

Direction Générale Des Finances Publiques

Ajaccio le 06/06/2023

Direction Régionale des Finances Publiques de Corse et
département de Corse du sud

Pôle d'évaluations domaniales

La Directrice Régionale des Finances Publiques

6, Parc Cunéo d'Ornano
20 195 AJACCIO CEDEX 1

à

Courriel : drfip2a.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

**Monsieur le Maire de la
commune de Porto-Vecchio**

Affaire suivie par : Arnaud ROLLIN
Téléphone : 04 95 23 51 67

Réf DS: 11977392
Réf OSE : V OSE 24 397 – PV

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

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



Nature du bien :

Non bâti

Adresse du bien :

Rue John Antoine Nau – 20 137 Porto-Vecchio

Valeur :

750 000 €

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Marie-Pierre MELA – Chargée des affaires foncières et immobilières –
04 95 70 95 06 – marie-pierre.mela@portivechju.corsica

2 - DATES

de consultation :	28/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	28/03/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> 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

La commune souhaite acquérir une parcelle, en vue de valoriser le patrimoine que représentent les bastions et favoriser une liaison entre la ville et le port dans le cadre de l'extension du port de plaisance avec outil (téléphérique).

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Parcelles nues – accueillant des ruines – cadastrées section AD numéro 145-418-419 – d’une surface totale égale à 2 670 m² – à moins de 500 mètres du port de plaisance – qualifiée de terrain à bâtir par le consultant – de relief pentu – en nature de maquis et de rochers.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
PORTO-VECCHIO	AD 145	Rue John Antoine Nau	1310	TàB
PORTO-VECCHIO	AD 418	Rue Dominique Etori	230	TàB
PORTO-VECCHIO	AD 419	Rue Dominique Etori	1130	TàB

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l’immeuble

Monsieur Alpsteig

5.2. Conditions d’occupation

Biens supposés libres de toute occupation.

6 - URBANISME

RNU

Centre-ville

Terrains en pente et encombrés (ruines)

Réseaux et voies d’accès

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

Méthode par comparaison et applications « *Estimer un bien* » + « *Patrim* ».

Un abattement de 30 % sera appliqué sur le prix moyen pour tenir compte de l’encombrement des terrains et du relief pentu. Soit un prix moyen au m² égal à 280 € après abattement.

8 - ÉTUDE DE MARCHÉ

Le bien est situé sur un marché de forte tension immobilière, une zone géographique privilégiée, à moins de 300 mètres du port. Un prix moyen avant abattement de 400 € sera retenu :

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2022	janvier-décembre	385,54	326,87	263,79	624,65

* Les prix au m² sont calculés sur les ventes retenues

Les critères de sélection ont les suivants : termes de comparaison situés à moins de 500 mètres des termes de références – pour des surfaces supérieures à 500 m² et inférieures à 3 000 m² – tous situés sur la commune – pour la qualification « terrain à bâtir ».

2670 × 400 × 0,70 = 747 600 €, somme arrondie à 750 000 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

[Acquisition amiable]

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement 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 totale du bien est arbitrée à 750 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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 24 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.

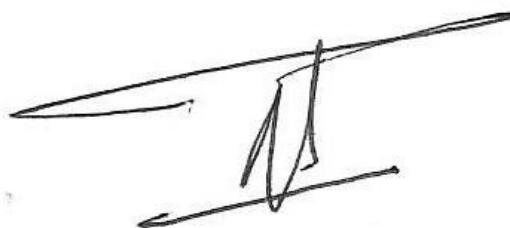
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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.

La Directrice Régionale des Finances Publiques



Christine BESSOU-NICAISE
Administratrice Générale des 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.