



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 20/03/2023

**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](mailto: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](mailto:marc.borie@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 04 95 32 88 21

Réf DS: 11589687  
Réf OSE : 2023-99999-14971

## 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 535 et AE 586

*Adresse du bien :*

Porraja 20200 San-Martino-di-Lota

*Valeur :*

90 €/m<sup>2</sup> ( 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 »)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212003057-20230404-0262023-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 11/04/2023

## 1 - CONSULTANT

Commune de San Martino Di Lota

affaire suivie par : Madame Vanessa FIGARELLA, responsable service foncier  
[vanessa\\_figarella@sanmartino.corsica](mailto:vanessa_figarella@sanmartino.corsica)

## 2 - DATES

|  |            |
|--|------------|
| de consultation :  | 23/02/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: |            |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble :                                |            |
| du dossier complet :   | 23/03/2023 |

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

|                   |  |
|-------------------|--|
| Cession :         | <input 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 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

Il s'agit de procéder à la cession de parcelles à un riverain.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

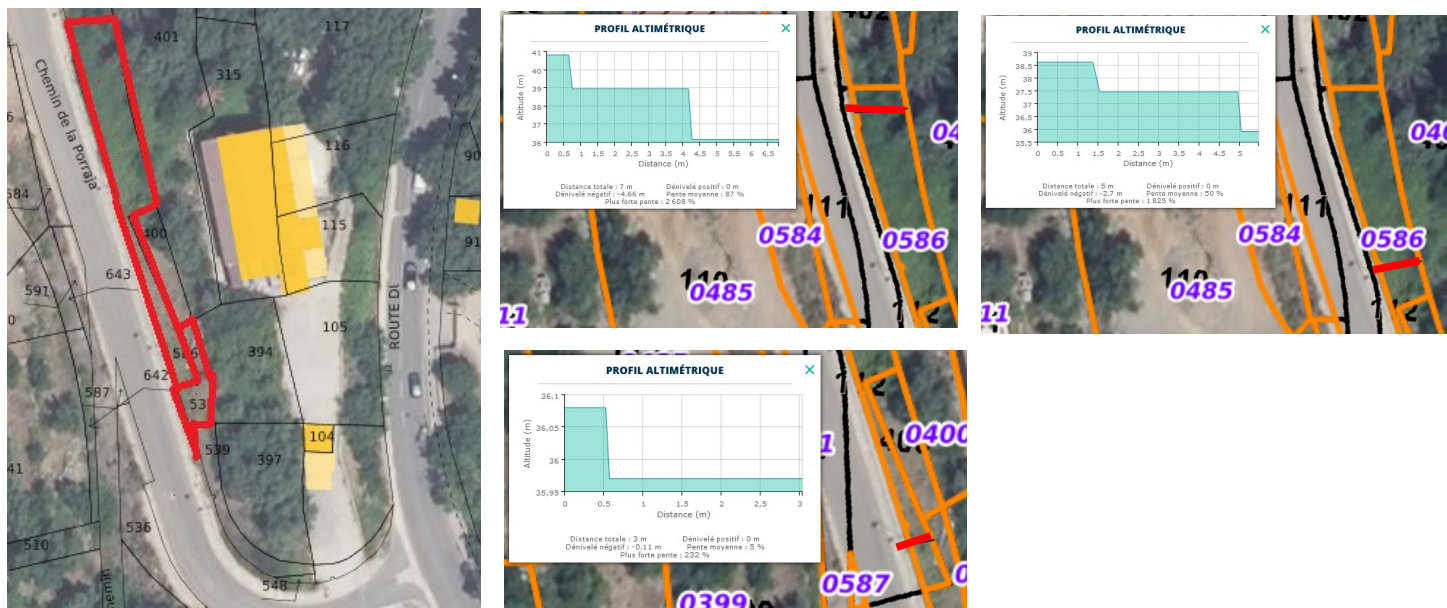
## 4.1. Situation générale

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 km<sup>2</sup>. Son altitude par rapport au niveau de la mer est comprise entre 0 et 984 m. Sa densité de population était de 305 hab./km<sup>2</sup> en 2019 (Source INSEE)

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

Les parcelles AE 535 et AE 586 consistent en une bande étroite le long du chemin de Porraja, en grande pente d'Est en Ouest.

Elles correspondent à des délaissés de voirie dont la nature de terrain est « terres » pour la AE 586 et « vergers » pour la AE 535.



## 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 535   | Porraja         | 48         | verger        |
| SAN MARTINO DI LOTA | AE 586   | Porraja         | 242        | terre         |
| TOTAL               |          |                 | 290        |               |

## 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212003057-20230404-0262023-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 11/04/2023

## 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.

## 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 novembre 2022 – Périmètre : 1000m autour

| Biens non bâtis – valeur vénale |               |  |          |                 |           |        |                     |  |
|---------------------------------|---------------|--|----------|-----------------|-----------|--------|---------------------|--|
| N                               | date mutation | commune adresse                        | cadastre | surface terrain | urbanisme | prix   | Prix/m <sup>2</sup> | 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              |  |

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212003057-20230404-0262023-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 11/04/2023

|    |            |                                 |        |     |     |         |        |                               |
|----|------------|---------------------------------|--------|-----|-----|---------|--------|-------------------------------|
| 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€/m<sup>2</sup> sera retenu.

Soit une valeur vénale de  $90 \times 290 = 26\,100$  €, arrondi à 26 000 €.

## 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 €/m<sup>2</sup>, soit 26 000 €**.

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.

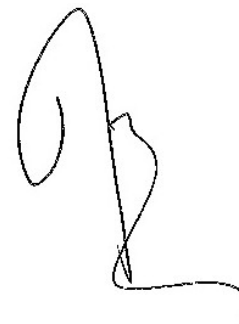
## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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



L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
02E-012003007-0200404-0202023-DE  
Accusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 14/04/2023