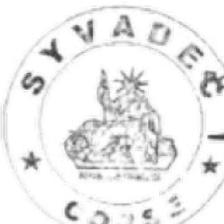


**Bureau Syndical 10 du
12 décembre 2024**

DELIBERATION N° 2024-12-100
**Autorisation de signature de l'acte authentique de vente du terrain pour le
Centre de tri et de Valorisation (CTV) de Monte**

Nombre de membres 27			Le quorum n'ayant pas été atteint lors de la séance du 5 décembre deux mille vingt-quatre, une nouvelle convocation du Bureau Syndical a été faite par le Président le 5 décembre deux mille vingt-quatre, en vertu de l'article 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales. L'an deux mille vingt-quatre, le douze décembre, à dix heures et trente minutes, le Bureau Syndical 10, s'est réuni dans les locaux du SYVADEC situé dans la zone artisanale, à Corte sous la présidence de Monsieur Don-Georges GIANNI, Président de séance. Monsieur Xavier POLI a été désigné secrétaire de séance. S'agissant d'une re convocation, le Bureau peut valablement délibérer.
En exercice	Présents	Votants	
26	8	8	
Présents : GIANNI Don-Georges, POLI Xavier, MATTEI Jean-François, GIFFON Jean-Baptiste, GIORDANI Jean-Pierre, BERNARDI François, SOTTY Marie-Laurence, LACOMBE Xavier.			
Pouvoirs :			
Absents : FERRANDI Etienne, MARCHETTI François-Marie, MICHELETTI Vincent, MARIOTTI Marie-Thérèse, MARCHETTI Etienne, NEGRONI Jérôme, SAVELLI Pierre, POZZO DI BORGIO Louis, BRUZI Benoît, BONARDI Jean-Paul, MARCANGELI Laurent, LEONARDI Jean-Charles, PELLEGGRI Leslie, VIVONI Ange-Pierre, CICCADA Vincent, GRAZIANI Frédéric, MAURIZI Pancrace, GUIDONI Pierre.			
Certifié exécutoire, après transmission en Préfecture le : 17/12/2024 et de la publication de l'acte le : 17/12/2024			
 <p>Pour le Président, par délégation, Le Directeur Général Adjoint Vincent ANDREI</p>			

Le Président expose,

Par délibération n° 2020-06-049 du 24 juin 2020, le Comité syndical du Syvadec a donné un avis favorable au lancement de la consultation liée au centre de tri du Grand Bastia. Cette installation devant permettre d'atteindre les objectifs fixés par la réglementation et la planification régionale (Plan Territorial de Gestion des Déchets) à échéance 2025.

La nature de l'installation et les modalités de son exploitation induisent de fortes contraintes d'implantation, notamment, une unité foncière minimale de 5 hectares, dans un périmètre géographique limité au bassin de population du Grand Bastia pour des raisons techniques et économiques. Les recherches d'une unité foncière conduites par le Syndicat pendant plus de deux ans ont fait apparaître que le nombre de terrains susceptibles de répondre à toutes ces contraintes est très réduit.

C'est dans ce contexte particulier que la commune de Monte a identifié et proposé au Syndicat un terrain situé sur son territoire au lieu-dit Brancale, cadastré Section A n°770 d'une surface de 50 380 m² susceptible d'accueillir l'installation. L'opération a depuis été intégrée par la municipalité dans son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) en cours d'élaboration afin que ce tènement puisse accueillir le futur centre de tri et de valorisation des déchets.

Après échanges avec les propriétaires de ce tènement, il apparaît que le prix de vente du terrain concerné, hors taxes, hors droits, s'établira à hauteur de 600 000 € soit 11,91 €/m².

Par avis en date du 20 octobre 2020, la Direction Départementale des finances publiques a estimé la valeur vénale de ce tènement à 84 140 € soit 1,67€/m², après avoir précisé « qu'en application des règles d'urbanismes existantes, la parcelle A770 n'est pas constructible et doit être évaluée comme telle ». En conséquence, le Syndicat a été invité à renouveler sa saisine une fois que les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité auraient évolué.

Il est néanmoins rappelé au Bureau que sans maîtrise foncière du terrain objet du projet de construction du centre de tri et de valorisation pour les déchets ménagers, le Syndicat ne pouvait engager les démarches utiles en vue de l'obtention d'un permis de construire et l'autorisation d'exploitation au titre des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).

Dans ce contexte, afin de ne pas retarder la mise en œuvre d'un projet auquel s'attachent de très fortes considérations d'intérêt général et afin de ne pas léser les propriétaires de la parcelle ayant vocation à devenir rapidement constructible, il a été proposé d'autoriser Monsieur le Président à signer un compromis de vente.

C'est dans ce contexte que par délibération en date du 16 décembre 2020, le Comité syndical a autorisé le président à signer un compromis de vente en vue de l'acquisition du terrain susvisé aux conditions énoncées ci-après.

Pour préserver les intérêts du Syndicat et compte tenu de l'avis de la Direction Départementale des finances publiques de Haute Corse, des clauses suspensives conventionnelles ont été insérées afin de prévoir que la réitération de la vente ne puisse avoir lieu qu'à condition que :

- L'opération d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de MONTE aboutisse à la constructibilité du tènement dont le Syndicat entend se porter acquéreur ;
- Le prix de vente n'excède pas de 50% la nouvelle estimation par la Direction Départementale des finances publiques de Haute Corse de la valeur vénale du tènement rendu constructible, à défaut de quoi, une nouvelle délibération serait nécessaire ;

Accusé de réception en préfecture
02B-200009827-20241213-2024-12-100-DE
Date de télétransmission : 17/12/2024
Date de réception préfecture : 17/12/2024

- Le Syndicat obtienne un permis de construire purgé de tout recours pour la construction du centre de tri et de valorisation pour les déchets ménagers ;

- Le Syndicat obtienne l'autorisation ICPE purgée de tout recours pour l'exploitation du centre de tri et de valorisation pour les déchets ménagers.

Dans la mesure où l'une de ces conditions suspensives ne pourrait être levée, l'opération d'acquisition du tènement en cause serait abandonnée.

Par acte notarié du 8 juillet 2021, modifié le 2 août 2023, un compromis de vente était régularisé avec les propriétaires (consorts Pasqualini) sous les 4 conditions suspensives cumulatives suivantes :

- Du classement du terrain en zone constructible,
- Qu'un nouvel avis du service des domaines soit sollicité et obtenu dès changement des règles d'urbanisme et de constructibilité, le prix convenu ne devant pas dépasser 50 % du prix de la nouvelle estimation,
- De l'obtention d'un permis de construire avant le 8 septembre 2024 et de la purge des délais de recours à son encontre,
- De l'obtention des autorisations administratives et notamment ICPE en vue de la réalisation du projet et de la purge des délais de recours à son encontre.

Le délai de validité du compromis est fixé au 15 avril 2025, ce qui impose donc une réitération de la vente par acte authentique avant cette date.

Par délibération du 1er juin 2023 le bureau a autorisé la signature du marché global de performances portant sur la conception, la construction et l'exploitation maintenance du centre de tri et de valorisation du Grand Bastia.

En conséquence de quoi l'acte d'engagement du marché a été signé et le marché été notifié le 25 juillet 2023.

Le marché est en cours d'exécution, en phase conception-études.

Le Commune de Monte a pour sa part engagé une procédure d'adoption d'un PLU dont le projet a dû faire l'objet d'une refonte en 2023 nécessitant une reprise de la procédure ab initio afin de sécuriser la procédure d'élaboration du PLU et qui ne pourra aboutir dans des délais compatibles avec notre projet.

Pour autant, et s'appuyant sur les dispositions de la carte communale de Monte et le PADDUC qui prévoient que les espaces agricoles stratégiques sont inconstructibles à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics, un permis de construire et une demande d'autorisation d'exploiter au titre des ICPE ont été déposées par le SYVADEC.

Le service des domaines a de nouveau été consulté et a rendu en date du 21.11.2024 un avis de valeur identique à celui du 20.10.2020 estimant que les règles de constructibilité des terrains n'avaient pas évolué.

C'est dans ce contexte que doit être envisagée la question de la réitération de la vente par acte authentique dans un contexte où les conditions suspensives prévues au compromis du 8.07.21 modifié le 2.08.23 ne seront pas remplies avant l'échéance du compromis prévue au 15.04.25.

Faute d'évolution des règles de constructibilité du terrain, la procédure d'adoption de son PLU par la commune de Monte n'étant pas à ce jour achevée et n'ayant pas vocation à l'être à l'échéance de validité du compromis, l'avis de valeur initial n'a pas évolué, le prix d'achat (600 000 €) étant très supérieur à l'estimation des Domaines (84 140 €).

Par ailleurs, le calendrier de réalisation du projet est très contraint, les enjeux environnementaux imposant un démarrage des travaux au premier trimestre 2025, ces mêmes travaux étant conditionnés par l'obtention des autorisations d'urbanisme et environnementales, dont le caractère définitif représente l'une des conditions suspensives à la signature de l'acte authentique de vente du terrain.

Accusé de réception en préfecture
02B-200009827-20241213-2024-12-100-DE
Date de télétransmission : 17/12/2024
Date de réception préfecture : 17/12/2024

En effet, l'opération fait l'objet de différentes mesures d'évitement et de réduction des impacts qui s'imposeront réglementairement, parmi ces mesures (qui seront spécifiées dans l'arrêté préfectoral autorisant l'exploitation des installations), le calendrier des travaux doit être adapté pour éviter ou réduire les impacts sur la faune :

- Eviter la période d'hivernage des batraciens (novembre à février)
- Eviter les périodes de reproduction de l'avifaune et des chiroptères (fin mars à fin août)

Ainsi la défriche et le déboisement devront intervenir sur la période de février à mars 2025 avec la mise en œuvre de différentes de mesures réduction/évitement des impacts et sous le contrôle d'un écologue.

En conséquence, la réitération de la vente doit intervenir avant cette échéance, pour permettre, sous réserve de l'obtention du permis de construire et de l'autorisation ICPE, le démarrage des travaux à cette échéance : si ce n'est pas le cas, le démarrage des travaux devra être reporté de plusieurs mois avec de lourdes conséquences pour ce projet d'intérêt public.

Dans ce contexte particulier, il est demandé au bureau, agissant par délégation du comité syndical, de bien vouloir autoriser le président à :

- Renoncer à la condition suspensive relative au classement du terrain en zone constructible, le terrain ayant vocation à être constructible au regard des règles d'urbanisme applicables.
- Renoncer aux conditions suspensives liées aux seuls caractères définitifs du permis de construire et de l'autorisation ICPE, sans renoncer pour autant aux conditions suspensives liées à leur obtention, compte tenu des enjeux associés au calendrier de réalisation du projet.
- Renoncer à la condition de valeur selon laquelle le prix convenu ne devra pas dépasser 50 % du prix de la nouvelle estimation, dans la mesure où aucune valeur nouvelle du terrain n'a été fixée par France domaine dans le contexte ci avant rappelé, cela est exposé dans son avis de valeur du 21.11.2024.

Sur ce dernier point, le bureau considérant à la fois le caractère stratégique du projet, la situation du terrain dans le contexte très spécifique des faibles disponibilités foncières sur le territoire du Grand Bastia au regard, tant des contraintes d'implantation, que d'exploitation du Centre de Tri et de Valorisation, comme enfin des enjeux de calendrier associés, approuve le prix de vente du terrain.

Il est ainsi proposé aux membres du bureau syndical de bien vouloir autoriser Monsieur le Président à réitérer la vente sous réserve de la levée de chacune des conditions suspensives qui demeurent, à savoir l'obtention du permis de construire et de l'autorisation ICPE, et l'autorise à signer l'acte authentique à intervenir et tout document afférent à cette acquisition.

Le Bureau Syndical, après en avoir délibéré :

Vu les articles L.5111-1-1et L.5711-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la loi n°2010-1563 de réforme des collectivités territoriales du 16 décembre 2010,

Vu la loi n°2014-58 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014,

Vu la délibération n°2020-12-098 du 16 décembre 2020 portant délégation d'attributions du Comité au Bureau,

Vu délibération n° 2020-12-104 du 16 décembre 2020 relative à l'autorisation d'achat du terrain de Monte pour le CTV du Grand Bastia

Vu le compromis de vente du 8 juillet 2021, modifié le 2 août 2023

Vu l'avis du domaine sur la valeur vénale du terrain en date du 21 novembre 2024 annexé à la présente délibération,

Ouïe l'exposé de M. Don-Georges GIANNI, Président,

Accusé de réception en préfecture 02B-200009827-20241213-2024-12-100-DE Date de télétransmission : 17/12/2024 Date de réception préfecture : 17/12/2024
--

à l'unanimité :

- DONNE acte au rapporteur des explications entendues,
- AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à réitérer la vente après renoncement à une partie des conditions suspensives dans les conditions sus évoquées, sous réserve de l'obtention du permis de construire et de l'autorisation ICPE,
- AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à signer l'acte authentique de vente du terrain cadastré section A n°770 sur la commune de Monte et tout document afférent à cette acquisition,
- AUTORISE Monsieur le Président à prendre toutes dispositions pour ce qui concerne le suivi administratif, technique et financier de la présente délibération dans la limite des crédits budgétaires votés.

Fait et délibéré à Corte les jours, mois et an que dessus,



Pour extrait certifié conforme,
Le Président,

Don Georges GIANNI

La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs du SYVADEC et peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bastia dans un délai de deux mois suivant sa publication.

Accusé de réception en préfecture
02B-200009827-20241213-2024-12-100-DE
Date de télétransmission : 17/12/2024
Date de réception préfecture : 17/12/2024

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction départementale de HAUTE CORSE
Pôle d'évaluation domaniale
Square Saint Victor CS 50110
20291 BASTIA CEDEX

Le 21/11/2024

Le Directeur départemental des Finances
publiques de Haute Corse

POUR NOUS JOINDRE

Courriel : ddfip2b.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 95 32 88 21
Réf DS: 20831712
Réf OSE : 2024-99999-80485

à
M le Président du SYVADEC
Zone Artisanale - RT50
20250 CORTE

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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

Nature du bien : Parcelle non bâtie cadastrée section A n°770 d'une
contenance de 50380m²

Adresse du bien : 20290 MONTE

Valeur : La valeur vénale du bien est arbitrée à **84 140€**
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de
la valeur »)

1 - CONSULTANT

SYVADEC (dga@syvadec.fr)

affaire suivie par : M Vincent ANDREI, DGS (06 74 69 44 94)

2 - DATES

De consultation :	04/11/2024
du dossier complet :	04/11/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition amiable

3.2. Projet et prix envisagé :

Acquisition à l'amiable d'un terrain nu pour la construction d'un centre de tri et de valorisation de déchets ménagers, équipement public d'intérêt général (promesse de vente intégrant comme clauses suspensives l'obtention d'un permis de construire et l'autorisation d'exploiter au titre des installations classées pour la protection de l'environnement).

. Prix négocié par les parties à 600 000€ sur la base d'un avis domanial de 84 140€.

3.3. Nature de la saisine

La valeur vénale réelle de l'immeuble déterminée est en deçà du seuil réglementaire de saisine du Domaine. Toutefois, le prix négocié étant très largement supérieur à ce seuil, la demande est prise en charge pour permettre à la collectivité, dans sa prise de décision, de disposer de données objectives et factuelles sur le marché immobilier existant en fonction des règles d'urbanisme applicables.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie en m ²	Nature
MONTE	A770	BRANCALE	50380	Terre agricole

4.2. Descriptif

La parcelle A770 est un grand terrain plat en friche qui se situe dans la plaine de la Commune de MONTE jouxtant les Communes de VESCOVATO, LUCCIANA et OLMO, au sud du rond point de Casamozza, dans le bassin versant du GOLO.



Accusé de réception en préfecture
02B-200009827-20241213-2024-12-100-DE
Date de télétransmission : 17/12/2024
Date de réception préfecture : 17/12/2024

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : indivision Pasqualini

5.2. Conditions d'occupation : biens estimés libres

6 - URBANISME

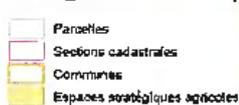
6-1 Carte Communale



La parcelle A770 se situe en zone N de la carte communale où seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'activité agricole, aux équipements collectifs ou d'intérêt général ou à des services publics,

6-2) PADDUC (plan d'aménagement et de développement durable de la Corse)

L'intégralité de la propriété est classée en espace stratégique agricole (ESA) dans le PADDUC



Le règlement du PADDUC (livret 4) spécifie que « Tous les espaces agricoles cultivables et à potentialités agronomiques sont classés par le Padduc en Espaces Stratégiques agricoles. Ces espaces sont inconstructibles, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, aux équipements collectifs ou d'intérêt général ou à des services publics, ainsi qu'à des activités économiques liées à l'exploitation des ressources naturelles locales. »

6-3 Périmètre de protection du bassin versant du GOLO ((arrêté n°97-395 du 8 avril 1997 portant déclaration d'utilité publique) : la parcelle A770 se situe à proximité des captages d'eau potable, dans le périmètre de protection

6-4 Réseaux : parcelle non aménagée hors zone urbanisée - voirie en bordure sud

Il convient de souligner que dans l'étude de faisabilité du projet que le consultant a joint a sa demande, il est clairement mentionné que : « La parcelle 770 concernée par le projet d'implantation est situé actuellement en zone N dite Naturelle. Dans cette zone, il n'est pas autorisé de construire sauf si les constructions et installations sont nécessaires à l'exploitation agricole et forestière mais aussi à des équipements collectifs ou à des services publics, « dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». (Source : code de l'urbanisme, R151-25 et R151-23).

De plus, la parcelle est située près d'une voie d'irrigation, ce qui peut poser problème avec l'activité agricole avoisinante. Le PLU en cours d'élaboration devra prendre en compte la possibilité de l'installation d'une ICPE dans cette zone et mettre en cohérence les activités et installations autorisées sans les grever d'incompatibilité avec d'autres activités de type agricole, pastorale ou forestière. A défaut, le projet ne pourra pas être autorisé. »

Dans cette même étude, il est rappelé que la parcelle est dans un périmètre de protection des captages.

7 - METHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La méthode retenue est la méthode dite "par comparaison".

Elle consiste à apprécier la valeur vénale d'un immeuble par référence à des mutations à titre onéreux (ventes, traités d'adhésion à une ordonnance d'expropriation, indemnités fixées par le juge de l'expropriation...) de biens présentant les mêmes caractéristiques physiques, juridiques et économiques ou s'en approchant fortement.

Au cas d'espèce, la propriété classée en zone naturelle N dans la carte communale et en espace stratégique agricole dans le PADDUC doit être évaluée comme une terre à vocation agricole où seules sont autorisées des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, aux équipements collectifs ou d'intérêt général ou à des services publics, ainsi qu'à des activités économiques liées à l'exploitation des ressources naturelles locales.

Le fait qu'un permis de construire ait été déposé n'est pas de nature à conférer une valeur supplémentaire au terrain puisqu'il s'agit d'une autorisation de créer des installations d'intérêts général et de service public comme prévu dans la réglementation existante.

8 - METHODE COMPARATIVE

8.1. date de référence : date du présent avis

L'évaluation est réalisée en fonction des règles d'urbanisme existant à la date de référence telles qu'elles sont exposées supra.

8.2. Études de marché initiale lors de la 1ère évaluation en 2020

Par avis du 20/10/2020, le service du Domaine avait estimé la valeur vénale des biens à 1,67€ le m² en s'appuyant alors sur l'étude de marché suivante :

1) Ventes récentes de terres agricoles

La recherche PATRIM de cessions de terres agricoles dans un rayon de 1km autour de la parcelle A770 restitue une moyenne de 1,44 € le m².

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
2B04P31 2018P00288	148//A/T41//	LUCIANA	GRANAIESE	11/12/2017	7565	10 000	1,32
2B04P31 2018P02892	250//B/152//	PRUNELLI DI CASADONI	CHIOSO	24/04/2018	3357	3 000	0,89
2B04P31 2018P08414	346//A/1842//	VESCOVATO	CAMPOBONO	19/11/2018	4443	10 000	2,25
2B04P31 2018P08267	346//A/321//1246//1246	VESCOVATO	CHIAONE	30/10/2018	40112	60 000	1,5
2B04P31 2017P04983	346//A/1549//1947	VESCOVATO	PIOMBINO	14/05/2017	28791	40 000	1,39
2B04P31 2014P03079	346//A/1427/1429/1425/ 1424/856/1423/854	VESCOVATO	BIADALONGA	06/05/2014	23612	44 030	1,86
2B04P31 2016P07935	346//A/851//	VESCOVATO	CARD CORSINO	23/10/2015	42900	40 000	0,93
2B04P31 2016P04852	346//A/1052//1061//B19/ 1820//821//1572//922//15 74//1004//825//1576//10 08	VESCOVATO	LISOLOTTO	29/06/2016	51522	38 000	0,74
2B04P31 2016P17331	346//A/1750//	VESCOVATO	MORTE	10/10/2016	1513	1 513	1
2B04P31 2014P01628	346//A/136//	VESCOVATO	PADULONI	04/02/2014	10088	10 000	0,99
2B04P31 2016P11201	346//A/352//351	VESCOVATO	PETRONI	09/01/2015	35566	60 000	1,69
2B04P31 2015P07469	346//A/352//351	VESCOVATO	PETRONI	15/10/2015	35566	70 000	1,97
2B04P31 2016P02700	346//A/1889//	VESCOVATO	PIOMBINO	18/03/2016	1635	1 635	1
2B04P31 2014P05422	346//A/1160//	VESCOVATO	POZZO DI VIGNA	20/06/2014	48594	83 000	1,7
2B04P31 2016P02627	346//A/849//	VESCOVATO	POZZO DI VIGNA	14/03/2016	10587	13 500	1,28
2B04P31 2015P00139	346//A/170//803//147	VESCOVATO	TORRACCA	19/12/2014	13799	19 400	1,41
2B04P31 2014P05559	346//A/98//	VESCOVATO	TRAVONI	15/07/2014	23845	60 000	2,52

2) ventes de parcelles voisines

- On ne trouve aucun terme de comparaison très récents à proximité immédiate, les terrains voisins étant classés en périmètre de protection rapproché des captages d'eau potables, avec des contraintes urbanistiques drastiques qui peuvent justifier la stagnation du marché.

Toutefois, la recherche BNDP ramène deux ventes un peu plus anciennes de terrains très proches de la parcelle A770, situés au bord du Golo, avec des règles d'urbanisme identiques

- 10/10/2014 – Commune d'OLMO * parcelles A236, 239, 249, 250, 251, 253, 257 258, 259 situées à moins de 500m de la parcelle A770 : 1,67 € le m² (terres agricoles en partie mises en valeur)

- 18/05/2006 – Commune de MONTE – parcelles 1, 2, 4, 11, 774, 778 situées à moins de 200m de la parcelle A770 : 1,53€ le m² (terres agricoles mises en valeur)

3

Le terme du 10/10/2014 à 1,67€ le m² sur la Commune d'OLMO est celui qui se rapproche le plus de la parcelle A770 (terme pas trop ancien, proximité du GOLO, mise en valeur partielle de la parcelle A770 (route nationale)

Il est un peu supérieur à la moyenne des prix de ventes récentes dans le périmètre de la parcelle A770 qui ressort à 1,44€ mais il est plus pertinent.

Attesté de réception en préfecture
026-200009827-20241213-2024-12-100-DE
Date de télétransmission : 17/12/2024
Date de réception préfecture : 17/12/2024

8.3. Étude de marché actualisée

La recherche de termes de comparaison récents relatifs à des terrains agricoles nus classés en ESA dans un rayon de 500 mètres autour de la parcelle A770 restitue les mutations suivantes :

date	Commune	parcelles	surface	prix	prix au m ²
09/10/23	MONTE	A95	10280	17000	1,65
06/04/23	MONTE	A807	480	500	1,04
30/01/23	VESCOVATO	A1133/1134	5164	8000	1,55
29/09/21	VESCOVATO	A121	21200	30000	1,42

8.3. Analyse et arbitrage du service

- Compte tenu des mutations récentes relevées relatives à des terrains nus agricoles **avec le même potentiel de constructibilité que la parcelle A770**,
- étant donné qu'il s'agit d'une parcelle en zone agricole ,
- il n'y a pas lieu de revoir à la hausse l'estimation initiale

La valeur vénale reste fixée à 1,67€ le m²

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix. De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant. Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale. Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour acquérir à un prix plus élevé.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 1,67€ le m², soit $50380 \times 1,67 = 84134,60\text{€}$ arrondis à **84 140€**

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

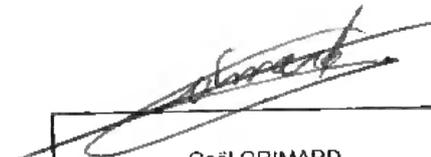
Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis. **Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale, notamment sur les règles d'urbanisme applicables, sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée**, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant. Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles. Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel. Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.



Gaël GRIMARD
Directeur départemental
des Finances publiques de Haute-Corse

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'information, aux libertés et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
0242000092-20241213-2024150-01
Date de télétransmission : 17/12/2024
Date de réception en préfecture : 17/12/2024