

Direction Générale des Finances Publiques

Le 04/04/2023

**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

Le Directeur départemental des Finances
publiques de Haute-Corse

à
Monsieur le Maire
de la Commune de San Martino Di Lota

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marc BORIE
Courriel : marc.borie@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 95 32 88 21

Réf DS:
Réf OSE : Suite appel téléphonique du 04/04/2023

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 :

Terres – parcelles AE 539

Adresse du bien :

Porraja 20200 San-Martino-di-Lota

Valeur :

90 €/m² (QUATRE-VINGT DIX EUROS PAR MÈTRE CARRÉ),
assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

Commune de San Martino Di Lota

affaire suivie par : Madame Vanessa FIGARELLA, responsable service foncier
vanessa_figarella@sanmartino.corsica

2 - DATES

de consultation :	04/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	04/042023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Il s'agit de procéder à la cession d'une parcelle à un riverain.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

San-Martino-di-Lota est une commune située dans l'ancienne piève de Lota au voisinage nord de la ville de Bastia, à la base de la façade orientale du Cap Corse. Elle compte environ 2 913 habitants, sa superficie est de 9.54 km². Son altitude par rapport au niveau de la mer est comprise entre 0 et 984 m. Sa densité de population était de 305 hab./km² en 2019 (Source INSEE)

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

La parcelles AE 539 consiste en une bande étroite le long du chemin de Porraja. Elle correspond à un délaissé de voirie dont la nature de terrain est «verger».



3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SAN MARTINO DI LOTA	AE 539	Porraja	69	verger
TOTAL			69	

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de San Martino Di Lota

5.2. Conditions d'occupation

Bien libre de toute occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU modifié du 22 04 2014 - Délibération du 19/04/2016

Zone UBe-1.

La zone UB couvre la zone agglomérée de Pietranera et les quartiers résidentiels du village et des hameaux. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

La zone UBe-1 correspond à une zone d'urbanisation littorale dense.

L'emprise au sol ne peut pas excéder :

- 60% de la surface totale du terrain d'assiette pour toute imperméabilisation (construction, piscine, terrasses...).

- le terrain d'assiette doit être aménagé de telle façon qu'au moins 35% de sa superficie soit une zone verte composée en pleine terre, arborée et plantée.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Périmètre de protection contre les nuisances sonores.

PPRI : risque modéré.

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

Transactions sur la commune de San Martino di Lota

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

Sources : PATRIM, BNDP

Critères : transactions non bâtis de février 2017 à mars 2023 – Périmètre : 1000m autour

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbainisme	prix	Prix/m ²	Observations	
1	14/04/2022	Chiostrone - San Martino Di Lota	AD 252	136	UB	10 000	73,53		
2	08/07/2021	Licciola - San Martino Di Lota	D 1225	15	UB	1 125	75,00	Vente par la commune	
3	08/07/2021	Licciola - San Martino Di Lota	D 1226	10	UB	750	75,00	Vente par la commune	
4	27/08/2020	Porraja - San Martino Di Lota	AE 561	49	UB	4 900	100,00	Vente par la commune	
5	16/02/2021	Porraja - San Martino Di Lota	AE 640	135	UBe-1	30 000	222,22	Terrain à bâtir	
6	26/10/2021	Puraja - San Martino Di Lota	AD 65	230	UB	34 500	150,00	Achat SCI qui possède AD 66 et AD 522 (jouxtent)	
7	07/06/2019	Chem De Calavita - San Martino Di Lota	AC 377	235	UBe	23 500	100,00	Vente par la commune	
8	24/04/2019	Pentagone - San Martino Di Lota	AD 584	205	UBe	20 500	100,00		
9	20/06/2018	Petricajo - San Martino Di Lota	AD 91	235	UBe	23 500	100,00	Vente à la commune	
10	18/06/2018	Porraja - San Martino Di Lota	AE 594	37	UB	5 000	135,14	Terrain à bâtir	
							moyenne	113,09	
							médiane	100,00	
							moyenne	89,08	Corrigé des termes 5, 6 et 10
							médiane	100,00	Corrigé des termes 5, 6 et 10

La moyenne des termes est de 113,09€ avec une médiane de 100€.

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

Il faut écarter les termes 5 et 10 car ce sont des terrains à bâtir. Par ailleurs, il faut également écarter le terme 6 car l'acheteur est une SCI qui possède déjà deux parcelles jouxtant, à savoir AD 66 et AD 522 (projet de construction).

La moyenne se situe alors à 89,08€ avec une médiane de 100€.

Les parcelles à évaluer représentant des délaissés de voirie, un prix de 90€/m² sera retenu.

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 des biens est arbitrée à **90 €/m²**.

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 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,

Marc BORIE, inspecteur des finance publiques

