



Commune de FIGARI

CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLECTIVITÀ DE CORSE

Route Départementale N°859
Aménagement de carrefour
entre OGLIASTRELLO et FRAULETO

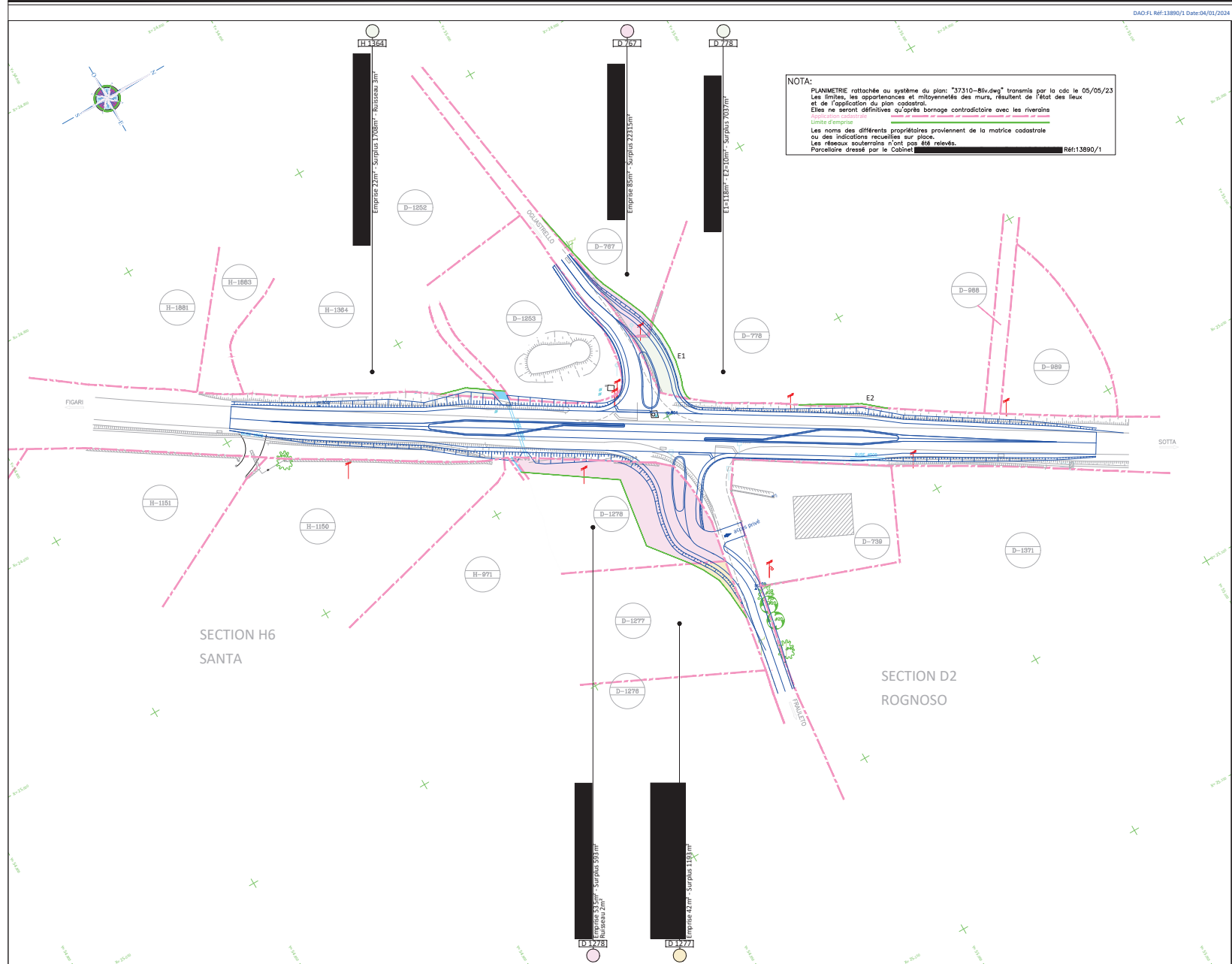
Plan Parcellaire
Echelle : 1/500

Fond de plan transmis par le cabinet Agex en Juin 2007

INDICE	DATE	MODIFICATIONS
A	16/06/2023	Etablissement du plan parcellaire suivant le plan transmis par la CdC le 05/05/23
B	19/09/2023	Suppression de 3 parcelles (DIR # Foncier Sartene)
C	20/11/2023	Ajout du projet sur le fond de plan (Carrefour Ogliaسترello.dwg transmis le 20/11/23)
D	04/01/2024	Modification du projet (PLAN TRAVAUX.dwg transmis le 27/11/23). Modifications des limites suites à l'apport de plan fonciers et suppression des parcelles D12776 et D13171
E		
F		

Dressé le:12/06/2023

Ref:13890/1



COMMUNE DE FIGARI

**CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLECTIVITE DE CORSE**

Route Départementale N°859
Aménagement du carrefour entre OGLIASTRELLO et FRAULETO

ETAT PARCELLAIRE



Commune FIGARI

N° de plan	REFERENCE CADASTRALE							PROPRIETAIRES	
	SECTION	N°	NATURE	LIEU-DIT	SURFACE	EMPRISE	SURPLUS	ECART CADASTRAL	SUIVANT LES RENSEIGNEMENTS CADASTRAUX
	H	1364	ter. agrément sol	PIRATELLI	1730	22	1708		
	D	767	terre	VECCHIETO	22400	85	22315		
	D	778	terre	PIRATELLO	7165	E1 =118 E2=10	7037		
	D	1278	terre	SANTA SOPRANA	1004	535	593	-124	
	D	1277	terre	SANTA SOPRANA	1235	42	1193		

Dossier : 221107 FIGARI CDC

RAPPORT D'EXPERTISE

- **Préambule** -

Dans le respect de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière 5^{ème} édition et selon les bases telles que définies par TEGOVA (Normes européennes d'évaluation), et conformément à l'objet de la mission confiée, les conclusions développées dans le présent rapport, se réfèrent à la notion de valeur vénale ou de valeur locative.

• **NOTION DES VALEURS**

LA VALEUR VENALE DE MARCHÉ d'un bien immobilier correspond au prix auquel un droit de propriété pourrait raisonnablement être vendu sur le marché à l'amiable, au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- que la valeur soit à un niveau sensiblement stable pendant ce délai,
- que le bien ait été proposé à la vente, dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate,
- enfin, l'absence de convenance personnelle (acquéreur particulier, acquéreur atypique...)

Il est ici rappelé que le prix de convenance est distinct de la valeur vénale de marché. La valeur de convenance traduit le prix de réalisation sur le marché d'un bien dans les circonstances spéciales qui fausse le jeu normal de la loi de l'offre et de la demande. Ce prix résulte du fait que l'une des parties est motivée par une convenance particulière, donc propre à elle seule, et exogène par rapport au marché immobilier.

LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La notion de valeur locative de marché implique qu'il n'y a pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée). La valeur locative de marché est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors charges locatives ou de toute autre nature refacturées au preneur.

• **LES SURFACES**

Les surfaces retenues dans le présent rapport peuvent être :

• **La Surface Habitable**

Définie à l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation, la surface habitable représente la somme des surfaces de plancher de chaque pièce à laquelle il faut retirer les surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Ne doivent pas être pris en compte dans ce calcul les combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux n'atteignant pas au minimum 1,80 mètre de hauteur.

• **La Surface Pondérée**

La Surface Pondérée (SP) est égale à toutes les parties d'un logement après application d'un coefficient de pondération pour certaines surfaces.

Elle comprend la surface habitable et la pondération des :

- balcons-terrasses, loggias et jardins privés,
- sous-sols,

- parties mansardées (étage, combles, grenier...).

Elle ne comprend pas les locaux annexes indépendants :

- aire de stationnement,
- combles perdus.

- **La Surface développée hors œuvre pondérée (SDPHO)**

La SDPHO correspond à la somme des surfaces hors œuvre (c'est-à-dire murs périmétriques compris) des différents niveaux d'un bâtiment, affectés de coefficients de pondération proportionnels :

- soit à l'utilité de ces niveaux par rapport à celle d'un niveau courant (en cas d'estimation de la valeur vénale),
- soit à leur prix de revient (en cas d'évaluation du coût de construction ou de reconstruction).

- **LES MÉTHODES D'ÉVALUATION UTILISÉES**

Pour répondre à notre mission, nous utiliserons la(es) méthode(s) d'évaluations suivante(s) :

- **Évaluation par comparaison :**

Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle du produit expertisé.

Selon les cas, ces méthodes permettent d'évaluer un bien ou un droit immobilier en attribuant un prix pour chaque composante à partir des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants.

Selon les types d'immeubles, les paramètres retenus pourront être la surface habitable, la surface utile, la surface pondérée, l'unité (parking, chambre, lit, fauteuil, etc.).

Aussi, si les termes de comparaison doivent porter sur des biens similaires, cette obligation peut être amplement assouplie (Jurisprudence constante de la Cour de Cassation), notamment pour les cas manifestes où il ne peut être trouvé de références portant exactement sur des biens ou droits similaires. En l'espèce, nous avons procédé à une pondération des termes de comparaison en prenant en considération les éléments intrinsèques des biens et droits immobiliers ci-après évalués.

- **Évaluation par capitalisation du revenu potentiel**

Cette méthode consiste à appliquer au revenu constaté un taux de capitalisation approprié.

En principe, il convient de s'en tenir au revenu brut qui seul peut être connu avec précision (loyer principal majoré des charges incombant au propriétaire et acquittées par le locataire).

Le taux de capitalisation se définit comme le rapport existant entre le revenu de l'immeuble et sa valeur vénale (non son prix de revient). Ce taux ne peut qu'être tiré de l'observation du marché immobilier local. Il peut être très élevé pour les immeubles vétustes et varie généralement en sens inverse de la classe de l'immeuble.

Pour les immeubles récents à loyer libre, le taux de capitalisation peut être de l'ordre de 4 à 9 %. Cette méthode, malgré les difficultés inhérentes à la détermination d'un taux de capitalisation approprié, est assez bien adaptée pour évaluer les immeubles loués et peut être utilisée à titre de recoupement.

- **Évaluation par valeur du sol + construction**

Elle consiste à reconstituer la valeur d'un immeuble à partir de ses éléments intrinsèques :

- la valeur des constructions après déduction de leur vétusté (Source : Editions CALLON 2019 Statistiques Nationales au m² de Plancher).
- la valeur du terrain d'assiette pouvant faire l'objet d'un abattement pour encombrement.

• RÉSERVES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS D'APPRÉCIATION

Les conclusions retenues dans le présent rapport tiennent compte :

- de la situation et de l'emplacement du bien étudié,
- des caractéristiques, de la configuration et de l'état du bien étudié,
- de l'état du marché immobilier et foncier.

Cependant, pour permettre à l'expert de mener à bien sa mission, il importe de lui communiquer les documents et renseignements suivants :

- Titre de propriété mentionnant les servitudes éventuelles grevant le ou les bien(s) concerné (s),
- Tout document relatif à l'urbanisme,
- Attestation relative à la qualification dudit ou des (dits) bien(s),
- Etat locatif détaillé, et sa répartition par nature d'affectations de locaux, baux en cours,
- Plans cotés et / ou tableau des superficies dressés par un homme de l'art,
- Tous éléments sur les caractéristiques des locaux étudiés,
- Tout audit technique les concernant.

En l'absence de ces éléments d'information annexés au présent rapport (*voir paragraphe « Pièces remises par notre requérant »*), la responsabilité du Cabinet ne saurait être engagée :

- Quant à l'identification juridique, la qualification administrative, la destination des immeubles évalués ou encore la conformité au permis de construire des immeubles ci-après évalués,
- Quant aux superficies retenues, si elles n'ont pas été confirmées par une demande de certificat de mesurage (ordre de mission distinct).

• RÉSERVES CONCERNANT L'ENVIRONNEMENT ET LA CONTAMINATION

Il ne rentre pas dans les compétences normales de l'Expert en évaluation immobilière d'apprécier de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement. De même que n'étant pas ici habilités à procéder à une étude structurelle, nous ne pouvons en l'espèce affirmer si l'immeuble est exempt de vices (présence d'amiante, termites, plomb dans les peintures, conformité du système d'assainissement...etc.) S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels, ou de servitude, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence, au travers d'un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence desdits vices ou servitude identifiés.

• CONFLIT D'INTÉRÊT

Le cabinet a effectué le présent rapport en toute impartialité. Il ne peut lui être opposé aucun conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers étudiés. La rémunération perçue par le cabinet pour le présent rapport est indépendante des conclusions qui y sont livrées.

• DATE ET LIMITE DU RAPPORT

Les valeurs annoncées dans le présent rapport ne sauraient engager l'avenir. Le présent rapport n'est valable qu'aux fins exprimées au moment où l'étude nous a été demandée. Ces valeurs ont été déterminées à partir des documents qui nous ont été communiqués et qui sont considérés comme exacts et sincères, notre mission n'impliquant en aucun cas la vérification de ces documents.

PLAN DU RAPPORT

I.	REQUERANT(S)- OBJET DE LA MISSION	6
II.	PIÈCES REMISES PAR NOTRE(S) REQUERANT(S)	6
III.	ORIGINE DE PROPRIETE / SITUATION JURIDIQUE	6
IV.	CONDITIONS D'OCCUPATION	6
V.	REPÉRAGE DES BIENS EXPERTISÉS	7
VI.	URBANISME / ENVIRONNEMENT	8
VII.	COMPTE RENDU DE LA VISITE DES LIEUX	9
VIII.	ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE	10
	1) Etude du marché immobilier et foncier local	10
	2) Éléments d'appréciation du bien en regard du marché	13

I. REQUERANT(S)- OBJET DE LA MISSION

**COLLECTIVITÉ DE CORSE
Service Foncier
22, Cours Grandval
BP 215
20187 AJACCIO CEDEX 1**

Avec pour mission de déterminer la valeur vénale des biens et droits immobiliers ci-après désignés :

**Commune de FIGARI (Corse du Sud)
Lieu dits Vecchieto, Santa Soprana, Piratello
Emprises sur les parcelles cadastrées comme suit :
Section D n° 1277, 1278, 767, 778
Section H n° 1364**

Contexte et finalité du rapport : Etude pour projet d'infrastructure routière (aménagement de carrefour)

II. PIÈCES REMISES PAR NOTRE(S) REQUERANT(S)

Il nous a été remis les documents suivants :

- Matrice cadastrale au nom de CUCCHI Saveria avec extrait de carte communale**
- Matrices cadastrales de l'ensemble des propriétaires concernés par le projet**
- Plan cadastral des parcelles visées par le projet**
- Plan de situation indiquant les emprises foncières à réaliser et leur contenance**

Aucune autre pièce ne nous a été communiquée par notre(s) requérants(s).
Aucune autre servitude ou obligation que celles citées dans ce rapport n'a été portée à notre connaissance.

III. ORIGINE DE PROPRIETE / SITUATION JURIDIQUE

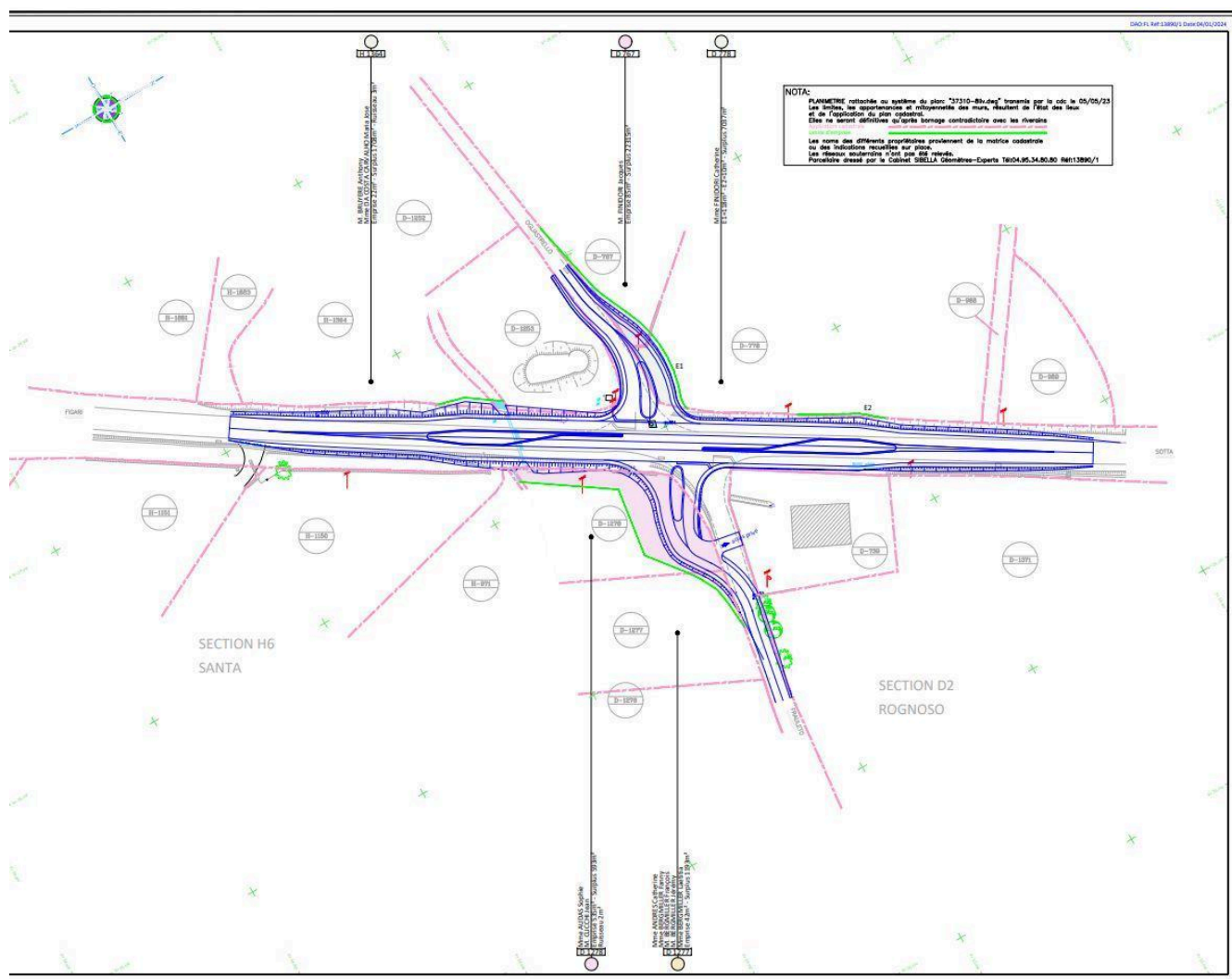
Aucun titre de propriété ne nous a été communiqué. Par conséquent, les désignations, compositions et destinations (usage) des immeubles expertisés et la qualité des propriétaires déclarés correspondent aux seules informations transmises par notre(s) requérant(s) et constatées in situ.

IV. CONDITIONS D'OCCUPATION

Dans le cadre de cette étude, nous considérons lesdits biens comme libres de toute occupation.

V. REPÉRAGE DES BIENS EXPERTISÉS

Adresse	Section	Numéro	Surface totale (m ²)	Emprise à évaluer (m ²)
SANTA SOPRANA	D	1278	1 004,00	535,00
SANTA SOPRANA	D	1277	1 235,00	42,00
VECCHIETO	D	767	22 400,00	85,00
PIRATELLO	D	778	7 165,00	128,00
PIRATELLI	H	1364	1 730,00	22,00



Situation des emprises à réaliser

VI. URBANISME / ENVIRONNEMENT

Afin de mieux cerner la situation juridique des immeubles ci-après évalués, nous avons transmis un questionnaire environnemental aux services administratifs, dont le contenu est rapporté ci-dessous :

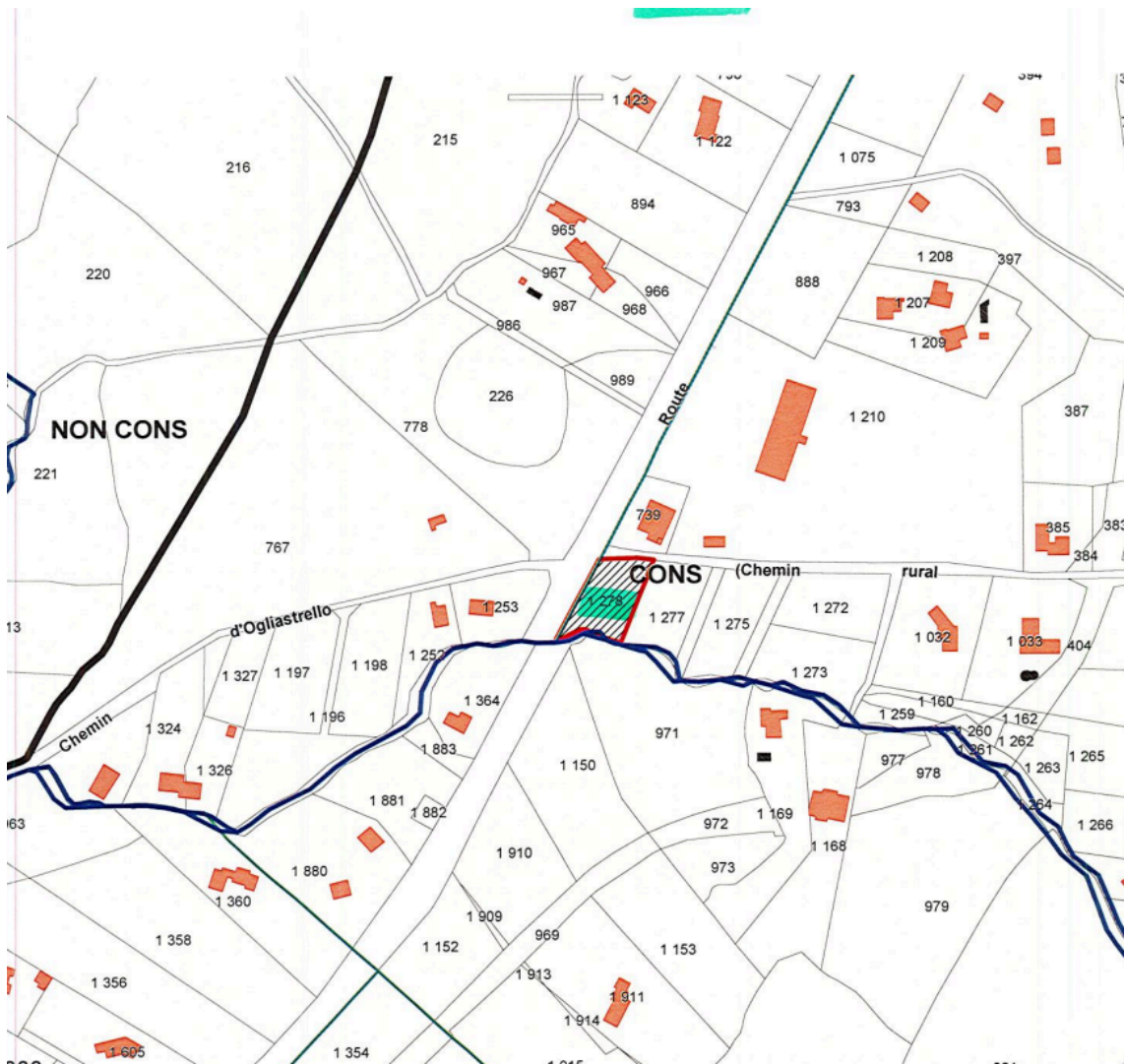
Urbanisme

Parcelles situées en zone constructible (pour partie 767) de la carte communale non mise en compatibilité avec le PADDUC

Parcelles pour partie situées dans les ESA au PADDUC (voir carte)

La commune a institué un DPU renforcé sur le périmètre constructible DCM instaurant une taxe sur la première cession de terrains nus devenus constructibles

Parcelle D 1278 concernée par un emplacement réservé
Les parcelles concernées sont frappées par un plan d'alignement (RD 859)



Document graphique carte communale



Extrait du PADDUC

VII. COMPTE RENDU DE LA VISITE DES LIEUX

Date de visite : 02/02/2023

Accompagnant : la visite a été effectuée sans accompagnant

Commune : 20114 FIGARI

Adresse : Lieudits Vecchieto, Santa Soprana, Piratello

Désignation de la parcelle :

Emprises sur les parcelles suivantes :

Section D n° 1277,1278, 767, 778

Section H n° 1364

Accès : L'accès aux propriétés s'effectue depuis la voie publique.

Déclivité Relief : La déclivité des parcelles est faible à nulle

Nature du sol : La nature des sols est constituée de prairie, de maquis ou terrain arboré (D 1278)

Équipements collectifs : Les parcelles disposent des équipements collectifs suivants : Eau potable



VIII. ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE

1) ETUDE DU MARCHÉ IMMOBILIER ET FONCIER LOCAL

Notre étude de marché sur le secteur susvisé a été établie d'après les données récoltées dans le Fichier *Demandes de Valeur Foncière* (DVF : jeu de données sur les transactions immobilières produit par la Direction générale des finances publiques) complétées par des informations plus précises récoltées auprès des Notaires, Organisme tel la SAFER...

A propos du fichier DVF, il convient de noter :

- La valeur foncière inclut les frais d'agence, s'ils sont à la charge du vendeur, l'éventuelle TVA mais exclut les frais d'agence, s'ils sont à la charge de l'acquéreur, les frais de notaires et la valeur des biens meubles stipulée dans l'acte de mutation.
- La surface réelle est la surface mesurée au sol entre les murs ou séparations et arrondie au mètre carré inférieur. Les surfaces des dépendances ne sont pas prises en compte. Elle peut différer selon les déclarations fiscales des propriétaires. Seules les surfaces « Carrez » sont certifiées par des tiers indépendants. Par conséquent, il convient d'être prudent sur les prix au m² annoncés des immeubles bâtis.
- La surface du terrain est la contenance cadastrale.

Date de la mutation	Nom de la voie de l'adresse	Section	N°	Prix unitaire (€/m ²)	Valeur foncière (en €)	Surface du terrain (en m ²)
31/12/2021	SARGO	0E	0704	96.80 €	93 410.00 €	965.00
20/12/2021	SARGO	0E	0703	90.00 €	31 500.00 €	350.00
08/12/2021	CANAVAJOLA	0H	2564		425 640.00 €	1930.00
08/12/2021	CANAVAJOLA	0H	2551		425 640.00 €	1135.00
08/12/2021	CANAVAJOLA	0H	2556		425 640.00 €	551.00
08/12/2021	CANAVAJOLA	0H	2552		425 640.00 €	1037.00
08/12/2021	CANAVAJOLA	0H	2553		425 640.00 €	1375.00
08/12/2021				70.61 €	425 640.00 €	6028.00
10/09/2021	POZZO	0E	0235		125 000.00 €	1056.00
10/09/2021	POZZO	0E	0236		125 000.00 €	6650.00
10/09/2021	POZZO	0E	0234		125 000.00 €	2437.00
10/09/2021				12.32 €	125 000.00 €	10143.00
25/02/2021	STELLONE	0H	2151	32.12 €	11 500.00 €	358.00
17/12/2020	SANTA SOPRANA	0D	1364		125 600.00 €	733.00
17/12/2020	SANTA SOPRANA	0D	1362		125 600.00 €	739.00

Date de la mutation	Nom de la voie de l'adresse	Section	N°	Prix unitaire (€/m ²)	Valeur foncière (en €)	Surface du terrain (en m ²)
17/12/2020				85.33 €	125 600.00 €	1472.00
09/03/2020	FRAULETO	0D	1310	60.00 €	283 200.00 €	4720.00
11/10/2019	VIGNA VECCHIA	0E	0467	12.12 €	15 000.00 €	1238.00
01/10/2019	VIGO	0E	0689	34.71 €	105 000.00 €	3025.00
02/09/2019	PACCIAL VECCHIO	0E	0683	70.09 €	105 000.00 €	1498.00
05/08/2019	OGLIASTRELLO	0E	0382	10.00 €	3 000.00 €	300.00
29/05/2019	PACCIAL VECCHIO	0E	0682	69.86 €	105 000.00 €	1503.00
29/05/2019	ENA	0H	0931	11.43 €	2 000.00 €	175.00
01/03/2019	SANTA SOPRANA	0D	1275	68.23 €	90 000.00 €	1319.00
14/01/2019	VECCHIETO	0D	1197	59.01 €	102 500.00 €	1737.00
07/12/2018	MONANELLO	0E	0675		63 000.00 €	185.00
07/12/2018	VIGO	0E	0278		63 000.00 €	825.00
07/12/2018				62.38 €	63 000.00 €	1010.00
12/01/2018	SANTA SOPRANA	0D	1277	52.11 €	64 352.00 €	1235.00
15/12/2017	FRAULETO	0D	1267		100 000.00 €	2622.00
15/12/2017	FRAULETO	0D	1269		100 000.00 €	339.00
15/12/2017				33.77 €	100 000.00 €	2961.00
03/08/2017	SOTTO TEJA	0E	0674	46.40 €	157 400.00 €	3392.00
25/10/2016	FRAULETO	0D	1259		70 000.00 €	187.00
25/10/2016	FRAULETO	0D	1261		70 000.00 €	218.00
25/10/2016	FRAULETO	0D	1264		70 000.00 €	261.00
25/10/2016	FRAULETO	0D	1266		70 000.00 €	1057.00
25/10/2016				40.63 €	70 000.00 €	1723.00
25/03/2016	PERELLO	0H	2165		25 920.00 €	251.00
25/03/2016	PERELLO	0H	2161		25 920.00 €	555.00
25/03/2016	PERELLO	0H	2166		25 920.00 €	117.00
25/03/2016				28.08 €	25 920.00 €	923.00
04/02/2016	PERELLO	0H	2164		27 630.00 €	828.00
04/02/2016	PERELLO	0H	2162		27 630.00 €	33.00
04/02/2016	PERELLO	0H	2167		27 630.00 €	60.00
04/02/2016				30.00 €	27 630.00 €	921.00
30/10/2015	VECCHIETO	0D	1252	39.23 €	45 000.00 €	1147.00
26/05/2015	SOTTO TEJA	0E	0605	65.53 €	165 000.00 €	2518.00
03/04/2015	VECCHIETO	0D	1253	39.23 €	45 000.00 €	1147.00
05/03/2015	ENA	0H	1841	28.84 €	52 000.00 €	1803.00
30/09/2014				0.81 €	450.00 €	557.00
25/09/2014	MONANELLO	0E	0532	0.83 €	100.00 €	121.00

2) ÉLÉMENTS D'APPRÉCIATION DU BIEN EN REGARD DU MARCHÉ

Les valeurs unitaires retenues (Prix au m²) émanent de l'étude de marché établie ci-dessus. Cependant, une adaptation des termes de comparaison s'avère nécessaire selon les :

Pour les immeubles non bâtis :

- Équipement de la parcelle (voirie, eau, électricité...etc.)
- Déclivité de la parcelle et nature des sols
- Éloignement des parties actuellement urbanisées
- Situation urbanistique des biens

Adresse	Section	Numéro	Type de bien	Surface totale (m ²)	Emprise à évaluer (m ²)	Prix au m ² en euros	Valeur totale
SANTA SOPRANA	D	1278	parcelle de terre	1 004,00	535,00	60,00 €	32 100,00 €
SANTA SOPRANA	D	1277	parcelle de terre	1 235,00	42,00	60,00 €	2 520,00 €
VECCHIETO	D	767	parcelle de terre	22 400,00	85,00	30,00 €	2 550,00 €
PIRATELLO	D	778	parcelle de terre	7 165,00	128,00	30,00 €	3 840,00 €
PIRATELLI	H	1364	parcelle de terre	1 730,00	22,00	60,00 €	1 320,00 €
TOTAL							45 330,00 €

Sous réserve que la surface des emprises demeure identique aux contenances communiquées

La validité de cette estimation est de six mois sous réserve que les conditions juridiques restent inchangées.

Dans l'hypothèse d'une vente, la valeur vénale arrêtée ci-dessus peut être augmentée ou diminuée d'un pourcentage oscillant autour de 5%.

Tel est l'avis de l'Expert soussigné,
Pour valoir ce que de droit,
Fait à Bastia, le 15 Septembre 2023

Le client ne peut utiliser le Rapport d'Expertise de façon partielle en isolant telle ou telle partie de son contenu.

Le présent Rapport d'Expertise, en tout ou partie, ne pourra pas être cité, ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés, et ne pourra pas être publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître.