



**DELIBERATION N° 26/009 CP DE LA COMMISSION PERMANENTE
AUTORISANT L'ACQUISITION EN REGULARISATION D'EMPRISES
IRREGULIERES DE L'EX-RD N°355 SUR PROPRIETES PRIVEES SISES
COMMUNE DE SARRA DI FARRU, LIEU-DIT PACCIALEDDA**

**CHÌ AUTORIZEGHJE L'ACQUISTU DA RIGULARIZÀ IMPRESI ILLLECITI DI
L'ANCIANA RD 355 NANTU À PRUPIETÀ PRIVATE SITUATE NANTU À A
CUMUNA DI SARRA DI FARRA, LOCU DETTU PACCIALEDDA**

REUNION DU 25 FÉVRIER 2026

L'an deux mille vingt-six, le vingt-cinq février, la Commission Permanente, convoquée le 17 février 2026, s'est réunie sous la présidence de Mme Marie-Antoinette MAUPERTUIS, Présidente de l'Assemblée de Corse.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

Véronique ARRIGHI, Paul-Joseph CAITUCOLI, Françoise CAMPANA, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, Saveriu LUCIANI, Marie-Antoinette MAUPERTUIS, Nadine NIVAGGIONI, Chantal PEDINIELLI, Jean-Michel SAVELLI, Hyacinthe VANNI

ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

Mme Angèle CHIAPPINI à M. Jean-Michel SAVELLI
M. Romain COLONNA à Mme Marie-Antoinette MAUPERTUIS
M. Jean-Martin MONDOLONI à Mme Chantal PEDINIELLI

ETAIENT ABSENTS : Mmes et MM.

Paul-Félix BENEDETTI, Julia TIBERI

LA COMMISSION PERMANENTE

- VU** le Code général des collectivités territoriales, et notamment la première partie du livre III du titre Ier, et particulièrement les articles L.1311-13 et suivants, ainsi que le titre II, livre IV, IV^{ème} partie, et notamment ses articles L. 4421-1 à L. 4426-1 et R. 4425-1 à R. 4425-53,
- VU** le Code général de la propriété des personnes publiques,
- VU** la délibération n° 21/124 AC de l'Assemblée de Corse du 22 juillet 2021 approuvant le renouvellement de la délégation de l'Assemblée de Corse à sa Commission Permanente,
- VU** la délibération n° 25/206 AC de l'Assemblée de Corse du 18 décembre 2025 adoptant le Budget Primitif de la Collectivité de Corse pour l'exercice 2026,

- VU** la délibération n° 22/001 CP de la Commission Permanente du 26 janvier 2022 portant adoption du cadre général d'organisation et de déroulement des réunions de la Commission Permanente, modifiée,
- VU** la délibération n° 23/020 CP de la Commission permanente du 29 mars 2023 approuvant la délégation générale habilitant Mme Lauda GUIDICELLI-SBRAGGIA, Conseillère exécutive, et M. Dominique LIVRELLI, Conseiller exécutif, aux fins de signature d'actes passés en la forme administrative,
- VU** la saisine adressée le 13 septembre 2025 à Monsieur le Président du Conseil exécutif de Corse par le propriétaire des parcelles cadastrées section B numéros 191, 192 et 1062 sises commune de SARRA DI FARRU,
- VU** le plan de régularisation dressé le 27 mai 2025 par le cabinet de géomètre-expert mandaté par l'administration ainsi que le document d'arpentage n°652U du 11 juillet 2025 et modèle 1 du 28 août 2025,
- VU** l'évaluation réalisée le 17 juillet 2025 par le Cabinet d'expertise mandaté par l'administration,
- VU** l'offre de la Collectivité de Corse signée le 05 septembre 2025 par le propriétaire des parcelles cadastrées section B n°1133, 1136 et 1139, sises commune de SARRA DI FARRU,
- SUR** rapport du Président du Conseil exécutif de Corse,
- APRES** avis de la Commission du Développement Economique, du Numérique, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement,
- APRES** avis de la Commission des Finances et de la Fiscalité,

APRES EN AVOIR DELIBERE

À l'unanimité,

Ont voté POUR (13) : Mmes et MM.

Véronique ARRIGHI, Paul-Joseph CAITUCOLI, Françoise CAMPANA, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, Angèle CHIAPPINI, Romain COLONNA, Saveriu LUCIANI, Marie-Antoinette MAUPERTUIS, Jean-Martin MONDOLONI, Nadine NIVAGGIONI, Chantal PEDINIELLI, Jean-Michel SAVELLI, Hyacinthe VANNI.

ARTICLE PREMIER :

AUTORISE le Président du Conseil exécutif de Corse à régulariser l'assiette du domaine public routier de l'ex-RD n° 355 et à maîtriser le foncier en vue de la réalisation de travaux de rectification du virage et de sécurisation du carrefour au lieu-dit Paccialeda, sur la commune de SARRA DI FARRU, par procédure amiable d'acquisition foncière des parcelles cadastrées section B n°1133 (ex 191), 1136 (ex 192) et 1139 (ex 1062), ainsi qu'à signer tout acte afférent.

ARTICLE 2 :

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

ARTICLE 3 :

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

Ajacciu, le 25 février 2026

La Présidente de l'Assemblée de Corse,

A handwritten signature in dark ink, consisting of a stylized 'M' and 'A' followed by a long horizontal stroke.

Marie-Antoinette MAUPERTUIS

COMMISSION PERMANENTE

REUNION DU 25 FÉVRIER 2026

RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

**ACQUISTU DA RIGULARIZÀ IMPRESI ILLECITI DI
L'ANCIANA RD 355 NANTU À PRUPIETÀ PRIVATE
SITUATE NANTU À A CUMUNA DI SARRA DI FARRA,
LOCU DETTU PACCIALEDDA**

**ACQUISITION EN REGULARISATION D'EMPRISES
IRREGULIERES DE L'EX-RD N°355 SUR PROPRIETES
PRIVEES SISES COMMUNE DE SARRA DI FARRU, LIEU-
DIT PACCIALEDDA**

COMMISSION(S) COMPETENTE(S) : Commission du Développement Economique, du Numérique, de
l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement

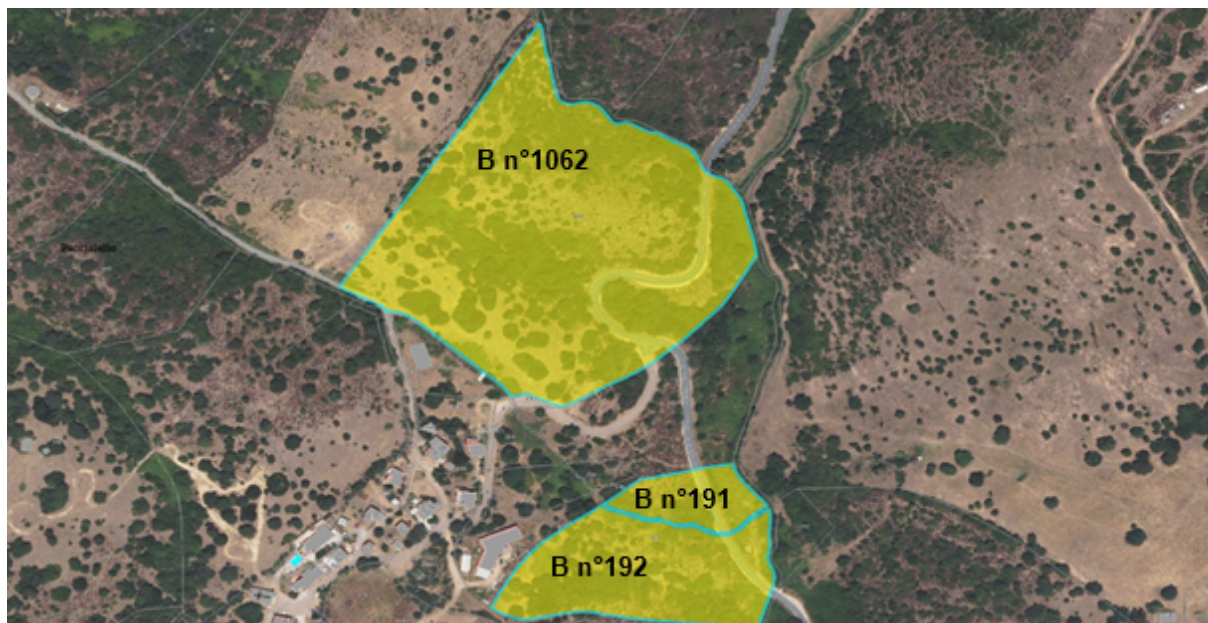
Commission des Finances et de la Fiscalité

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

Par courrier en date du 13 septembre 2024, le propriétaire des parcelles cadastrées section B n°191, 192 et 1062, sises commune de SARRA DI FARRU, me saisissait d'une demande de régularisation de l'emprise irrégulière du domaine public de l'ex-route départementale n°355, sur sa propriété.

Après analyse de la demande, il apparaît en effet que le domaine public routier traverse lesdites parcelles sans qu'aucune procédure d'acquisition n'ait été engagée jusque-là.

En parallèle, les services techniques de la Collectivité de Corse ont constaté qu'en complément dudit empiètement irrégulier sur cette propriété, l'acquisition d'une emprise plus conséquente à prélever sur la parcelle cadastrée section B n°1062, permettrait de réaliser un projet de rectification du virage et de sécurisation du carrefour de l'ex-route départementale n°355, au lieu-dit Paccialeda, commune de SARRA DI FARRU.



Le carrefour situé sur l'ex-RD n°355 au lieu-dit Paccialeda et desservant une zone d'habitation est réputé accidentogène.

En effet le carrefour avec la voie communale débouche dans une zone où le tracé de l'ex RD355 est sinueux, limitant sensiblement les distances de visibilité pour les usagers. Les travaux envisagés consistent à rectifier le tracé de l'ex RD355 sur l'emprise à acquérir, afin de pouvoir repositionner le carrefour et lui conférer des

caractéristiques géométriques permettant d'assurer la sécurité des usagers.

Ainsi, le dossier a été mis à l'instruction aux fins d'acquisition en régularisation de l'empiètement irrégulier du domaine public routier sur propriété privée, avec travaux de rectification du virage et de sécurisation du carrefour de l'ex-route départementale n°355, au lieu-dit Paccialedda.

Dans cette perspective, le document d'arpentage n°652U divisant lesdites parcelles a été dressé le 11 juillet 2025 par le Cabinet de géomètre-expert mandaté par l'administration et a été visé par les services du cadastre d'AIACCIU le 20 août 2025, comme suit :

La parcelle cadastrée section B n°191, divisée en trois parcelles filles :

- B n°1133 d'une superficie de 640 m², correspondant à l'empiètement de l'ex-RD n°355
- B n°1134 et 1135, restant propriété du requérant.

La parcelle cadastrée section B n°192, divisée en trois parcelles filles :

- B n°1136 d'une superficie de 730 m², correspondant à l'empiètement de l'ex-RD n°355
- B n°1137 et 1138, restant propriété du requérant.

La parcelle cadastrée section B n°1062, divisée en cinq parcelles filles :

- B n°1139 d'une superficie de 6 533 m², correspondant à l'empiètement de l'ex-RD n°355 avec travaux de rectification du virage et de sécurisation du carrefour au lieu-dit Paccialedda.
- B n°1140 à 1143, restant propriété du requérant.

Le 17 juillet 2025, le Cabinet d'expertise foncière mandaté par l'administration a rendu son avis sur la valeur vénale :

- B n°1133 évaluée à 3,24 €/m², soit 2 073,60 €
- B n°1136 évaluée à 3,24 €/m², soit 2 365,20 €
- B n°1139 évaluée à 1,62 €/m², soit 10 583,46 €

Soit une valeur vénale totale des emprises à acquérir estimée à 15 022,26 € (QUINZE MILLE EUROS VINGT DEUX).

Dans le cadre des démarches menées par voie amiable, la Collectivité de Corse a émis une offre au prix de vente arrondi à 15 000 €, qui a été acceptée par le propriétaire en date du 05 septembre 2025.

Ainsi, en plus de la régularisation d'emprises irrégulières de l'ex-RD n°355, la Collectivité de Corse maîtrisera de ce fait le foncier de l'assiette des futurs travaux en se prémunissant de toute construction qui la priverait de la faculté d'aménager ce carrefour particulièrement accidentogène.

Dans ces circonstances, il convient de procéder à l'acquisition des parcelles cadastrées section B n°1133 (ex 191), 1136 (ex 192) et 1139 (ex 1062) par acte dressé en la forme administrative ou notariée pour un montant total de 15 000 € (QUINZE MILLE EUROS), et à signer tout acte afférant à cette vente, en vue de régulariser le domaine public routier de l'ex-RD n°355 avec travaux de rectification du virage et de sécurisation du carrefour au lieu-dit Paccialedda, sur la commune de SARRA DI FARRU.

Les frais correspondants devront être engagés sur la ligne d'affectation 1121M306A - Petites acquisitions foncières - Ex-routes départementales.

En conséquence, il est proposé :

- **D'AUTORISER** le Président du Conseil exécutif à régulariser l'assiette du domaine public routier de l'ex-RD n°355 et à maîtriser le foncier en vue de la réalisation de travaux de rectification du virage et de sécurisation du carrefour au lieu-dit Paccialeda, sur la commune de SARRA DI FARRU, par procédure amiable d'acquisition foncière des parcelles cadastrées section B n°1133 (ex 191), 1136 (ex 192) et 1139 (ex 1062), ainsi qu'à signer tout acte y afférent.
- **D'AUTORISER** le Président du Conseil exécutif à engager les frais correspondants sur la ligne d'affectation 1121M306A - Petites acquisitions foncières - Ex-routes départementales.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

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 B - N° 191, 192 ET 1062 – SARRA DI FARRU

DATE 17/07/2025



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	9
3. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	10
3.1. SITUATION JURIDIQUE	10
3.2. CADASTRE	10
3.3. DESCRIPTION DU BIEN	12
3.4. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE	13
3.5. RÉCAPITULATIF DES SURFACES	16
3.6. DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX	17
3.7. SERVITUDES ET RISQUES	17
3.8. URBANISME	18
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

Selon le bon de commande en date du 27/06/2025

1.2. DESIGNATION DU BIEN ETUDIÉ

Adresse : Commune de Sarra di Farru – lieu-dit Pacciatello / Pietra Rossa

Type d'ensemble immobilier : 3 portions de parcelles de terrain non bâtis

Superficie : 2 845 m², 10 600 m² et 36 828 m²

Emprises à valoriser : 640 m², 730 m² et 6 533 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 du projet de régularisation des emprises irrégulières du Domaine Public de l'ex-route départementale n°355 avec rectification du virage et sécurisation du carrefour au lieu-dit Pacciaello.

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 : **01/07/2025**.

1.4. MÉTHODES D'ÉVALUATION UTILISÉES

S'agissant de terrains occupés par une route, la méthode par comparaison nous semble être la seule pertinente.

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

1.5. INTERVENANTS

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

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

1.6. VISITE

Une visite a été effectuée le 08/07/2025 par [Responsable].

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

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

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

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

1.7. DOCUMENTATION

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

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

1.8. RÉFÉRENTIEL

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

1.9. CONFLIT D'INTÉRÊT

Nous avons vérifié que XXXXXXXXXXXX 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 : Sarra di Farru

Serra-di-Ferro est une commune située en Corse-du-Sud, en région Corse. Elle s'étend sur une superficie de 33 km² et compte une population de 709 habitants en 2025, selon les données de l'INSEE.

La commune est bordée à l'est par la vallée du Taravo et s'étend jusqu'au littoral avec la pointe de Porto-Pollo et sa plage, offrant un panorama sur le golfe du Valinco.

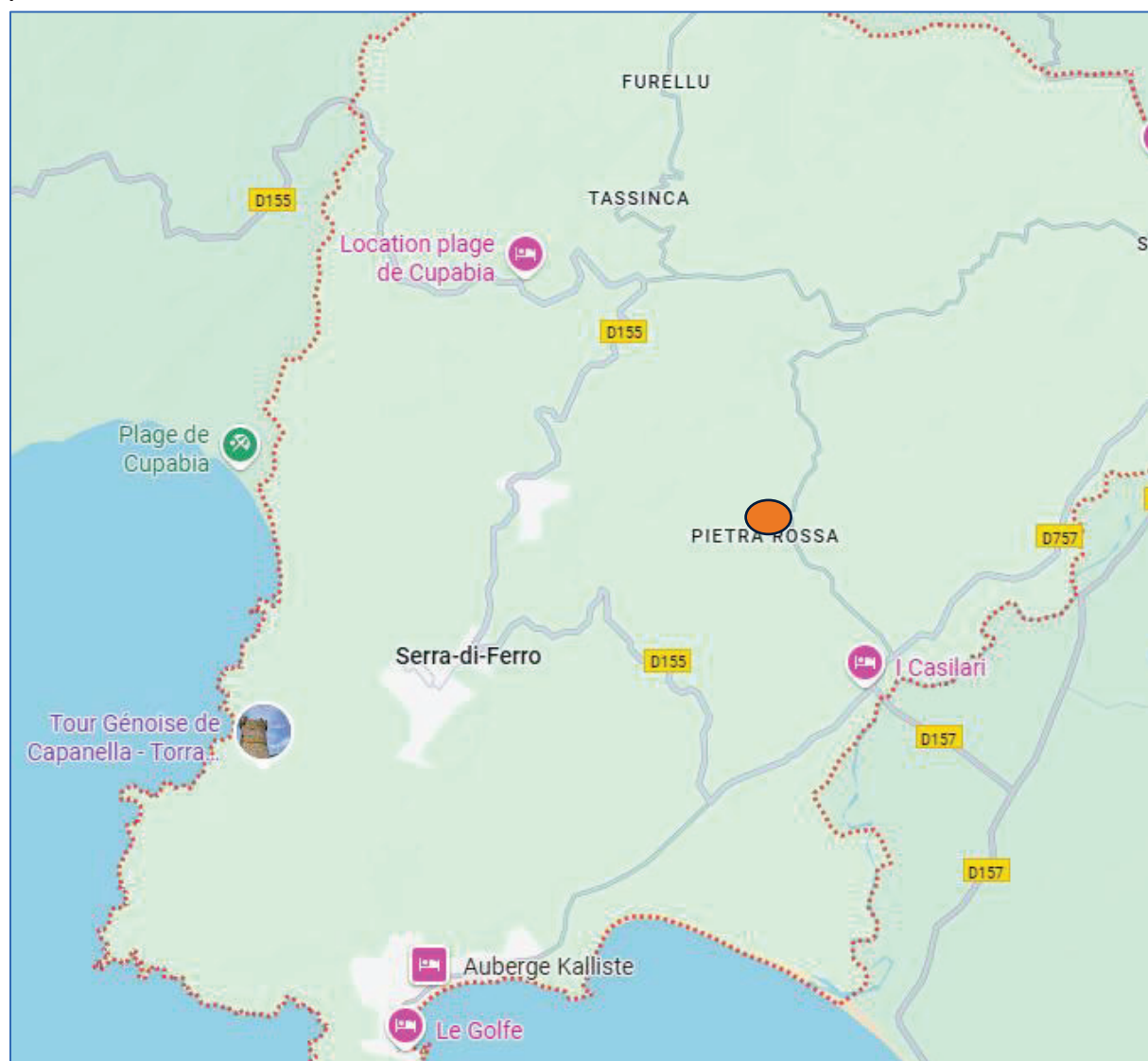
Serra-di-Ferro est membre de la Communauté de communes de la Pieve de l'Ornano et du Taravo. Elle est limitrophe de Cognocoli Monticchi au nord, Sollacaro et Olmeto à l'est, le Golfe de Propiano au sud et la commune de Coti Chiavari à l'ouest.

Le tissu urbain est composé principalement de maisons individuelles entourées de terrains, regroupées en hameaux ou dispersées sur le territoire, selon les caractéristiques de l'habitat pastoral.

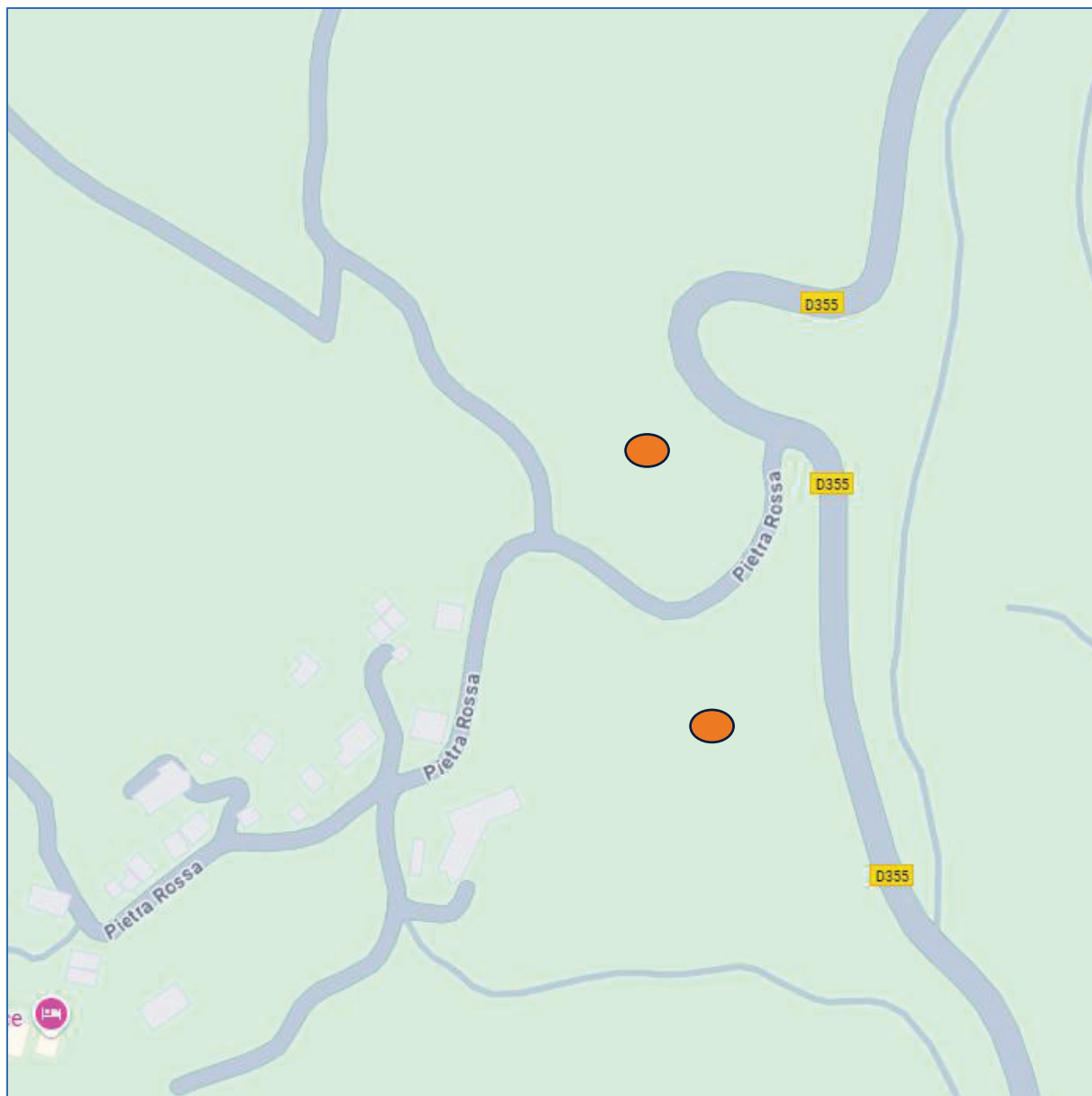
Parmi les monuments historiques, on peut citer l'église Saint-Antoine (Sant'Antonu), datant probablement de 1856, et la tour génoise de Capanella, accessible depuis la plage de Cupabia

Le lieu-dit Pacciatello est une zone résidentielle située à proximité du hameau de Pietra-Rossa. Cette zone est caractérisée par un habitat dispersé, typique des zones rurales corses.

Le lieu-dit est accessible via la route départementale D355, qui relie le hameau de Pietrarossa à la D757.



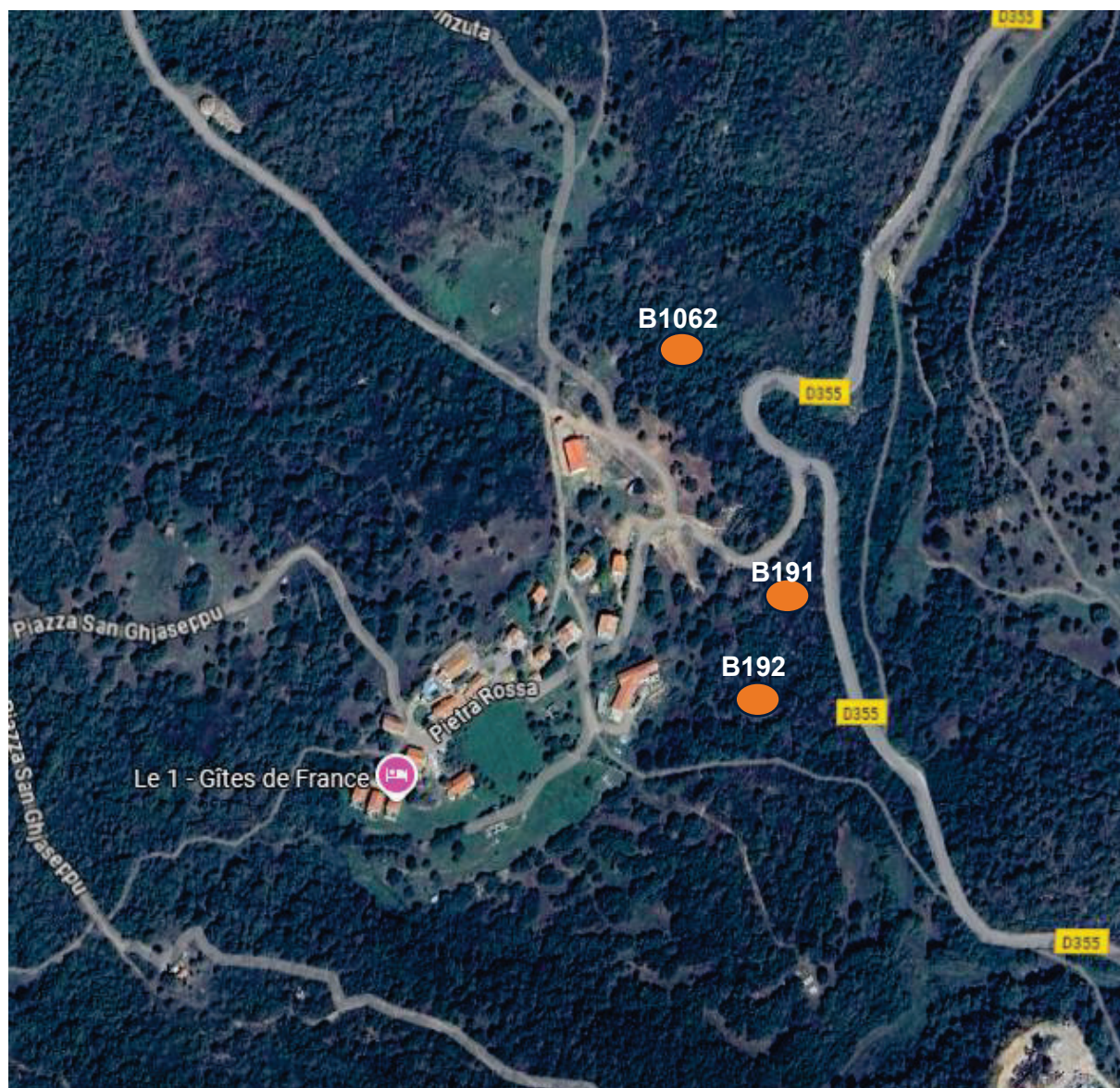
Plan de situation large



Plan de situation proche

Plus précisément, les parcelles se trouvent à l'est du cœur de village au sein d'un environnement peu bâti et à dominante boisée. Il existe quelques bâtisses au sein du secteur de Pietra rossa.

Cette localisation est accessible par la D355.



Vue aérienne

2.2. DESSERTE

TYPES DE DESSERTE		DISTANCES
Voies routières	- D355 - D757 - D155	-
Aéroport	- Ajaccio Napoléon Bonaparte	- 42 km

Appréciation de l'environnement et de la desserte :

Localisation à l'est du centre urbain de la commune à toute proximité de quelques habitations qui forme le hameau de Pietra Rossa, au sein d'un environnement peu bâti et peu accessible.

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 du projet de régularisation de l'emprise irrégulière du Domaine Public de la route départementale D355.

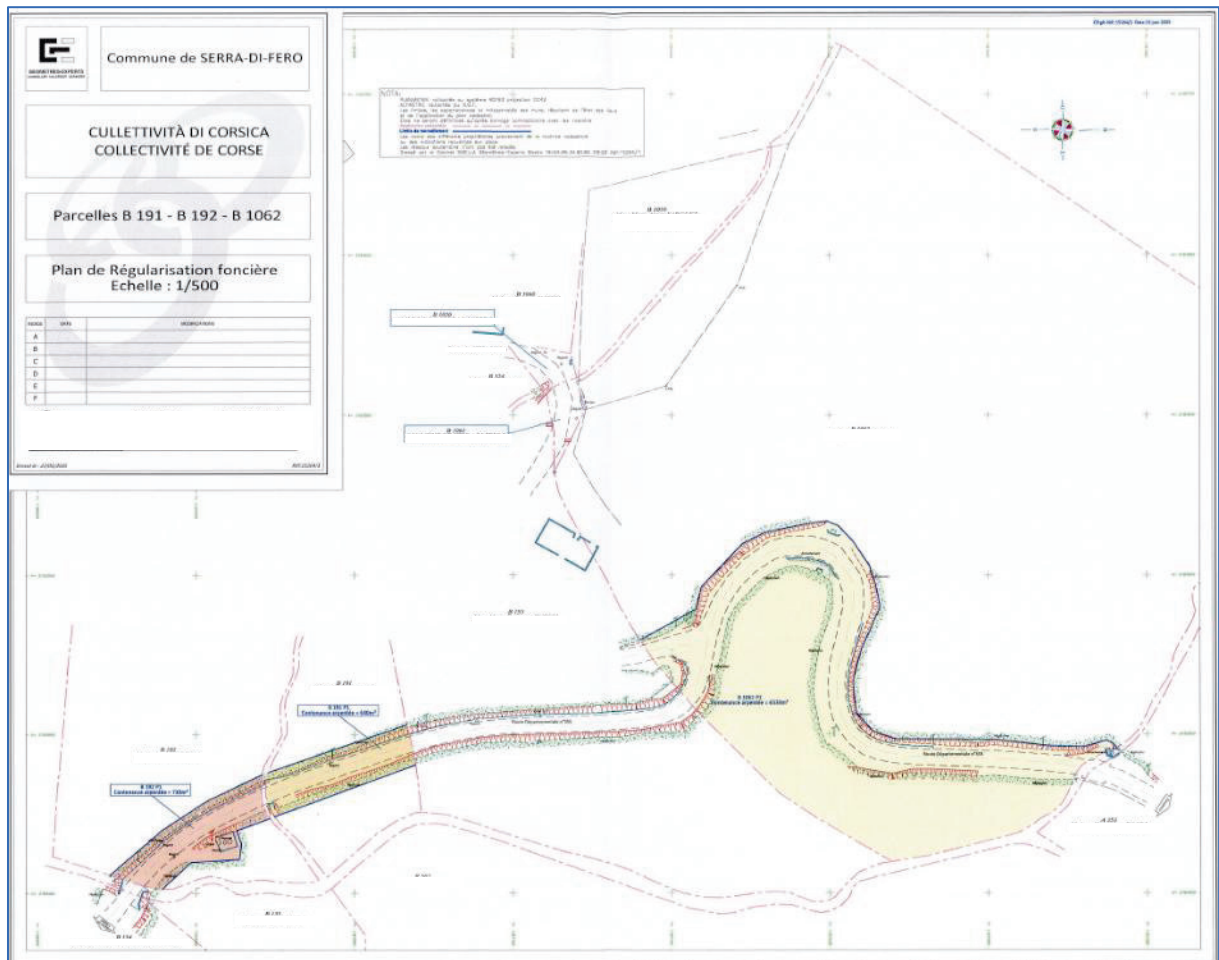
3.2. CADASTRE

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

DONNÉES CADASTRALES	
Section et N° de parcelle :	Section B, parcelle 191 d'une contenance cadastrale de 2 845 m ² Section B, parcelle 192 d'une contenance cadastrale de 10 600 m ² Section B, parcelle 1062 d'une contenance cadastrale de 36 828 m ²
Contenance arpentée	Section B, parcelle 191 d'une contenance cadastrale de 640 m ² Section B, parcelle 192 d'une contenance cadastrale de 730 m ² Section B, parcelle 1062 d'une contenance cadastrale de 6 533 m ²
Configuration	Irrégulière en pente et boisée



Plan de cadastre



3.3. DESCRIPTION DU BIEN

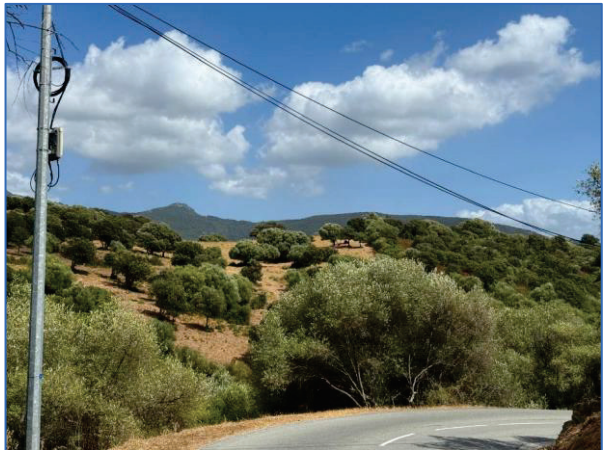
Pour les besoins de notre étude, nous proposons ci-dessous une description sommaire basée sur les éléments d'informations transmis par le client et sur les constatations effectuées lors de la visite.

DESCRIPTION DES PARCELLES B191, 192 et 1062	
Terrain :	3 parcelles dont deux côtes à côtes (B191 et B192) et la 3eme plus importante située au nord de ces dernières
Bâtiments existants :	Aucun hormis une voie départementale qui traverse ces terrains
Configuration	Irrégulière en pente et boisée
Avoisinants	Terrains bâtis à usage d'habitation et non bâtis

Appréciation générale : Il s'agit de 3 parcelles de terre en friche et en partie goudronnées, non closes, traversées par une route départementale et de configurations irrégulières.

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, les parties à valoriser représentent **7 903 m²**.

- 640 m² sur 2 845 m² de la parcelle B191,
- 730 m² sur 10 600 m² de la parcelle B192,
- 6 533 m² sur 36 828 m² de la parcelle B1062.

Commentaires et réserves :

Ces surfaces sont 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.

Etat des risques :

										
Commune	FF	I	MVT	T	S	A	R	IND	RB	TMD
Serra-di-Ferro	X	X	X	X	X		X			X

3.8. URBANISME

La commune ne disposant pas de PLU, l'ensemble de ces autorisations doivent se conformer au Règlement National d'Urbanisme, à la loi Littoral, à la loi Montagne, à la loi ELAN et au PADDUC.



Carte 1 DGDТ au PADDUC



CONCLUSION : Il s'agit de secteurs en partie déjà urbanisés et en discontinuité du village.

3.9. SITUATION LOCATIVE

Compte tenu de la demande de notre client visant à une acquisition dans le cadre du projet de régularisation des emprises irrégulières du Domaine Public de l'ex-route départementale n°355 avec rectification du virage et sécurisation du carrefour au lieu-dit Paccialello, nous considérons que ces parcelles sont libres de toute occupation locative.

4. ÉTUDE DE MARCHÉ DES TERRAINS

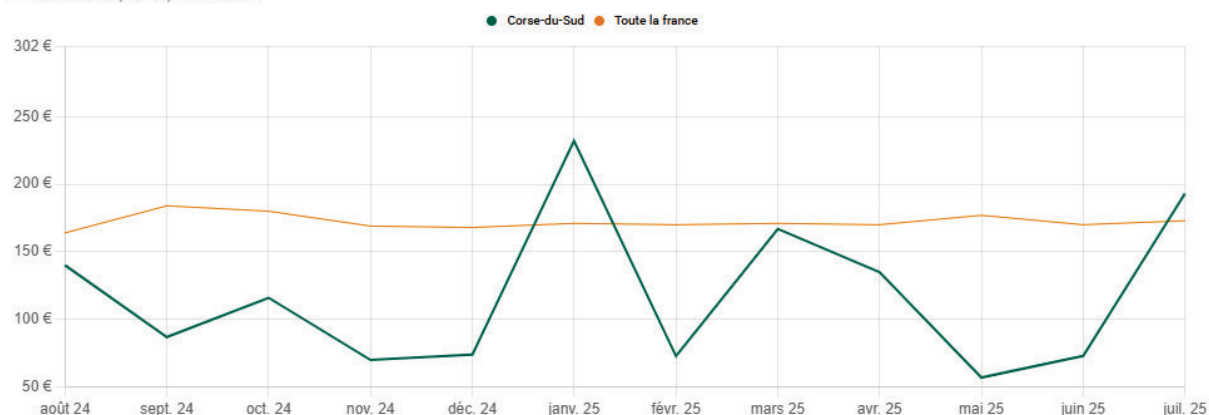
4.1. STATISTIQUES

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 **120 €/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.

Prix moyen du terrain constructible dans le 2A - Corse-du-Sud : 118.19 €/m²

Prix des terrains (France): 172.24 €/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 coût 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

Type de terrain	Prix Min	Prix Moyen	Prix Max
Terrain à bâtir Activité	20 €/m ²	55 €/m ²	90 €/m ²

Prix des terres agricoles :

Valeur vénale des surfaces en herbe (landes/maquis bas) 2023 en Corse

Département / Région agricole	2023		2022	Évolution 2023/ 2022
	Nombre ventes	Prix moyen (€/ha)	Prix moyen (€/ha)	
CORSE DU SUD	144	4 170	3 540	18 %
Littoral corse	23	4 280	4 150	3 %
Coteaux corses	83	4 850	4 470	9 %
Montagne corse	38	3 530	2 520	40 %

4.2. RÉFÉRENCES DE TRANSACTIONS

4.2.1. Ventes

Nous avons recherché des références répondant aux critères suivants :

- Serra di Farru
- Terrain
- Toutes surfaces
- Sur la même section cadastrale
- Depuis 2019

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

Date	Type	Adresse	Cadastre	CP	Commune	Type	Surface	Prix	Prix au m ²
23/04/2024	Vente	MUCCICOSO	B097	20140	Serra-di-Ferro	sols	558	6 000 €	10,8 €
30/11/2023	Vente	CINTRONE	B043	20140	Serra-di-Ferro	terres	2 098	50 000 €	23,8 €
12/10/2023	Vente	ESO	B060	20140	Serra-di-Ferro	terres	10 309	15 000 €	1,5 €
24/07/2023	Vente	AMPAZINCHA	B012	20140	Serra-di-Ferro	terres	1 442	2 700 €	1,9 €
24/07/2023	Vente	CERVARECCIO	B035	20140	Serra-di-Ferro	terres	1 425	2 700 €	1,9 €
24/07/2023	Vente	CERVARECCIO	B035	20140	Serra-di-Ferro	terres	7 843	2 700 €	0,3 €
31/03/2023	Vente	CINTRONE	B043	20140	Serra-di-Ferro	terres	6 025	440 886 €	73,2 €
04/11/2022	Vente	TAVOLA	B160	20140	Serra-di-Ferro	terres	3 601	330 000 €	91,6 €
28/10/2022	Vente	CINTRONE	B043	20140	Serra-di-Ferro	terres	2 273	522 000 €	229,7 €
27/10/2022	Vente	CINTRONE	B043	20140	Serra-di-Ferro	terres	71	25 000 €	352,1 €
18/10/2022	Vente	CHIOVA	B042	20140	Serra-di-Ferro	terres	6 976	72 000 €	10,3 €
18/10/2022	Vente	CHIOVA	B042	20140	Serra-di-Ferro	terres	3 580	72 000 €	20,1 €
18/10/2022	Vente	CHIOVA	B042	20140	Serra-di-Ferro	terres	4 737	72 000 €	15,2 €
22/04/2022	Vente	AMPAZINCHA	B012	20140	Serra-di-Ferro	sols	2 397	31 500 €	13,1 €
09/09/2021	Vente	AMPAZINCHA	B012	20140	Serra-di-Ferro	landes	54	8 500 €	157,4 €
01/07/2021	Vente	PACCIALELLO	B101	20140	Serra-di-Ferro	terres	1 982	130 000 €	65,6 €
17/06/2021	Vente	TAVOLA	B160	20140	Serra-di-Ferro	terres	7 119	10 000 €	1,4 €
20/05/2021	Vente	PACCIALELLO	B101	20140	Serra-di-Ferro	terres	1 205	70 000 €	58,1 €
17/02/2020	Vente	MALA	B090	20140	Serra-di-Ferro	terres	31 300	31 300 €	1,0 €
17/02/2020	Vente	MALA	B090	20140	Serra-di-Ferro	landes	30 277	30 277 €	1,0 €
17/02/2020	Vente	MALA	B090	20140	Serra-di-Ferro	terres	24 717	24 717 €	1,0 €

Nous avons pu relever des références de terrain qui laissent apparaître une moyenne de prix de 54 € HT. La fourchette de prix est relativement large et laisse apparaître des prix allant de 0,3 à 380 € HT/m². Nous estimons que les références supérieures à 150 euros /m² ne sont pas pertinentes ce qui nous amène à une moyenne de 39 euros 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. Il est important de mentionner que les références situées lieudit Paccialello sont des parcelles voisines aux biens étudiés. Il en ressort une moyenne de 61,8 € HT/m². Toutefois ces parcelles sont de surfaces inférieures à 2 000 m² anciennement soumise au POS qui les enregistraient comme constructibles. Nous pouvons interpréter ces éléments comme non pertinents aujourd'hui au regard de la situation urbanistique (RNU).

Les parcelles étudiées sont aujourd'hui traversées par une route bitumée et situées en discontinuité du village, mais se situent à proximité de construction. La commune étant soumise au RNU, il se pourrait que ces parcelles soient considérées comme étant constructibles au titre de l'urbanisme local. Toutefois il est nécessaire de tenir compte des éléments relatifs à ces dernières (Route, configuration, maquis, discontinuité...) afin de les valoriser.

Ces prix varient en fonction de :

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

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

1 €/m² à 10 €/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 proche de zones urbanisées
- Bonne localisation en bord de voie aisément accessible

Faiblesses :

- Présence d'un courant d'eau à proximité immédiate
- Parcelles traversées par une route départementale
- Configurations vallonnées des parcelles
- Terrain non clos

Opportunités :

- Commune prisée

Menaces :

- Contexte difficile du marché de la construction

6. ÉTUDE DE LA VALEUR VÉNALE

6.1. CHOIX DES MÉTHODES D'ÉVALUATION

L'estimation des parcelles étudiées, considérées libres 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 de portion des parcelles suivantes :

- B191 : 2 845 m²
- B192 : 10 600 m²
- B1062 : 36 828 m²

Les surfaces identifiées comme étant à valoriser sont :

- B191 : 640 m²
- B192 : 730 m²
- B1062 : 6 533 m²

Ces portions de parcelles sont identifiées dans le cadre de l'aménagement d'une route.

Notre mission porte sur la détermination de la valeur vénale des portions de parcelles cadastrées section B, numéro 191, 192 et 1 062 soumises au RNU.

A ce titre nous souhaitons rappeler que ces parcelles, objet de la présente étude, sont traversées par une route, sont en discontinuité du village et peuvent être considérée comme agricole.

De plus la valorisation porte sur des portions de ces parcelles. Au-delà des éléments d'urbanisme, ces éléments complexifient considérablement l'hypothèse d'une construction éventuelle.

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

- Leurs configurations
- Leur état de friche et de terre
- Leur aménagement (en partie goudronnées)
- Leur occupation (RD 355)

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 leur configuration étroite et linéaire**
- **-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 39 € HT. Toutefois les prix pour des terrains agricoles ou non constructibles sont inférieurs à 10 euros/m²

Ce montant 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

Au regard de la situation des parcelles de leur configuration et de leur situation et des transactions sur les parcelles voisines, nous pouvons estimer que le prix est compris entre 1 et 10 € HT/m² terrain. Cette valeur tient compte :

- **De leur configuration et situation au sein d'un espace en friche**
- **Quelle sont traversées par une route départementale**
- **Que les parties valorisées sont linéaires et étroites**
- **Du fait qu'une des parcelles développe une surface importante**

S'agissant d'un foncier aujourd'hui scindé en plusieurs parcelles, 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	B191	B192	B1062
Superficie en m ²	640	730	6533
Prix de vente unitaire retenu	6,0 €	6,0 €	3,0 €
Abattement pour configuration	40,00%	40,00%	40,00%
Abattement pour impact sur la constructibilité	10,00%	10,00%	10,00%

Ce qui conduit au calcul suivant :

Calcul par comparaison	B191	B192	B1062
Superficie en m ²	640 m ²	730 m ²	6 533 m ²
Prix de vente unitaire retenu	6,0 €	6,0 €	3,0 €
Valeur vénale potentielle	3 840 €	4 380 €	19 599 €
Abattement pour occupation	1 536 €	1 752 €	7 840 €
Abattement pour vente en bloc	230 €	263 €	1 176 €
Valeur vénale nette vendeur	2 073,60 €	2 365,20 €	10 583,46 €
Valeur vénale nette vendeur par m ²	3,24 €	3,24 €	1,62 €
Valeur vénale de l'ensemble immobilier	15 022,26 €		

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

Parcelle B191 : 2 073,6 € HT
Parcelle B192 : 2 365,2 € HT
Parcelle B1062 : 10 583,46 € HT

Valeurs hors droits et frais de mutation, nettes vendeur au 01/07/2025.

7. CONCLUSION

La valeur vénale nette vendeur des portions de parcelle B191, B192 et B1062, situées Commune de Sarra di Farru – lieu-dit Pacciatello / Pietra Rossa, dans le cadre de l'aménagement de la RD355, en l'état actuel a été estimée :

Parcelle B191 : 2 073,6 € HT

Parcelle B192 : 2 365,2 € HT

Parcelle B1062 : 10 583,46 € HT

Valeurs hors droits et frais de mutation, nettes vendeur au 01/07/2025.

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.

Directeur Général
Expert MRICS VR



Président
Expert MRICS VR



8. ANNEXES

8.1. DÉFINITION DES MÉTHODES D'ÉVALUATION

8.1.1. Définition de la valeur vénale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si, sur un marché presque parfait, la valeur économique peut recevoir une appréciation chiffrée tout à fait précise, qui est le cours, il n'en va pas de même sur un marché imparfait, dont le manque de solidité 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, appréciables 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)	Juillet 2025	Juillet 2025		
	Titres de propriété ou attestation de propriété				
	Etat hypothécaire trentenaire				
	Existence d'inscriptions de servitudes privées le cas échéant		Juillet 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	Juillet 2025	Juillet 2025		
	Plans des différents niveaux et plan masse				
Descriptifs techniques	Descriptif technique ou notice descriptive sommaire	Juillet 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	Juillet 2025			
	Attestation amiante, termites, plomb,...				
	Diagnostic de performance énergétique				
	Risques naturels et technologiques		Juillet 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...	Juillet 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	Juillet 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 XXXXXXXXXXXX.

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 XXXXXXXXXXXX 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 XXXXXXXXXXXX

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

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

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



Commune de SERRA-DI-FERO

CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLECTIVITÉ DE CORSE

Parcelles B 191 - B 192 - B 1062

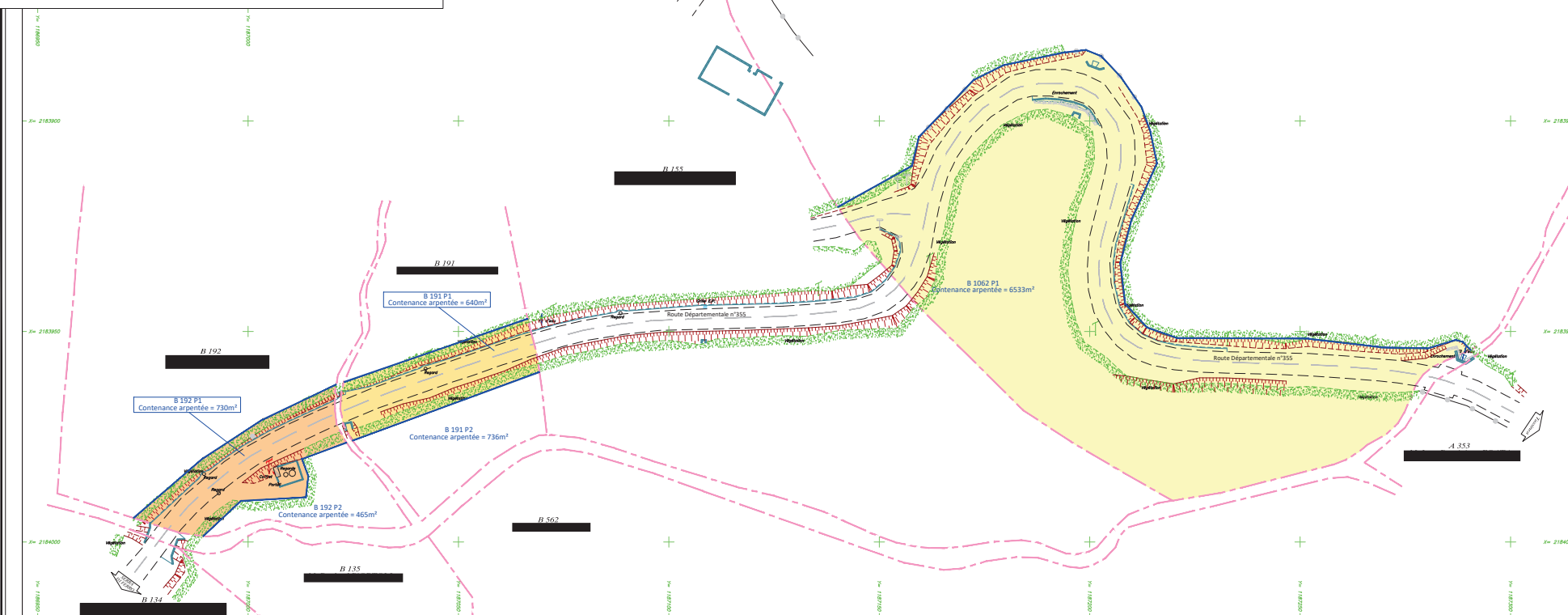
Plan de Régularisation foncière
Echelle : 1/500

INDICE	DATE	MODIFICATIONS
A		
B		
C		
D		
E		
F		

Dressé le : 27/05/2025

Ref:15264/1

NOTA:
PLANIMETRIE rattachée au système RGF93 projection CC42
ALTIMETRIE rattachée au N.G.F.
Les limites, les appartenances et mitoyennetés des murs, résultent de l'état des lieux et de l'application du plan cadastral.
Elles ne seront définitives qu'après bornage contradictoire avec les riverains.
— Limite de mitoyenneté —
— Appartenances —
Les normes des différents propriétaires proviennent de la matrice cadastrale ou des indications recueillies sur place.
Les réseaux souterrains n'ont pas été relevés.



Commune :
SERRA-DI-FERRO (276)

N° d'ordre du document d'arpentage : 652U
Document vérifié et numéroté le 20/08/2025
AAJACCIO
Par

GEOMETRE
Signé

Cachet du service d'origine :

SDIF de la Corse du Sud
6,Parc Cunéo d'Ornano

20195 AJACCIO CEDEX1
Téléphone : 0495503514

cdif.ajaccio@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION

(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le par géomètre à .
Les propriétaires ont pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.

A , le

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux mêmes le piquetage.

(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc. ...).

(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc....).

Section : B

Feuille(s) : 000 B 02 000 B 03

Qualité du plan : Plan non régulier

Echelle d'origine : 1/2000

Echelle d'édition : 1/2000

Date de l'édition : 20/08/2025

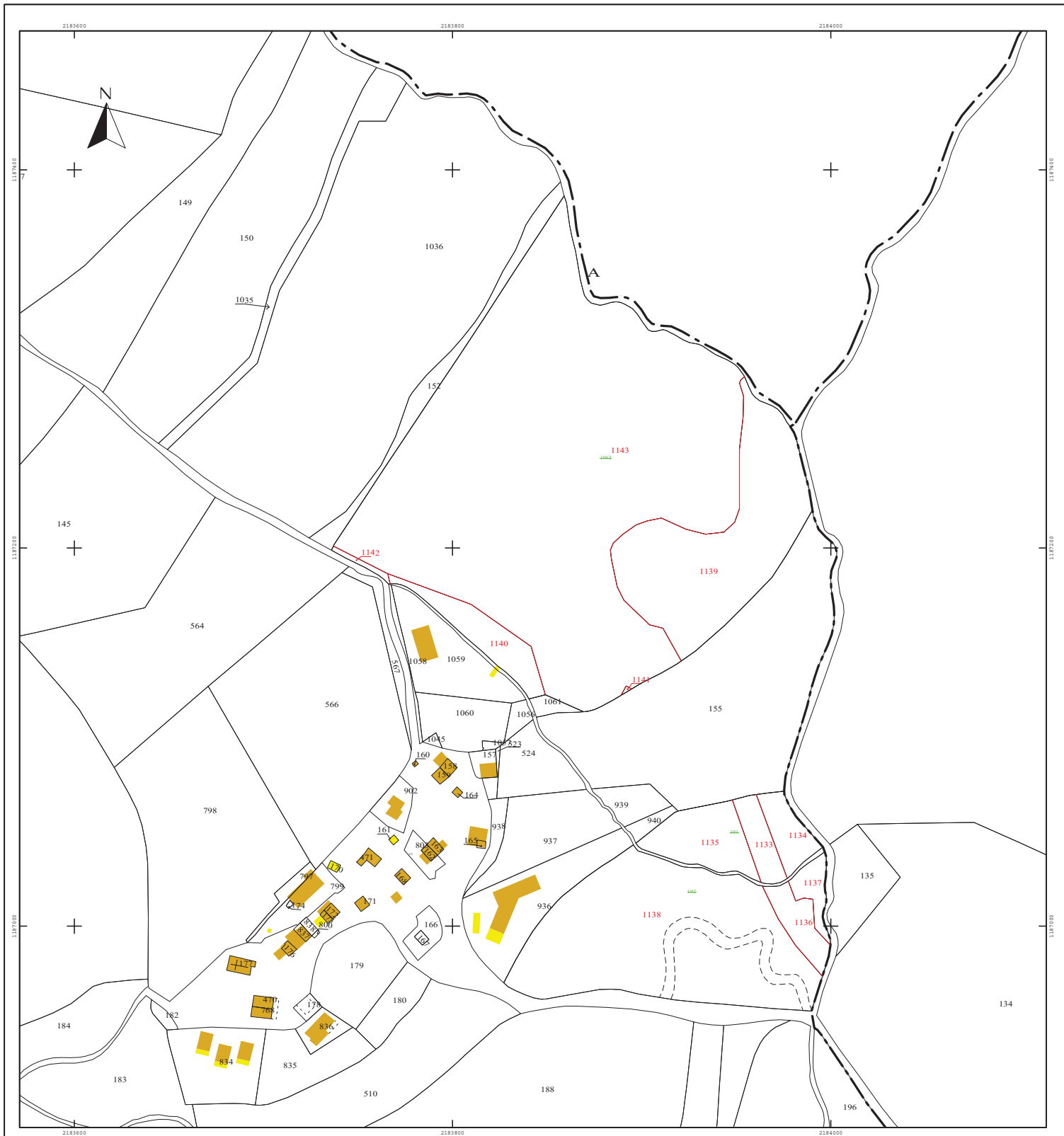
Support numérique : -----

D'après le document d'arpentage dressé

Par (2)

Réf. : 15264/cd

Le 11/07/2025



Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance technique du SPDC

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

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

N° de dossier : 15264

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 28/08/2025

validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : [REDACTED]

SF2519857458

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 02A				Commune : 276			SERRA-DI-FERRO			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
B	0191			PIETRA ROSSA	0ha28a45ca		276 0000652	B	1133	0ha06a40ca
							276 0000652	B	1134	0ha07a36ca
							276 0000652	B	1135	0ha15a08ca
B	0192			PIETRA ROSSA	1ha06a00ca		276 0000652	B	1136	0ha07a30ca
							276 0000652	B	1137	0ha04a65ca
							276 0000652	B	1138	0ha94a14ca
B	1062			PACCIALELLO	3ha68a28ca		276 0000652	B	1139	0ha65a33ca
							276 0000652	B	1140	0ha12a61ca
							276 0000652	B	1141	0ha00a11ca
							276 0000652	B	1142	0ha00a85ca
							276 0000652	B	1143	2ha89a58ca

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

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



OFFRE DE LA COLLECTIVITE DE CORSE
Référencée : AD301/00001/2025-09-02/O

Opération : AD301_RD355_SARRA-DI-FARRO_LD-Paccialello_régularisation

Offre sur quatre pages, au profit du propriétaire présumé désigné à l'article 1-2

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

La Collectivité de Corse, collectivité à statut particulier au sens de l'article 72 de la Constitution, personne morale de droit public ayant son siège à AJACCIO, Grand Hôtel, 22 cours Grandval – BP 215 – 20187 AJACCIO Cedex 1.

Identifiée sous le numéro SIREN 200 076 958.

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

ARTICLE 1^{er} – DESCRIPTION DU BIEN

1. DESIGNATION

Le tableau suivant est établi conformément au document d'arpentage n°652U dressé le 11 juillet 2025 par le Cabinet [REDACTED] puis vérifié et numéroté le 20 août 2025 par le service du Cadastre.

Commune A SARRA - DI - FARRU

Référence cadastrale					Acquisition		Non acquis	
Sect°	N°	Nature	Lieu-dit ou Rue	Surface en m²	N°	Surface en m²	N°	Surface en m²
B	191	TERRE	Pietra Rossa	2 845	1133	640	1134	736
							1135	1 508
B	192	TERRE	Pietra Rossa	10 600	1136	730	1137	465
							1138	9 414
B	1062	TERRE	Paccialello	36 828	1139	6 533	1140	1 261
							1143	28 958
							1142	85
							1141	11
Total en m²						7 903		

2. SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire réel :

[REDACTED]

3. CARACTERISTIQUES

a. Localisation du bien

SARRA DI FARRU est une commune située en Corse-du-Sud, en région Corse. Elle s'étend sur une superficie de 33 km² et compte une population de 709 habitants en 2025, selon les données de l'INSEE.

La commune est bordée à l'est par la vallée du Taravo et s'étend jusqu'au littoral avec la pointe de Porto Poddu et sa plage, offrant un panorama sur le golfe du Valinco.

Serra-di-Ferro est membre de la Communauté de communes de la Pieve de l'Ornano et du Taravo. Elle est limitrophe de CUGNOCULU E MUNTICHJI au nord, SUDDACARÒ et ULMETU à l'est, le Golfe de PRUPIA au sud et la commune de COTI CHJAVARI à l'ouest.

Le tissu urbain est composé principalement de maisons individuelles entourées de terrains, regroupées en hameaux ou dispersées sur le territoire, selon les caractéristiques de l'habitat pastoral.

Parmi les monuments historiques, on peut citer l'église Saint-Antoine (Sant'Antonu), datant probablement de 1856, et la tour génoise de Capanella, accessible depuis la plage de Cupabia. Le lieu-dit Pacciatello est une zone résidentielle située à proximité du hameau de Pietra-Rossa. Cette zone est caractérisée par un habitat dispersé, typique des zones rurales corses.

Le lieu-dit est accessible via la route départementale D355, qui relie le hameau de Pietrarossa à la D757.

b. Description du bien

Il s'agit de trois parcelles de terre en friche et en partie goudronnées, non closes, traversées par une route départementale et de configurations irrégulières.

4. SITUATION URBANISTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

c. Dispositions d'urbanisme

La commune de SERRA DI FERRO est soumise aux Règlement National d'Urbanisme. Ce sont donc les dispositions du Code de l'Urbanisme qui s'appliquent.

d. Risques et dispositions particulières

Néant

e. Servitudes d'utilité publique

Néant

5. SERVITUDE DE DROIT COMMUN

Le propriétaire déclare que les immeubles cédés sont libres et affranchis de toute servitude, et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune.

6. SITUATION LOCATIVE OU OCCUPEE

Il est rappelé au propriétaire désigné à l'**article 1-2** qu'il est tenu de déclarer la situation locative de son BIEN et qu'à défaut, les parcelles mentionnées à l'**article 1-1** sont considérées libres de toute occupation locative.

Toutefois, il est à noter que lesdites parcelles sont équipées et occupées par des aménagements routiers départementaux depuis plusieurs années, justifiant la démarche actuellement menée par la Collectivité de Corse aux fins de régularisation de l'emprise irrégulière du Domaine Public de l'ex-route départementale n°355 sur emprise privée.

ARTICLE 2 – OFFRE

1. MODALITES FINANCIERES

Les modalités financières suivantes sont établies conformément au rapport sur la valeur vénale rendu le par le Cabinet d'expertise foncière mandaté par l'administration et au regard de la surface à acquérir.

A SARRA - DI - FARRU			
Section B n°1133 – Pietra Rossa			
	Valeur vénale	Surface	
	3,24 €	x 640,00 m ² =	2.073,60 €
Section B n°1136 – Pietra Rossa			
	3,24 €	x 730,00 m ² =	2.365,20 €
Section B n°1139 – Paccialello			
	1,62 €	x 6.533,00 m ² =	10.583,46 €
Total général :			15.022,26 €
Total arrondi			15.000,00 €

Au regard de ce qui précède, la Collectivité de Corse propose d'acquérir les parcelles désignées supra pour un **prix global arrondi 15.000,00 € (QUINZE MILLE EUROS)**.

2. MODALITES ANNEXES

En présence de murs, clôtures, haies, accès ou autres ouvrages existants à la date du commencement des travaux relatifs au dit projet routier, ceux-ci seront rétablis dans des matériaux de même nature par l'administration sur le hors emprise ou la surface restant propriété du propriétaire.

3. CAHIER DES CHARGES

Par la signature de l'offre, le propriétaire s'engage à préserver le BIEN désigné à l'**article 1^{er}**. Il ne pourra ni l'aliéner ni l'hypothéquer. Il ne fera peser sur lui aucune nouvelle servitude. Il ne conclura aucun contrat locatif ou, le cas échéant, ne procédera pas à son renouvellement.

4. FRAIS DE PROCEDURE

Les frais de procédure seront supportés par l'acquéreur.

ARTICLE 3 – CONTEXTE

Par courrier en date du 13 septembre 2024, le propriétaire présumé saisissait la Collectivité de Corse d'une demande de régularisation de l'emprise irrégulière du Domaine Public de l'ex-route départementale n°355 sur sa propriété telle que désignée à l'**article 1** de la présente offre.

Après instruction du dossier il s'avère que l'emprise de le terrain d'assiette de la parcelle nouvellement cadastrée section B n°1139 fasse l'objet d'un projet de rectification du virage et sécurisation du carrefour au lieu-dit Paccialello, sur la route départementale n°355.

ARTICLE 4 – PROPRIETE ET JOUISSANCE

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

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

ARTICLE 5 – CONDITION SUSPENSIVE

La réalisation de cette vente reste subordonnée à :

- La transmission par le propriétaire des éléments demandés pour l'instruction du dossier et/ou pour le versement de la somme due.
- Un titre de propriété authentique constatant un droit de propriété sur le BIEN immobilier désigné à l'**article 1-1**.
- L'approbation de la vente par l'Assemblée de Corse.

ADHESION A L'OFFRE DE LA COLLECTIVITE DE CORSE

Référencée : AD301/00001/2025-09-02/O/00110

Je soussigné :

CONSIDERANT la présente offre de la Collectivité de Corse, datée du 2 septembre 2025 et relatée supra en quatre pages ;

DECLARE être propriétaire du BIEN désigné à l'**article 1-1** ;

DECLARE que le BIEN :

- ☒ est libre de toute occupation
☐ est occupé, exploité ou loué par un tiers (rayer les mentions inutiles)

ATTESTE adhérer à la présente offre référencée AD301/00001/2025-09-02.

Fait à : Sartène

Le : 5 septembre 2025

Signature :