

Direction Générale des Finances Publiques

Le 05/06/2025

**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

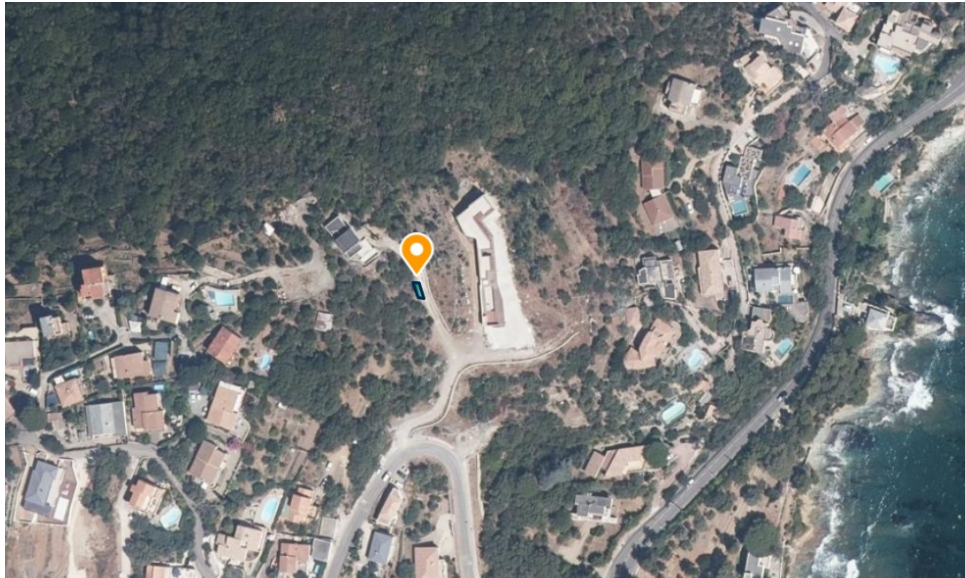
**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Patrice MERLENGHI  
 Courriel : [patrice.merlenghi@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:patrice.merlenghi@dgfip.finances.gouv.fr)  
 Téléphone : 04 95 32 88 22

Réf DS: 24205750  
 Réf OSE : 2025-99999-36326

## 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 :* Tronçons de chemin sur la parcelle AE 660

*Adresse du bien :* Chemin de Porraja 20200 San-Martino-di-Lota

*Valeur :* **1470 € (mille quatre cent soixante dix euros)**, 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-212003057-20250930-2025-058-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/10/2025

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212003057-20260327-018-2026-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/03/2026

## 1 - CONSULTANT

Commune de San Martino Di Lota  
affaire suivie par : Mme Vanessa FIGARELLA  
courriel : vanessa\_figarella@sanmartino.corsica

## 2 - DATES

de consultation :	14/05/25
-------------------	----------

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

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
-----------	--------------------------

### 3.2. Nature de la saisine

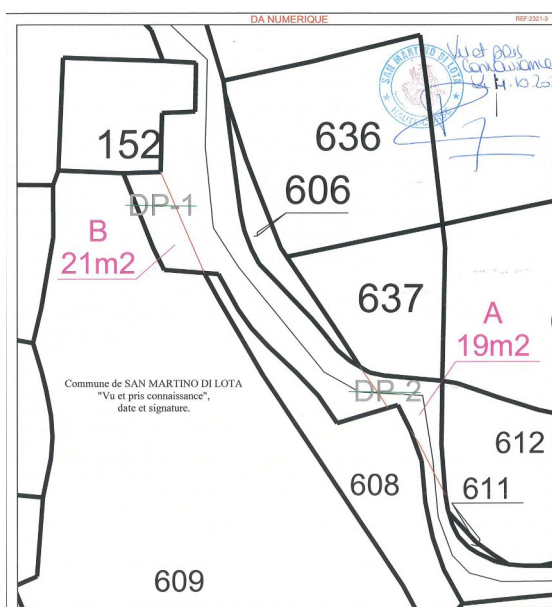
Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
-----------------	--------------------------

### 3.3. Projet et prix envisagé

Il s'agit de procéder à l'aliénation d'un tronçon de chemin desservant la parcelle AE 660.  
En effet, l'aménagement de la nouvelle route de la Porraja (reliant le chemin du Massone) a entraîné la formation de tronçons non affectés à l'usage du public.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation et références cadastrales



Le tronçon de chemin concerné, d'une superficie de 21 m<sup>2</sup> consiste en un délaissé de voirie.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212003057-20250930-2025-058-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/10/2025

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

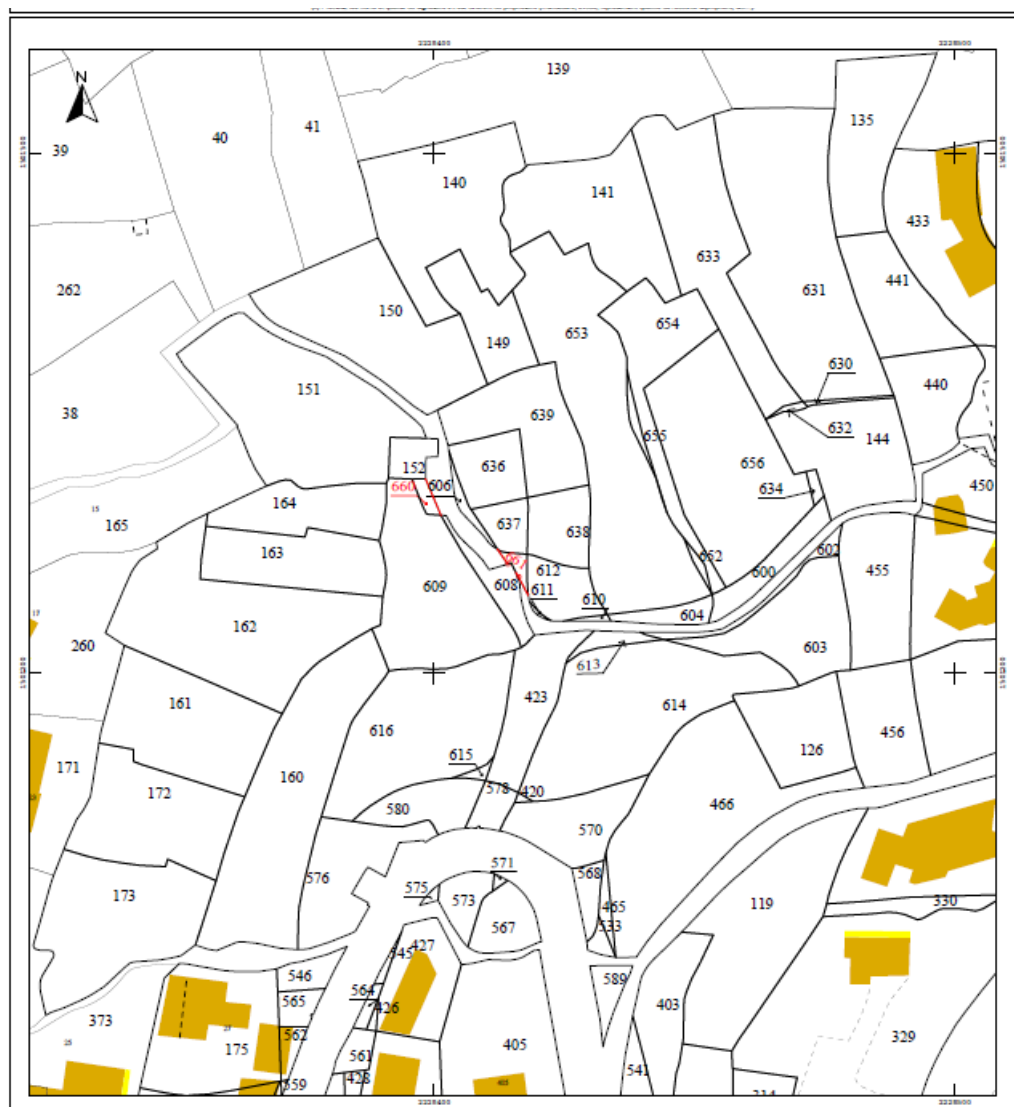
02B-212003057-20260327-018-2026-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/03/2026

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
San Martino Di Lota	AE 660	Chemin de Porraja	21	terre



## 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-212003057-20250930-2025-058-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/10/2025

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212003057-20260327-018-2026-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/03/2026

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

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

Zone 1AUh-b.

La zone 1AUh couvre les quartiers insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation dès que les équipements complémentaires seront réalisés.

Le secteur 1AUh-b correspond au pôle d'habitat de Porraja.

L'emprise au sol ne peut pas excéder :

- 30 % de la surface totale du terrain d'assiette pour les polygones d'implantation des bâtiments
- 50% 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 50% de sa superficie soit une zone verte, 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 de terrains situés dans un rayon d'1 km autour du bien évalué au cours des 5 dernières années

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		
3	08/07/2021	Licciola - San Martino Di Lota	D 1226	10	UB	750	75,00		
4	27/08/2020	Porraja - San Martino Di Lota	AE 561	49	UB	4 900	100,00		
5	26/10/2021	Puraja - San Martino Di Lota	AD 65	230	UB	34 500	150,00		
							moyenne	94,71	
							médiane	75	
							Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur		

02B-212003057-20250930-2025-058-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/10/2025

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212003057-20260327-018-2026-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/03/2026

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

La moyenne des termes est de 94,71 € avec une médiane de 75 €.

La parcelle à évaluer se trouvant en zone AUH et représentant de plus un délaissé de voirie, un prix de 70 €/m<sup>2</sup> sera retenu.

À la lumière de ces éléments, la valeur vénale du bien à évaluer est donc établie de la façon suivante : 70 € x 21 m<sup>2</sup> = 1 470 €

## 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 **1470 € (mille quatre cent soixante dix euros)**.

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 18 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212003057-20250930-2025-058-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/10/2025

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212003057-20260327-018-2026-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/03/2026

## 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 départemental des Finances Publiques et par délégation,

Patrice MERLENGHI

Inspecteur des Finances Publiques



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212003057-20250930-2025-058-DE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212003057-20250930-2025-058-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/03/2026

Finances 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

02B-212003057-20250930-2025-058-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/10/2025