



GEOMETRES-EXPERTS
CONSEILLER VALORISEUR GARANTIR

Commune de LEVIE

CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLECTIVITÉ DE CORSE

Traverse de Levie
Route Départementale n°268

Plan Parcellaire
Echelle : 1/200

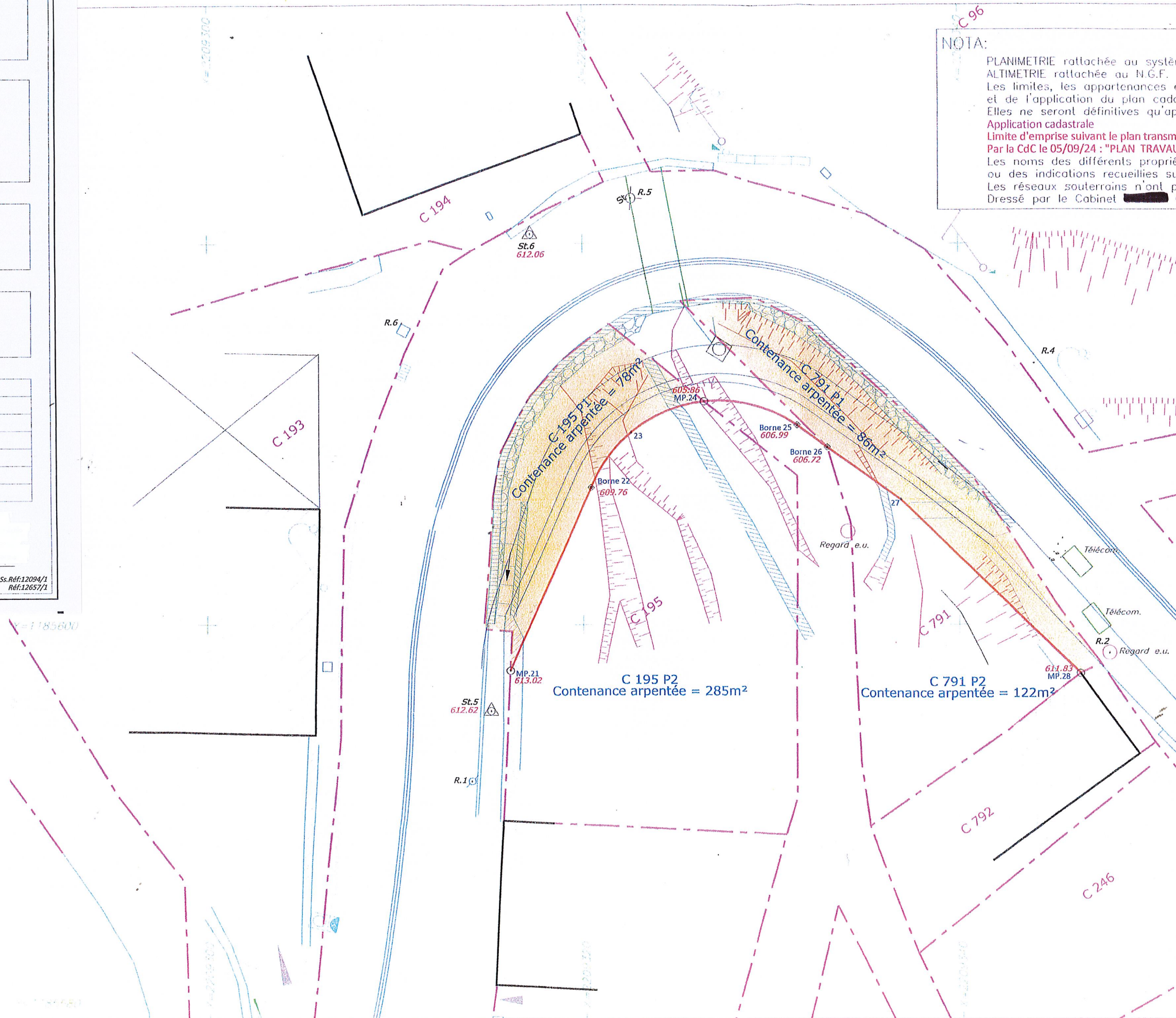
INDICE	DATE	MODIFICATIONS
A	21/11/2024	Implantation de l'emprise transmise par la CDC le 05/09/24
B		
C		
D		
E		
F		

Dressé le: 24/05/2021

Ss. Réf. 12094/1
Réf. 12657/1

NOTA:

PLANIMETRIE rattachée au systèm
ALTIMETRIE rattachée au N.G.F.
Les limites, les appartenances e
et de l'application du plan cada
Elles ne seront définitives qu'ap
Application cadastrale
Limite d'emprise suivant le plan transmi
Par la CdC le 05/09/24 : "PLAN TRAVAU
Les noms des différents proprié
ou des indications recueillies su
Les réseaux souterrains n'ont p
Dressé par le Cabinet [REDACTED]



RAPPORT D'EXPERTISE

COLLECTIVITE DE CORSE

24DGF254 LOT 2

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

ÉVALUATION DES PORTIONS DE PARCELLES SECTION C - N° 195 ET 791 - 20170 LEVIE

DATE 21/01/2025



SOMMAIRE

1. DÉFINITION DE LA MISSION	3
1.1. CLIENT	3
1.2. DESIGNATION DU BIEN ETUDIÉ	3
1.3. CONTEXTE ET OBJET DE LA MISSION	3
1.4. MÉTHODES D'ÉVALUATION UTILISÉES	3
1.5. INTERVENANTS.....	4
1.6. VISITE	4
1.7. DOCUMENTATION	4
1.8. RÉFÉRENTIEL.....	4
1.9. CONFLIT D'INTÉRÊT	4
2. LOCALISATION ET DESSERTE.....	5
2.1. LOCALISATION ET ENVIRONNEMENT	5
2.2. DESSERTE	8
3. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	9
3.1. SITUATION JURIDIQUE	9
3.2. CADASTRE	9
3.3. DESCRIPTION DU BIEN	11
3.4. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE.....	12
3.5. RÉCAPITULATIF DES SURFACES.....	14
3.6. DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX	15
3.7. SERVITUDES ET RISQUES	15
3.8. URBANISME	15
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	24
6. ÉTUDE DE LA VALEUR VÉNALE	25
6.1. CHOIX DES MÉTHODES D'ÉVALUATION	25
6.2. FISCALITÉ APPLIQUÉE	26
6.3. CALCUL DE LA VALEUR VÉNALE PAR COMPARAISON	26
7. CONCLUSION.....	28
8. ANNEXES	29
8.1. DÉFINITION DES MÉTHODES D'ÉVALUATION.....	29
8.2. DOCUMENTATION	31
8.3. DÉLIMITATION DES RESPONSABILITÉS ET RÉSERVES.....	32

1. DÉFINITION DE LA MISSION

1.1. CLIENT

COLLECTIVITE DE CORSE -24DGF254 LOT 2

Madame Paule Tramoni Giovanni

Selon le bon de commande en date du 13/01/2025

1.2. DESIGNATION DU BIEN ETUDIÉ

Adresse : Commune de Levie – lieu-dit Biancona et Insorito

Type d'ensemble immobilier : 2 portions de parcelles de terrain non bâtis

Superficie : 365 m² et 210 m²

Emprises à valoriser : 78 m² et 86 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 éventuelle acquisition de la parcelle.

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 des portions de parcelles (cf définition en annexe)
- dans leur état actuel
- en fonction des éléments de dossier communiqués par notre client.

Les résultats de notre étude sont donnés en date de valeur : **01/01/2025**.

1.4. MÉTHODES D'ÉVALUATION UTILISÉES

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

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

1.5. INTERVENANTS

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

L'ensemble de la mission a été supervisé par, 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 22/01/2025 par .

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

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

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

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

1.7. DOCUMENTATION

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

Nous avons basé notre étude sur les documents obtenus. Toutefois, dans le cas où les informations transmises s'avéreraient 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 XXXXXX 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

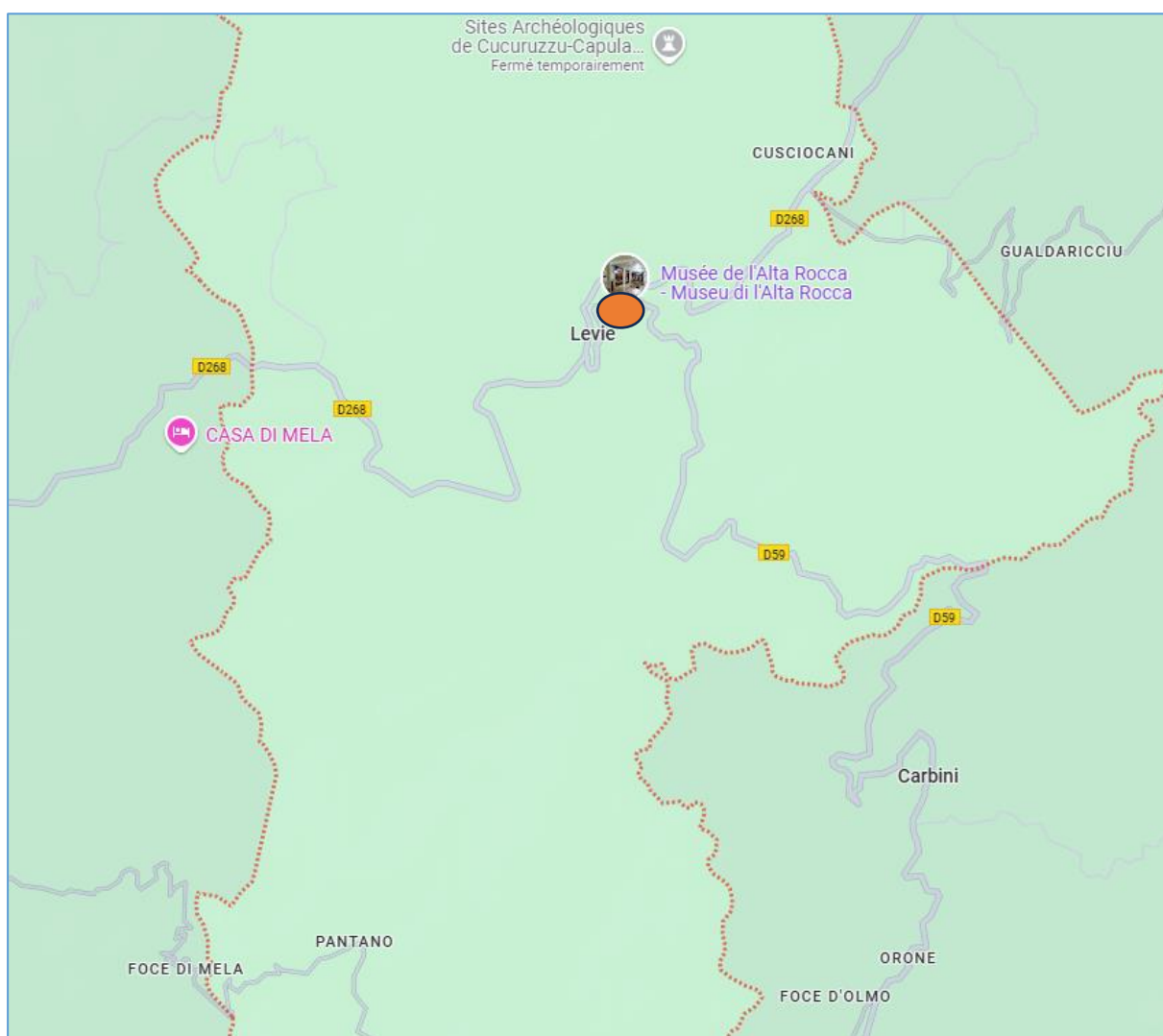
Commune : Levie

Rue : D268

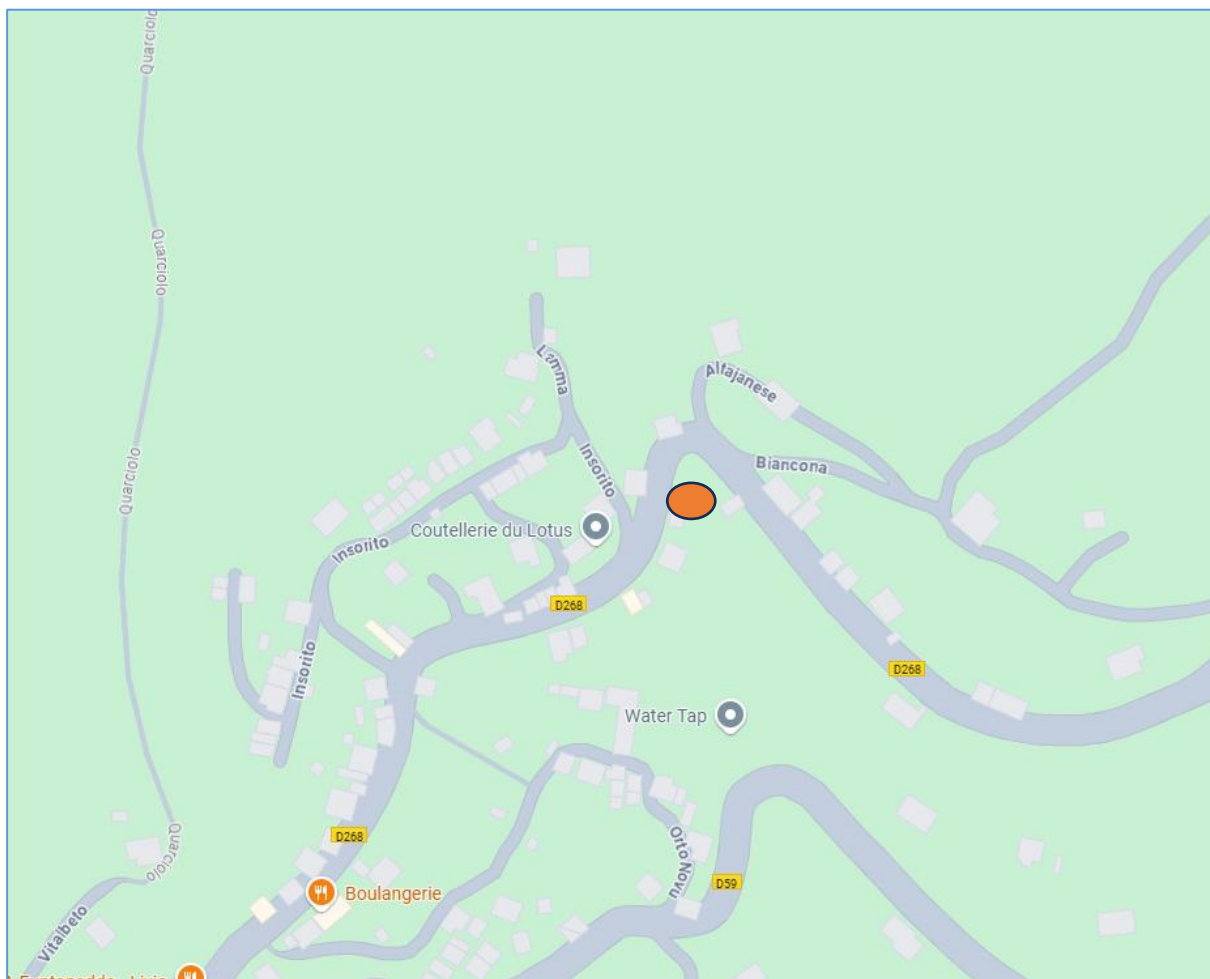
Levie est une commune située dans le département de la Corse-du-Sud au sein de l'arrondissement de Sartène et plus précisément au sein de la Communauté d'Agglomération de l'Alta Rocca.

Elle se situe au sud de la Corse et est limitrophes des communes de Serra-di-Scopamène, Sorbollano, Quenza au nord, San Gavino di Carbini et Carbini à l'est, Pianottoli et Figari au Sud, Mela et Saint Lucie de Tallano à l'ouest.

La population est d'environ 674 habitants, selon les données de l'INSEE.



Plan de situation large



Plan de situation proche

Plus précisément, le site se trouve au centre de la commune et du village du même nom. En bordure de la D268 qui traverser le nord du village notamment et permet de rejoindre San Gavino di Carbinì.

Cette localisation est éloignée de la route T10 et est composée de maisons de village.



Vue aérienne

2.2. DESSERTE

TYPES DE DESSERTE		DISTANCES
Voies routières	- D268 - D59	-
Aéroport	- Figari	- 40,8 km

Appréciation de l'environnement et de la desserte :

Localisation au cœur du village de Levie au sein d'un environnement peu accessible et composé de maisons de village.

3. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

3.1. SITUATION JURIDIQUE

Notre mission s'inscrit dans le cadre d'une acquisition foncière, par la Collectivité de Corse, dans le cadre d'un projet d'aménagement du nouveau pont de Biancona.

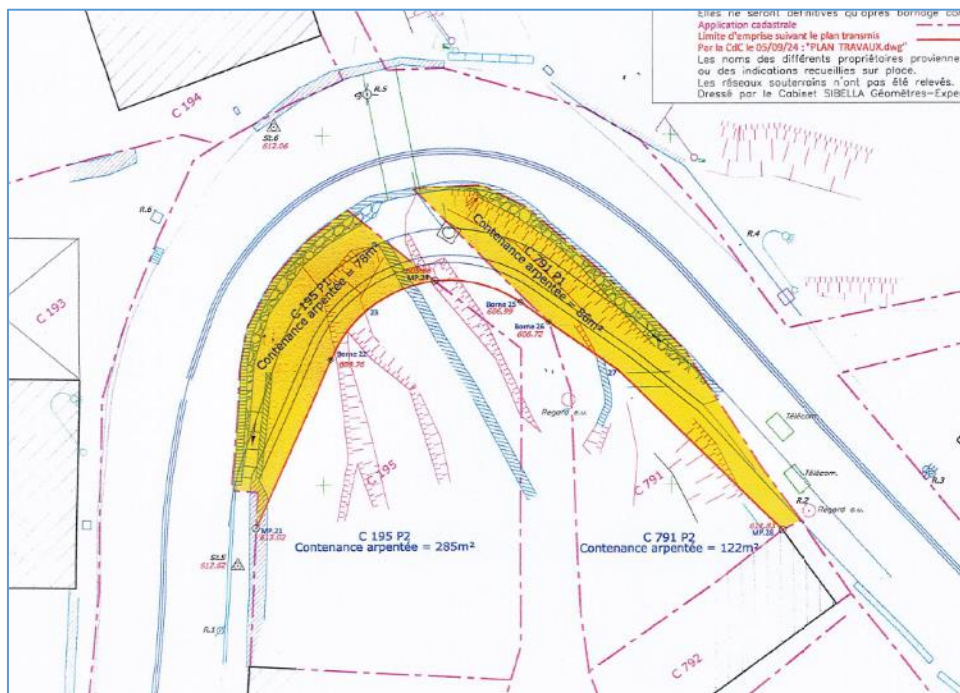
3.2. CADASTRE

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

DONNÉES CADASTRALES	
Section et N° de parcelle :	Section C, parcelle 195 d'une contenance cadastrale de 365 m ² Section C, parcelle 791 d'une contenance cadastrale de 210 m ²
Contenance totale :	575 m ²
Contenance arpentée	Section C, parcelle 195 : 78 m ² Section C, parcelle 791 : 86 m ²
Configuration	Irrégulière en pente et boisée



Plan de cadastre



Document d'arpentage

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 DES PARCELLES C195 et 791	
Terrain :	2 parcelles situées l'une en face de l'autre séparée par une voie d'eau
Bâtiments existants :	Aucun
Configuration	Irrégulière en pente et boisée
Avoisinants	Terrains bâtis à usage d'habitation et non bâtis

Appréciation générale : Il s'agit de 2 parcelles de configurations irrégulières et pentue en bordure de voie départementale et séparées par une voie d'eau. Le projet vise à réaliser un pont implanté sur une partie de ces parcelles.

3.4. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE





Aperçu des fonciers concernés et de l'environnement

3.5. RÉCAPITULATIF DES SURFACES

Selon les informations qui nous ont été transmises, la surface totale du foncier est de **575 m²**.

Les parties à valoriser représentent 78 m² sur la parcelle C195 et 86 m² sur la parcelle C791.

Commentaires et réserves :

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

3.6. DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

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

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

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

Tous ces éléments peuvent être susceptibles de grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence, au travers d'un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence desdits vices identifiés.

3.7. SERVITUDES ET RISQUES

Nous n'avons pas eu communication des servitudes d'utilité publique sur les parcelles concernées.

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

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

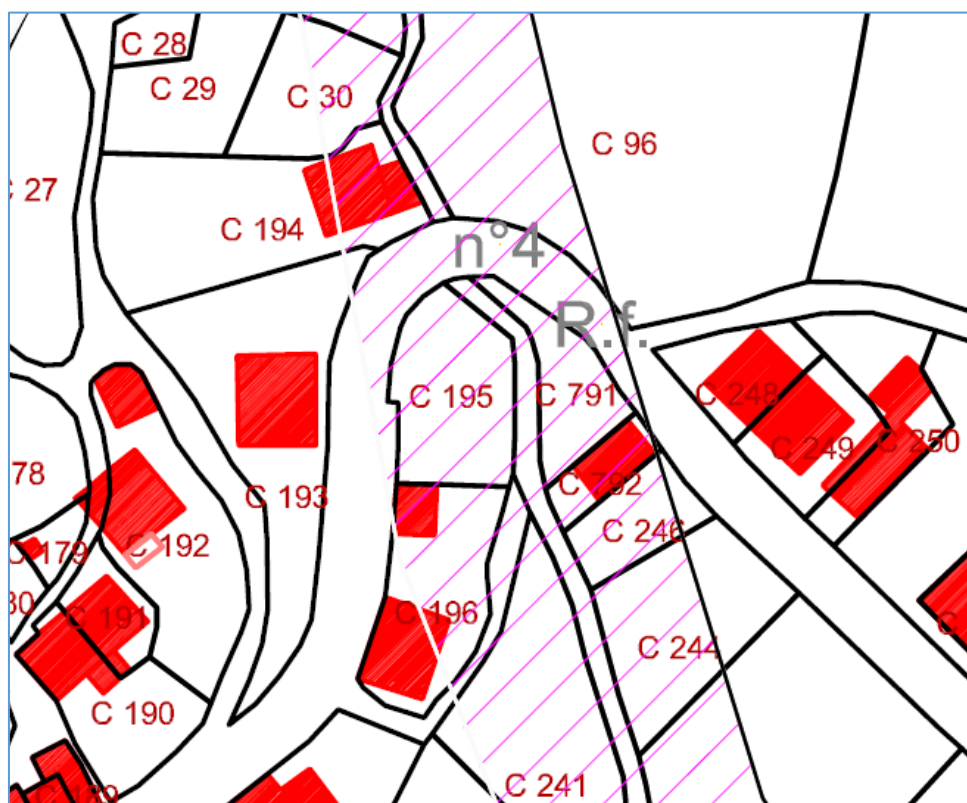
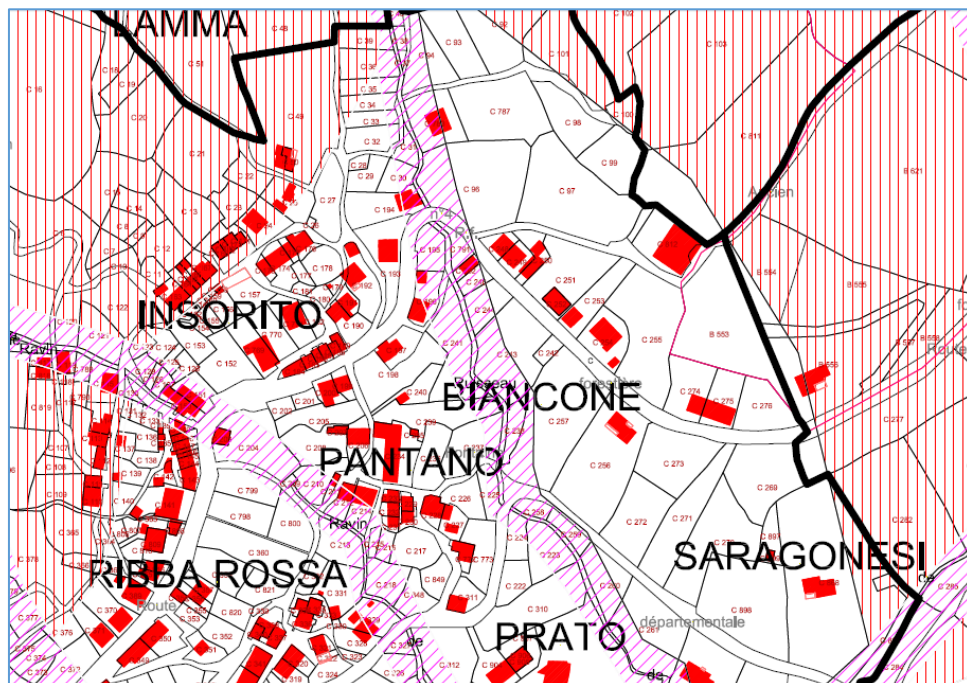
Concernant les risques voici les risques naturels et technologiques identifiés sur la parcelle :

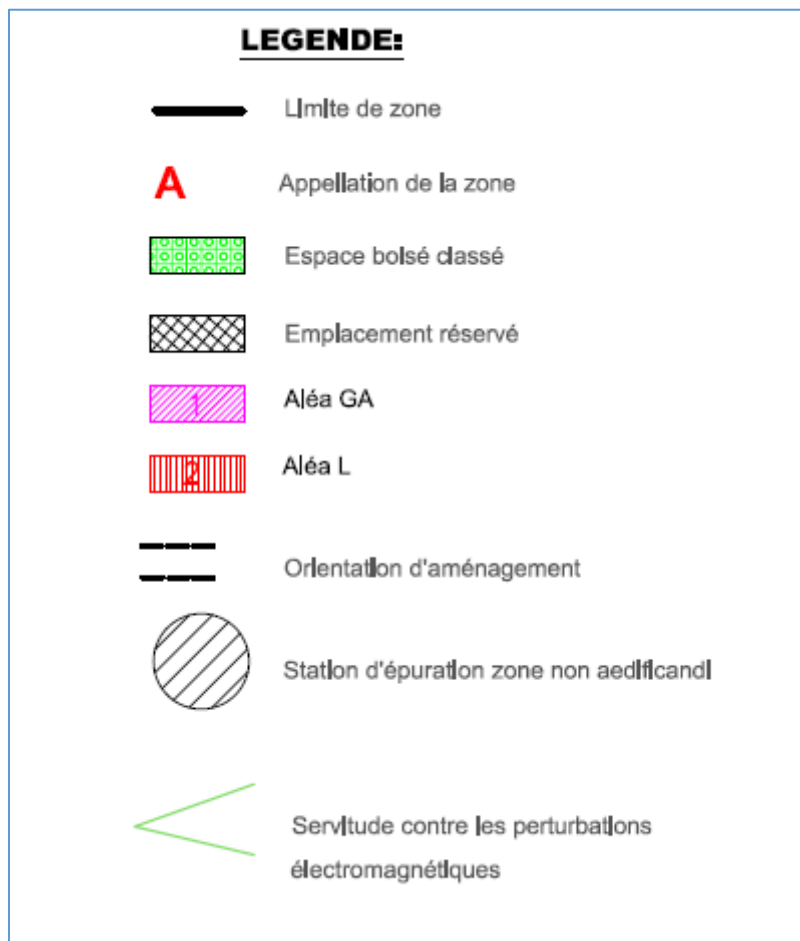
3.8. URBANISME

La commune de Levie dispose d'un PLU :

Les parcelles concernées sont situées en zone U. Il s'agit de secteurs déjà urbanisés et de secteurs dans lesquels les équipements publics existants.

Les parcelles concernées sont situées en zone U et sont concernées par la localisation d'équipements en zone u et au, voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts, réseau Eaux Potables.

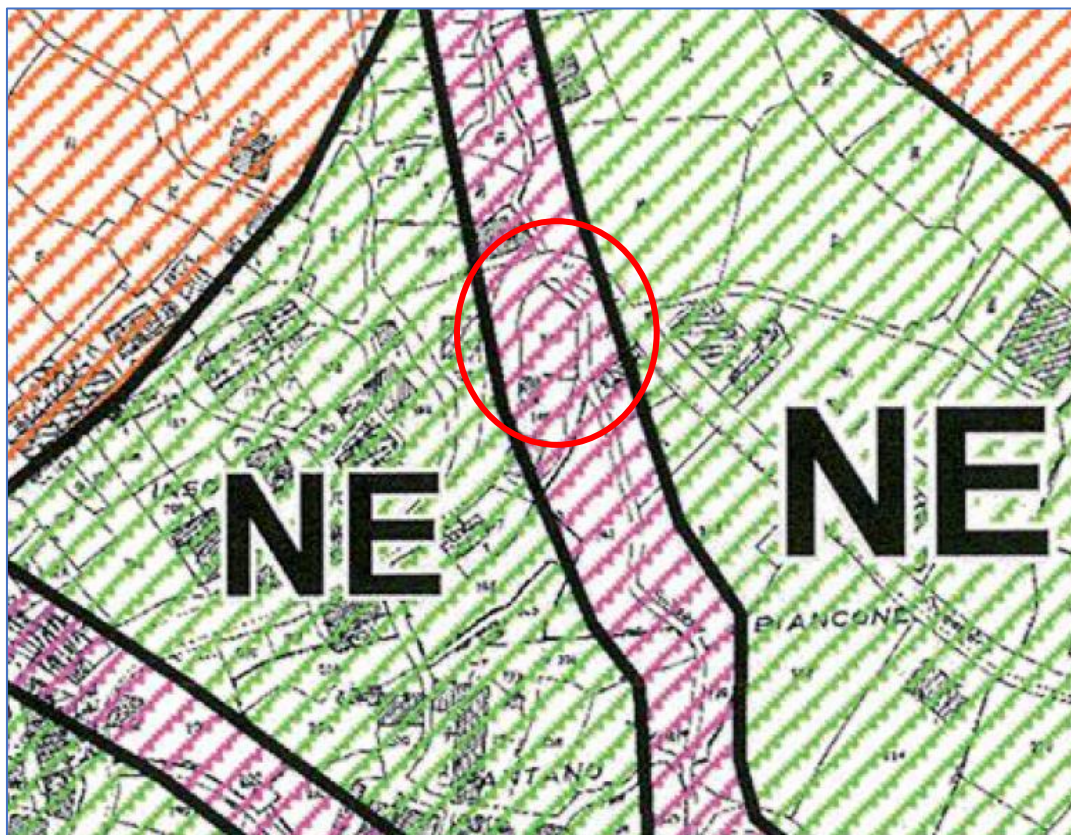




Suivant l'intensité des phénomènes, l'étude conclut à deux types d'aléa :

- Zone d'aléa de forte intensité (ou Grand Aléa « GA ») dans laquelle toute possibilité de construction est interdite au regard du niveau de risque évalué ;
- Zone d'aléa limité (ou « L ») dans laquelle des possibilités de construction pourraient être admises sous réserve d'une mise en sécurité préalable de la parcelle concernée par le projet (étude géotechnique et réalisation des travaux de mise en sécurité, à la charge et sous la responsabilité du maître d'ouvrage) et d'un engagement du maître d'ouvrage d'assurer l'entretien pérenne des parades mises en place.

Carte de qualification de l'aléa Mouvement de terrain Hydraulique



LÉGENDE

	ZONE CONSTRUCTIBLE
	ZONE INCONSTRUCTIBLE
	ZONE CONSTRUCTIBLE AVEC PRESCRIPTIONS

CONCLUSIONS : Les parcelles concernées sont situées en zone U. Il s'agit de secteurs déjà urbanisés et de secteurs dans lesquels les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les parcelles sont concernées par la localisation d'équipements en zone U et AU, voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts, réseau Eaux Potables.

Selon la carte de qualification de l'aléa mouvement de terrain hydraulique, il ressort de cette carte que les parcelles sont inconstructibles.

Les parcelles sont situées en zone d'aléa de forte intensité (ou Grand Aléa « GA ») dans laquelle toute possibilité de construction est interdite au regard du niveau de risque évalué.

3.9. SITUATION LOCATIVE

Compte tenu de la demande de notre client visant à une acquisition dans le cadre d'un aménagement, nous considérons que cette parcelle est libre de toute occupation locative.

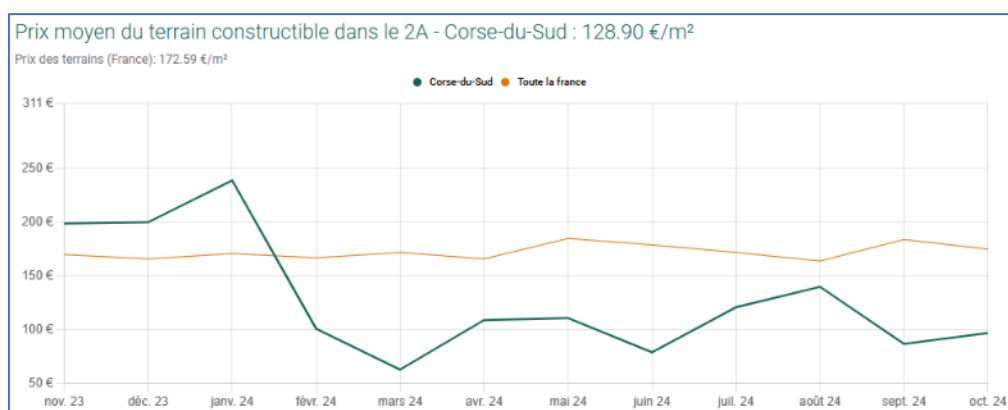
Nous considérerons ces biens libres de toute occupation.

4. ÉTUDE DE MARCHÉ DES TERRAINS

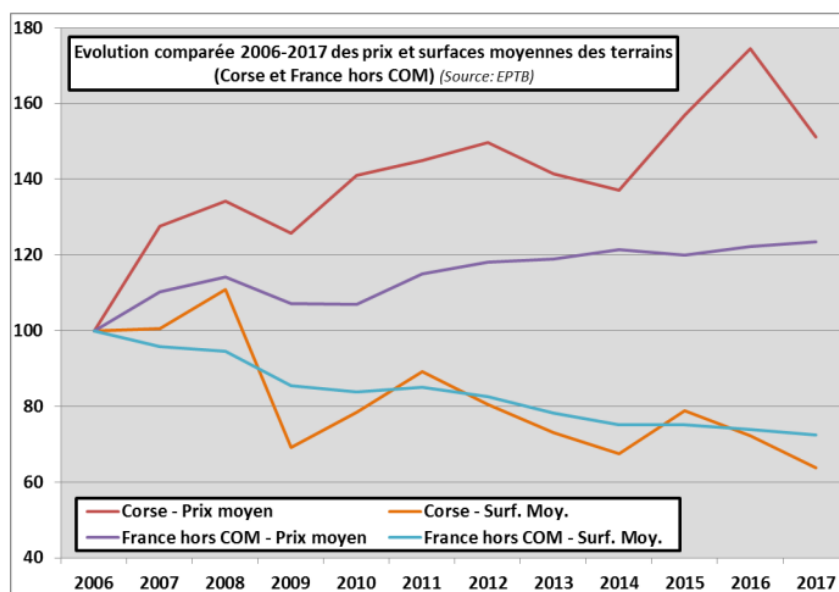
4.1. STATISTIQUES

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

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



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



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

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

Les prix sur la commune sont compris entre :

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

4.2. RÉFÉRENCES DE TRANSACTIONS

4.2.1. Ventes

Nous avons recherché des références répondant aux critères suivants :

- Levie
- Terrain
- Toutes surfaces
- Depuis 2019

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

Date	Type	Adresse	CP	Commune	Nature	Superficie	Prix	Prix au m ²
14/03/2024	Vente	QUARCIO	20170	Levie	bois	38 492	15 000 €	0,40 €
22/02/2024	Vente	SARRA CARBO	20170	Levie	bois	71 033	30 000 €	0,40 €
14/08/2021	Vente	PETRA ROSSA	20170	Levie	bois	22 250	4 500 €	0,20 €
15/07/2021	Vente	QUARCIO	20170	Levie	landes	45 519	20 000 €	0,40 €
15/07/2021	Vente	CUSCIOCANI	20170	Levie	terres	4 381	50 000 €	11,40 €
30/07/2020	Vente	PISULASCA	20170	Levie	bois	182	50 000 €	274,70 €
24/04/2020	Vente	QUARCIO	20170	Levie	vergers	40 008	10 000 €	0,20 €
26/03/2020	Vente	CUSCIOCANI	20170	Levie	sols	725	277 080 €	382,20 €
08/08/2019	Vente	SANTINO	20170	Levie	sols	625	200 000 €	320,00 €
11/04/2024	Vente	CHIUSA	20170	Levie	vergers	2 635	54 017 €	20 €
04/04/2024	Vente	CONCURUTA	20170	Levie	sols	690	100 000 €	145 €
28/09/2023	Vente	LOCO CHIUSA	20170	Levie	terres	7 422	2 500 €	0,30 €
29/06/2023	Vente	CHIUSA	20170	Levie	terres	5 120	104 000 €	20 €
03/02/2023	Vente	ARATASCA	20170	Levie	landes	1 439	60 000 €	42 €
12/10/2022	Vente	VIGNARZA	20170	Levie	terres	34 168	80 000 €	2 €
12/10/2021	Vente	CONCURUTA	20170	Levie	sols	690	100 000 €	145 €
30/11/2020	Vente	CHIUSA	20170	Levie	terres	2 208	40 000 €	18 €
23/12/2019	Vente	SAVALE	20170	Levie	jardins	1 146	85 000 €	74 €
29/01/2024	Vente	TIPPA	20170	Levie	None	3 180	800 €	0,30 €
04/04/2023	Vente	PERATELLA	20170	Levie	None	742	15 000 €	20,20 €
29/03/2022	Echange	NAVAGGIA	20170	Levie	None	135	20 000 €	148,10 €
23/02/2022	Vente	CHIOSELLA	20170	Levie	None	795	30 000 €	37,70 €
28/01/2021	Vente	MAESTRACCI	20170	Levie	None	560	3 000 €	5,40 €
23/12/2019	Vente	CHEDARIO	20170	Levie	None	620	85 000 €	137,10 €

Nous avons pu relever des références de terrain qui laissent apparaître une moyenne de prix de 75 € HT. La fourchette de prix est relativement large et laisse apparaître des prix allant de 0,5 à 380 € HT/m². Il faut faire la distinction entre les terrains agricoles qui affiche des valeurs inférieures à 5 euros et les prix de terrains constructibles et terrain d'agrément. Si nous supprimons les terrains dits agricole, la moyenne est de 120 € HT/m².

Après échange avec les services d'urbanisme de la commune, ils nous ont informé des dernières transactions menées par les services de la mairie en termes de fonciers. Il s'agit des transactions relevées en rouge dans le tableau ci-dessus. Il s'agit de parcelles constructibles achetées récemment. Ces références sont très pertinentes et nous en tiendrons compte dans notre évaluation.

Ces prix varient en fonction de :

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

A noter que les parcelles étudiées sont situées dans un virage, sont très vallonnée, non bâtie et traversées par un courant d'eau.

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

20 €/m² à 100 €/m² de terrain
--

5. ANALYSE QUALITATIVE

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

Forces :

- Terrains situés au sein d'une zone constructibles du PLU
- Terrains situés en cœur de village
- Bonne localisation en bord de voie aisément accessible
- Bonne desserte routière
- Terrain en partie clôturé

Faiblesses :

- Contraintes spécifiques urbanistiques rendant les parcelles inconstructibles
- Présence d'un courant d'eau séparant les deux parcelles
- Configurations très vallonnées des parcelles
- Configuration complexe

Opportunités :

- Commune prisée

Menaces :

- Contexte difficile du marché de la construction
- Zone d'aléa de forte intensité

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 portions de parcelles cadastrées section C, numéro 195 et 791 soumises au PLU.

A ce titre nous souhaitons rappeler que ces parcelles, objet de la présente étude, sont non aménagées, vallonnées et soumises à des aléas forts compte tenu de la présence d'un cours d'eau qui les sépare. Au-delà des éléments d'urbanisme, ces éléments complexifient considérablement l'hypothèse d'une construction éventuelle.

Notre mission porte sur la détermination de la valeur vénale de portion des parcelles suivantes :

- C195 : 365 m²
- C791 : 210 m²

Les surfaces identifiées comme étant à valoriser sont :

- C195 : 78 m²
- C791 : 86 m²

Ces portions de parcelles sont identifiées dans le cadre de l'aménagement de la RD268.

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

- Leurs configurations étroites et fortement vallonnées
- La situation en zone d'aléa de forte intensité

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

Ces abattements sont les suivants :

- -40% pour sa configuration étroite et en forte pente
- -10% pour tenir compte de son faible impact dans la détermination des droits à construire, dans l'hypothèse d'une construction à édifier sur la parcelle

6.2. FISCALITÉ APPLIQUÉE

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

6.3. CALCUL DE LA VALEUR VÉNALE PAR COMPARAISON

Il s'agit ici de valoriser une partie de ces parcelles rendant toute construction complexe. Nous avons pu relever des références de terrain à bâtir qui laissent apparaître une moyenne de prix de 120 € HT. La fourchette de prix est relativement large.

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

Cela les place dans le bas de la fourchette de marché et s'explique par le fait qu'il s'agisse de deux bandes de terrain, étroites et en forte pente, traversée par un court d'eau, entraînant une quasi-impossibilité de construire dessus.

Au regard de la situation des parcelles de leur configuration et de leur situation, nous pouvions estimer que le prix est en bas de fourchette de notre étude de marché, sans tenir compte des terres agricoles, soit 20 € HT/m² terrain.

Le prix retenu ci-dessus est similaire aux acquisitions effectuées par la commune de Levie ces dernières années pour des fonciers constructibles de surfaces plus importantes.

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

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

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

Données	C195	C791
Superficie en m ²	78	86
Prix de vente unitaire retenu	20 €	20 €
Abattement pour configuration	-40,00%	-40,00%
Abattement pour sa situation	-10,00%	-10,00%

Ce qui conduit au calcul suivant :

Calcul par comparaison	C195	C791
Superficie en m ²	78 m ²	86 m ²
Prix de vente unitaire retenu	20 €	20 €
Valeur vénale potentielle	1 560 €	1 720 €
Abattement pour configuration	- 624 €	- 688 €
Abattement pour sa situation	- 156 €	- 172 €
Valeur vénale nette vendeur	780 €	860 €
Valeur vénale nette vendeur par m ²	10 €	10 €
Valeur vénale de l'ensemble immobilier	1 640 €	

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

Parcelle C195 : 780 € HT

Parcelle C791 : 860 € HT

Valeurs hors droits et frais de mutation, nettes vendeur au 01/01/2025.

7. CONCLUSION

La valeur vénale nette vendeur des portions de parcelle C195 et C 791, situées Commune de Levie – lieu-dit Biancona et Insorito, dans le cadre de l'aménagement de la RD268, en l'état actuel a été estimée :

- Par comparaison à :
 - Portion Parcelle C195 : 780 € HT
 - Portion Parcelle C791 : 860 € HT

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

Parcelle C195 : 780 € HT

Parcelle C791 : 860 € HT

Valeurs hors droits et frais de mutation, nettes vendeur au 01/01/2025.

Hors valeur de convenance

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

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

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

8. ANNEXES

8.1. DÉFINITION DES MÉTHODES D'ÉVALUATION

8.1.1. Définition de la valeur vénale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La jurisprudence pose très clairement le concept de valeur vénale. S'écarter 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)	Janvier 2025	Janvier 2025		
	Titres de propriété ou attestation de propriété				
	Etat hypothécaire trentenaire				
	Existence d'inscriptions de servitudes privées le cas échéant		Janvier 2025		
	Justification juridique de l'usage et affectation des locaux				
Superficie	Etat des surfaces existantes par bâtiment et par niveau établi par un géomètre expert précisant les différentes affectations	Janvier 2025	Janvier 2025		
	Plans des différents niveaux et plan masse				
Descriptifs techniques	Descriptif technique ou notice descriptive sommaire	Janvier 2025			
	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	Janvier 2025			
	Attestation amiante, termites, plomb,...				
	Diagnostic de performance énergétique				
	Risques naturels et technologiques		Janvier 2025		
Etat locatif	Tableau daté actuel détaillé des locations avec précision du montant du loyer, surface, type de bail, durée, montant des charges et taxes...	Janvier 2025			
	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	Janvier 2025			
	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 XXXXXX.

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 XXXXXX 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 XXXXXX

La responsabilité professionnelle de XXXXXX 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 XXXXXX, 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 XXXXXX dans le cadre de son obligation de conseil ;

XXXXXX 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 XXXXXX, en regard des services rendus dans le rapport, sera limitée au montant de l'honoraire payé à XXXXXX pour la portion de service qui donnerait lieu à contestation.

Par ailleurs, pour la **responsabilité civile professionnelle**, XXXXXX est assuré par **MMA IARD Assurances Mutuelle**, pour l'exercice 2025.

**CONVENTION POUR L'AMENAGEMENT DE LA ROUTE DEPARTEMENTALE 268
ET LA ROUTE DEPARTEMENTALE 59
DANS LA TRAVERSEE DE LEVIE**

ENTRE :

La Collectivité de Corse, représentée par Monsieur Gilles SIMEONI, Président du Conseil Exécutif de Corse,

ET :

La Commune de Levie, représentée par Mr. DE LANFRANCHI Alexandre, Maire de la commune,

VU la délibération n° de l'Assemblée de Corse en date du approuvant le principe et les caractéristiques principales du projet d'aménagement de la Route départementale 268 et de la route départementale 59 dans la traversée de Levie, ainsi que son financement,

VU La délibération de la Commune de Levie, en date du *15 février 2023*

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : La présente convention a pour objet de préciser les modalités de participation de la Collectivité de Corse et de la commune de Levie au financement de l'opération **«Aménagement de la RD 268 et de la RD59 dans la traverse de Levie, hors hypercentre»** en application de la délibération n°19/233 AC de l'Assemblée de Corse du 25 juillet 2019, approuvant les nouvelles modalités de financement des travaux sur le réseau routier de la Collectivité de Corse en traversée d'agglomération.

ARTICLE 2 : L'opération sous maîtrise d'ouvrage de la CDC est estimée à **3 316 015 € HT**. Le plan de financement est le suivant :

▪ Collectivité de Corse :	2 916 205 € HT
▪ Commune de Levie :	399 810 € HT

La participation financière de la commune porte uniquement sur les prestations suivantes : bordures, trottoirs, réseaux, plateaux surélevés, gardes corps. Sont exclus de la participation communale les prestations relatives à la chaussée (structure chaussée, terrassements).

ARTICLE 3 : La maîtrise d'ouvrage de l'opération est assurée par la Collectivité de Corse en ce qui concerne les prestations suivantes : **terrassement, chaussée, réfection des murs, assainissement des eaux pluviales, réseaux divers, trottoirs.**

La maîtrise d'ouvrage de l'opération est assurée par la Commune en ce qui concerne les prestations suivantes : **aménagements paysagers, plantations.**

La maîtrise d'ouvrage des travaux relatifs à l'éclairage public n'est pas assurée par la Collectivité de Corse.

ARTICLE 4 : En agglomération, les prestations d'entretien et de nettoyage du mobilier urbain, de signalisation horizontale et verticale, de curage des ouvrages hydrauliques, des trottoirs sont assurées par la commune.

Les prestations d'entretien de la structure de chaussée sont assurées par la Collectivité de Corse.

La répartition des charges d'entretien dans les traversées des agglomérations sur la commune de Levie est répertoriée dans le tableau annexé à la présente convention.

ARTICLE 5 : Les participations de la commune de Levie se feront sous forme de participation financière au profit de la Collectivité de Corse en ce qui concerne les travaux sous maîtrise de la CDC. Sont exclus de la participation les travaux sous maîtrise d'ouvrage de la commune (art. 3)

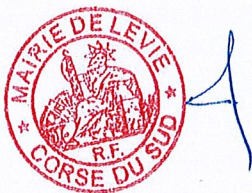
ARTICLE 6 : La commune de Levie s'engage à inscrire en temps utile à son budget les sommes nécessaires au règlement des dépenses qui lui incombent. Dans l'hypothèse où l'opération devrait être réévaluée, un avenant à la présente convention fixerait les modalités de prise en charge des dépenses supplémentaires correspondantes.

ARTICLE 7 : L'échéance des paiements de la part communale est fixée conformément à la délibération n°19/233 AC de l'Assemblée de Corse du 25 juillet 2019, approuvant les nouvelles modalités de financement des travaux sur le réseau routier de la Collectivité de Corse en traversée d'agglomération, de la manière suivante :

- 50% avant le lancement des travaux avant la notification des lots du marché de travaux
- Le solde, réajusté suivant les travaux réellement exécutés, à la fin du chantier, c'est-à-dire dès la réception de l'ensemble des lots du marché de travaux

Fait à Ajaccio, le
(en trois exemplaires)

**Le Maire de la Commune de
Levie,**



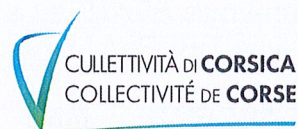
Alexandre DE LANFRANCHI

**Le Président du Conseil
Exécutif
de Corse,**

Pè u Presidente di u Consigliu esecutivu di Corsica è per delegazione
Pour le Président du Conseil exécutif de Corse et par délégation

U direttore generale di i servizii / Le directeur général des services
Ghislain GOMAR

Gilles SIMEONI



**DELIBERATION N° 23/014 AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE
APPROUVANT L'AMÉNAGEMENT DE LA TRAVERSE DE LIVIA - EX. ROUTE
DÉPARTEMENTALE 268 ET EX. ROUTE DÉPARTEMENTALE 59,
HORS HYPERCENTRE**

**CHÌ APPROVA L'ACCUNCIAMENTU DI A TRAVERSA DI LIVIA - ANZIANA
STRADA DIPARTIMENTALE 268 È ANZIANA STRADA DIPARTIMENTALE 59,
FORA DI L'IPERCENTRU**

SEANCE DU 27 JANVIER 2023

L'an deux mille vingt trois, le vingt sept janvier, l'Assemblée de Corse, convoquée le 13 janvier 2023, s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de M. Hyacinthe VANNI, Vice-président de l'Assemblée de Corse.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

Jean-Christophe ANGELINI, Danielle ANTONINI, Véronique ARRIGHI, Serena BATTESTINI, Paul-Félix BENEDETTI, Didier BICCHIERAY, Jean-Marc BORRI, Marie-Claude BRANCA, Paul-Joseph CAITUCOLI, Françoise CAMPANA, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, Angèle CHIAPPINI, Vannina CHIARELLI-LUZI, Cathy COGNETTI-TURCHINI, Romain COLONNA, Christelle COMBETTE, Santa DUVAL, Muriel FAGNI, Petru Antone FILIPPI, Lisa FRANCISCI, Eveline GALLONI D'ISTRIA, Pierre GHIONGA, Jean-Charles GIABICONI, Vanina LE BOMIN, Ghjuvan'Santu LE MAO, Jean-Jacques LUCCHINI, Don Joseph LUCCIONI, Saveriu LUCIANI, Sandra MARCHETTI, Marie-Thérèse MARIOTTI, Georges MELA, Jean-Martin MONDOLONI, Paula MOSCA, Nadine NIVAGGIONI, Jean-Paul PANZANI, Chantal PEDINIELLI, Marie-Anne PIERI, Véronique PIETRI, Antoine POLI, Pierre POLI, Juliette PONZEVERA, Louis POZZO DI BORGO, Paul QUASTANA, Jean-Michel SAVELLI, Joseph SAVELLI, François SORBA, Charlotte TERRIGHI, Hervé VALDRIGHI, Hyacinthe VANNI

ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

M. Jean-Félix ACQUAVIVA à M. Petru Antone FILIPPI
M. Jean-Baptiste ARENA à Mme Serena BATTESTINI
M. Jean BIANCUCCI à M. Don Joseph LUCCIONI
Mme Vanina BORROMEI à M. Pierre POLI
Mme Valérie BOZZI à M. Pierre GHIONGA
Mme Anna Maria COLOMBANI à Mme Sandra MARCHETTI
Mme Frédérique DENSARI à Mme Paula MOSCA
M. Pierre GUIDONI à Mme Cathy COGNETTI-TURCHINI
M. Xavier LACOMBE à M. Jean-Martin MONDOLONI
Mme Marie-Antoinette MAUPERTUIS à M. Hyacinthe VANNI
Mme Anne-Laure SANTUCCI à M. Jean-Charles GIABICONI

M. Jean-Louis SEATELLI à M. Jean-Michel SAVELLI
Mme Julia TIBERI à M. Antoine POLI

ETAIT ABSENTE : Mme

Josepha GIACOMETTI-PIREDDA

L'ASSEMBLEE DE CORSE

- VU** le code général des collectivités territoriales, titre II, livre IV, IV^{ème} partie, et notamment ses articles L. 4421-1 à L. 4426-1,
- VU** la loi n° 2022-1089 du 30 juillet 2022 mettant fin aux régimes d'exception créés pour lutter contre l'épidémie liée à la Covid-19,
- VU** la délibération n° 19/233 AC de l'Assemblée de Corse du 25 juillet 2019 approuvant les nouvelles modalités de financement des travaux sur le réseau routier de la Collectivité de Corse en traversée d'agglomération,
- VU** la délibération n° 21/119 AC de l'Assemblée de Corse du 22 juillet 2021 approuvant le cadre général d'organisation et de déroulement des séances publiques de l'Assemblée de Corse, modifiée,
- SUR** rapport du Président du Conseil exécutif de Corse,
- SUR** rapport de la Commission du Développement Economique, du Numérique, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement,
- SUR** rapport de la Commission des Finances et de la Fiscalité,

APRES EN AVOIR DELIBERE

A l'unanimité,

Ont voté POUR (62) : Mmes et MM.

Jean-Félix ACQUAVIVA, Jean-Christophe ANGELINI, Danielle ANTONINI, Jean-Baptiste ARENA, Véronique ARRIGHI, Serena BATTESTINI, Paul-Félix BENEDETTI, Jean BIANCUCCI, Didier BICCHIERAY, Jean-Marc BORRI, Vanina BORROMEI, Valérie BOZZI, Marie-Claude BRANCA, Paul-Joseph CAITUCOLI, Françoise CAMPANA, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, Angèle CHIAPPINI, Vannina CHIARELLI-LUZI, Cathy COGNETTI-TURCHINI, Anna Maria COLOMBANI, Romain COLONNA, Christelle COMBETTE, Frédérique DENSARI, Santa DUVAL, Muriel FAGNI, Petru Antone FILIPPI, Lisa FRANCISCI, Eveline GALLONI D'ISTRIA, Pierre GHIONGA, Jean-Charles GIABICONI, Pierre GUIDONI, Xavier LACOMBE, Vanina LE BOMIN, Ghjuvan'Santu LE MAO, Don Joseph LUCCIONI, Jean-Jacques LUCCHINI, Saveriu LUCIANI, Sandra MARCHETTI, Marie-Thérèse MARIOTTI, Marie-Antoinette MAUPERTUIS, Georges MELA, Jean-Martin MONDOLONI, Paula MOSCA, Nadine NIVAGGIONI, Jean-Paul PANZANI, Chantal PEDINIELLI, Marie-Anne PIERI, Véronique PIETRI, Antoine POLI, Pierre POLI, Juliette PONZEVEA, Louis POZZO DI BORGO, Paul QUASTANA, Anne-Laure SANTUCCI, Jean-Michel SAVELLI, Joseph SAVELLI, Jean-Louis SEATELLI, François SORBA, Charlotte TERRIGHI, Julia TIBERI, Hervé VALDRIGHI, Hyacinthe VANNI

ARTICLE PREMIER :

APPROUVE le principe et les caractéristiques principales du projet d'aménagement de l'ex. RD 268 et de l'ex. RD 59 dans la traversée de Livia, ainsi que son financement, pour un montant total de **3 316 015 € HT**, soit **3 647 616 € TTC**.

ARTICLE 2 :

APPROUVE la répartition financière suivante en ce qui concerne l'opération, en application de la délibération n° 19/233 AC de l'Assemblée de Corse du 25 juillet 2019 approuvant les nouvelles modalités de financement des travaux sur le réseau routier de la Collectivité de Corse en traversée d'agglomération :

- Collectivité de Corse : **2 916 205 € HT**
- Commune de Livia : **399 810 € HT**

ARTICLE 3 :

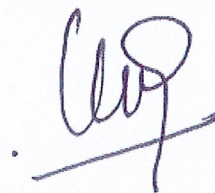
AUTORISE le Président du Conseil exécutif de Corse à signer la convention d'entretien et de financement avec la commune de Livia.

ARTICLE 4 :

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

Ajacciu, le 27 janvier 2023

La Présidente de l'Assemblée de Corse,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. A. Maupertuis', with a long horizontal stroke extending to the right.

Marie-Antoinette MAUPERTUIS

ASSEMBLEE DE CORSE

1 ERE SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2023

REUNION DES 26 ET 27 JANVIER 2023

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

**ACCUNCIAMENTU DI A TRAVERSA DI LIVIA - ANZIANA
RD 268 È ANZIANA RD 59, FORA DI L'IPERCENTRU**

**AMÉNAGEMENT DE LA TRAVERSE DE LIVIA - EX. RD 268
ET EX. RD 59, HORS HYPERCENTRE**

COMMISSION(S) COMPETENTE(S) :

Commission du Développement Economique, du Numérique, de
l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement

Commission des Finances et de la Fiscalité

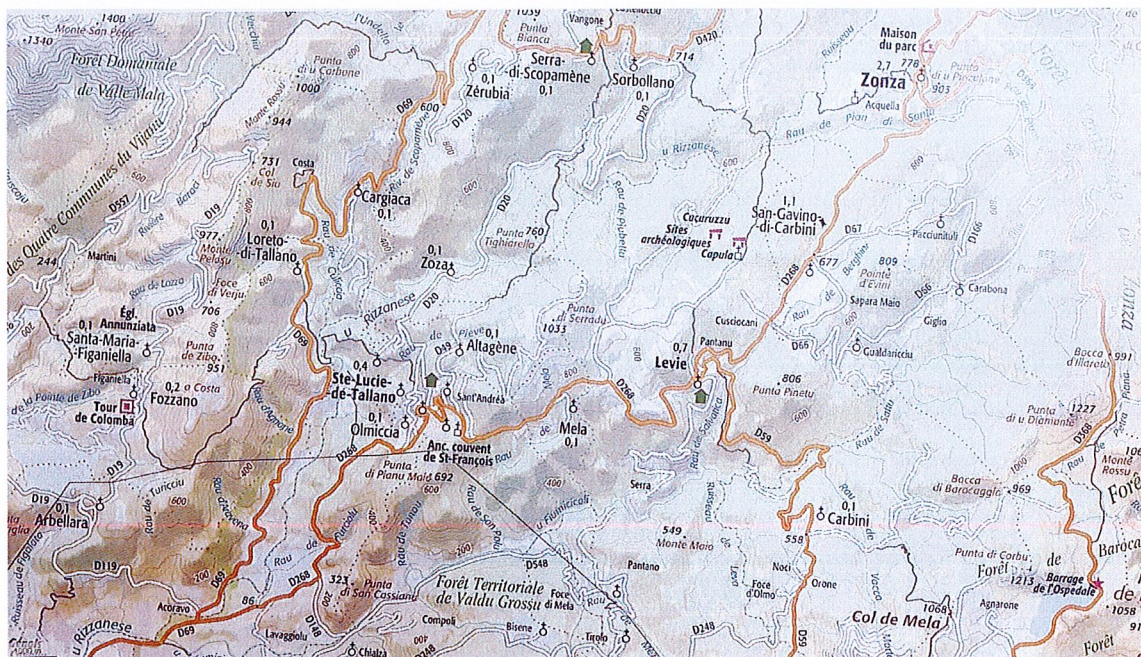
RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

J'ai l'honneur de soumettre à l'approbation de l'Assemblée de Corse le présent rapport relatif à la convention de financement avec la commune de Livia pour la réalisation du projet d'aménagement de la traverse de Livia - ex. RD 268 et ex. RD 59, hors hypercentre.

I - OBJET DE L'OPÉRATION

L'ex. RD 268 et l'ex. RD 59 assurent la desserte de l'Alta Rocca. Elle représente un axe structurant du réseau routier du Pumontu et possède un rôle économique de grande importance notamment pour son rôle de désenclavement.

La section étudiée correspond à l'ex. RD 268 et à l'ex. RD 59 dans la traversée de l'agglomération de Livia.



II - SITUATION ACTUELLE

Actuellement la traverse de Livia est dans un état dégradé. Par ailleurs la réalisation récente de travaux importants d'assainissement a contribué à cette dégradation.

L'hypercentre est aujourd'hui en cours de travaux. Cet aménagement en cours de travaux actuellement dans le cœur du village consiste à réaliser un plateau

traversant surélevé « zone 30 » sur une longueur d'environ 280 m, avec un reprofilage de la largeur de plateforme.

L'aménagement en cours de réalisation dans l'hypercentre est le suivant :

Géométrie :

- Espace voirie : chaussée en V en enrobé grenailé avec deux voies de 2,30 m de large ;
- Espace piéton : revêtement en pierre de largeur supérieur à l'existant. Cet espace est séparé de la chaussée par une bordure en pierres T2 avec de 2 cm de vue.

Structure de chaussée

La structure de chaussée est la suivante :

- 6 cm de béton bitumineux semis-grenus (BBSG) en couche de roulement ;
- 8 cm de grave bitume (GB2) en couche de base ;
- 20 cm de grave non traitée GNT 0/20 en couche de réglage.

Cette opération a été approuvée par l'Assemblée de Corse en 2021.

Le présent rapport a pour objet l'aménagement des sections adjacentes.

L'ex. RD 268 et l'ex. RD 59 dans la traversée de Livia sont deux chaussées dont la structure est très dégradée. De plus, les récents travaux d'assainissement entrepris par la commune ont détérioré la continuité des cheminements piétons.

La zone d'étude, comprend l'ensemble de la traversée non seulement l'ex. RD 268 mais également l'ex. RD 59.

EX. RD 268





EX. RD 59





III - OBJECTIFS

Les objectifs de l'aménagement sont les suivants :

- Diminuer la vitesse dans la traverse,
- Créer un cheminement piéton sécurisé sur l'ensemble de la traverse,
- Aménager le stationnement,
- Rehausser les murets pour une mise en sécurité
- Remettre en état la chaussée,
- Réaliser l'assainissement pluvial de la traverse par la pose de caniveaux.
- Reconstruire 3 murs de soutènement en mauvais état

IV - AMÉNAGEMENT PROJETÉ

L'aménagement de cette traverse consiste à réaménager les trottoirs en leur donnant une largeur satisfaisante, à reprendre la structure de chaussée et à reprendre l'aménagement pluvial.

L'aménagement projeté est le suivant :

Géométrie

- Espace voirie : deux voies de 3 m de large ;
- Espace piéton : revêtement en béton désactivé avec calepinage pierre et bordure en pierres T2.

Structure de chaussée

La structure de chaussée sur l'ex. RD 268 est la suivante :

- 6 cm de béton bitumineux semis-grenus (BBSG) en couche de roulement ;
- 8 cm de grave bitume (GB3) en couche de base ;
- 20 cm de grave non traitée GNT 0/20 en couche de réglage.

La structure de chaussée sur l'ex. RD 59 est la suivante :

- Rabotage et réfection du tapis en BBSG
- Réalisation de purges ponctuelles en cas de défauts de portances.

Assainissement pluvial

Création d'un caniveau CC1 et avaloirs afin de se raccorder au réseau existant déjà posé.

Murs de soutènement

3 murs de soutènement en mauvais état seront reconstruits (murs n° 1 longueur 57 m hauteur moyenne 4 m, mur n° 3 longueur 44 m hauteur moyenne 2,5 m et mur n° 10 longueur 106 m hauteur moyenne 2 m).

Mur n° 1



Mur n° 3



Mur n° 10



Dispositifs de retenue

Les murets existants sont réhaussés soit par la pose de pierres de granit soit par la pose de lice afin d'assurer une hauteur réglementaire.

Dispositifs anti-stationnement

Pose de potelets fixes et amovibles disposés en fonction des besoins délimitant l'espace piétons de l'espace véhicules.

Mobilier urbain

Remplacement du mobilier urbain : bancs, jardinières et corbeilles.

Le dossier plan de l'aménagement est joint en annexe au présent rapport.

Les photomontages ci-dessous reflètent l'aménagement projeté :

EX. RD 268





EX. RD 59





V - COÛT DE L'OPÉRATION

TRAVAUX	MONTANT HT
Prix Généraux	82 750 €
Terrassement	110 500 €
Assainissement eaux pluviales	565 000 €
Murets et garde-corps	1 013 600 €
Voirie trottoirs	1 531 165 €
Signalisation	13 000 €
TOTAL HT	3 316 015 €
TOTAL TTC	3 647 616 €

Soit un montant total arrondi à **3 650 000 € TTC**.

L'affectation des crédits nécessaires à la réalisation de cette opération fera l'objet d'un rapport d'affectation lors d'un prochain CE.

VI - FINANCEMENT

Il est proposé la participation communale pour les prestations suivantes en application de la délibération n° 19/233 AC de l'Assemblée de Corse du 25 juillet 2019 approuvant les nouvelles modalités de financement des travaux sur le réseau routier de la Collectivité de Corse en traversée d'agglomération :

- L'assainissement pluvial
- Les travaux de trottoirs
- Les travaux type mobilier, gardes corps, et parapets

Les travaux préparatoires, les terrassements, la préparation de plateforme et la chaussée seront financés à 100 % par la Collectivité de Corse, conformément à la délibération.

La répartition financière détaillée des travaux de la traverse est présentée en annexe au présent rapport.

En conclusion, il vous est proposé :

- **D'APPROUVER** le principe et les caractéristiques principales du projet d'aménagement de l'ex. Route Départementale 268 et de l'ex. Route Départementale 59 dans la traversée de Livia ainsi que son financement pour un montant total de **3 316 015 € HT**, soit **3 647 616 € TTC**,

- **D'APPROUVER** la répartition financière suivante en ce qui concerne l'opération, en application de la délibération n° 19/233 AC de l'Assemblée de Corse du 25 juillet 2019 approuvant les nouvelles modalités de financement des travaux sur le réseau routier de la Collectivité de Corse en traversée d'agglomération :

Collectivité de Corse	2 916 205 € HT
Commune de Livia :	399 810 € HT

- **D'AUTORISER** le Président du Conseil exécutif de Corse à signer la convention d'entretien et de financement avec la commune de Livia.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

CONVENTION POUR L'AMENAGEMENT DE LA ROUTE DEPARTEMENTALE 268 ET LA ROUTE DEPARTEMENTALE 59 DANS LA TRAVERSEE DE LEVIE
--

ENTRE :

La Collectivité de Corse, représentée par M. Gilles SIMEONI, Président du Conseil exécutif de Corse,

ET :

La Commune de Levie, représentée par M. DE LANFRANCHI Alexandre, Maire de la commune,

VU la délibération n° 23/014 AC de l'Assemblée de Corse du 27 janvier 2023 approuvant le principe et les caractéristiques principales du projet d'aménagement de la Route départementale 268 et de la route départementale 59 dans la traversée de Levie, ainsi que son financement,

VU la délibération de la Commune de Levie, en date du ,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : La présente convention a pour objet de préciser les modalités de participation de la Collectivité de Corse et de la commune de Levie au financement de l'opération « **Aménagement de la RD 268 et de la RD 59 dans la traverse de Levie, hors hypercentre** » en application de la délibération n° 19/233 AC de l'Assemblée de Corse du 25 juillet 2019 approuvant les nouvelles modalités de financement des travaux sur le réseau routier de la Collectivité de Corse en traversée d'agglomération.

ARTICLE 2 : L'opération sous maîtrise d'ouvrage de la CdC est estimée à **3 316 015 € HT**. Le plan de financement est le suivant :

▪ Collectivité de Corse :	2 916 205 € HT
▪ Commune de Levie :	399 810 € HT

La participation financière de la commune porte uniquement sur les prestations suivantes : bordures, trottoirs, réseaux, plateaux surélevés, gardes corps. Sont exclus de la participation communale les prestations relatives à la chaussée (structure chaussée, terrassements).

ARTICLE 3 : La maîtrise d'ouvrage de l'opération est assurée par la Collectivité de Corse en ce qui concerne les prestations suivantes : **terrassement, chaussée, réfection des murs, assainissement des eaux pluviales, réseaux divers, trottoirs.**

La maîtrise d'ouvrage de l'opération est assurée par la Commune en ce qui concerne les prestations suivantes : **aménagement paysagers, plantations.**

La maîtrise d'ouvrage des travaux relatifs à l'éclairage public n'est pas assurée par la Collectivité de Corse.

ARTICLE 4 : En agglomération, les prestations d'entretien et de nettoyage du mobilier urbain, de signalisation horizontale et verticale, de curage des ouvrages hydrauliques, des trottoirs sont assurées par la commune.

Les prestations d'entretien de la structure de chaussée sont assurées par la Collectivité de Corse.

La répartition des charges d'entretien dans les traversées des agglomérations sur la commune de Levie est répertoriée dans le tableau annexé à la présente convention.

ARTICLE 5 : Les participations de la commune de Levie se feront sous forme de participation financière au profit de la Collectivité de Corse en ce qui concerne les travaux sous maîtrise de la CdC. Sont exclus de la participation les travaux sous maîtrise d'ouvrage de la commune (article 3)

ARTICLE 6 : La commune de Levie s'engage à inscrire en temps utile à son budget les sommes nécessaires au règlement des dépenses qui lui incombent.

Dans l'hypothèse où l'opération devrait être réévaluée, un avenant à la présente convention fixerait les modalités de prise en charge des dépenses supplémentaires correspondantes.

ARTICLE 7 : L'échéance des paiements de la part communale est fixée conformément à la délibération n° 19/233 AC de l'Assemblée de Corse du 25 juillet 2019 approuvant les nouvelles modalités de financement des travaux sur le réseau routier de la Collectivité de Corse en traversée d'agglomération, de la manière suivante :

- 50 % avant le lancement des travaux avant la notification des lots du marché de travaux
- Le solde, réajusté suivant les travaux réellement exécutés, à la fin du chantier, c'est-à-dire dès la réception de l'ensemble des lots du marché de travaux

Fait à Ajaccio, le
(en trois exemplaires)

**Le Maire de la
Commune de Levie,**

**Le Président du Conseil
exécutif de Corse,**

**Alexandre DE
LANFRANCHI**

Gilles SIMEONI

