

SARL [REDACTED]
[REDACTED]

SCI [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]
Direction des investissements
Routiers Pumonté
Collectivité de Corse
8, cours Général Leclerc
20000 Ajaccio

Pietrosella le 17 juin 2023,

Objet: Demande de régularisation.

Monsieur,

Nous sollicitons vos services afin de régulariser la situation concernant la parcelle AD 214 propriété de la SCI [REDACTED] dont le gérant est M. [REDACTED] ainsi que la parcelle AD219 propriété de la SARL [REDACTED] dont le gérant est M. [REDACTED]

Les deux sociétés ont les mêmes actionnaires dans les mêmes proportions.

En effet, lorsque la D255A menant à Pietrosella a été retracée, nous avons donné notre accord pour qu'elle traverse les parcelles AD 214 et AD219 et il était convenu que nous récupérerions en contrepartie le délaissé de route.

Ces formalités n'ayant jamais été faites, nous souhaiterions donc régulariser la situation.

En vous remerciant de l'attention portée à notre demande et dans l'attente d'une réponse de vos services, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

PC [Signature] CJ [Signature]

Direction Générale des Finances Publiques

Le 10/10/2023

**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

POUR NOUS JOINDRE

Monsieur le Président de la Collectivité de
Corse
Rond-point du Maréchal Leclerc
20 405 BASTIA CEDEX

Réf DS: 13665603
Réf OSE : 2023-99999-61132

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 : Délaissés et parcelles non bâties – Parcelles AD 213, 214, 219

Adresse du bien : 20166 Pietrosella

Valeur :

Emprises prélevées sur la RD 255A : 40 €/m²
Parcelle AD 213 : 110 €/m²
Parcelle AD 214 : 40 €/m²
Parcelle AD 219 : 40 €/m²

Echange n°1 :
 Cession emprise RD 255A (24 m²) : 960 €
 Acquisition AD 213 (71 m²) : 7 810 €
 Acquisition AD 214 (326 m²) : 13 040 €
Solte à verser par la CDC à la SCI [REDACTED] : 19 890 €

Echange n°2 :
 Cession emprise RD 255A (461 m²) : 18 440 €
 Acquisition AD 219 (353 m²) : 14 120 €
Solte à verser par la SARL [REDACTED] à la CDC : 4 320 €
 marge d'appréciation : 10 %
 (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Collectivité de Corse

2 - DATES

de consultation :	10/08/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	10/08/2023

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"/> 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 checked="" 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 Collectivité de Corse veut réaliser deux opérations d'échange dans le cadre d'une régularisation du domaine public de la RD 225A sur la commune de Pietrosella.

Echange n°1 : Cession par la CDC d'une emprise de 24 m² à prélever sur le délaissé de la RD 255A situé en bordure SUD de la parcelle AD 213 contre acquisition de la totalité de la parcelle AD 214 (domaine public de fait) et de l'emprise de la RD 255A (71 m²) sur la parcelle AD 213. Cet échange est prévu avec soulte éventuelle au profit du propriétaire privé.

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

Echange n°2 : Cession par la CDC d'une emprise de 461 m² à prélever sur le délaissé de la RD 255A situé en bordure EST de la parcelle AD 220 contre acquisition de la totalité de la parcelle AD 219 (domaine public de fait). Cet échange est prévu avec soulte éventuelle au profit de la CDC.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

Sans objet

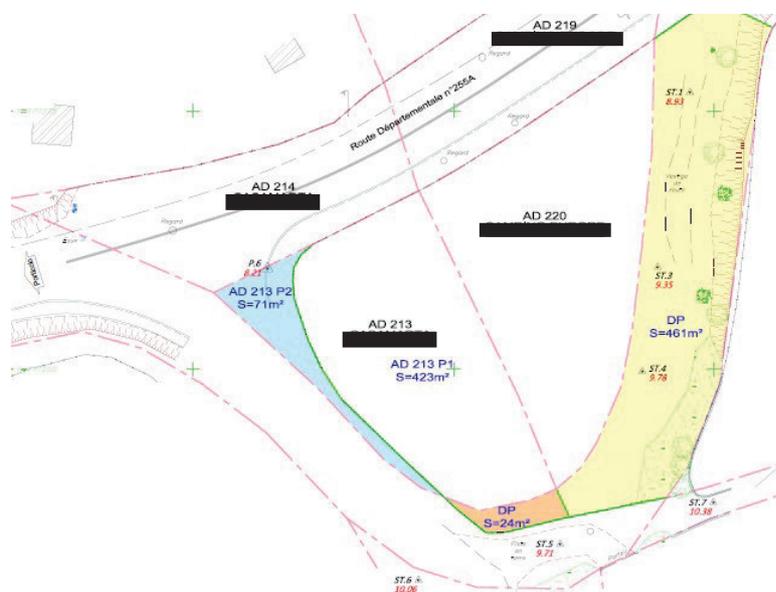
4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
PIETROSELLA	AD 213	Razona	501	landes
PIETROSELLA	AD 214	Razona	326	landes
PIETROSELLA	AD 219	Petinello	353	landes
TOTAL			1180	

4.4. Descriptif

Les emprises sont des délaissés de voirie. (voir schemas ci-après).



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Délaissés routiers de la RD 255A : Collectivité de Corse

AD 213, 214 : SCI [REDACTED]

AD 219 : SARL [REDACTED]

5.2. Conditions d'occupation

Bien libre de toute occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU du 14/11/2007 modifié le 28/04/11, modifié le 14/04/16.

Zone UC

Zone dense discontinue à programmes variés.

Emprise au sol non réglementée.

Hauteur maximale des constructions : R+1 et 9 m (R+2 et 12 m pour les bâtiments collectifs).

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

L'étude va se porter

Critères : vente de terrains de 1 à 10000 m², d'octobre 2017 à septembre 2023, en zone UC

Source : Applications BNDP, DVF, Patrim

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Zone Urb	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Observations
2A04P31 2022P07033	AD 592	Civita - Pietrosella	19/07/2022	UC	1198	130 000	108,51	TAB – bonne configuration
2A04P31 2021P07033	AD 567 à 573	Serra - Pietrosella	06/09/2021	UC	6458	650 000	100,65	TAB + voirie (AD 569 – 950 m ²)
2A04P31 2021P06615	AD 139, 490	Sorbella - Pietrosella	29/07/2021	UC	16354	1 550 000	94,78	AD 139 : voirie (128 m ²) – AD 490 : TAB
2A04P31 2021P04177	AD 574, 575	Serra - Pietrosella	26/05/2021	UC	236	30 000	127,12	bandes entourant la parcelle AD 27
2A04P31 2020P02636	AD 225	Petinello - Pietrosella	17/04/2020	UC	3000	50 000	16,67	TAB dans lotisst – extreme hors marché
2A04P31 2019P01804	AD 195	Razona - Pietrosella	25/02/2019	UC	2000	310 000	155,00	TAB dans lotisst
2A04P31 2018P05493	AD 194	Razona - Pietrosella	12/07/2018	UC	790	80 000	101,27	Vente cne – bande de terrain + voirie
2A04P31 2018P01635	AD 190, 435 à 438	Razona - Pietrosella	22/02/2018	UC	1545	305 000	197,41	AD 435 à 438 (865 m ²) : bandes de terrain entourant la parcelle AD 190 – extremum – hors marché
						Moyenne	112,68	
						Médiane	104,89	
						Moyenne	114,56	corrigé des termes n°5 et 8
						Médiane	104,89	corrigé des termes n°5 et 8

La moyenne corrigée des terrains en zone UC se situe à 114,56 €/m² avec une médiane à 104,89 €/m².

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

La valeur retenue des terrains en zone UC est de 110 €/m².

Cependant, pour les parcelles consistant en de la voirie pure, un abattement est appliqué. La valeur retenue est donc de 40 €/m².

Le résultat des échanges est le suivant :

Parcelles	Surface concernée	Prix/m ²	Valeur
Echange n°1			
Cession			
RD 255A	24	40	960
Acquisition			
AD 213	71	110	7 810
AD 214	326	40	13 040
Soulte (due par la CDC)			-19 890
Echange n°2			
Cession			
RD 255A	461	40	18 440
Acquisition			
AD 219	353	40	14 120
Soulte (en faveur de la CDC)			4 320

Une marge de 10 % sera appliquée à cette valeur.

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.

Les valeurs vénales des biens sont arbitrées comme suit :

Emprises prélevées sur la RD 255A : 40 €/m²

Parcelle AD 213 : 110 €/m²

Parcelle AD 214 : 40 €/m²

Parcelle AD 219 : 40 €/m²

Soulte à verser par la Collectivité de Corse à la SCI [REDACTED] 19 890 €.

Soulte à verser par SARL [REDACTED] à la Collectivité de Corse : 4 320 €.

Ces valeurs sont exprimées hors taxe et hors droits, avec 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

ces valeurs 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.

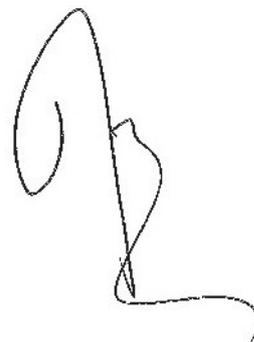
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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,
[REDACTED] Inspecteur des finances
publiques

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'R' followed by a vertical stroke and a horizontal tail.

OFFRE DE LA COLLECTIVITE DE CORSE

Conformément à l'avis sur la valeur vénale
délivré par le Pôle d'évaluation domaniale

Opération : DD405_RD255a_PITRUSEDDE_ECHANGE_SARL [REDACTED]

LE SOUSSIGNE

[REDACTED], le Gérant

SARL [REDACTED]

CONSIDERANT le projet d'échange amiable entre la Collectivité de Corse et la SARL [REDACTED] portant sur des biens immobiliers situés sur la Route départementale n°255a – Commune de PITRUSEDDE ;

ACCEPTTE l'offre de la Collectivité de Corse relative à la cession au profit de la SARL [REDACTED] l'emprise suivante :

PITRUSEDDE		
Référence : Délaissé de Route départementale n°255a		
Valeur vénale /m ²	Surface estimative à prélever en m ²	Total
40,00 €/m ²	461,00 m ² =	18.440,00 €
Total général :		18.440,00 €

soit 40 x 461 = 18.440,00 € (DIX-HUIT MILLE QUATRE CENT QUARANTE EUROS) ;

ACCEPTTE l'offre de la Collectivité de Corse relative à la cession à son profit de l'emprise suivante :

PITRUSEDDE		
Référence cadastrale : Section C numéro 219 - PETINELLO		
Valeur vénale /m ²	Surface estimative à prélever en m ²	Total
40,00 €/m ²	353,00 m ² =	14.120,00 €
Total général :		14.120,00 €

soit 40 x 353 = 14.120,00 € (QUATORZE MILLE CENT VINGT EUROS) ;

Cette acceptation donnera lieu à un acte d'échange sous la forme notariée avec soulte de 4.320,00 € (QUATRE MILLE TROIS CENT VINGT EUROS) à la charge de la SARL [REDACTED]

Offre émise sous réserve de la purge du droit de priorité du propriétaire de la parcelle cadastrées section AD n°249, riveraine du délaissé à céder, au titre de l'article L.112-8 du Code de la voirie routière.

Fait à

PIETROSELLA Le 18.10.23

BON POUR ACCEPTATION

[Signature]

Gérant de la SARL [REDACTED]

⁽¹⁾ Faire précéder votre signature de la mention manuscrite
« Bon pour acceptation »

OFFRE DE LA COLLECTIVITE DE CORSE

Conformément à l'avis sur la valeur vénale
délivré par le Pôle d'évaluation domaniale

Opération : DD405_RD255a_PITRUSEDDE_ECHANGE_SCI [REDACTED]

LE SOUSSIGNE

[REDACTED], le Gérant

SCI [REDACTED]

CONSIDERANT le projet d'échange amiable entre la Collectivité de Corse et la SCI [REDACTED] portant sur des biens immobiliers situés sur la Route départementale n°255a – Commune de PITRUSEDDE ;

ACCEPTE l'offre de la Collectivité de Corse relative à la cession au profit de la SCI [REDACTED] de l'emprise suivante :

PITRUSEDDE		
Référence : Délaié de Route départementale n°255a		
Valeur vénale /m ²	Surface estimative à prélever en m ²	Total
40,00 €/m ²	24,00 m ² =	960,00 €
Total général :		960,00 €

soit $40 \times 24 = 960,00$ € (NEUF CENT SOIXANTE EUROS) ;

ACCEPTE l'offre de la Collectivité de Corse relative à la cession à son profit des emprises suivantes :

PITRUSEDDE		
Référence cadastrale : Section C numéro 213 - RAZONA		
Valeur vénale /m ²	Surface estimative à prélever en m ²	Total
110,00 €/m ²	71,00 m ² =	7.810,00 €
Référence cadastrale : Section C numéro 214 - RAZONA		
Valeur vénale /m ²	Surface estimative à prélever en m ²	Total
40,00 €/m ²	326,00 m ² =	13.040,00 €
Total général :		20.850,00 €

soit $110 \times 71 + 40 \times 326 = 20.850,00$ € (VINGT MILLE HUIT-CENT CINQUANTE EUROS) ;

Cette acceptation donnera lieu à un acte d'échange sous la forme notariée avec soule de 19.890,00 € (DIX-NEUF MILLE HUIT-CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS) à la charge de la Collectivité de Corse.

Fait à Pietrosella Le 18/10/2023

Bon pour acceptation
[Signature]
Gérant de la SCI [REDACTED]

⁽¹⁾ Faire précéder votre signature de la mention manuscrite
« **Bon pour acceptation** »

FORMULAIRE
- DROIT DE PRIORITE DES RIVERAINS -
Dossier : DD405_RD255a_PITRUSEDDE_DELAISSE-ROUTIER

Nous soussignés :

Propriétaires de la parcelle cadastrée section AD numéro 249 – PITRUSEDDE
Demeurant en deux adresses :

CONSIDERANT le plan de morcellement dressé le 19 juillet 2023 sous la référence n°14145/1, fixant à 461 m² la surface totale du délaissé de route départementale n°255a contigu aux parcelles cadastrées section AD numéros 240 et 249 – Commune de PITRUSEDDE ;

CONSIDERANT les dispositions de l'article L.112-8 du Code de la voirie routière, instituant pour les propriétaires riverains des voies du domaine public routier un droit de priorité pour l'acquisition des parcelles situées au droit de leur propriété et déclassées par suite d'un changement de tracé de ces voies et fixant à un mois le délai de réponse ;

DECIDONS D'USER de notre droit de priorité pour l'acquisition, moyennant le versement d'un prix de vente, de la moitié de la surface du délaissé de route départementale n° 255a, sis Commune de PITRUSEDDE, dont l'emprise, estimée à 230.50 m², se situe au droit de notre propriété cadastrée section AD numéro 249.

A ce titre :

- **Acceptons l'offre** de la Collectivité de Corse au **prix unitaire de 40,00€ / m²**, établie conformément à l'avis sur la valeur vénale délivré le 10 octobre 2023 par le Pôle d'évaluation domaniale et applicable à la vente de l'emprise ci-dessus indiquée, soit un total estimatif de 9 220.00 € (NEUF MILLE DEUX CENT VINGT EUROS).

- **Nous engageons** à prendre en charge les frais de géomètre-expert afin de réaliser les démarches nécessaires au découpage parcellaire qui déterminera la surface réelle et définitive de la moitié de l'emprise dudit délaissé, objet de notre droit de priorité.

OU

DECIDONS DE RENONCER à notre droit de priorité pour l'acquisition de la moitié de la surface du délaissé de route départementale n° 255a, sis Commune de PITRUSEDDE et contigu à notre propriété cadastrée section AD numéro 249.

A ce titre, **certifions** avoir pleinement conscience qu'en y renonçant, il sera procédé à la vente par la Collectivité de Corse au profit du second riverain et requérant, de l'ensemble dudit délaissé pour une surface totale de 461 m².

En vertu des dispositions de l'alinéa 2 de l'article L.112-8 du Code de la voirie routière, à défaut de réponse dans un délai d'un mois à compter de la date de réception du présent formulaire, ce droit de priorité s'éteindra de fait.

Fait à Pietrosella

Le 23 décembre 2023

