



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 16/09/2025

Direction départementale des Finances Publiques de Haute-Corse

Pôle d'évaluation domaniale de Corse

Square Saint Victor CS 50110

20291 BASTIA Cedex

Courriel : ddfip2b.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
Publiques de Haute-Corse

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Patrice MERLENGHI

Courriel : patrice.merlenghi@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 95 32 88 22

Monsieur le Président de la Communauté de
Communes Celavu-Prunelli

Réf DS :25569822

Réf OSE : 2025-99999-56083

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien :

Parcelle D 791 – Ancienne école maternelle

Adresse du bien :

Chjassu d'Olivaggio 20117 Eccica-Suarella

Valeur :

186 000 € (cent quatre vingt six mille euros), assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Communauté de Communes Celavu-Prunelli
 affaire suivie par : M. Pierre Casanova, directeur adjoint
 courriel : p.casanova@celavu-prunelli.fr

2 - DATES

de consultation :	29/07/25
-------------------	----------

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**3.1. Nature de l'opération**

Acquisition amiable :	<input type="checkbox"/>
-----------------------	--------------------------

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire	<input type="checkbox"/>
---------------	--------------------------

3.3. Projet

La communauté de communes du Celavu-Prunelli envisage l'acquisition de l'ancienne école maternelle d'Eccica Suarella en vue d'y implanter un « relais petite enfance » au service des assistantes maternelles et familles du territoire.

4 - DESCRIPTION DU BIEN**4.1. Situation et références cadastrales**

Le bien évalué est situé sur les premiers contre-forts de la commune d'Eccica-Suarella au sein d'un secteur résidentiel et figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Superficie	Adresse	Nature réelle
Eccica-Suarella	D 791	3 a 52 ca	U fragnu Chjassu d'Olivaggio	Ancienne école maternelle



4.3. Descriptif et surface du bien

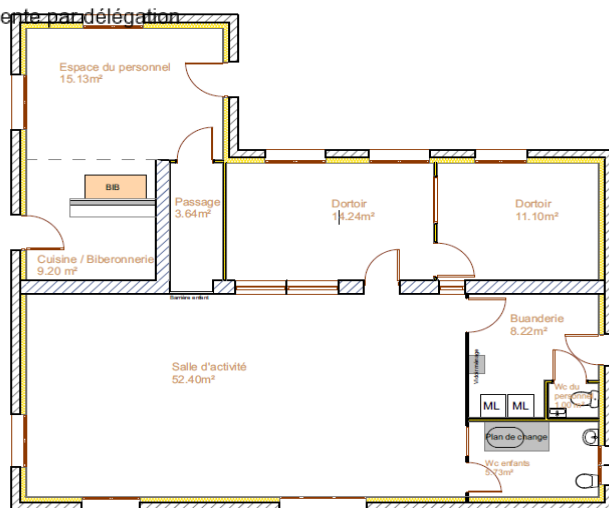
Pour l'autorité compétente par délégation



Le bien sous expertise consiste en un bâtiment anciennement à usage d'école maternelle. D'une superficie de 120 m², il est sis sur une parcelle de 352 m².

Le bien érigé en 1969 nécessite quelques travaux de rénovation légère (rafraîchissement). Il présente notamment des traces d'humidités sur les enduits extérieurs.





Cour extérieure
environ 100m²

Les sols sont carrelés à l'exception d'une pièce parée de linoleum. On note la présence de faux-plafonds en dalles carrées avec éclairage par néons hormis dans la cuisine (plafond en plaques de plâtre avec spots encastrés). Dans la salle d'activités on peut observer une unité de climatisation ainsi qu'un chauffage par convection (type « grille-pain »).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. **Propriété de l'immeuble** : Commune d'Eccica-Suarella

5.2. **Conditions d'occupation** : libre

6 - URBANISME

Plan local d'Urbanisme. La parcelle est située en zone N.

En zone N, sont autorisés :

- Les travaux confortatifs des constructions existantes.
- La réutilisation de constructions existantes sous condition qu'aucun renforcement ou installation de réseaux, d'accès ou de voirie ne soit nécessaire. La construction initiale est celle existante au moment de l'approbation du P.L.U.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale du bien est déterminée selon la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. **Études de marché**

8.1.1. Sources internes à la DGFIP



La configuration du bien ainsi que ses prestations (sols, faux-plafonds, éclairage néon, toilettes collectifs, coin-cuisine) le rapproche des catégories de bureaux/locaux d'activités.

Ainsi, l'étude de marché portera sur les ventes de bureaux et locaux commerciaux édifiés entre 1960 et 1990 (le bâti date de 1969) effectuées dans un rayon de 10 kilomètres autour du bien évalué au cours des quatre dernières années.

N	Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Année constr. t.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Informations	
1	2A04P31 2023P05997	4//BH/253//9	AJACCIO	15 RUE MARECHAL LYAUTEY	26/07/2023	1972	50	87 000	1740,00	local commercial au rdc d'un ensemble immobilier : une entrée, 3 pièces un WC	
2	2A04P31 2025P01091	4//AK/ 228//302/304	AJACCIO	9001 RES DES LACS LE CINTO	30/01/2025	1987	72	140 000	1944,44	local de bureau dans ensemble immobilier avec douche/WC + pièce d'archive + dégagement + réserve	
3	2A04P31 2022P10982	4//AI/136//7/6	AJACCIO	9001 RES MARIANI	17/12/2022	1968	100	150 000	1500,00	2 locaux commerciaux dans ensemble immobilier	
4	2A04P31 2022P09199	130//AD/8//25/20	GROSSETO- PRUGNA	5358 A VESCO	13/10/2022	1972	81	120 000	1481,48	2 locaux commerciaux dans ensemble immobilier	
5	2A04P31 2022P06899	130//A/ 3561//20/25	GROSSETO- PRUGNA	VESCO	13/10/2022	1972	82,25	120 000	1069,9	2 locaux commerciaux dans ensemble immobilier	
									moyenne	1547,16	
									médiane	1500	

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

La moyenne des prix au mètre carré est de 1 547,16 € avec une médiane à 1 500 € .

- élément minorant la valeur : d'après le consultant, l'état général du bien sous étude nécessite une rénovation ad minima (sols de certaines pièces, remplacement de divers ouvrants...). Un abattement peut donc être effectué sur la valeur au m² afin d'en tenir compte.

- élément majorant la valeur : les termes de comparaison consistent en des locaux sis au sein d'ensembles immobiliers et ne bénéficient donc pas de terrain intégré, à l'inverse du bâti sous expertise qui se situe sur une parcelle de 352 m². Ainsi, une majoration peut donc être appliquée afin de valoriser cette spécificité.

Aussi, il sera considéré que les éléments minorants et majorants s'équivalent et il sera donc retenu la valeur de la moyenne des prix/m² soit **1 547,16 €**.

La valeur vénale du bien à évaluer est donc établie de la façon suivante :

$$1\,547,16 \text{ €} \times 120 \text{ m}^2 = 185\,659,2 \text{ €} \text{ arrondis à } \mathbf{186\,000 \text{ €}}$$

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **186 000 € (cent quatre vingt six mille euros)**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.



Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 204 600 €.

Le consultant peut, bien entendu, toujours acheter à un prix moins élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **12** mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.



Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances Publiques et par délégation,

Patrice MERLENGHI

Inspecteur des Finances Publiques

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