



Commune de Sartène

CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLECTIVITÀ DE CORSE

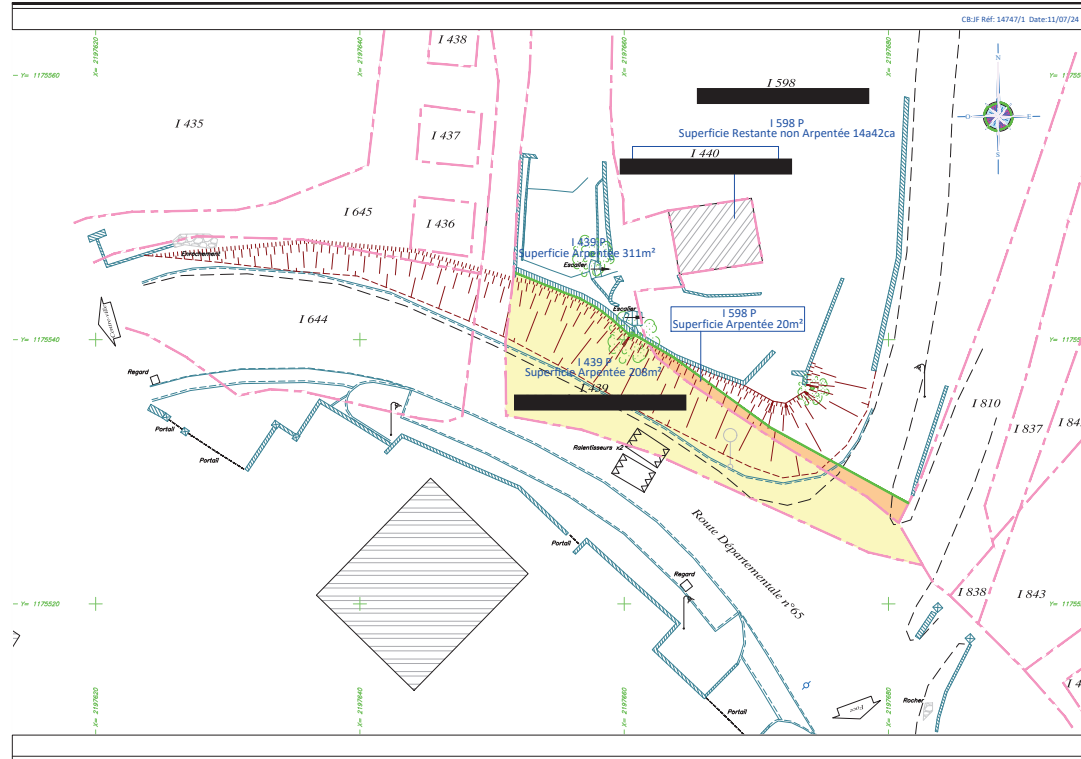
Régularisation foncière
de la Route Départementale n°65
au droit des parcelles I 439 et I 598

Plan de morcellement
Echelle : 1/200

INDICE	DATE	MODIFICATIONS
A	05/08/2024	Proposition n°1
B		
C		
D		
E		
F		

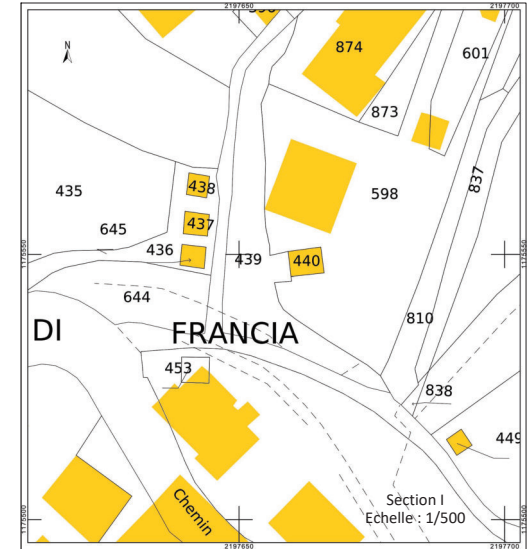
Dressé le: 11/07/2024

Ref:147471



CBJF Ref: 147471 Date: 11/07/24

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL



NOTA:
 PLANIMETRIE rattachée à un système de coordonnées RGF93 projection CC42
 ALTIMETRIE rattachée au N.G.F.
 Les limites, les appartenances et mitoyennetés des murs, résultent de l'état des lieux et de l'application du plan cadastral.
 Elles ne seront définitives qu'après bornage contradictoire avec les riverains
 Limita de morcellament
 Les noms des différents propriétaires proviennent de la matrice cadastrale ou des indications recueillies sur place.
 Les réseaux souterrains n'ont pas été relevés.
 Dressé par [redacted]

Commune :
SARTENE (272)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 1616P
Document vérifié et numéroté le 01/10/2024
AAJACCIO
Par M. DUROUX
GÉOMÈTRE
Signé

SDIF de la Corse du Sud
6, Parc Cunéo d'Ornano
20195 AJACCIO CEDEX1
Téléphone : 0495503514
cdf.ajaccio@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

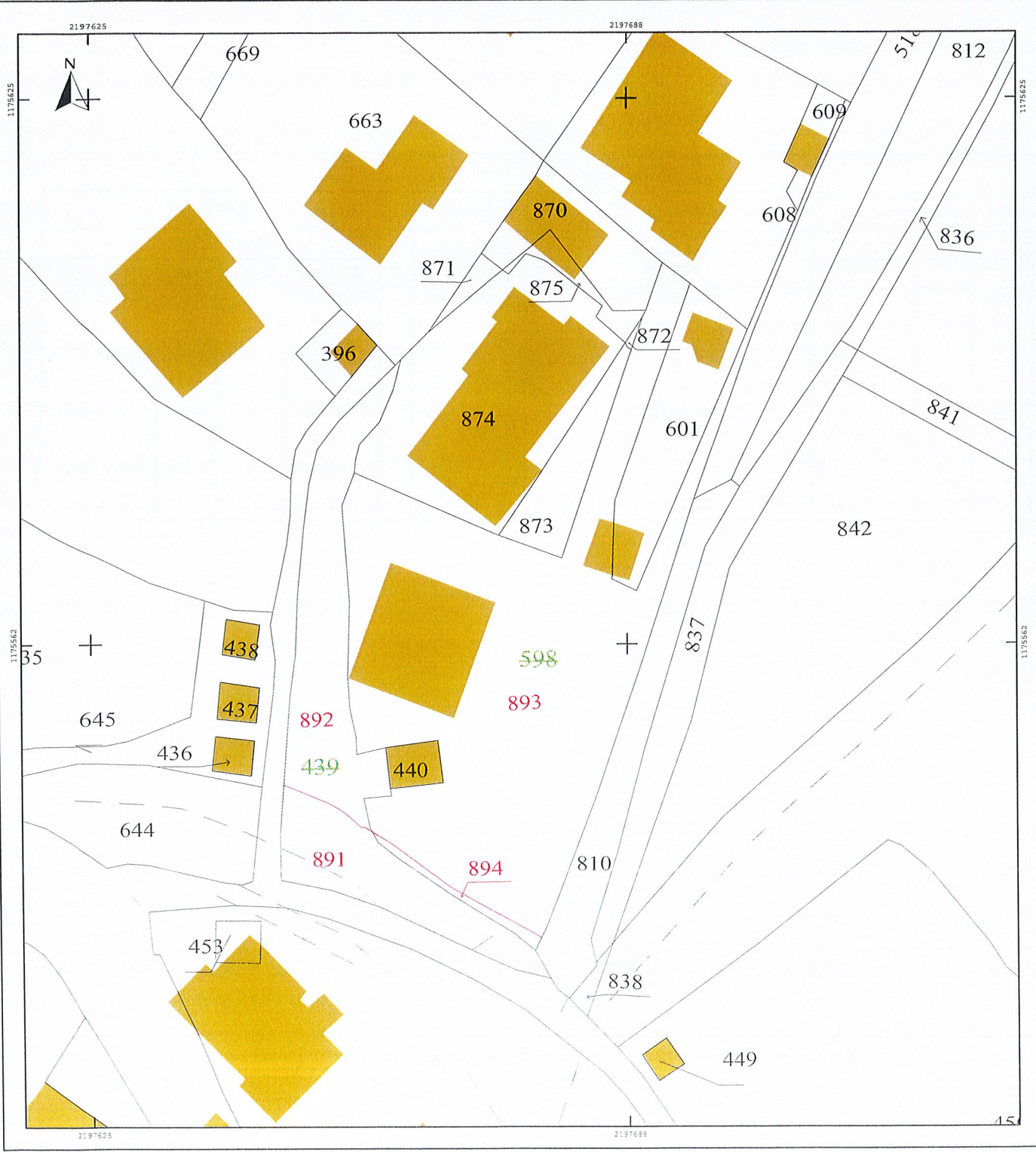
CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)
a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou d'ornage, dont copie ci-jointe, dressé
le par géomètre à
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la mise 6463.
A, le

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan révisé par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avocat, représentant qualifié de l'autorité exerçant, etc...).

Section : I
Feuille(s) : 000 I 01
Qualité du plan : Plan régulier avant
20/03/1980
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/625
Date de l'édition : 01/10/2024
Support numérique :

D'après le document d'arpentage
dressé
Par BERWANGER G (2)
Réf. : 14747/PEB
Le 02/09/2024

Modification selon les énonciations d'un acte à publier



Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance technique du SPDC

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orsans.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier :

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 09/10/2024
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CABINET SIBELLA ET ASSOCIES

SF2415280335

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 02A				Commune : 272			SARTENE			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
I	0439			CALDEREZZA	0ha05a30ca		272 0001616	I	0891	0ha02a08ca
							272 0001616	I	0892	0ha03a11ca
I	0598			CALDEREZZA	0ha13a89ca		272 0001616	I	0893	0ha14a42ca
							272 0001616	I	0894	0ha00a20ca

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



ETAT PARCELLAIRE
Liste des Propriétaires

00026 - RD 65 - COMMUNE DE SARTE régularisation emprises I 891 & 894

SARTÈ

PROPRIETE 00001		PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)										
MODE	REFERENCE CADASTRALE					NUM. DU PLAN	EMPRISE		RESTE		OBSERVATIONS (Surfaces en m ² ou ca)	
	SECT.	N°	NATUR	LIEU-DIT	SURFACE		N°	SURFACE	N°	SURFACE		
I		439		Calderezza	530	1	891	208	892	311		
I		598		Calderezza	1 389	2	894	20	893	1 442		
							Total	228				
Total commune								228				
Total général								228				

RAPPORT D'EXPERTISE

COLLECTIVITE DE CORSE

24DGF254 LOT 2

MARCHE D'ASSISTANCE AUX ÉVALUATIONS ET FORMALITÉS D'ACQUISITIONS FONCIÈRES

EVALUATION DES PARCELLES I 891 ET 894 - RÉGULARISATION DE L'EMPIÈTEMENT DE LA RD 65 - SARTÈNE

DATE 30/11/2024



SOMMAIRE

1. DÉFINITION DE LA MISSION	3
1.1. CLIENT.....	3
1.2. DESIGNATION DU BIEN ETUDIÉ	3
1.3. CONTEXTE ET OBJET DE LA MISSION	3
1.4. MÉTHODES D'ÉVALUATION UTILISÉES	3
1.5. INTERVENANTS.....	4
1.6. VISITE	4
1.7. DOCUMENTATION	4
1.8. RÉFÉRENTIEL.....	4
1.9. CONFLIT D'INTÉRÊT	4
2. LOCALISATION ET DESSERTE.....	5
2.1. LOCALISATION ET ENVIRONNEMENT	5
2.2. DESSERTE	8
3. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.....	9
3.1. SITUATION JURIDIQUE	9
3.2. CADASTRE	9
3.3. DESCRIPTION DU BIEN	12
3.4. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE	13
3.5. RÉCAPITULATIF DES SURFACES.....	15
3.6. DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX	16
3.7. SERVITUDES.....	16
3.8. URBANISME	17
3.9. SITUATION LOCATIVE.....	18
4. ÉTUDE DE MARCHÉ Des terrains.....	19
4.1. STATISTIQUES.....	19
4.2. RÉFÉRENCES DE TRANSACTIONS	21
5. ANALYSE QUALITATIVE	22
6. ÉTUDE DE LA VALEUR VÉNALE	23
6.1. CHOIX DES MÉTHODES D'ÉVALUATION.....	23
6.2. FISCALITÉ APPLIQUÉE	23
6.3. CALCUL DE LA VALEUR VÉNALE PAR COMPARAISON.....	24
7. CONCLUSION.....	26
8. ANNEXES	27
8.1. DÉFINITION DES MÉTHODES D'ÉVALUATION.....	27
8.2. DOCUMENTATION	29
8.3. DÉLIMITATION DES RESPONSABILITÉS ET RÉSERVES.....	30

1. DÉFINITION DE LA MISSION

1.1. CLIENT

COLLECTIVITE DE CORSE -24DGF254 LOT 2

Madame Paule Tramoni Giovanni

Selon le bon de commande en date du 15/10/2024

1.2. DESIGNATION DU BIEN ETUDIÉ

Adresse : Commune de Sartène – lieu-dit Caldarezza

Type d'ensemble immobilier : 2 parcelles à usage de voirie publique

Superficie : 228 m²

1.3. CONTEXTE ET OBJET DE LA MISSION

Il nous a été indiqué par notre client que cette mission d'expertise était réalisée dans le cadre d'une régularisation foncière relative à la route départementale RD 55.

En accord avec notre proposition de service présentée dans le cadre du marché 24DGF253 LOT 2 Pumont de la Collectivité de Corse, nous allons donc déterminer :

- la valeur vénale des parcelles (cf définition en annexe)
- dans son état actuel
- en fonction des éléments de dossier communiqués par notre client.

Les résultats de notre étude sont donnés en date de valeur : **30/10/2024**.

1.4. MÉTHODES D'ÉVALUATION UTILISÉES

S'agissant d'une parcelle de terrain occupée par une route, la méthode par comparaison nous semble être la seule pertinente.

La méthode par comparaison repose sur la recherche d'informations sur des transactions récentes pour des biens de nature comparable situés dans un secteur géographique proche.

1.5. INTERVENANTS

Le présent rapport a été établi en toute indépendance par, expert immobilier MRICS VR compétent pour réaliser la présente mission.

L'ensemble de la mission a été supervisé par, Expert MRICS VR, qui a assuré un suivi méthodologique, une revue indépendante du rapport et a vérifié l'absence de conflit d'intérêt avéré ou potentiel.

1.6. VISITE

Une visite a été effectuée le 13/11/2024 par

Elle a permis de prendre connaissance de l'environnement proche et des avoisinants. Il nous a été possible de visiter l'extérieur de l'ensemble immobilier.

Si cette visite nous a permis de constater l'état général du site, nous attirons votre attention sur le fait qu'elle ne revêt pas le caractère d'un audit technique.

S'il y a lieu de relever des désordres ou non-conformités induisant des coûts travaux, un audit devra être alors réalisé par un cabinet spécialisé qui déterminera de façon précise le montant des travaux venant en déduction de la valeur vénale définie.

Il en va de même pour les problématiques de pollution des sols ou des bâtiments, qui ne relèvent pas de notre responsabilité en l'absence d'études techniques réalisées par des spécialistes.

1.7. DOCUMENTATION

La liste des documents demandés et obtenus est synthétisée dans un tableau en annexe 2.

Nous avons basé notre étude sur les documents obtenus. Toutefois, dans le cas où les informations transmises s'avèreraient incorrectes ou si des informations supplémentaires nous étaient fournies ultérieurement, la précision de cette évaluation en serait affectée et, en de telles circonstances, nous nous réservons le droit de modifier notre rapport en conséquence.

1.8. RÉFÉRENTIEL

La réalisation de la présente expertise a été effectuée en accord avec les normes professionnelles en vigueur en France (5e édition de la Charte de l'Evaluation Immobilière de mars 2017) et les « professional standards » de la RICS, édition 2017.

1.9. CONFLIT D'INTÉRÊT

Nous avons vérifié que n'a pas de conflit d'intérêt ni avec le client ni avec l'ensemble immobilier et ses occupants.

2. LOCALISATION ET DESSERTE

2.1. LOCALISATION ET ENVIRONNEMENT

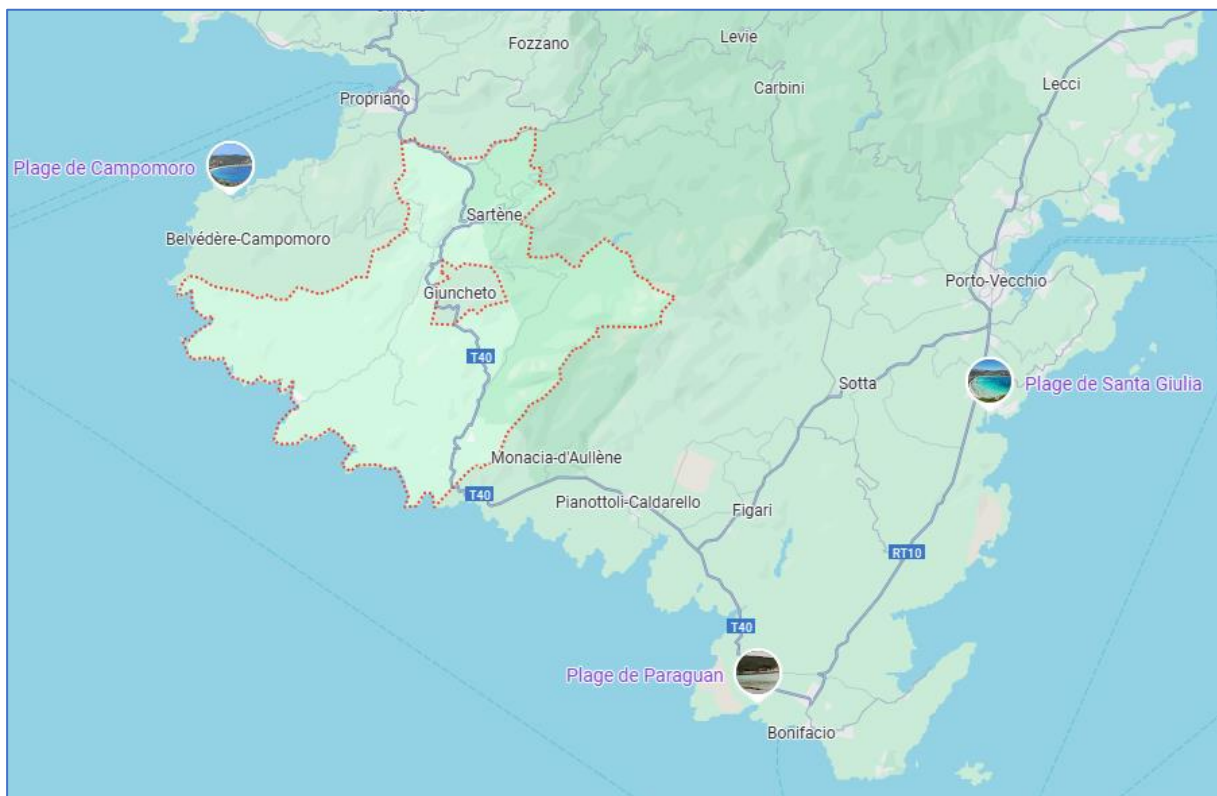
Commune : Sartène

Rue : RD65 – Boulevard Jacques Nicolai

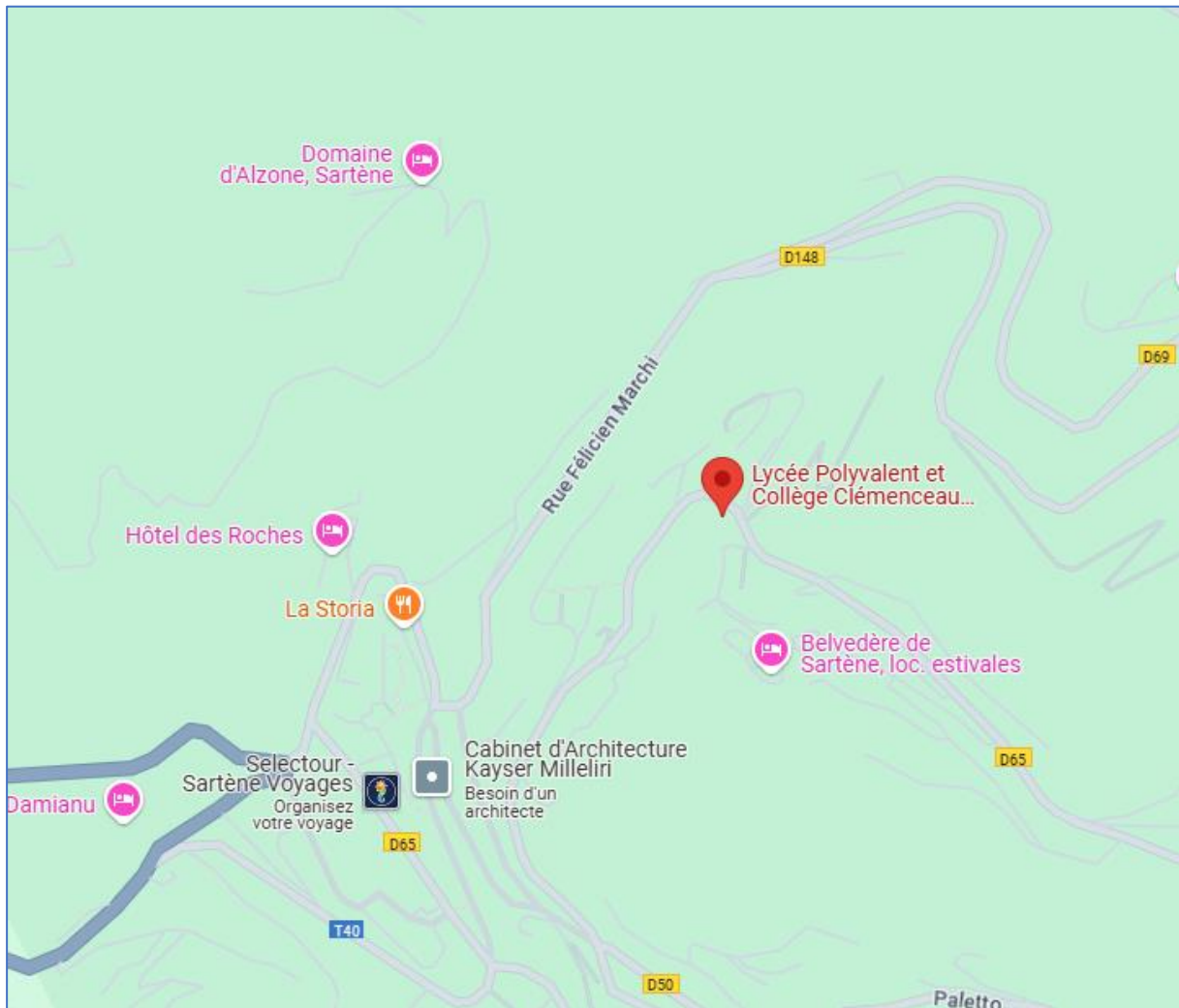
Sartène est une commune située dans le département de la Corse-du-Sud. Sous-préfecture du département elle se situe au sud-ouest de la Corse à environ quinze kilomètres de Propriano et 80 kilomètres d’Ajaccio. Il s’agit par sa superficie de la plus grande commune de Corse (200 km²).

La population est d’environ 3 570 habitants, selon les données de l’INSEE, montrant une croissance modérée au fil des années.

La commune est limitrophe de Viggianello au Nord, Levie à l’est, Propriano à l’ouest et la méditerranée en son sud.



Plan de situation large



Plan de situation proche

Plus précisément, le site se trouve au nord de la commune à toute proximité du centre urbain dans une zone dédiée à l'habitation et faisant face au Lycée Polyvalent et Collège Clémenceau.

Cette localisation est accessible depuis le Boulevard Jacques Nicolai (RD65), voie à double sens de circulation, qui traverse la commune et permet de rejoindre les commune de Foce.

Située en virage, la localisation des parcelles est en partie sur la RD65 et en partie sur un talus de terres sécurisée par un grillage et donnant ses des habitations.



Vue aérienne



Site étudié

2.2. DESSERTE

TYPES DE DESSERTE		DISTANCES
Voies routières	- RD65 - T40	-
Aéroport	- Figari	- 44 km
Ferry	- Port de Propriano	- 14 km

Appréciation de l'environnement et de la desserte :

Emplacement en bordure de voie RD65, à proximité du centre urbain de la commune, à toute proximité du collège au sein d'un environnement à dominante d'habitations individuelles.

3. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

3.1. SITUATION JURIDIQUE

Notre mission s'inscrit dans le cadre d'une régularisation foncière, par la Collectivité de Corse, d'une portion de route départementale.

Le titre de propriété ne nous a pas été communiqué. Selon le client, le propriétaire est Monsieur Mironenko Emile. Il semble, d'après les éléments, que l'empiètement date d'une cinquantaine d'années.

3.2. CADASTRE

Nous avons rassemblé les informations suivantes d'après le site du cadastre :

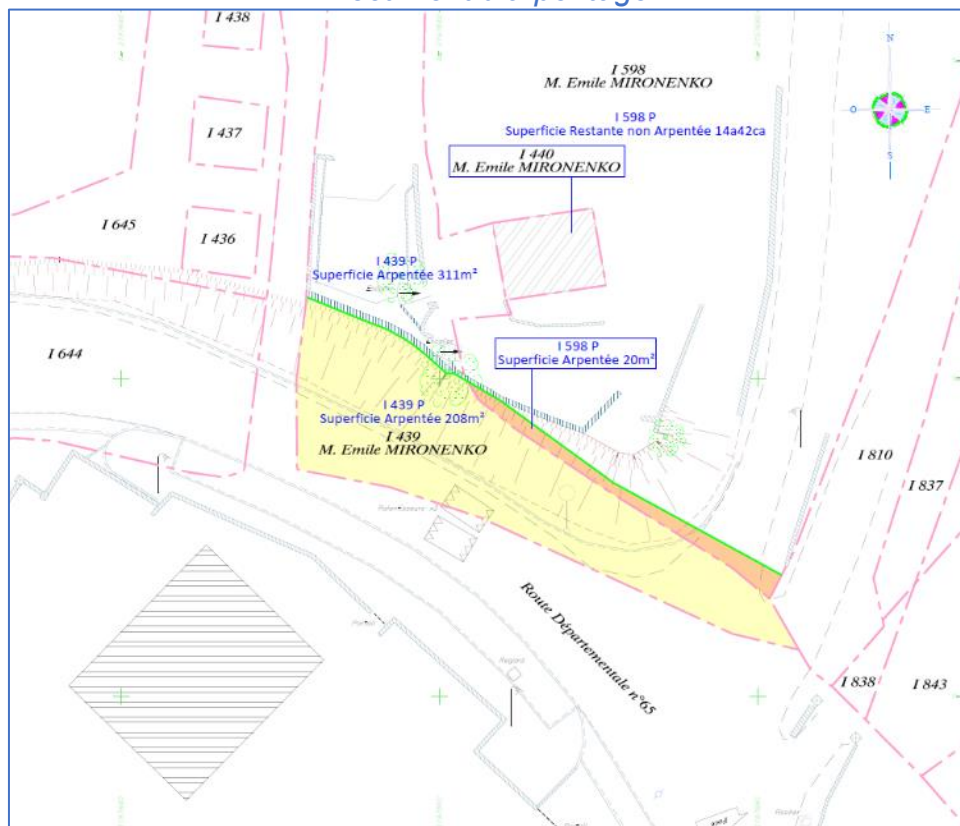
DONNÉES CADASTRALES	
Section et N° de parcelle :	Anciennement Section I, parcelle 439 et 598 d'une contenance cadastrale de 530 et 1389 m ² Selon le document d'arpentage et l'état parcellaire les parcelles étudiés issues des parcelles 439 et 598 sont cadastrées Section I 891 et 894 d'une contenance cadastrale respective de 208 et 20 m ²
Contenance :	228 m ²
Configuration	Forme irrégulières et en pente forte

Carte IGN AVANT/APRES

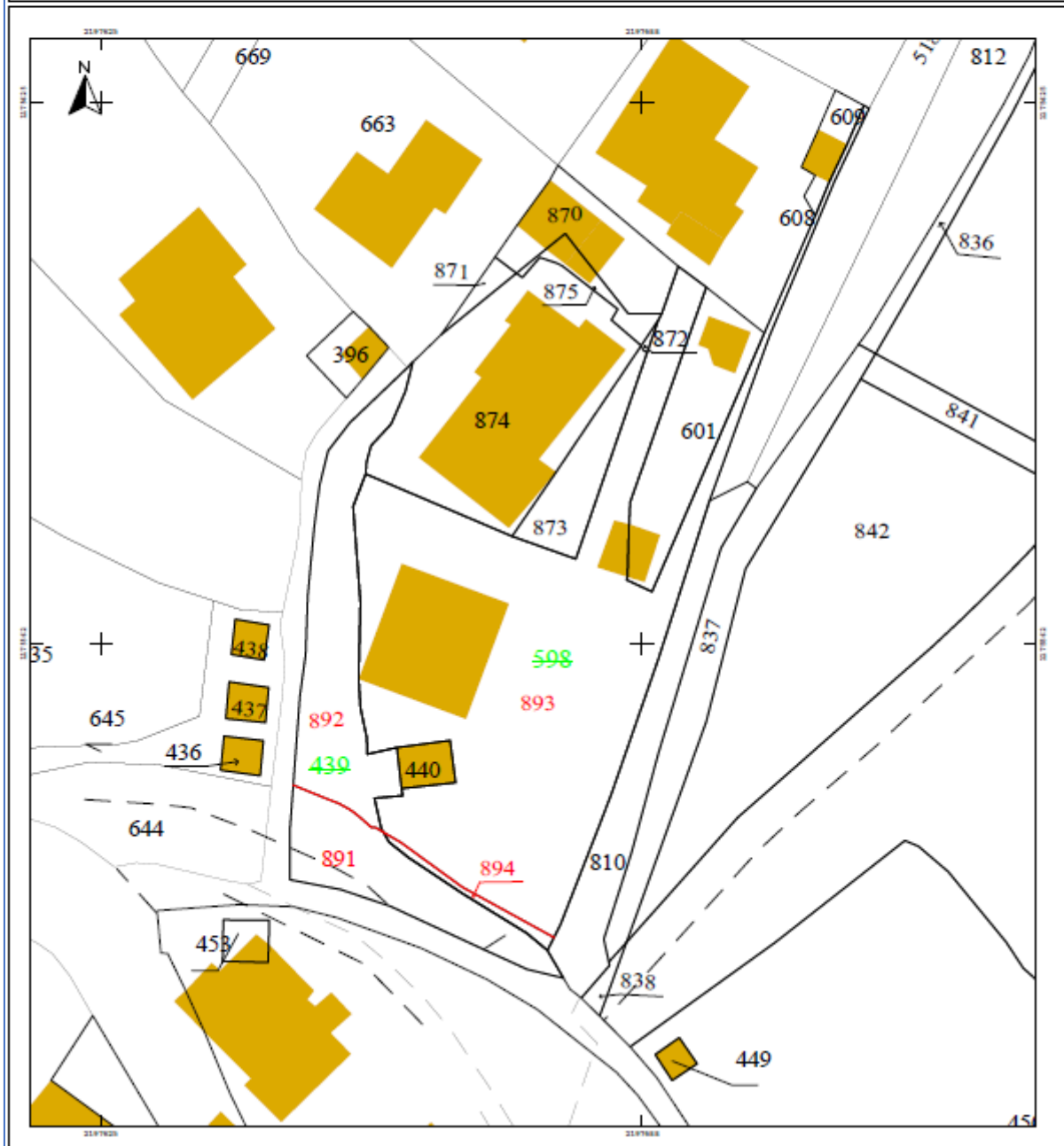




Document d'arpentage



Commune : SARTENE (272)	DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	Section : 1 Feuille(s) : 000 01 Qualité du plan : Plan régulier avant 20/03/1980 Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/625 Date de l'édition : 01/10/2024 Support numérique : _____
Numéro d'ordre du document d'arpentage : 1615P Document vérifié et numéroté le 01/10/2024 AAJACCIO Par M. DUROUX GEOMETRE Signé	CERTIFICATION (Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955) Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) : A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ; B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain ; C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le _____ par _____ géomètre à _____ Les propriétaires ci-dessus ont pris connaissance des informations portées au dos de la feuille n° 6463. A _____, le _____	D'après le document d'arpentage dressé Par BERWANGER G (2) Ref. : 14747/PEB Le 02/09/2024
SDIF de la Corse du Sud 6, Parc Cunéo d'Omano 20195 AJACCIO CEDEX1 Téléphone : 0495503514 cdf.ajaccio@dgfp.finances.gouv.fr	<i>Modification selon les énonciations d'un acte à publier</i>	



Plan de cadastre

3.3. DESCRIPTION DU BIEN

Pour les besoins de notre étude, nous proposons ci-dessous une description sommaire basée sur les éléments d'informations transmis par le client et sur les constatations effectuées lors de la visite.

DESCRIPTION DU SITE	
Terrain :	Une bande de terrain d'une longueur de 33 m environ pour une largeur de 6 m environ, situées en partie route (RD65) et talus grillagé. Elle compte sur sa partie sud la route et un trottoir et sur sa partie centrale et nord un talus d'environ 5 mètres de hauteur entièrement composé de roche et grillagé pour sécuriser la route
Bâtiments existants :	Aucune construction située sur le site hormis des aménagements routiers
Contraintes spécifiques :	Parcelles sous forme de talus grillagé
Avoisinants	Terrains bâti et non bâti



Carte IGN

Appréciation générale : Il s'agit de deux parcelles de terre de forme longitudinale, étroites, à la déclivité importante et grillagée.

Ces parcelles empiètent sur la RD65 et sur une propriété privée représentant l'alignement sous forme de talus.

3.4. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE





Aperçu du foncier concerné et de son environnement

3.5. RÉCAPITULATIF DES SURFACES

Selon les informations qui nous ont été transmises, la surface totale du foncier est de :

228 m²

Commentaires et réserves :

Ces surfaces sont issues du document d'arpentage communiqué par notre client.

3.6. DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Notre client ne nous ayant pas transmis les diagnostics environnementaux, nous avons considéré que les biens étaient en conformité avec la législation en vigueur.

Notre étude ne revêt pas le caractère d'un audit technique et donc les conclusions auxquelles nous aboutissons, sont données sous réserve d'audits techniques que seul un homme de l'art certifié peut être habilité à conduire ou à commenter. Citons en particulier les cas suivants :

- Pollution ou contamination des sols : Art. 1 de la Loi du 19 juillet 1976, relative à la remise en état d'un site pollué
- Existence de vices structurels sur l'ensemble immobilier étudié
- Défaut de portance des sols pouvant causer des affaissements de nature à porter préjudice à la résistance structurelle de l'ensemble immobilier étudié
- Présence d'amiante pour les immeubles construits avant le 01/01/1997
- Risques d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant 1948
- Présence de termites et autres insectes xylophages selon la loi 99-471 du 8 juin 1999, et son décret d'application du 03/07/00
- Risques encourus par la présence de radon selon la circulaire DGS/VS5 et DGUHC n°99/46 du 27/01/99

Tous ces éléments peuvent être susceptibles de 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 identifiés.

3.7. SERVITUDES ET RISQUES








Nous avons eu communication des servitudes d'utilité publique sur les parcelles concernées à savoir :

- Services relatives aux monuments historiques (immeubles classés et inscrits, abords des monuments historiques (AC1) Eglise Paroissiale Saint Marie
- Servitudes relatives aux sites inscrits et classés (AC2)

Dans le cadre de notre étude et d'après les informations qui nous ont été communiquées, l'ensemble immobilier a été apprécié comme ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude pouvant affecter leur valeur.

S'il se révélait par la suite l'existence d'une servitude de nature à grever la valeur de ceux-ci, il conviendrait alors d'effectuer sur la valeur vénale estimée, un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence de ladite servitude.

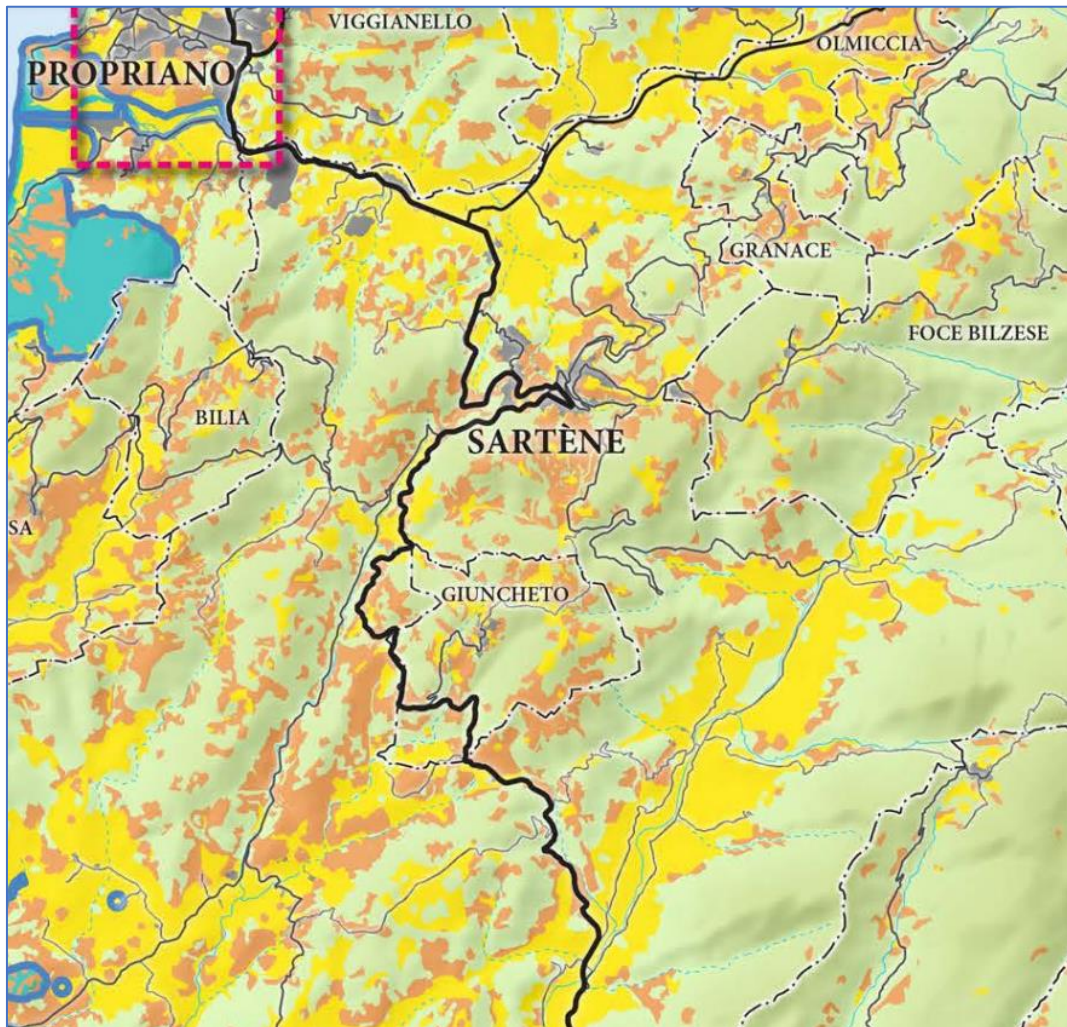
Concernant les risques voici les risques naturels et technologiques identifiés sur la parcelle :

5 Risques naturels identifiés :		
 INONDATION	à mon adresse : PAS DE RISQUE CONNU	sur ma commune : EXISTANT
 SÉISME	à mon adresse : FAIBLE	sur ma commune : FAIBLE
 RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES	à mon adresse : INCONNU	sur ma commune : FAIBLE
 FEU DE FORÊT	à mon adresse : EXISTANT	sur ma commune : EXISTANT
 RADON	à mon adresse : MODÉRÉ	sur ma commune : MODÉRÉ
2 Risques technologiques identifiés :		
 INSTALLATIONS INDUSTRIELLES CLASSÉES (ICPE)	à mon adresse : NON CONCERNÉ	sur ma commune : CONCERNÉ
 POLLUTION DES SOLS	à mon adresse : PAS DE RISQUE CONNU	sur ma commune : CONCERNÉ

Il en ressort que bien que la commune soit concernée par de nombreux risques, seul le radon en zone modéré et feu de forêt concerne l'adresse étudiée.

3.8. URBANISME

La commune de Sartène est dépourvue de tout document d'urbanisme, elle est donc régie par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) et soumise au Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC).



Carte 1 DGDТ au PADDUC



3.9. SITUATION LOCATIVE

Compte tenu de la demande de notre client visant à régulariser un empiètement, nous considérons que ces parcelles sont libres de toute occupation locative. Toutefois nous précisons qu'elle est actuellement occupée en partie par un aménagement routier départemental.

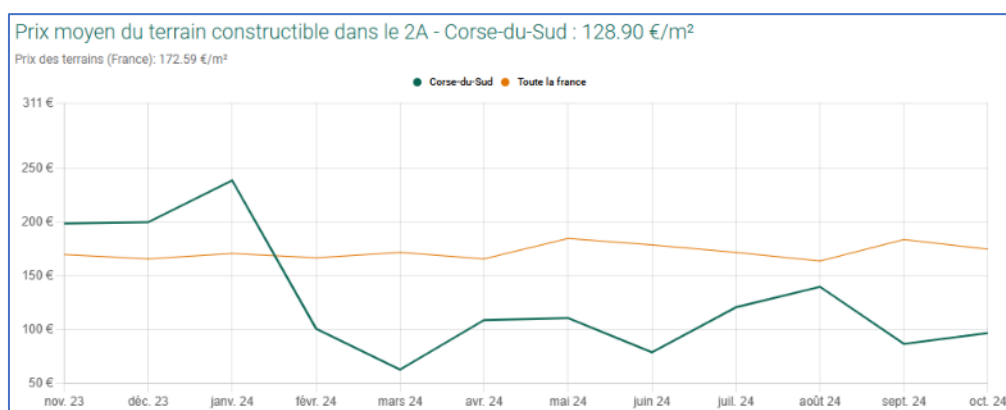
Nous considérerons ce bien libre de toute occupation.

4. ÉTUDE DE MARCHÉ DES TERRAINS

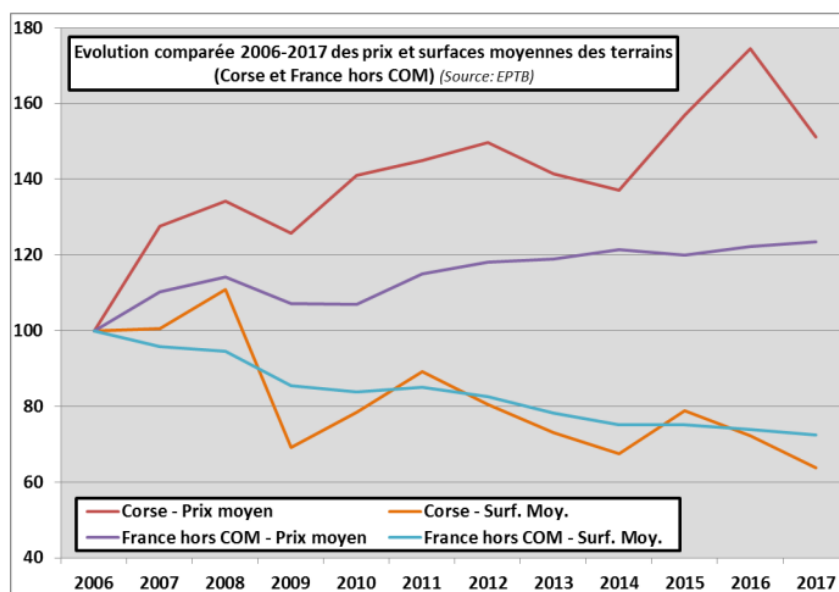
4.1. STATISTIQUES

Les prix des terres en Corse-du-Sud se situent autour de 6 840 €/hectare. En comparaison, en Haute-Corse, les prix des terres agricoles en 2023 montrent une légère hausse, avec une moyenne de 6 770 €/hectare pour les terres libres, représentant une augmentation d'environ 6 % par rapport à l'année précédente. Ces valeurs varient selon les régions agricoles spécifiques (ex. : littoral, coteaux, plaine) et sont influencées par la disponibilité des terres et l'usage agricole, avec des écarts notables selon la région.

En Corse du Sud, les terrains constructibles affichent des prix variables selon la localisation et la proximité des commodités. En 2024, le prix moyen au mètre carré pour un terrain constructible dans cette région est d'environ **130 €/m²**, avec des variations en fonction de facteurs tels que la vue, l'accessibilité et les infrastructures. Par exemple, des terrains proches des côtes ou offrant des vues panoramiques peuvent atteindre des prix autour de 200 €/m².



Evolution statistique des prix des terrains à Corse du Sud depuis 2023



Cette évolution différenciée entre taille et prix moyen s'explique essentiellement par la hausse du prix au m². Mais comme l'illustre le graphique 2, si pour la France, le prix moyen au m² d'un terrain à bâtir a augmenté en moyenne de 68 % entre 2006 et 2017, passant de 46 €/m² à 82 €/m², durant la même période en Corse, les prix sont passés de 34 €/m² à 81 €/m², soit une augmentation de + 138 %.

Si entre 2006 et 2017, le prix du m² bâti (pour une maison) a augmenté de + 36 % en Corse (passant de 1 252 €/m² à 1 699 €/m²) et de + 35 % en moyenne pour la France (passant de 1 027 €/m² à 1 385 €/m²), au final, dans le cas des maisons individuelles, on constate que le cout du foncier a augmenté en moyenne deux fois plus vite que le coût du logement sur le continent (68 % contre 34 %) et quatre fois plus vite sur l'île (138 % contre 36 %).

Les prix sur la commune sont compris entre :

Type de terrain	Prix Min	Prix Moyen	Prix Max
Terrain à bâtir Habitation	90 €/m ²	150 €/m ²	250 €/m ²

4.2. RÉFÉRENCES DE TRANSACTIONS

4.2.1. Ventes

Nous avons recherché des références répondant aux critères suivants :

- Sartène
- Section cadastrale section I H et G
- Terrain à bâtir dépourvu de construction
- Toutes surfaces
- Depuis 2020

Date de mutation	Type de cession	Surface terrain	Lieu dit	Code Postal	Commune	Type de foncier	Prix	Prix au m ²
29/08/2023	Vente	5494	Route de Castagna	20100	Sartène	Terres	20 912 €	4 €
11/07/2019	Vente	1835	Costa San Damiano	20100	Sartène	Route	1 €	0,0005 €
21/01/2021	Vente	357		20100	Sartène	Bord T40	150 000 €	420 €
29/03/2023	Vente	527		20100	Sartène	Terres	15 000 €	28 €
21/01/2021	Vente	786	Capinatanu Benedetti	20100	Sartène	TAB	221 524 €	282 €
18/04/2023	Vente	2750	Campana	20100	Sartène	Terres	30 250 €	11 €
14/04/2022	Vente	2900	Route de Gramace	20100	Sartène	TAB	390 000 €	134 €
11/12/2023	Vente	193	Muzolaccio	20100	Sartène	Terres	1 700 €	9 €
24/10/2023	Vente	270	Rue Pascialedda Soprana	20100	Sartène	Terres	3 283 €	12 €
15/02/2022	Vente	4115	Tignarellu	20100	Sartène	Proche T40	90 000 €	22 €

Vous trouverez-ci-après la synthèse des références que nous avons pu collecter :

Nous avons pu relever des références particulièrement pertinentes, il s'agit de terrains nus, pour certains à usage de voirie.

Hormis la références n°2 que nous avons considérée comme non pertinente, bien qu'il s'agisse d'une route, les parcelles dites non constructibles sont en moyenne vendues à un prix de 14 € HT/m².

Les parcelles considérées comme terrains à bâtir sont comprises entre 130 et 420 € HT/m² avec un prix moyen à 279 € HT/m²

Au regard des éléments de notre étude de marché, nous retiendrons la fourchette de prix de marché suivante :

90 €/m² à 150 €/m² de terrain

5. ANALYSE QUALITATIVE

Afin de mieux apprécier les caractéristiques essentielles que présentent ce foncier, notre analyse qualitative s'est basée, de manière non exhaustive, sur les constatations suivantes :

Forces :

- Terrains situés au sein d'une zone constructible
- Bonne localisation à proximité du centre
- Linéaire important
- Bonne desserte routière

Faiblesses :

- Largueur des parcelles très étroite
- Contraintes spécifiques liées à sa configuration
- Parcelles aujourd'hui aménagées en trottoir, route et talus
- Terrains dont la façade sur route est grillagée pour risque de chute de pierre
- Foncier pouvant être assimilé à un talus difficilement aménageable

Opportunités :

- Commune prisée

Menaces :

- Configuration en talus rendant une construction quasi impossible
- Profondeur de parcelle rendant une construction quasi impossible
- Contexte difficile du marché de la construction
- Absence de PLU sur la commune
- Zone de risque feu de forêt

6. ÉTUDE DE LA VALEUR VÉNALE

6.1. CHOIX DES MÉTHODES D'ÉVALUATION

L'estimation de la parcelle étudiée, considérée libre de toute occupation, sera définie à partir de la méthode par comparaison.

Pour rappel, les méthodes sont décrites dans l'annexe 1.

La **méthode par comparaison** se basant sur des références de transactions de terrains à bâtir offrant des droits à construire comparables. En pratique, il est souvent difficile, voire impossible, de connaître la constructibilité de chaque terrain pris en référence, de sorte que la comparaison directe est plus aléatoire et donc moins fiable que la méthode de reconstitution du bilan promoteur qui nécessite un projet.

Notre mission porte sur la détermination de la valeur vénale des parcelles cadastrées section I, numéros 891 et 894.

A ce titre nous souhaitons rappeler ces parcelles, objets de la présente étude, sont aménagées en portions de trottoirs et prennent la forme d'un talus de roches grillagées en bordure de la route départementale.

Ces parcelles, bien que situées en zone pouvant être considéré comme constructible au regard du RNU, elles ne peuvent être totalement comparables à un terrain constructible voisin compte tenu de :

- **Leurs configurations linéaires et étroites**
- **Leurs exploitations en tant qu'aménagements publics**
- **Leurs aménagements en murs de roche (talus) grillagés**
- **Leurs aménagements et servitudes éventuelles**

A ce titre, nous appliquerons divers abattements à la valeur métrique retenue afin de tenir compte de son usage actuel.

Ces abattements sont les suivants :

- **-20% pour exploitation (route)**
- **-40% pour sa configuration linéaire, étroite et en talus**
- **-10% pour tenir compte de son faible impact dans la détermination des droits à construire, dans l'hypothèse d'une construction à édifier dans le cadre d'une réunification avec la parcelle I 598.**

6.2. FISCALITÉ APPLIQUÉE

Pour les terrains à bâtir, le régime qui s'applique est la TVA de plein droit, dont les modalités varient selon conditions d'acquisition du terrain par le cédant assujetti.

6.3. CALCUL DE LA VALEUR VÉNALE PAR COMPARAISON

Selon l'étude de marché que nous avons réalisée et l'analyse qualitative du site, nous avons retenu les prix unitaires suivants :

Données	1891	1894
Superficie en m ²	208	20
Prix de vente unitaire retenu	100 €	100 €
Abattement pour occupation	-20,00%	-20,00%
Abattement pour configuration	-40,00%	-40,00%
Abattement pour sa situation	-10,00%	-10,00%

Cela les place dans le bas de la fourchette de marché et s'explique par plusieurs raisons :

- Deux bandes de terrain longues, étroites et sous forme de talus, entraînant une quasi-impossibilité de construire dessus,
- Un usage actuel de trottoir et de route essentiel aux déplacements des piétons et riverains,

Cette fourchette dépend de plusieurs critères, notamment :

- Accessibilité et visibilité
- Configuration
- Taille et caractéristiques physiques
- Nature des activités, collectif ou individuel
- Situation PPR – PPRI
- Viabilisé ou non

Rappelons que les offres peuvent faire l'objet de négociations, quand les références relevées correspondent aux données de transactions signées et appliquées.

Au regard des éléments de notre étude de marché, nous retiendrons la fourchette de prix de marché suivante :

90 €/m² à 150 €/m² de terrain

Au regard de la situation des parcelles de leur configuration et de leur situation, nous pouvons estimer que le prix au m² est de 100 € HT/m² terrain (sous réserves d'obtenir les autorisations d'urbanisme permettant d'obtenir un PC).

S'agissant d'un foncier aujourd'hui scindé en plusieurs parcelles dont celles sous étude est une bande à usage de route et de talus, par nature non constructible, le prix mentionné ci-dessus est soumis à divers abattements détaillés en partie 6.1.

Ce qui conduit au calcul suivant :

Calcul par comparaison	1891	1894
Superficie en m ²	208 m ²	20 m ²
Prix de vente unitaire retenu	100 €	100 €
Valeur vénale potentielle	20 800 €	2 000 €
Abattement pour occupation	- 4 160 €	- 400 €
Abattement pour vente en bloc	- 8 320 €	- 800 €
Abbattement pour sa situation	- 2 080 €	- 200 €
Valeur vénale nette vendeur	6 240 €	600 €
Valeur vénale nette vendeur par m ²	30 €	30 €
Valeur vénale de l'ensemble immobilier	6 840 €	

Soit une valeur vénale nette vendeur pour l'ensemble immobilier de :

6 840 €

Soit 30 €/m² terrain

Valeurs hors droits et frais de mutation, nettes vendeur au 30/10/2024.

7. CONCLUSION

La valeur vénale nette vendeur des parcelles section I 891 et I 894, situées à Commune de Sartène – lieu-dit Caldarezza, dans le cadre de la régularisation d'un empiètement, en l'état actuel a été estimée :

- Par comparaison à **6 840 €**, soit 30 €/m² terrain

Nous retiendrons dans le contexte de cette étude une valeur vénale de :

6 840 €

Soit 30 €/m² terrain

Valeurs hors droits et frais de mutation, nettes vendeur au 30/10/2024.

Hors valeur de convenance

Dans le contexte actuel, il convient de considérer nos conclusions comme des prix moyens qui auraient été négociés à ce jour au terme d'un délai et dans des conditions de réalisation considérés comme habituels et normaux.

Plusieurs éléments ne nous ont pas été communiqués, de nature à avoir une incidence sur la valeur déterminée : la date de réalisation de la route et les conditions d'urbanisme, les servitudes éventuelles...

Notre valeur s'est donc basée sur la situation actuelle, qui doit être prise en compte s'agissant de la date à laquelle la régularisation serait réalisée.

8. ANNEXES

8.1. DÉFINITION DES MÉTHODES D'ÉVALUATION

8.1.1. Définition de la valeur vénale

Il n'existe pas de définition légale de la valeur vénale.

La doctrine et la jurisprudence ont tenté de définir ce concept de valeur.

Pour la doctrine classique, la valeur vénale d'un bien est "le prix que peut retirer ou offrir raisonnablement et compte tenu des conditions générales du marché immobilier un bon père de famille à qui l'opération ne s'impose pas de façon urgente".

L'Institut Français d'Expertise Immobilière donne de la valeur la définition suivante :

"La valeur sur le marché libre est le prix auquel un droit de propriété peut raisonnablement être vendu en cas de mise en vente amiable au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- La libre volonté du vendeur ;
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché ;
- Le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai ;
- L'offre du bien à la vente dans les conditions du marché libre, sans réserves, avec une publicité raisonnable ;
- Les surenchères émanant d'acheteurs agissant en raison d'une convenance personnelle ne sont pas prises en compte".

La valeur vénale est donc le prix moyen de réalisation à un instant donné au terme d'un délai de mise en vente et de conditions de vente considérées comme normaux.

Ces définitions sont intéressantes, car elles font référence au marché et mettent en évidence :

- Qu'il n'existe pas de valeur intrinsèque, de valeur en soi, c'est-à-dire qu'un bien n'a de valeur qu'autant qu'il existe une demande solvable, susceptible de se porter sur lui ;
- Qu'il n'existe de valeur vénale que "concrète" c'est-à-dire déterminée par rapport à d'autres transactions intervenant sur le marché.

Pour la jurisprudence, la Cour de Cassation française définit que "la valeur vénale d'un bien est constituée par le prix qui pourrait en être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande, dans un marché réel, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve avant la mutation et des clauses de l'acte de vente".

La jurisprudence pose très clairement le concept de valeur vénale. S'écartant de tout subjectivisme, elle en élabore une définition concrète et opérationnelle (l'immeuble, la nature juridique de la transaction et le marché). Mais cette définition mérite quelques précisions.

Le marché immobilier est loin, tant s'en faut, de constituer l'un de ces marchés parfaits, que l'on caractérise habituellement comme la réunion simultanée en un même lieu, et sous un régime de libre concurrence, de vendeurs et d'acheteurs parfaitement informés à tout instant des prix pratiqués, et ayant à traiter des biens exactement substituables les uns aux autres.

Les marchés immobiliers concernent des biens qui ne sont pas reproductibles à l'identique. Il n'existe qu'un emplacement et qu'une situation géographique. Ce marché immobilier n'est donc pas transparent.

Sur ce marché simplement approximatif, les conditions requises pour donner naissance à un véritable "cours" font défaut. Les biens demandés ou offerts sont de structures très diverses et ne sont jamais totalement substituables, ce qui provoque des appréciations plus ou moins subjectives et divergentes. La valeur immobilière, expression sociale des transactions sur un marché imparfait, traduit non pas une unanimité, mais seulement une prédominance plus ou moins affirmée, une tendance plus ou moins marquée.

On signalera d'autre part que dans le marché immobilier, qui n'est pas un marché parfait, peuvent se manifester des « **valeurs de convenance** qui traduisent le prix de réalisation sur le marché d'un bien dans des circonstances spéciales qui ont faussé le jeu normal de la loi de l'offre et de la demande. Ce prix résulte du fait que l'une des parties a été motivée par une convenance particulière, donc propre à elle seule, et exogène par rapport au marché immobilier.

Le prix de convenance est donc distinct de la valeur vénale moyenne, même si les parties prenantes à l'opération n'ont pas réalisé une opération défavorable de leur propre point de vue. Nous pouvons identifier et classer cinq sortes de convenances désignées comme extrêmes :

- la convenance exceptionnelle de structure : en y mettant le temps nécessaire, on peut théoriquement pour chaque bien, trouver l'acquéreur le plus intéressé par le bien ; la convenance extrême de situation : si on dispose du temps nécessaire, il est possible de trouver l'acquéreur le plus intéressé par l'emplacement du bien ;
- la convenance particulière de contiguïté : cas particulier de la convenance extrême de situation aggravée par des raisons de contiguïté, par exemple achat d'un bien par le voisin immédiat ;
- la convenance d'occupation : les locataires ou occupants d'un immeuble sont souvent disposés à payer plus cher ; ce qui peut être notre cas ;
- la convenance affective particulière : elle procède de rivalités familiales, de convoitises locales ou d'attachement sentimental.

Plus un bien est spécifique et plus le phénomène de "valeur de convenance" devrait être l'exception, devient la règle.

Si, sur un marché presque parfait, la valeur économique peut recevoir une appréciation chiffrée tout à fait précise, qui est le cours, il n'en va pas de même sur un marché imparfait, dont le manque de solidarité doit se trouver au contraire traduit par la définition d'un intervalle de valeur, que l'on doit s'efforcer de proportionner à l'imperfection du marché, c'est-à-dire à la dispersion des prix autour de la dominante. Cet intervalle de valeur est en principe la mesure d'une incertitude qui est relative et variable, mais fondamentale.

8.1.2. Méthodes d'évaluation

Nous rappellerons ci-après les méthodes d'évaluation qui sont couramment employées aujourd'hui, et que nous utiliserons pour les biens objets de cette étude.

a) Méthode par comparaison

Cette méthode repose sur la recherche d'informations sur des transactions récentes pour des biens de nature comparable situés dans un secteur géographique proche. Elle repose donc sur une unité de lieu, de temps et de bien qui est bien entendu difficile à mettre en place avec certitude pour chaque étude.

L'objection fondamentale que l'on pourrait faire à cette méthode est qu'elle se fonde sur le passé, alors que les acquéreurs qui peuvent s'intéresser à un bien le font en fonction d'une valeur présente et/ou d'un gain attendu dans l'avenir.

b) Méthode par capitalisation

Cette méthodologie est basée sur une évaluation des revenus attendus du bien immobilier, qui sont sauf exception des loyers. Il est couramment admis que "la valeur actuelle d'un actif immobilier est la somme des revenus nets attendus et de la valeur résiduelle exprimés en valeur actuelle". Pour simplifier cette méthode de calcul, on peut supposer :

- Que le revenu ou loyer net est constant,
- Qu'il est perçu en un nombre d'années qui tend vers l'infini.

Dans ce contexte, la valeur de revente actualisée à la date d'aujourd'hui tend vers 0.

En supposant que le montant du loyer net est connu, ou peut être évalué facilement par comparaison, l'appréciation du taux de rendement constitue la base de l'évaluation. Cette appréciation peut se faire à partir :

- D'un taux de rendement de base représenté par un placement considéré comme sans risque, qui est le plus couramment l'O.A.T.;
- D'une prime dite "d'illiquidité" qui caractérise l'immobilier par rapport aux valeurs mobilières, et qui peut être communément évaluée entre 0,3 et 0,5 % ;

- D'une prime de risque liée aux caractéristiques du bien, de sa localisation et de ses potentialités d'évolution dans le temps.

Pour apprécier cette dernière, l'évaluateur doit confronter ses estimations de taux de rendement à ceux qui sont pratiqués sur le marché, ce qui revient à faire appel à nouveau à la méthode par comparaison.

c) Méthode par "actualisation des flux financiers futurs"

On définit le prix d'un actif immobilier comme la somme des revenus nets attendus pendant une période donnée et de la valeur résiduelle de vente à l'issue de cette période, actualisés à la date présente.

Les revenus nets sont en principe faciles à déterminer, en fonction des baux en cours sur le bien, ou des baux potentiels qui pourraient être consentis. Les revenus locatifs sur la durée de la simulation sont déterminés, soit en fonction de la seule révision des loyers, correspondant à l'évolution prévisible de l'indice prévu dans le bail, soit en fonction d'une évolution prévisible du revenu locatif pour différentes raisons (changement de locataire, réalisation de travaux, évolution des facteurs locaux...etc)

Du revenu potentiel brut, sont déduites les charges, appréciées à partir de l'historique connu et d'éventuelles prévisions de réalisation de travaux exceptionnels.

La valeur nette de revente au bout de la durée de détention peut être estimée :

- Soit par capitalisation des revenus, en anticipant le taux exigé par les acquéreurs à ce terme,
- Soit par estimation de la plus ou moins-value attendue à terme.

Dans les deux cas, il s'agira de faire une projection dans un futur relativement éloigné, ce qui constitue une limite de la méthode.

Toutefois, il apparaît raisonnable de calculer cette valeur de revente en appliquant le taux de capitalisation actuellement pratiqué, augmenté pour tenir compte de la vétusté et de l'obsolescence de l'immeuble au terme de l'étude (9 ans).

L'évaluation du taux d'actualisation se fait à partir du taux couramment admis comme celui d'un placement sans risque (par exemple l'OAT dix ans comme précédemment) auquel on peut ajouter :

Une prime d'illiquidité ;

Une prime spécifique qui représente les risques particuliers qui peuvent être engendrés par le bien étudié dans le temps.

8.2. DOCUMENTATION

Conformément au contrat, voici la liste des documents demandés et transmis dans le cadre de cette étude.

	Nature du document ou information	Date demande	Date transmission	Transmis par	Observations
Propriété et régime juridique	Assiette foncière (plan et fiche cadastrale de moins de 6 mois)	Octobre 2024	Octobre 2024		
	Titres de propriété ou attestation de propriété				
	Etat hypothécaire trentenaire				
	Existence d'inscriptions de servitudes privées le cas échéant		Octobre 2024		
	Justification juridique de l'usage et affectation des locaux				
Superficie	Etat des surfaces existantes par bâtiment et par niveau établi par un géomètre expert précisant les différentes affectations	Octobre 2024	Octobre 2024		
	Plans des différents niveaux et plan masse				
Descriptifs techniques	Descriptif technique ou notice descriptive sommaire	Octobre 2024			
	PV d'entretien et vérifications réglementaires				
	Rapport technique général et prévisions de travaux				
Pollution - environnement	Historique d'occupation des sols, diagnostic, justification des traitements et rapport d'étude de sol s'il y a lieu	Octobre 2024			
	Attestation amiante, termites, plomb,...				
	Diagnostic de performance énergétique				
	Risques naturels et technologiques		Octobre 2024		
Etat locatif	Tableau daté actuel détaillé des locations avec précision du montant du loyer, surface, type de bail, durée, montant des charges et taxes...	Octobre 2024			
	Ensemble des baux, avenants, promesses de bail et conventions en cours ou documents type le cas échéant				
	Dernières quittances de loyer				
Travaux	Travaux réalisés depuis moins de 3 ans ou programmés dans les 3 ans à venir (gros travaux et entretien courant) et leur montant	Octobre 2024			
	Travaux prévus ou à prévoir dus dans le cadre des obligations issues de la réglementation en matière d'environnement et d'économie d'énergie				

Documents essentiels non transmis	Date de notification au client

8.3. DÉLIMITATION DES RESPONSABILITÉS ET RÉSERVES

- Limitation d'usage et de publication et interdiction de diffusion partielle

Les travaux d'étude qui seront réalisés par nos soins s'inscriront uniquement dans le contexte présenté ci-dessus. Ils ne sauraient en aucun cas être utilisés ou publiés, totalement ou partiellement sans l'autorisation écrite du cabinet

La conclusion – synthèse ou toute autre partie du rapport ne peut être communiquée sans le reste du rapport.

- Aspects environnementaux, surfaces, relevé d'urbanisme, etc.

Notre mission s'inscrit dans un contexte d'analyse immobilière mais n'intègre en aucune manière :

- la vérification des documents descriptifs et techniques qui nous ont été transmis, qu'il s'agisse de la détermination exacte des surfaces, qui ne pourrait provenir que d'un état établi par un géomètre, ou des montants prévisionnels de travaux d'entretien courant ou de grosses réparations, qui ne pourrait être faite que par un BET spécialisé ;
- la vérification de la conformité des immeubles ou des projets d'immeubles à leur usage autorisé par les différentes réglementations applicables (autorisations administratives, autorisations d'ouverture au Public pour les ERP, conformité aux règles d'accessibilité handicapés ou aux obligations résultant du Code du Travail) ;
- la vérification de la conformité de l'immeuble ou du projet d'immeuble aux règles en vigueur à la date de notre mission en matière de matériaux de construction (amiante et plomb en particulier), d'isolation, de respect de l'environnement, de sécurité incendie ;
- la vérification d'éventuelles servitudes publiques ou privées venant diminuer la jouissance des biens ;
- la vérification des loyers et charges effectivement perçus, la vérification de contentieux éventuels avec les locataires.

En l'absence d'informations sur ces divers points, notre étude supposera la conformité parfaite des biens immobiliers à l'ensemble des réglementations applicables, et l'absence de restrictions d'usage.

Quant aux documents que nous serons amenés à produire, il convient de souligner que :

- les indications contenues dans le rapport final dépendront en partie des informations transmises. Ces informations seront considérées comme sincères et pertinentes, et ne feront l'objet que de contrôles de cohérence et d'exercices de réconciliation de notre part, et non celui d'un audit approfondi ou même d'une revue limitée. La responsabilité de ne saurait de ce fait être engagée si certaines de ces informations s'avèrent erronées, incomplètes ou inexactes ;
- certaines des informations qui seront utilisées dans le cours de la mission ont un caractère prévisionnel et présentent par nature un caractère incertain inhérent à toute donnée prospective. Les réalisations pourront, éventuellement de façon significative, différer des informations prévisionnelles utilisées et impacter ainsi les indications de valeur reportées dans le rapport.

- Responsabilité et assurance RCP de

La responsabilité professionnelle de et de ses experts en évaluation immobilière correspond à une obligation de moyen et non de résultat.

Elle ne pourra être engagée dans l'un des cas suivants :

- à la suite d'un manquement ou d'une carence d'un produit ou d'un service dont la fourniture ou la livraison n'incombe ni à, ni à ses sous-traitants éventuels aux termes du contrat ;
- ou si vous ne donnez pas suite aux mises en garde et recommandations formulées de bonne foi par dans le cadre de son obligation de conseil ;

.... et ses assureurs ne répondent ni des dommages indirects, ni du manque à gagner ou de la perte de bénéfices, ni des conséquences financières des actions éventuellement intentées par des tiers à l'encontre de son client.

Il a été convenu et accepté par la Société Cliente que dans tous les cas la responsabilité maximale de, en regard des services rendus dans le rapport, sera limitée au montant de l'honoraire payé à pour la portion de service qui donnerait lieu à contestation.

Par ailleurs, pour la **responsabilité civile professionnelle**, est assuré par **MMA IARD Assurances Mutuelle**, pour l'exercice 2024.