



Cabinet DOLESI
Expert près la Cour d'Appel de Bastia

STEPHANE DOLESI

Expert Agréé près la Cour d'Appel de Bastia
Membre de la Confédération des Experts Fonciers
Expert TEGoVA REV-FR/CEF/2021/16
Expert TEGoVA TRV-FR/CEF/2021/1

Dossier : 180712 SANTA LUCIA DI MORIANI CT

RAPPORT D'EXPERTISE



8 Rue Chanoine Colombani - Résidence L'Aiglon - Bât A - 20200 BASTIA
Tél : 04 95 33 17 87 - Télécopie : 04 95 34 20 77

www.dolesi.com

Courriel : expert@dolesi.com

Siret 43145246500054

TVA intracommunautaire : FR77431452465

- Préambule -

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

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

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

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

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

RÉSERVES CONCERNANT LES ELEMENTS D'APPRECIATION

Les conclusions retenues dans le présent rapport tiennent compte :

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

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

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

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

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

RÉSERVES CONCERNANT L'ENVIRONNEMENT ET LA CONTAMINATION

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

CONFLIT D'INTERET

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

DATE ET LIMITE DU RAPPORT

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

PLAN DU RAPPORT

I.	REQUERANT(S)- OBJET DE LA MISSION	5
II.	PIECES REMISES PAR NOTRE(S) REQUERANT(S)	5
III.	ORIGINE DE PROPRIETE / SITUATION JURIDIQUE.....	5
IV.	DESIGNATION DE(S) BIEN(S) EXPERTISES.....	6
V.	TRANSPORT SUR LES LIEUX	7
VI.	URBANISME / ENVIRONNEMENT	7
VII.	CONDITIONS D'OCCUPATION.....	7
VIII.	LES PARCELLES DE TERRE	7
IX.	ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE AU M ²	8

I. REQUERANT(S)- OBJET DE LA MISSION

Nous, Stéphane DOLESI, Expert foncier et immobilier près la Cour d'Appel de BASTIA, avons été requis par la Collectivité de Corse afin d'établir la valeur vénale des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Date de la lettre de mission : 19 Juillet 2018

Contexte et finalité du rapport : valeur vénale pour régularisation d'emprise

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

Il nous a été remis les documents suivants :

- Plan de Géomètre avec Implantation futur giratoire
- Réponse Urbanisme de la mairie

III. ORIGINE DE PROPRIETE / SITUATION JURIDIQUE

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

V. TRANSPORT SUR LES LIEUX

Les immeubles ci-après évalués ont été visités le 19 Juillet 2018.

VI. URBANISME / ENVIRONNEMENT

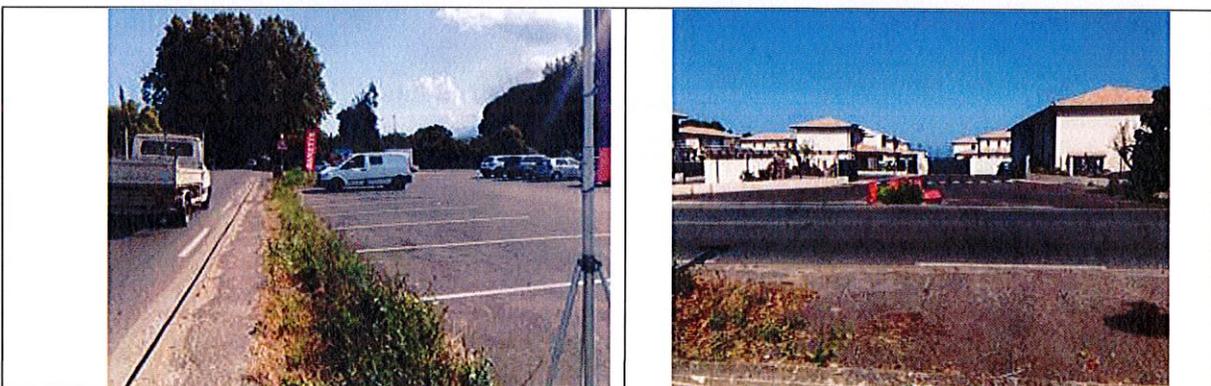
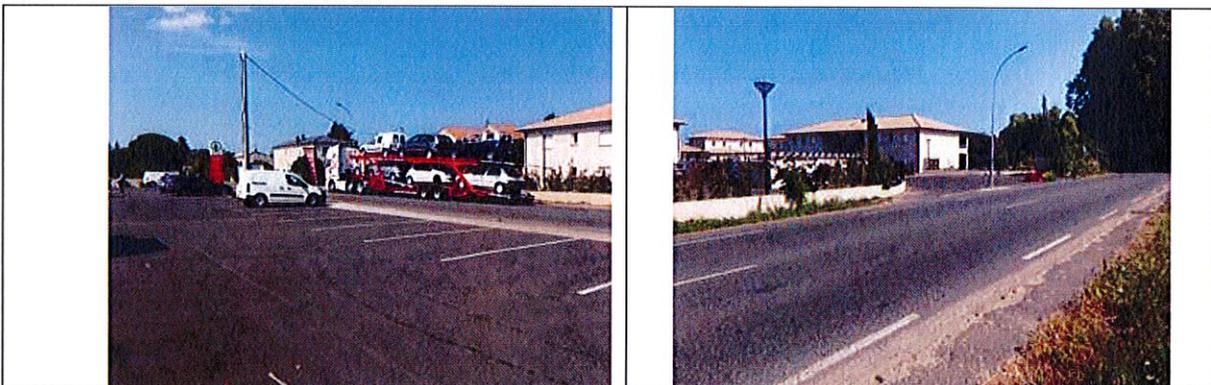
Réponses transmises par notre requérante.
Règlement Annexé au rapport

Anciennes AH 79 et 791 : zone UCa (indiquée par mairie)
Anciennes AH 81p, 83 et 84 : zone UBb (indiquée par mairie)

VII. CONDITIONS D'OCCUPATION

Dans le cadre de cette étude, nous considérons ledit bien comme libre de toute occupation.

VIII. LES PARCELLES DE TERRE



IX. ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE AU M²

Anciennes AH 79 et 791

AH1174p - AH 1172 totalité - AH 1173p

Valeur unitaire retenue : 35.00 euros/m²

Anciennes AH 81, AH 83 et 84

AH 1202p - AH 1203p - AH 1204p - AH 1205 - AH 1206

Valeur unitaire retenue : 30.00 euros/m²

Valeur hors travaux de remise en état

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

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

Tel est l'avis de l'Expert soussigné,
Pour valoir ce que de droit,
Fait à Bastia, le 25 Juillet 2018

Stéphane DOLESI

CABINET STÉPHANE DOLESI
Expert près la Cour d'Appel de Bastia
Résidence l'Algion - Bat A - 20200 BASTIA
Tél. 04 95 33 17 87 - Fax 04 95 34 20 77
email : expert@dolesi.com - www.dolesi.com
SIRET : 431 452 465 00054

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

Annexe : Règlement de Zone

ASSEMBLEE DE CORSE

DELIBERATION N° 15/010 AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE APPROUVANT L'AMENAGEMENT D'UN CARREFOUR SUR LA ROUTE TERRITORIALE 10 (EX. ROUTE NATIONALE 198) A L'INTERSECTION DE LA ROUTE DEPARTEMENTALE 109 SITUE SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE SANTA LUCIA DI MORIANI

SEANCE DU 5 FEVRIER 2015

L'An deux mille quinze et le cinq février, l'Assemblée de Corse, régulièrement convoquée s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Dominique BUCCHINI, Président de l'Assemblée de Corse.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

BARTOLI Marie-France, BASTELICA Etienne, BENEDETTI Paul-Félix, BIANCUCCI Jean, BUCCHINI Dominique, CASTELLANI Michel, CASTELLANI Pascaline, CASTELLI Yannick, COLONNA Christine, DONSIMONI-CALENDINI Simone, FEDERICI Balthazar, FEDI Marie-Jeanne, FERRI-PISANI Rosy, GIACOMETTI Josepha, GIOVANNINI Fabienne, GRIMALDI Stéphanie, HOUEMER Marie-Paule, LUCIANI Xavier, MARTELLI Benoîte, MILANI Jean-Louis, MOSCONI François, NICOLAI Marc-Antoine, NIELLINI Annonciade, NIVAGGIONI Nadine, ORSINI Antoine, ORSUCCI Jean-Charles, POLI Jean-Marie, de ROCCA SERRA Camille, SANTONI-BRUNELLI Marie-Antoinette, SIMEONI Gilles, SIMONPIETRI Agnès, SINDALI Antoine, STEFANI Michel, TALAMONI Jean-Guy, TATTI François, VALENTINI Marie-Hélène

ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

M. ANGELINI Jean-Christophe à Mme GIOVANNINI Fabienne
Mme BEDU-PASQUALAGGI Diane à Mme SANTONI-BRUNELLI Marie-Antoinette
Mme BIANCARELLI Viviane à M. BASTELICA Etienne
Mme CASALTA Laetitia à Mme NIELLINI Annonciade
M. CHAUBON Pierre à M. ORSUCCI Jean-Charles
Mme FRANCESCHI Valérie à Mme GRIMALDI Stéphanie
Mme LACAVE Mattea à M. BIANCUCCI Jean
M. LUCCIONI Jean-Baptiste à Mme VALENTINI Marie-Hélène
Mme NATALI Anne-Marie à M. SINDALI Antoine
Mme RISTERUCCI Josette à Mme FEDI Marie-Jeanne
Mme RUGGERI Nathalie à M. MILANI Jean-Louis
M. SANTINI Ange à M. de ROCCA SERRA Camille
M. VANNI Hyacinthe à M. SIMEONI Gilles

ETAIENT ABSENTS : MM.

FRANCISCI Marcel, SUZZONI Etienne.

L'ASSEMBLEE DE CORSE

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, Titre II, Livre IV, IV^{ème} partie,
- VU** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,
- VU** la délibération n° 11/140 AC de l'Assemblée de Corse du 23 juin 2011 approuvant la réactualisation du Schéma Directeur des Routes Nationales de Corse,
- SUR** rapport du Président du Conseil Exécutif de Corse,
- SUR** rapport de la Commission du Développement Economique, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement,
- APRES** avis de la Commission des Finances, de la Planification, des Affaires Européennes et de la Coopération,

APRES EN AVOIR DELIBERE**ARTICLE PREMIER :**

APPROUVE l'aménagement d'un carrefour sur la Route Territoriale 10 (ex. Route Nationale 198) à l'intersection de la Route Départementale 109 situé sur la commune de Santa Lucia di Moriani, tel que décrit dans le rapport annexé à la présente délibération.

ARTICLE 2 :

AUTORISE le Président du Conseil Exécutif de Corse à signer les actes d'acquisition, à l'amiable, des emprises sur les parcelles cadastrées AH 79, AH 83 et AH 84 situées sur le territoire de la commune de Santa Lucia di Moriani et nécessaires au projet, aux prix fixés par France Domaine.

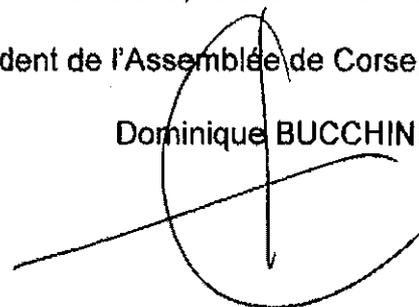
ARTICLE 3 :

La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Collectivité Territoriale de Corse.

AJACCIO, le 5 février 2015

Le Président de l'Assemblée de Corse,

Dominique BUCCHINI



ANNEXES

**RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL
EXECUTIF DE CORSE**

**AMENAGEMENT D'UN CARREFOUR SUR LA ROUTE TERRITORIALE 10
(EX. ROUTE NATIONALE 198)
A L'INTERSECTION DE LA ROUTE DEPARTEMENTALE 109
SUR LA COMMUNE DE SANTA LUCIA DI MORIANI**

J'ai l'honneur de soumettre à l'Assemblée de Corse le présent rapport en vue d'approuver le projet d'aménagement d'un carrefour sur la Route Territoriale 10 (ex. Route Nationale 198) à l'intersection de la Route Départementale 109 situé sur le territoire de la commune de SANTA LUCIA DI MORIANI et d'acquérir les parcelles nécessaires.

L'aménagement de la Route Territoriale 10 (Route Nationale 198) sur la commune de SANTA LUCIA DI MORIANI s'inscrit dans le cadre de l'amélioration des infrastructures de transport et plus particulièrement de la liaison BASTIA / BONIFACIO.

La Route Territoriale 10 est l'axe principal reliant le port de Bastia à la plaine orientale et au grand sud touristique de l'île. Elle supporte un trafic important toute l'année, trafic qui s'accroît considérablement en période estivale. La traversée des zones agglomérées le long de cette voie et la multiplicité des accès le long de cet axe sont les principales causes d'accidents.

Afin d'améliorer les problèmes de fluidité de la circulation, la régularité des temps de parcours, la sécurité routière, les conditions de la desserte locale ainsi que le cadre de vie des habitants tout en respectant l'environnement, la Collectivité Territoriale de Corse souhaite réaliser un aménagement cohérent et pérenne au carrefour entre la Route Territoriale 10 et la Route Départementale 109.

Le projet consiste en l'implantation d'un carrefour giratoire à l'intersection entre la Route Territoriale 10 et la Route Départemental 109 avec un éclairage public au droit de ce carrefour.

Le carrefour giratoire sera désaxé par rapport aux voies secondaires. Il sera positionné en partie sur le domaine public et en partie sur des parcelles privées.

Le projet comporte également la création d'une circulation piétonne jusqu'à l'entrée de la commune de SAN NICOLAO sur le domaine public routier.

Il est prévu de supprimer les mouvements cisailants sur la route territoriale par la création d'une ligne blanche continue entre ce carrefour et celui situé à San Nicolao (en cours de travaux) au droit du «Casino». L'objectif est d'obliger les usagers de la route à effectuer leurs échanges uniquement dans ces giratoires et empêcher les mouvements de tourne-à-gauche entre ces deux carrefours.

Rappelons enfin que les aménagements paysagers et l'entretien de l'éclairage public seront, une fois les travaux terminés, à la charge de la commune de SANTA LUCIA DI MORIANI.

Ainsi, afin de réaliser cet aménagement, la Collectivité Territoriale de Corse devra procéder à des acquisitions foncières amiables d'emprises sur les parcelles cadastrées AH 79, AH 83 et AH 84 et situées sur le territoire de la commune de SANTA LUCIA DI MORIANI. Les emprises exactes seront définies après l'établissement des documents d'arpentage correspondants.

France Domaine a fixé les valeurs vénales à 33 €/m² et 30 €/m² pour ces parcelles classées respectivement en zones UCa et UBb du plan local d'urbanisme de la commune de Santa Lucia di Moriani.

L'opération est financée à 100 % par la Collectivité Territoriale de Corse dans le cadre de ses investissements routiers. Le coût total est de 1 200 000 € dont un montant provisoire de 28 000 € d'acquisitions foncières.

CONCLUSIONS

En conséquence, je vous propose :

- 1) **D'APPROUVER** le projet d'aménagement d'un carrefour sur la Route Territoriale 10 (ex. Route Nationale 198) à l'intersection de la Route Départementale 109 situé sur la commune de SANTA LUCIA DI MORIANI, tel que décrit dans le présent rapport,
- 2) **DE M'AUTORISER** à signer les actes d'acquisition, à l'amiable, des emprises sur les parcelles cadastrées AH 79, AH 83 et AH 84 situées sur le territoire de la commune de Santa Lucia di Moriani et nécessaires au projet, aux prix fixés par France Domaine.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

ANNEXES

**CARREFOUR ROUTE TERRITORIALE 10 (EX. ROUTE NATIONALE 198) -
ROUTE DEPARTEMENTALE 109
COMMUNE DE SANTA LUCIA DI MORIANI**

- **PLAN DES TRAVAUX**
- **VUE AERIENNE**
- **ESTIMATION DE FRANCE DOMAINE**





DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA
HAUTE-CORSE
SQUARE SAINT-VICTOR
BP 110
20201 BASTIA CEDEX

POUR MÔDE JOINDRE :

Affaire suivie par : MARIN Henri
Téléphone : 04 95 37 85 71
E-mail : henri.marin@dirp.finances.gouv.fr
Réf : LIDO 2012-134V0183

A Bastia, le 23/07/2014

Le Directeur Départemental des Finances Publiques de
Haute-Corse

à

Monsieur le Président de l'Assemblée de Corse

A l'attention du Service Foncier

22 cours GRANDVAL, BP 215

20187 Ajaccio CEDEX

Monsieur le Président,

Par la présente, j'ai l'honneur de vous confirmer les valeurs vénales contenues dans l'évaluation domaniale de janvier 2013 concernant l'aménagement d'un carrefour giratoire sur la RN 198 à Santa Lucia di Marinari.

Pour rappel, ces valeurs s'établissent comme suit :

- Trente euros le mètre carré (30€/m²) pour les parcelles AH 83 et AH 84 situées en zone Ubb du PLU
- Trente-trois euros le mètre carré (33€/m²) pour les parcelles AH 79 et AH 79I situées en zone Uca du PLU

Ces valeurs correspondent à la valeur vénale actuelle des parcelles

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée .

P/Lx Directeur Départemental
des Finances Publiques,
L'Inspectrice

Marie-Françoise VERDI

Accusé de réception d'un acte en préfecture

DELIBERATION N° 15/010 AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE

APPROUVANT L'AMENAGEMENT D'UN CARREFOUR SUR LA ROUTE

Objet de l'acte : TERRITORIALE 10 (EX. ROUTE NATIONALE 198) A L'INTERSECTION DE
LA ROUTE DEPARTEMENTALE 109 SITUE SUR LE TERRITOIRE DE LA
COMMUNE DE SANTA LUCIA DI MORIANI

Date de décision: 05/02/2015

Date de réception de l'accusé 12/02/2015

de réception :

Numéro de l'acte : 15_010

Identifiant unique de l'acte : 02A-232000018-20150205-15_010-DE

Nature de l'acte : Délibération

Matières de l'acte : 8 .3

Domaines de competences par themes

Voirie

Date de la version de la 16/04/2009

classification :

Nom du fichier : DELIBERATION N° 2015-010 AC.doc (02A-232000018-20150205-
15_010-DE-1-1_1.pdf)