autre opération : |                                                                                                                                          |

### 3.2. Nature de la saisine

|                                                                                                                                |                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Réglementaire :                                                                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> : | <input type="checkbox"/>            |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)                                                        | <input type="checkbox"/>            |

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'une emprise de 149m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle BL 242 appartenant à la ville.  
régularisation foncière

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

#### 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 149m<sup>2</sup> en bord de route à rétrocéder à la SCI LAFFITIA, 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

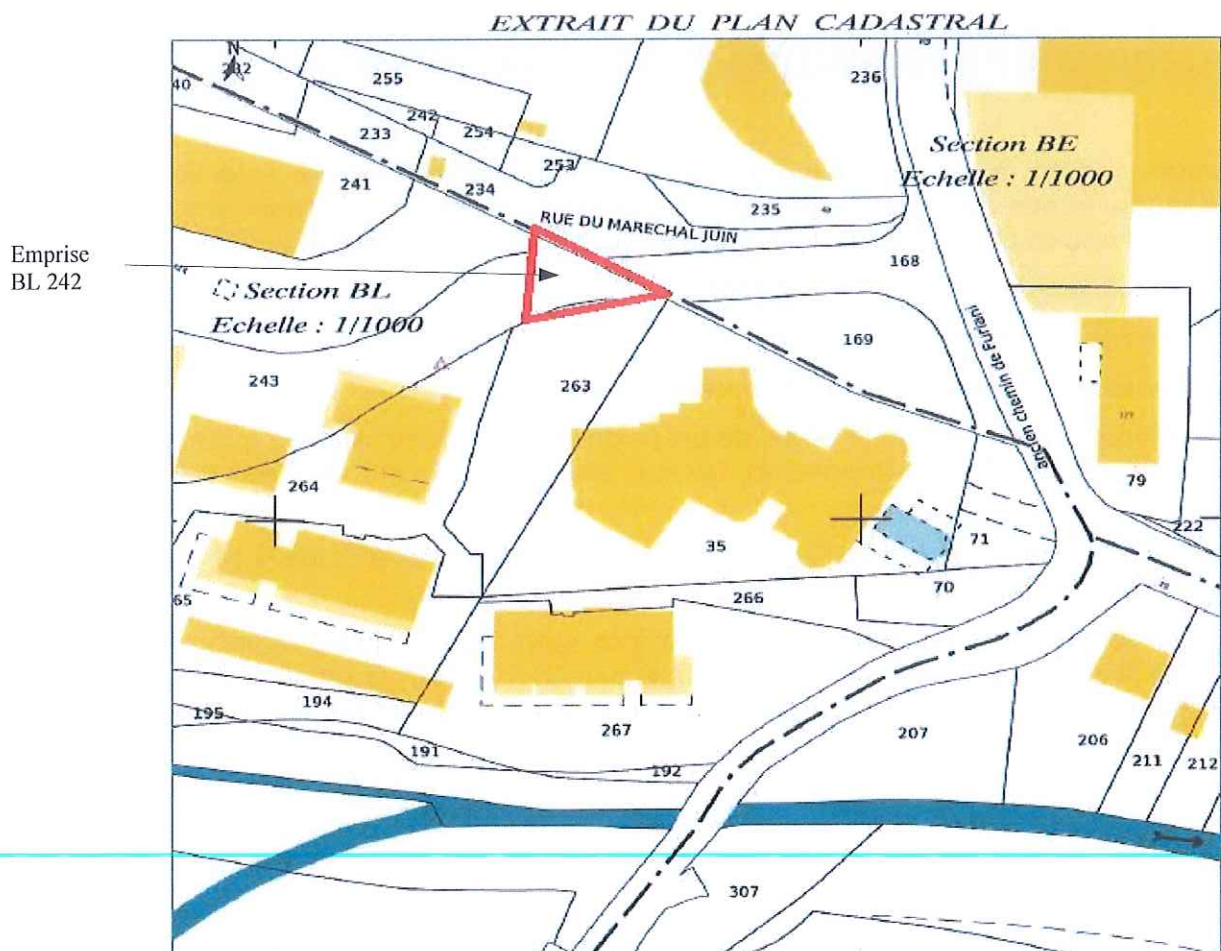
#### **8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison**

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

| N | date mutation | commune adresse       | cadastre                    | surface terrain | urbanisme | prix    | Prix/m <sup>2</sup> | 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 m<sup>2</sup> de la parcelle BL 242 (voir triangle rouge plan ci-dessus), vont de 10,98€/m<sup>2</sup> à 42,69€/m<sup>2</sup>. 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€/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> | 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  $149 \times 50 = 7\,450\text{€}$

## 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.

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212000335-20230725-20230725-21-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 25/07/2023

Pour le Directeur et par délégation,  
et par délégation,

La Responsable de la Division Missions  
Domaniales

Geneviève SANTELLI  
Inspectrice Divisionnaire

