

GUIDICELLI-SBRAGGIA, Conseillère exécutive et M. Dominique LIVRELLI, Conseiller exécutif aux fins de signature d'actes passés en la forme administrative,

- SUR** rapport du Président du Conseil exécutif de Corse,
- SUR** rapport de la Commission des Finances et de la Fiscalité,
- SUR** rapport de la Commission du Développement Économique, du Numérique, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement,

APRES EN AVOIR DELIBERE

ARTICLE PREMIER :

AUTORISE le Président du Conseil exécutif de Corse, à régulariser l'assiette du Domaine Public routier sur la commune d'ALBITRECCIA - lieu-dit « Agosta », par procédure amiable d'acquisition foncière des parcelles cadastrées section AC numéros 72 et 164 au prix de 80 000 €, et à signer tout acte afférent à cette vente.

ARTICLE 2 :

AUTORISE le Président du Conseil exécutif de Corse à engager les frais correspondants sur la ligne d'affectation 1121M306A - Petites acquisitions foncières - ex-routes départementales.

ARTICLE 3 :

La présente délibération fera l'objet d'une publication sous forme électronique sur le site internet de la Collectivité de Corse.

Aiacciu, le 26 mars 2025

La Présidente de l'Assemblée de Corse,

Marie-Antoinette MAUPERTUIS

Département :
CORSE DU SUD

Commune :
ALBITRECCIA

Section : AC
Feuille : 000 AC 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 08/10/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC42
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

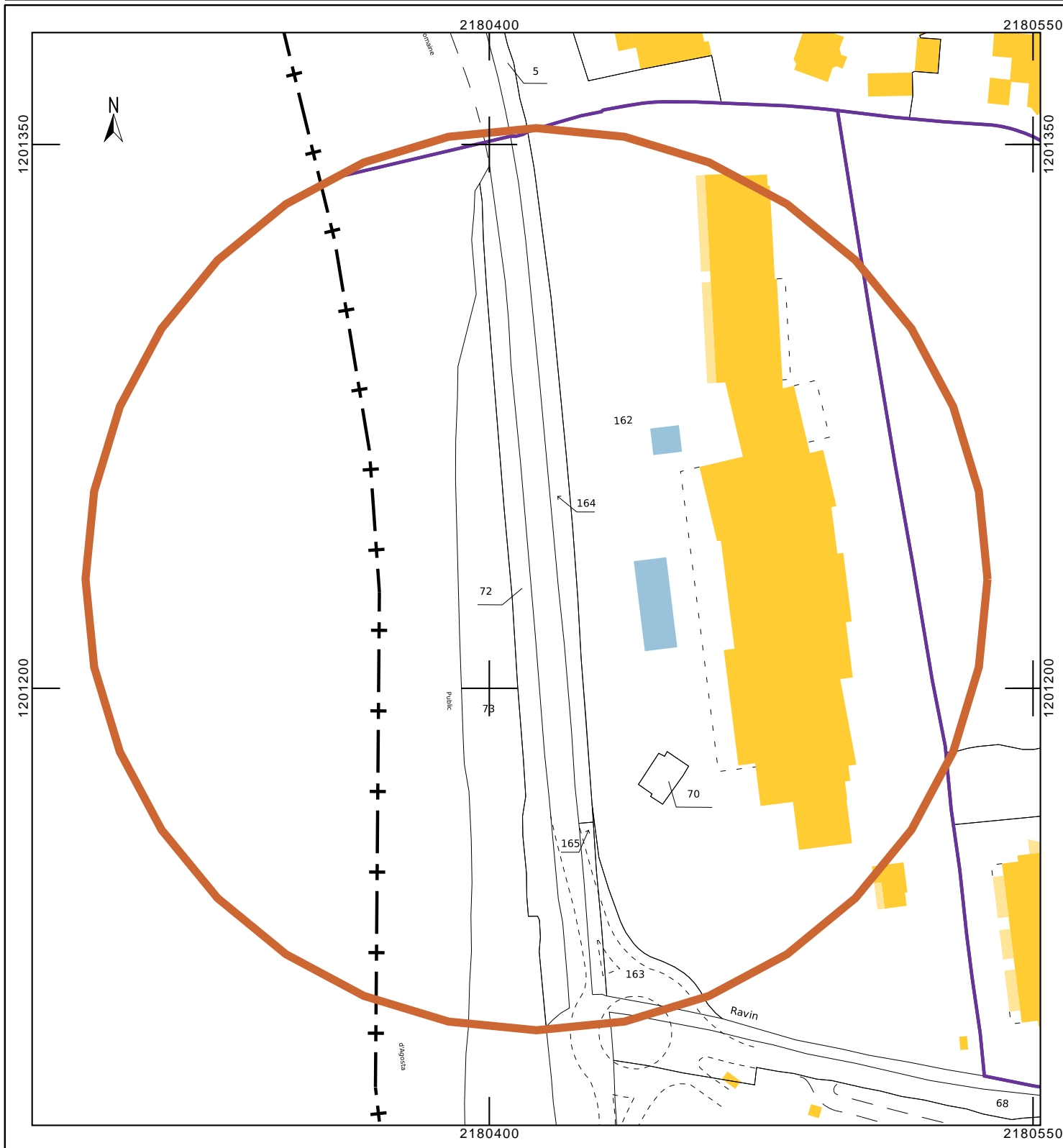
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF de la Corse du Sud
6, Parc Cunéo d'Ornano 20195
20195 AJACCIO CEDEX1
tél. 0495503514 - fax
cdf.ajaccio@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



RAPPORT D'EXPERTISE

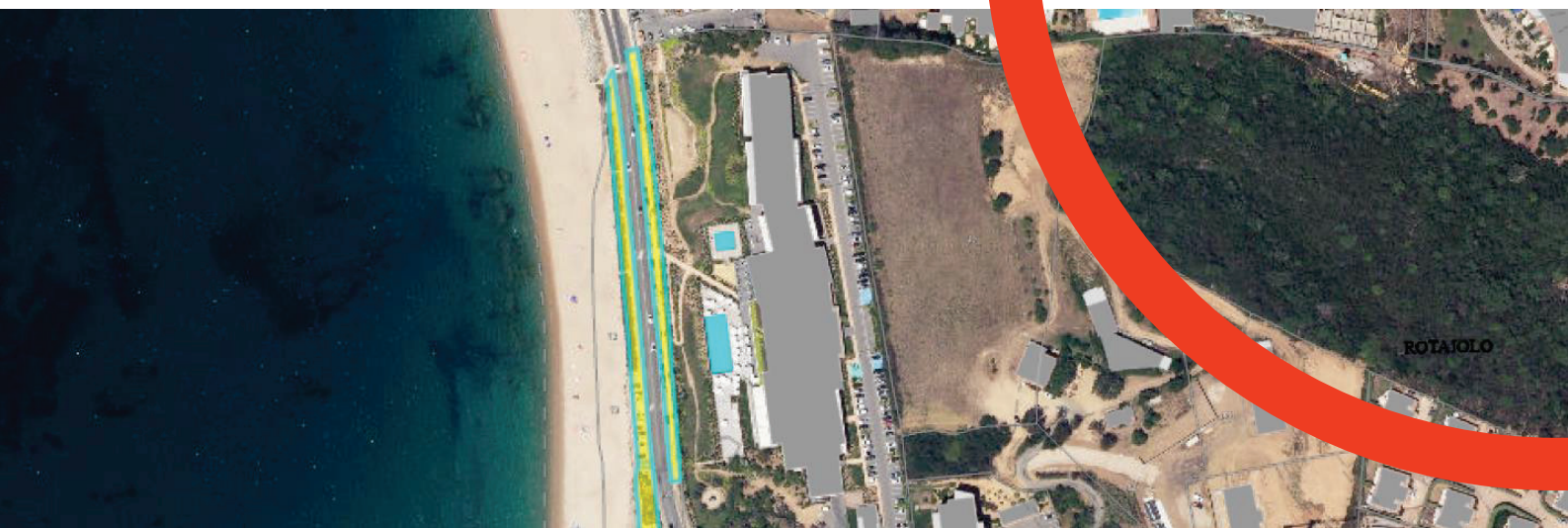
COLLECTIVITE DE CORSE

24DGF254 LOT 2

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

**EVALUATION DES PARCELLES AC 72 ET AC 164 - RÉGULARISATION D'UN EMPIÈTEMENT DE LA RD 55 -
20166 ALBITRECCIA**

DATE 01/11/2024



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 | 10 |
| 3.3. DESCRIPTION DU BIEN | 12 |
| 3.4. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE | 14 |
| 3.5. RÉCAPITULATIF DES SURFACES | 15 |
| 3.6. DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX | 16 |
| 3.7. SERVITUDES | 16 |
| 3.8. URBANISME | 17 |
| 3.9. SITUATION LOCATIVE | 19 |
| 4. ÉTUDE DE MARCHÉ Des terrains | 20 |
| 4.1. STATISTIQUES | 20 |
| 4.2. RÉFÉRENCES DE TRANSACTIONS | 22 |
| 5. ANALYSE QUALITATIVE | 25 |
| 6. ÉTUDE DE LA VALEUR VÉNALE | 26 |
| 6.1. CHOIX DES MÉTHODES D'ÉVALUATION | 26 |
| 6.2. FISCALITÉ APPLIQUÉE | 26 |
| 6.3. CALCUL DE LA VALEUR VÉNALE PAR COMPARAISON | 27 |
| 7. CONCLUSION | 29 |
| 8. ANNEXES | 30 |
| 8.1. DÉFINITION DES MÉTHODES D'ÉVALUATION | 30 |
| 8.2. DOCUMENTATION | 32 |
| 8.3. DÉLIMITATION DES RESPONSABILITÉS ET RÉSERVES | 33 |

1. DÉFINITION DE LA MISSION

1.1. CLIENT

COLLECTIVITE DE CORSE -24DGF254 LOT 2

22 cours Grandval 20187 AJACCIO CEDEX 1

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

1.2. DESIGNATION DU BIEN ETUDIÉ

Adresse : Colleta Di Beraldino – 20116 Albitreccia

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

Superficie : 2 314 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, nous allons donc déterminer :

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

- la valeur vénale de cette parcelle (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 : **01/11/2024**.

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 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 11/10/2024 par [Responsable].

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

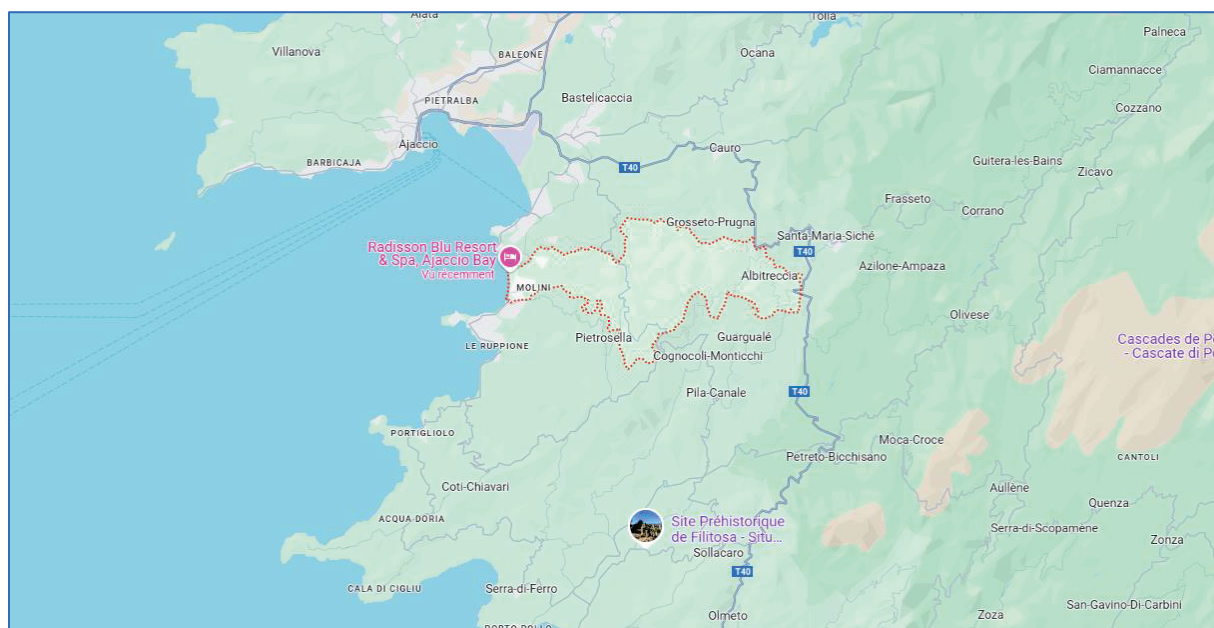
Commune : Albitreccia

Quartier : Molini

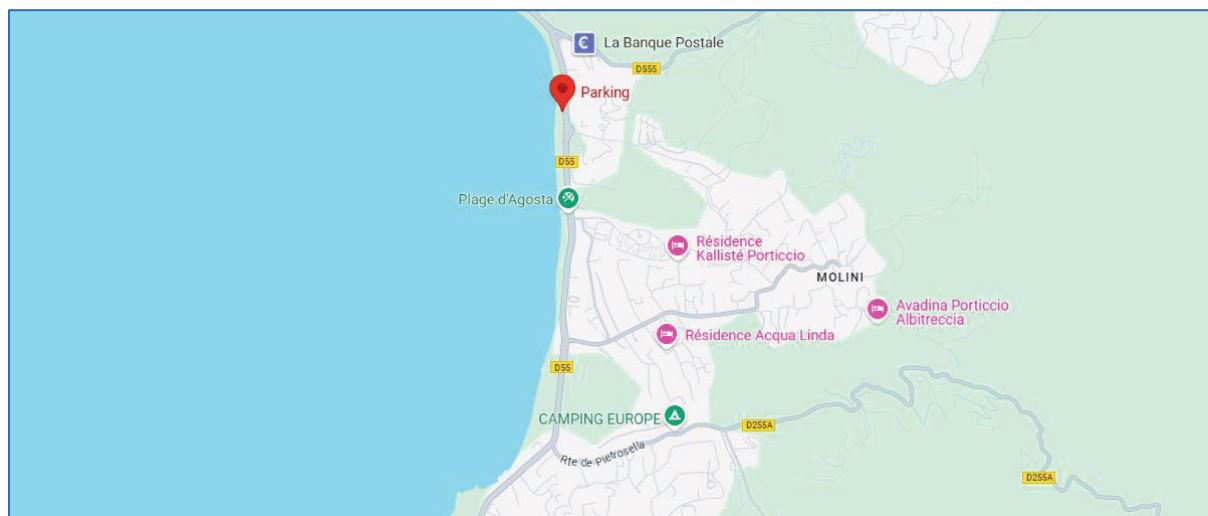
Rue : RD55

Albitreccia est une commune située dans le département de la Corse-du-Sud, à environ 20 kilomètres au sud/est d'Ajaccio, la préfecture. Ce village corse est principalement tourné vers les activités rurales, avec des zones agricoles et des espaces naturels préservés. La population est d'environ 1 500 habitants, selon les données de l'INSEE, montrant une croissance modérée au fil des années. Albitreccia est connue pour son accès à la rive nord-est du golfe d'Ajaccio, notamment avec la station balnéaire de Porticcio, qui dépend de la commune. Ce secteur côtier attire une fréquentation touristique accrue pendant la saison estivale grâce à ses plages de sable fin, dont Agosta et la plage de la Viva.

Sur le plan socio-économique, Albitreccia dépend partiellement des activités touristiques en saison, mais les habitants sont également impliqués dans l'agriculture locale, en particulier dans les domaines viticole et oléicole. En raison de sa proximité avec Ajaccio, la commune bénéficie des infrastructures de la ville, notamment l'aéroport Napoléon-Bonaparte d'Ajaccio. La topographie de la région est marquée par un relief accidenté, avec des monts et vallées typiques du maquis corse, offrant des panoramas naturels remarquables.



Plan de situation large



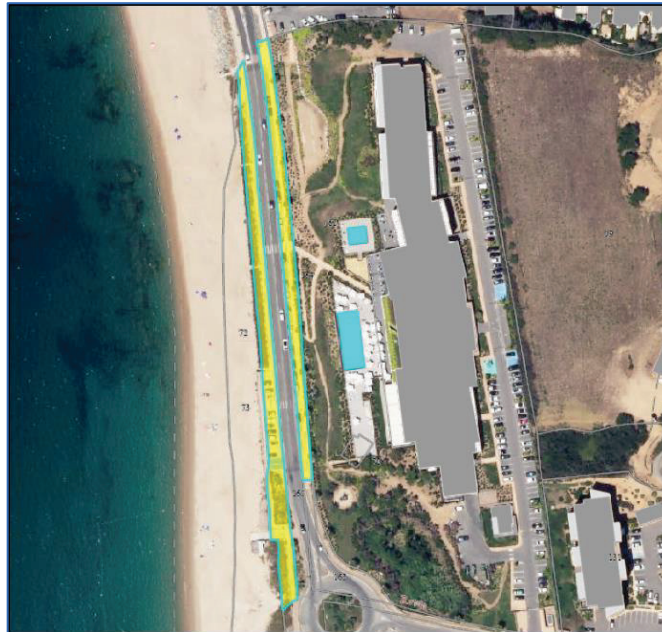
Plan de situation proche

Le quartier de Molini est un secteur résidentiel situé sur la commune d'Albitreccia, à proximité immédiate de la station balnéaire de Porticcio. Le quartier se trouve légèrement en retrait du front de mer tout en bénéficiant d'une belle accessibilité aux plages voisines, notamment la plage d'Agosta, située à environ 5 minutes en voiture.

Le secteur du Molini est constitué principalement de villas et de résidences récentes, s'intégrant dans un paysage naturel caractérisé par une végétation méditerranéenne abondante. Le quartier attire des résidents permanents mais aussi des propriétaires de résidences secondaires, favorisés par l'attrait touristique du golfe d'Ajaccio. La tranquillité du quartier en fait un lieu recherché pour des familles ou des personnes souhaitant un cadre de vie paisible, tout en restant proche des commodités de Porticcio.

Les infrastructures à Molini sont modestes mais répondent aux besoins de proximité avec notamment quelques commerces et restaurants situés le long de la route principale, la D55, qui traverse le quartier.

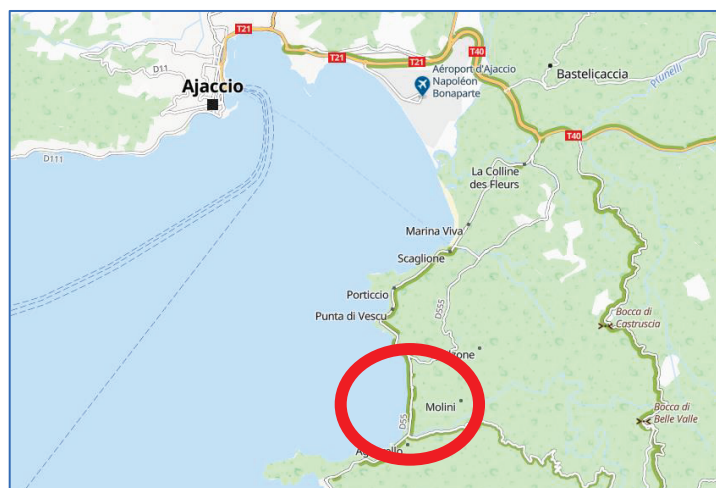
Les parcelles étudiées sont situées en bordure de la plage d'Agosta. Elles font face à l'Hôtel Radisson Blu Resort and Spa, en bordure de la route départementale D55, avant le rond-point de la Maison de Retraite Résidence Agosta et du Centre de Rééducation Fonctionnelle Centre Molini. La parcelle 164 longe l'hôtel et la parcelle 72 borde la plage.



Vue aérienne

2.2. DESSERTTE

| TYPES DE DESSERTTE | | DISTANCES |
|--------------------|---|-----------------------|
| Voies routières | - RD55 - T40 | - Immédiat - 10 km |
| Aéroport | - Ajaccio-Napoléon-Bonaparte | - 12 km |
| Ferry | - Port d'Ajaccio-Marseille/Toulon/Porto Torres (Italie) | - 18 km |



Desserte locale

Appréciation de l'environnement et de la desserte :

Emplacement en bordure de voie RD55, le long du littoral, reliant Ajaccio au sud du golfe.

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.

Un memo de la propriété en date du 8 novembre 2024 nous a été communiqué par notre client et mentionne la situation juridique suivante :

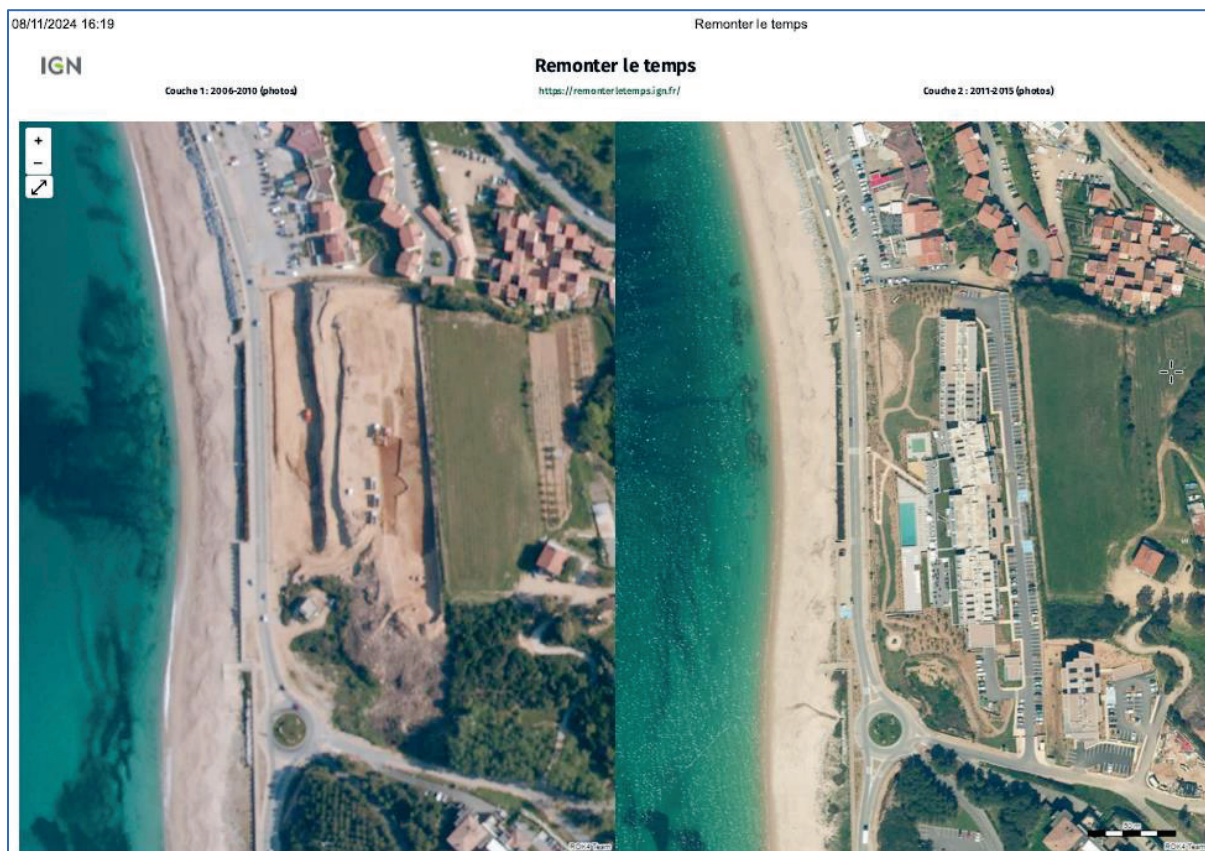
Les informations liées à la situation juridique du BIEN sont issues du fichier hypothécaire.

Les propriétaires suivants :



Concernant la date de réalisation des travaux de la route ou du découpage parcellaire ci-joint deux cartographies tirées du site [Remonter le temps - IGN](#) :

- L'une datant de 2006/2011 où l'on constate que les travaux n'ont pas été réalisés.
- L'autre datant de 2011/2015 où l'on constate que les travaux ont été réalisés.



3.2. CADASTRE

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

| DONNÉES CADASTRALES | |
|-----------------------------|---|
| Section et N° de parcelle : | Section AC N° 72 et N° 164 |
| Contenance : | 1 373 m ² / 941 m ² |
| Configuration | Forme rectangulaire |



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 AC 72 | |
|------------------------------|---|
| Terrain : | Une bande de terrain d'une longueur de 232 m pour une largeur de 5 m environ, coincée entre la route et la plage. Elle compte sur sa partie nord un trottoir d'un côté et un petit fossé enherbé menant à la plage sur l'autre côté. La partie sud abrite un parking public non clos de 16 places en bataille dont 2 PMR |
| Bâtiments existants : | Aucune construction située sur le site hormis des marches pour accéder à la plage et les aménagements en trottoirs |
| Contraintes spécifiques : | Parcelle avec une pente en partie |
| Avoisinants | Terrains bâti et non bâti |

| DESCRIPTION DU SITE AC 164 | |
|---|--|
| Terrain : | Une bande de terrain d'une longueur de 190 m pour une largeur de 5 m environ, coincée entre la route et un hôtel de luxe. Elle est scindée en deux entre un trottoir d'un côté, longeant l'hôtel et de l'autre côté des places de stationnement en créneau. Une partie de la parcelle semble incorporer l'emprise de l'hôtel |
| Bâtiments existants : | Aucune construction |
| Contraintes spécifiques : | Pas de contrainte spécifique hormis un possible empiètement de l'hôtel |
| Avoisinants | Terrains bâti et non bâti |

Appréciation générale : Il s'agit de deux parcelles de terre de forme longitudinale, étroites, à la déclivité quasi nulle, situées de part et d'autre de la D55, au niveau de la plage d'Agosta, la parcelle AC 164 marquant la limite de la zone bâtie et la parcelle AC 72 située entre la route et la plage.

Chacune des parcelles a été aménagée en trottoir avec stationnements publics en bordure de la chaussée et espaces verts publics. La parcelle n°72 comprend des places de stationnements en bataille et des accès à la plage. La parcelle n°164 comprend des emplacements en bout à bout en encoche.

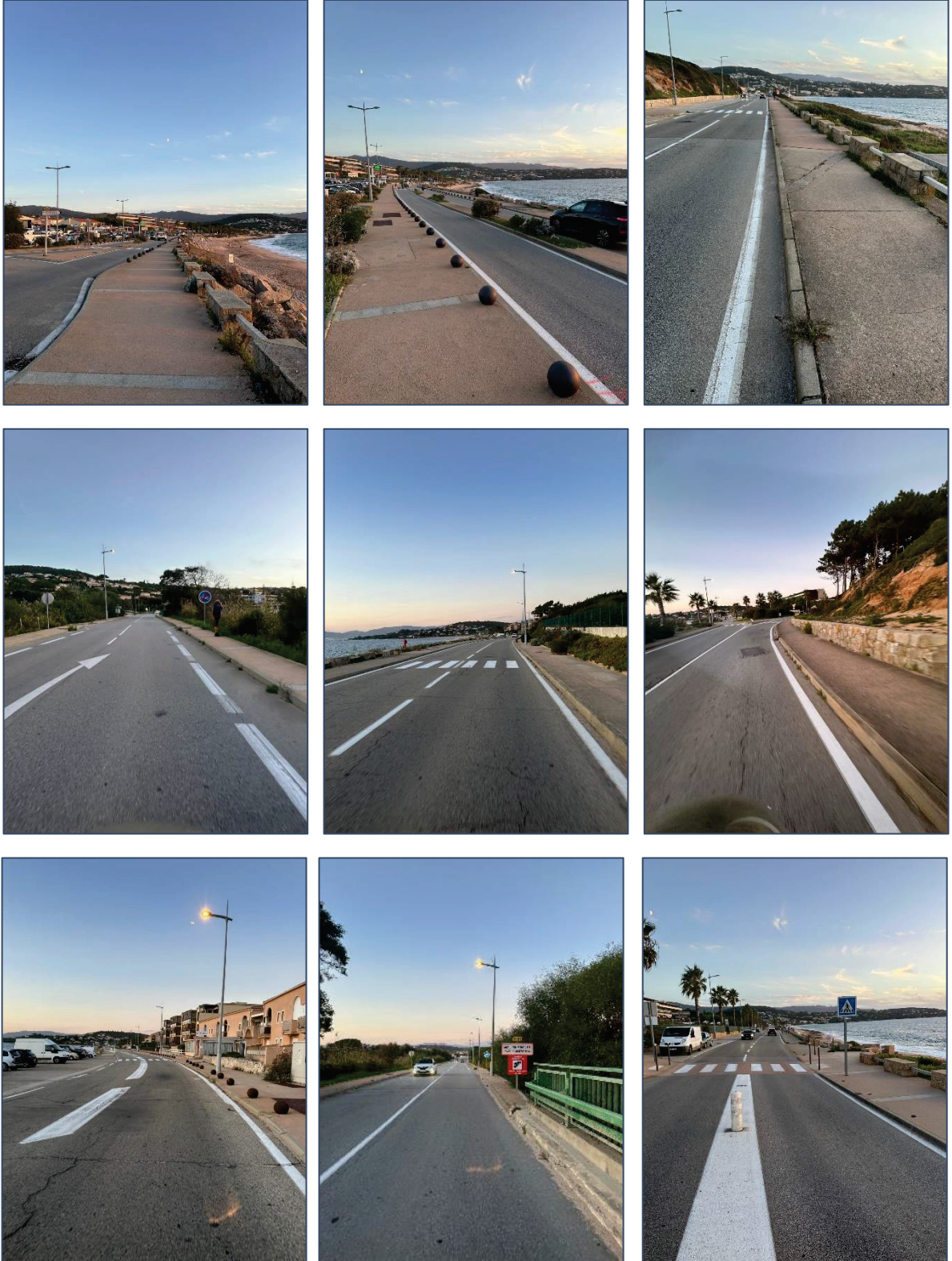
L'ensemble du parcellaire est soumis aux zones de Chocs mécaniques et projections liées aux vagues et est soumis au périmètre PPRIF prescrit.

Les parcelles sont soumises aux servitudes d'utilité publique suivantes :

- La parcelle cadastrée section AC n°72 se trouve dans le périmètre d'un site inscrit.
- La parcelle cadastrée section AC n°72 est soumise aux servitudes aéronautiques de dégagement.

A noter que la zone est également soumise aux risques naturels de Submersion marine et feux de forêt.

3.4. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE



Aperçu du foncier concerné

3.5. RÉCAPITULATIF DES SURFACES

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

| |
|----------------------------|
| 2 314 m² |
|----------------------------|

Commentaires et réserves :

Ces surfaces n'ont pas été établies par un géomètre-expert, seul habilité à certifier des surfaces. En l'absence d'un tel document, nous baserons notre étude sur les surfaces indiquées ci-dessus.

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

Aucune servitude particulière grevant le bien ne nous a été rapportée.

Toutefois s'agissant ici de trottoirs et de stationnement en bord de route départementale, il est possible que ces parcelles soient aujourd'hui sujettes à différentes servitudes, mais aucune ne nous a pas été communiquée.

Nous avons eu communication des servitudes suivantes :

Les parcelles sont soumises aux servitudes d'utilité publique suivantes :

- **La parcelle cadastrée section AC n°72 se trouve dans le périmètre d'un site inscrit.**
- **La parcelle cadastrée section AC n°72 est soumise aux servitudes aéronautiques de dégagement.**

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.

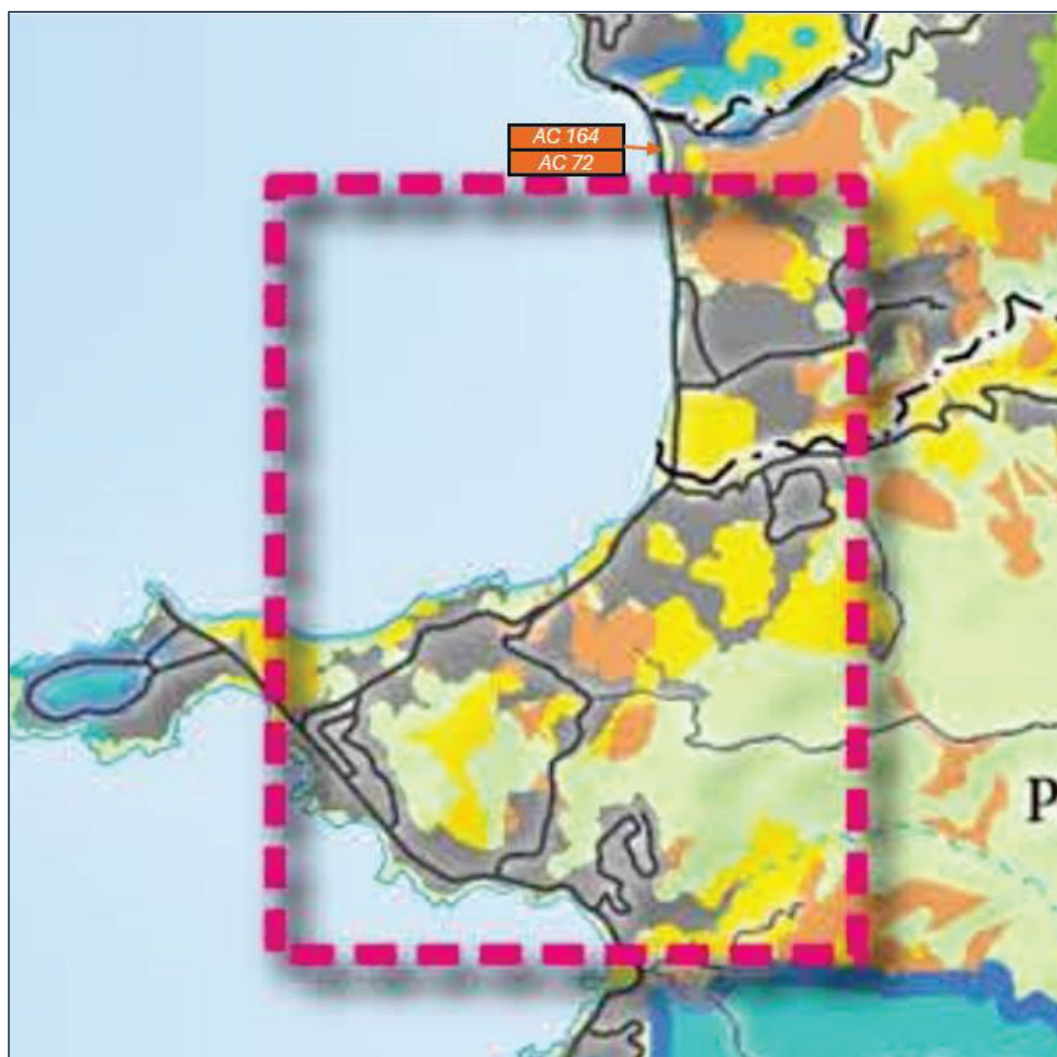
S'il se révélait par la suite l'existence d'une servitude de nature à grever la valeur de ceux-ci, il conviendrait alors d'effectuer sur la valeur vénale estimée, un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence de ladite servitude.

3.8. URBANISME

La commune d'Albitreccia 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).

Nous notons que la commune a la volonté de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) et qu'une concertation publique a été lancée. Il est à noter que la cartographie des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) annulée par le Tribunal administratif de Bastia en avril 2022 a été rétablie le lundi 3 juillet 2023. L'examen du zonage sur la base du document ci-dessous ne permettant pas une lecture précise et parcellaire, nous prendrons en compte le fait que les lieux étudiés sont considérés comme étant situés au sein de la zone urbaine matérialisant l'agglomération des Molini.

La zone est soumise à des risques naturels (submersion marine et feux de forêt) dont les cartographies sont mentionnées ci-dessous.



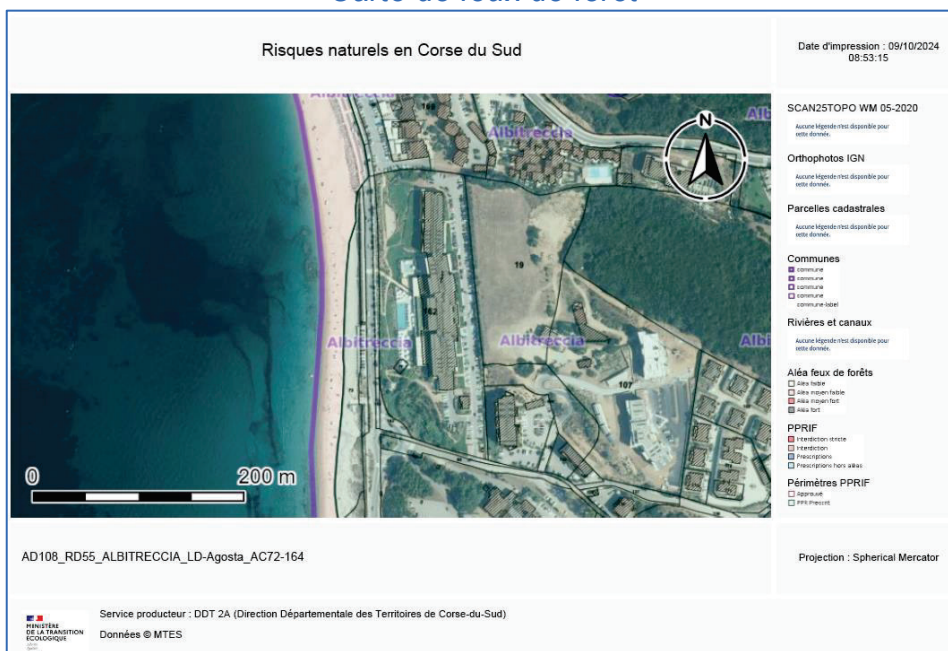
Carte 1 DGDT au PADDUC


Modification n°1 du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse
Schéma d'Aménagement du Territoire soumise à approbation de l'Assemblée de Corse le 5 novembre 2020

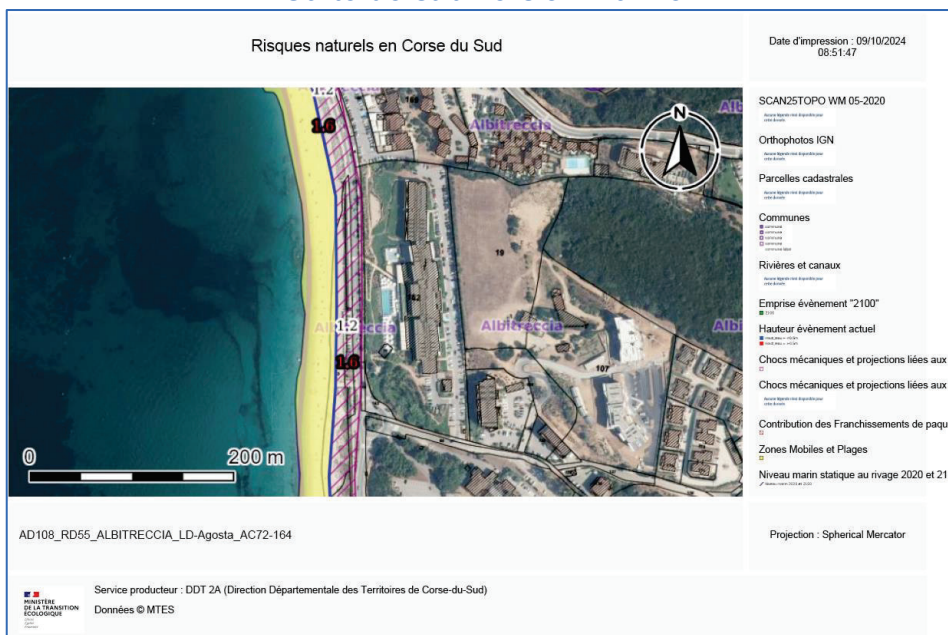
DESTINATION GÉNÉRALE DES DIFFÉRENTES PARTIES DU TERRITOIRE

| | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Espaces stratégiques agricoles Espaces Stratégiques Environnementaux (ESE) Localisation des Espaces Remarquables ou Caractéristiques du littoral Secteurs d'Enjeux Régionaux devant faire l'objet d'un projet d'ensemble | <p>Indications complémentaires</p> <ul style="list-style-type: none"> Espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle Autres espaces naturels, sylvicoles ou pastoraux | <p>Repères géographiques</p> <ul style="list-style-type: none"> Tache urbaine (hors bâti isolé) Limites communales Routes territoriales Autres routes du réseau armature Autres routes Chemins sentiers |
|--|---|---|

Carte de feux de forêt



Carte de submersion marine



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 par un aménagement routier départemental.

Le bien est actuellement occupé par les aménagements de la Collectivité de Corse.

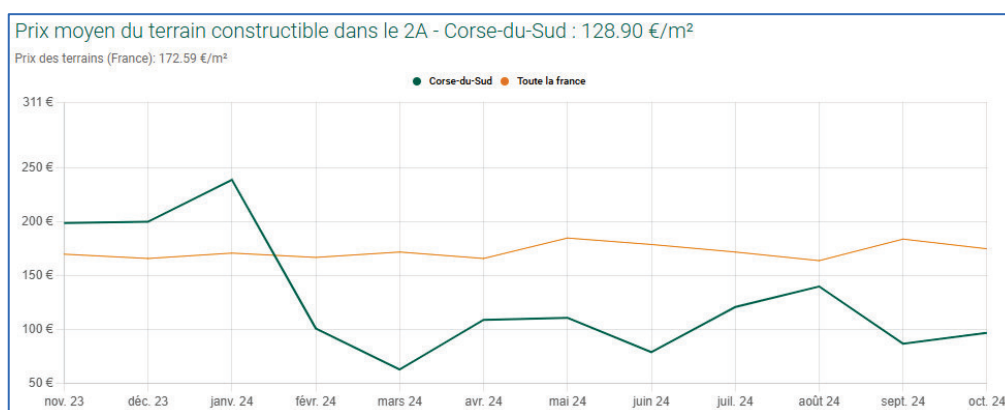
A titre d'information, selon le memo de propriété transmis le bien est occupé depuis plusieurs années, cela est d'ailleurs justifié par la démarche actuelle émanant de la Collectivité de Corse et non du propriétaire privé.

4. ÉTUDE DE MARCHÉ DES TERRAINS

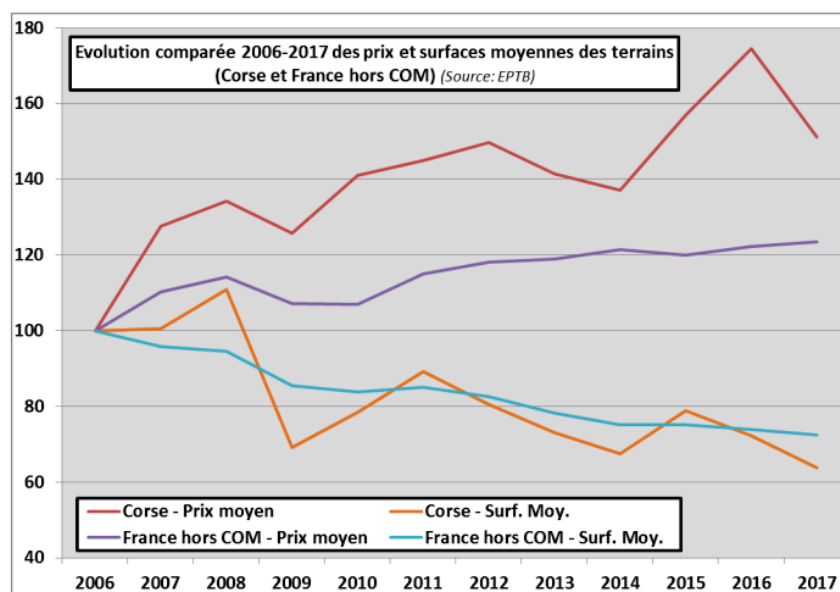
4.1. STATISTIQUES

Les 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 %).

L'ouvrage professionnel du Callon-Moullé indique les tendances de prix suivantes s'agissant de terrains à Ajaccio :

| Type de terrain | Prix Min | Prix Moyen | Prix Max |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| Terrain à bâtir Habitation | 300 €/m ² | 600 €/m ² | 1 000 €/m ² |
| Terrain à bâtir Industriel | - | 51 €/m ² | - |

Source : Callon-Moullé, 2024

4.2. RÉFÉRENCES DE TRANSACTIONS

4.2.1. Ventes

Nous avons recherché des références répondant aux critères suivants :

- Albitreccia et ses environs
- Terrain à bâtir dépourvu de construction
- Toutes surfaces
- Depuis 2020

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

Reference 1

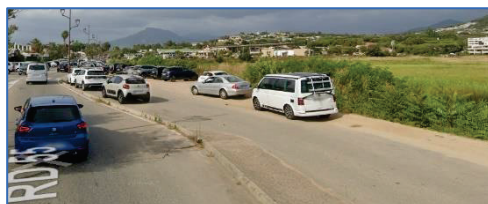


Grosseto-Prugna – Juillet 2021

Parcelles de 1 728 m² à usage de parking et bande de terrain le long de la voie publique.

Vendu : 100 000 €, soit 58 €/m²

Reference 2



Grosseto-Prugna – Juillet 2018

Ensemble de parcelles le long de la route, de 19 348 m², à usage de voirie, parking sauvage et végétation en friche, principalement le long de la voie publique.

Expropriation pour : 263 898 €, soit 14 €/m²

Reference 3



Grosseto-Prugna – juin 2021

1 parcelle de bord de route linéaire de 216 m²

Vendu pour : 2 000 €, soit 9,25 €/m²

Reference 4

Grosseto-Prugna – janvier 2024

2 parcelles dont une route et une parcelle de terres, de 5 500 m²

Vendu pour : 570 000 €, soit 103 €/m²

Reference 5

Grosseto-Prugna – Novembre 2021

1 parcelle de bord de route de 3 680 m²

Vendu pour : 190 000 €, soit 51 €/m²

Reference 6

Grosseto-Prugna – Mars 2024

3 parcelles de terres totalisant 17 662 m²

Vendu pour : 400 000 €, soit 22 €/m²

Reference 7



Grosseto-Prugna – juin 2022

1 parcelle de terres totalisant 1 350 m²

Vendu pour : 40 500 €, soit 30 €/m²

Nous avons pu relever des références particulièrement pertinentes, il s'agit de terrains nus, à usage de voirie, cédés sur la commune limitrophe de Grosseto-Prugna, depuis 2018. Concernant les références 1, une première parcelle, comprenant un parking clientèle pour des commerces et une bande de terrain le long d'une route, le tout pour 1 728 m² a été vendue 58 €/m² en 2021.

La référence 2 concerne un ensemble foncier de 1,9 hectares réparti sur plusieurs parcelles distinctes dont une le long d'une route complété par un parking sauvage. Elle a été cédée dans le cadre d'une expropriation pour 14 €/m². Ce prix au m² assez faible pourrait s'expliquer par la superficie importante du foncier et sa répartition disséminée, tout comme le fait qu'il s'agisse d'une expropriation et non d'une vente classique sur le marché.

On note que le prix de vente de la première référence, à 58 €/m², est proche du prix indiqué par l'ouvrage du Callon-Moullé pour un terrain à bâtir à usage industriel (51 €/m²).

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

14 €/m² à 58 €/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 :

- Terrain aisément accessible
- Bonne localisation
- Linéaire très important
- Bonne desserte routière

Faiblesses :

- Largueur des parcelles très étroite
- Contraintes spécifiques : plage, hôtel, etc.
- Parcelles aujourd'hui aménagées en trottoir et places de stationnement
- Terrain non clos
- Foncier scindé en deux, séparé par la route

Opportunités :

- Secteur recherché en bord du littoral

Menaces :

- Configuration compliquée pour une construction
- Contexte difficile du marché de la construction
- Erosion du littoral
- Absence de PLU sur la commune
- L'ensemble du parcellaire est soumis aux chocs mécaniques et projections liées aux vagues et au périmètre PPRIF prescrit.
- Servitudes d'utilité publique portant sur la parcelle cadastrée section AC n°72 se trouve dans le périmètre d'un site inscrit et est soumise aux servitudes aéronautiques de dégagement.
- Zone aux risques naturels de submersion marine et feux 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 AC 72 et AC 164.

A ce titre nous souhaitons rappeler ces parcelles objets de la présente étude sont aménagées en portion de trottoirs et stationnement avec muret et systèmes d'évacuation des eaux et sont situées de part et d'autre de la route départementale.

Ces parcelles, bien que situées en zone pouvant être considérées comme constructibles 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 et servitudes de la parcelle AC n°72 de périmètre d'un site inscrit ainsi que de l'impact de la servitude aéronautiques de dégagement.**
- **Leurs situations en zone de chocs mécaniques et projections liées aux vagues, au périmètre PPRIF prescrit, et en zone aux risques naturels de submersion marine et feux de forêt.**

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 assujéti.

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 | AC 72 | AC 164 |
|-------------------------------|-------|--------|
| Superficie en m ² | 1373 | 941 |
| Prix de vente unitaire retenu | 30 € | 40 € |

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

- Deux bandes de terrain très longues et fines, entraînant une quasi-impossibilité de construire dessus,
- Un usage actuel de trottoir, essentiel aux déplacements des piétons et riverains de la plage,
- Une proximité avec ladite plage pouvant être soumise à la loi Littoral,
- Nous considérons que la parcelle AC 164, côté hôtel, présente moins de contrainte et donc une valorisation plus soutenue.
- Les servitudes d'utilités publiques et dispositions particulières
- Leurs situations en zone de chocs mécaniques et projections liées aux vagues, au périmètre PPRIF prescrit, et en zone aux risques naturels de submersion marine et feux de forêt.

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.

Ce qui conduit au calcul suivant :

| Calcul par comparaison | AC 72 | AC 164 |
|--|----------------------|--------------------|
| Superficie en m ² | 1 373 m ² | 941 m ² |
| Prix de vente unitaire retenu | 30 € | 40 € |
| Valeur vénale potentielle | 41 190 € | 37 640 € |
| Valeur vénale nette vendeur | 41 190 € | 37 640 € |
| Valeur vénale nette vendeur par m ² | 30 € | 40 € |
| Valeur vénale de l'ensemble immobilier | 78 830 € | |

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

78 830 €

Soit 34 €/m² terrain

Valeurs hors droits et frais de mutation, nettes vendeur au 01/11/2024.

7. CONCLUSION

La valeur vénale nette vendeur des parcelles section AC 72 et AC 164, situées à Colleta Di Beraldino – 20116 Albitreccia, dans le cadre de la régularisation d'un empiètement, en l'état actuel a été estimée :

- Par comparaison à **78 830 €**, soit 34 €/m² terrain

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

78 830 €

Soit 34 €/m² terrain

Valeurs hors droits et frais de mutation, nettes vendeur au 01/11/2024.

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.

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 normales.

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 | Collectivité de Corse | Memo de propriété |
| | Titres de propriété ou attestation de propriété | | Octobre 2024 | Collectivité de Corse | Memo de propriété |
| | Etat hypothécaire trentenaire | | | | |
| | Existence d'inscriptions de servitudes privées le cas échéant | | Octobre 2024 | Collectivité de Corse | Memo de propriété |
| | Justification juridique de l'usage et affectation des locaux | | Octobre 2024 | Collectivité de Corse | Memo de propriété |
| Superficie | Etat des surfaces existantes par bâtiment et par niveau établi par un géomètre expert précisant les différentes affectations | 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 | | | | |
| 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.

OFFRE DE LA COLLECTIVITE DE CORSE
Référéncée : **AD108/00001/2024-11-14/O**

Opération : AD108_RD55_ALBITRECCIA_LD-Agosta_régularisation

Offre sur 4 pages, au profit des propriétaires présumés désignés à l'**article 1-2**

POUR LA VENTE, dans les conditions ordinaires et de droit des acquisitions amiables, **au profit de l'acquéreur :**

La Collectivité de Corse, collectivité à statut particulier au sens de l'article 72 de la Constitution, personne morale de droit public ayant son siège à AIACCIU, Grand Hôtel, 22 cours Grandval – BP 215 – 20187 AIACCIU Cedex 1.
Identifiée sous le numéro SIREN 200 076 958.

DU BIEN désigné à l'**article 1-1** aux conditions suivantes :

ARTICLE 1^{er} – DESCRIPTION DU BIEN

1. DESIGNATION

Le tableau suivant est établi conformément aux informations cadastrales*.

Commune ALBITRECCIA

| Référence cadastrale | | | | | Numéro de plan | Acquisition | | Non acquis | |
|-------------------------------|-----|--------|----------------------|---------------------------|----------------|-------------|---------------------------|------------|---------------------------|
| Sect° | N° | Nature | Lieu-dit ou Rue | Surface en m ² | | N° | Surface en m ² | N° | Surface en m ² |
| AC | 72 | S | COLLETA DI BERALDINO | 1 373 | | | 1 373 | | 0 |
| AC | 164 | S | COLLETA DI BERALDINO | 941 | | | 941 | | 0 |
| Total en m² | | | | | | 2 | 314 | | |

* La surface définitive sera fixée par un document d'arpentage dressé par le Cabinet de géomètre-expert mandaté par l'administration, dès lors que ce dernier sera nécessaire.

2. SITUATION JURIDIQUE

Propriétaires présumés :



3. CARACTERISTIQUES

Les deux parcelles désignées supra sont en nature de terre, de forme longitudinale, étroites et à la déclivité quasi nulle. Elles sont situées de part et d'autre de l'ex route départementale n°55, au niveau de la plage d'Agosta. La parcelle n° AC 164 marque la limite de la zone bâtie tandis que la parcelle n° AC 72 est située entre la route et la plage. Chacune des parcelles a été aménagée en trottoir avec stationnements publics en bordure de la chaussée et espaces verts publics. La parcelle n° AC 72 comprend des places de stationnements en bataille et des accès à la plage. La parcelle n° AC 164 comprend des emplacements en bout à bout en encoche.

Les parcelles étudiées sont situées en bordure de la plage d'Agosta. Elles font face à l'Hôtel Radisson Blu Resort and Spa, en bordure de l'ex route départementale n°55, avant le rond-point de la Maison de Retraite Résidence Agosta et du Centre de Rééducation Fonctionnelle Centre Molini. La parcelle 164 longe l'hôtel et la parcelle 72 borde la plage.

4. SITUATION URBANISTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

La Commune d'ALBITRECCIA est soumise au Règlement National d'Urbanisme ; ce sont donc les dispositions régies par le Code de l'Urbanisme qui s'appliquent.

L'ensemble du parcellaire est soumis aux zones de Chocs mécaniques et projections liées aux vagues et est soumis au périmètre PPRIF prescrit.

Les parcelles sont soumises aux servitudes d'utilité publique suivantes :

- La parcelle cadastrée section AC n°72 se trouve dans le périmètre d'un site inscrit.
- La parcelle cadastrée section AC n°72 est soumise aux servitudes aéronautiques de dégagement.

A noter que la zone est également soumise aux risques naturels de Submersion marine et feux de forêt.

5. SITUATION LOCATIVE OU OCCUPEE

Il est rappelé aux propriétaires désignés à l'**article 1-2** qu'ils sont tenus de déclarer la situation locative de leur BIEN et qu'à défaut, les parcelles mentionnées à l'**article 1-1** sont considérées libres de toute occupation locative.

Toutefois, il est à noter que lesdites parcelles sont équipées et occupées par des aménagements routiers départementaux depuis plusieurs années, justifiant la démarche actuellement menée par la Collectivité de Corse aux fins de régularisation de l'emprise irrégulière du Domaine Public de la RD n°55 sur emprise privée.

ARTICLE 2 – OFFRE

1. MODALITES FINANCIERES

Les modalités financières suivantes sont établies conformément au rapport sur la valeur vénale daté du 01 novembre 2024 et rendu le 12 novembre 2024 par le Cabinet d'expertise foncière mandaté par l'administration.

| ALBITRECCIA | | | |
|--|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| Section AC n°72 – Lieudit COLLETA DI BERARDINO | | | |
| | Valeur vénale (€/m ²) | Surface (m ²)* | |
| | 30,00 € | x 1.373,00 m ² = | 41.190,00 € |
| Section AC n°164 – Lieudit COLLETA DI BERARDINO | | | |
| | Valeur vénale (€/m ²) | Surface (m ²)* | |
| | 40,00 € | x 941,00 m ² = | 37.640,00 € |
| | Total général : | | 78.830,00 € |
| | Total arrondi : | | 80.000,00 € |

** La surface définitive sera fixée par un document d'arpentage dressé par le Cabinet de géomètre-expert mandaté par l'administration, dès lors que ce dernier sera nécessaire.*

Au regard de ce qui précède, la Collectivité de Corse propose d'acquérir les parcelles désignées supra pour un **prix global arrondi à 80.000.00 € (QUATRE VINGT MILLE EUROS)**.

2. MODALITES ANNEXES

Néant.

3. CAHIER DES CHARGES

Par la signature de l'offre, les propriétaires s'engagent à préserver le BIEN désigné à l'**article 1^{er}**. Ils ne pourront ni l'aliéner ni l'hypothéquer. Ils ne feront peser sur lui aucune nouvelle servitude. Ils ne concluront aucun contrat locatif ou, le cas échéant, ne procéderont pas à son renouvellement.

4. FRAIS DE PROCEDURE

Les frais de procédure seront supportés par l'acquéreur.

ARTICLE 3 – CONTEXTE

La Collectivité de Corse mène une procédure d'acquisition foncière aux fins de régularisation de l'emprise irrégulière du Domaine Public sur les propriétés indivises cadastrées section AC numéros 72 et 164 sises sur le territoire de la commune d'ALBITRECCIA.

En effet, il apparaît que le Domaine Public Routier empiète sur les propriétés désignées à l'**article 1^{er}** de la présente offre, sans qu'aucune procédure de régularisation n'ait été engagée jusque-là.

Le 17 avril 2024, une offre était adressée aux propriétaires présumés des parcelles cadastrées section AC numéros 72 et 164, sises commune d'ALBITRECCIA conformément au rapport d'expertise rendu le 25 octobre 2023 par le Cabinet d'expertise mandaté par l'administration estimant la valeur vénale globale des parcelles à 58.235,00 €.

Le 07 octobre 2024, la [REDACTED] transmettait par mail à l'administration le rapport d'expertise dressé le 03 octobre 2024 par [REDACTED] estimant la valeur vénale globale de ces parcelles à 90.000,00 € (QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS), en confirmant un accord sur ce prix.

Ainsi qu'elle en est tenue, l'administration a saisi son expert foncier pour remise d'une nouvelle évaluation sur la valeur vénale telle que mentionnée à l'**article 2-1** de la présente offre.

Suivi de la procédure :

- Le Cabinet d'expertise foncière mandaté par l'administration a rendu son avis sur la valeur vénale en date du 25 octobre 2023.
- Le Cabinet d'expertise foncière mandaté par la SAS [REDACTED] a rendu son avis sur la valeur vénale en date du 03 octobre 2024.
- Le Cabinet d'expertise foncière mandaté par l'administration a actualisé cet avis sur la valeur vénale daté au 1^{er} novembre 2024 et rendu le 12 novembre 2024.

ARTICLE 4 – PROPRIETE ET JOUISSANCE

L'acquéreur aura la propriété du BIEN désigné à l'**article 1er** au moyen et par le seul fait de l'acte de vente établi en la forme notariée et ce, à compter du jour de sa signature.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle, directe et effective à compter de ce même jour ou au plus tard un mois après le jour du versement de la somme due.

Il est à noter que la Collectivité de Corse souhaiterait entreprendre des travaux d'urgence sur la parcelle cadastrée section AC numéro 72 afin de sécuriser le mur de soutènement de la route qui menace de céder.

A ce titre, si l'ensemble des propriétaires du BIEN désigné *supra* accordait à l'administration une autorisation de réalisation de travaux sur emprise privée, l'entrée en jouissance de la seule

parcelle cadastrée section AC numéro 72 – ALBITRECCIA interviendrait à la date de la signature de ce document.

ARTICLE 5 – CONDITION SUSPENSIVE

La réalisation de cette vente reste subordonnée à :

- La transmission par l'ensemble des propriétaires des éléments demandés pour l'instruction du dossier et/ou pour le versement de la somme due.
- L'approbation de la vente par l'Assemblée de Corse.

ADHESION A L'OFFRE DE LA COLLECTIVITE DE CORSE

Référencée : AD108/00001/2024-11-14/O/00004

Je soussigné [REDACTED]

CONSIDERANT la présente offre de la Collectivité de Corse, datée du 14 novembre 2024 et relatée *supra* en 4 pages ;

DECLARE que la [REDACTED] est à l'origine d'un crédit-bail sur le BIEN désigné à l'**article 1-1** ;

DECLARE que les propriétaires identifiés à l'**article 1-1** sont informés et en accord avec la présente démarche ;

DECLARE que le BIEN :

est libre de toute occupation,

est occupé, exploité ou loué par un tiers (rayer les mentions inutiles).

ATTESTE adhérer à la présente offre référencée AD108/00001/2024-11-14.

Fait à :

Ajaccio

Le :

24 Janvier 2025

Signature :

[REDACTED]