

Contexte :

La parcelle L467 se situe au hameau de Bettolacce sur la commune de Rogliano. Implantée dans un quartier dont les maisons voisines sont également en état de ruine, elle est occupée par une maison d'habitation de plusieurs étages. Ne subsiste que le toit, tous les planchers se sont effondrés.

Ce bien n'est plus occupé depuis au moins trente ans, n'est plus entretenu et se détériore. Il se trouve à l'état de ruine Les planchers se sont effondrés sur eux-mêmes ne laissant qu'un tas de gravats au rez-de-chaussée murant l'accès côté Est.

Les ouvertures n'ont plus de menuiseries ni fenêtres.

La propriété apparait au cadastre au nom de Madame Aimée NOVELLA néele 00/00/0000 domiciliée à Macinaggio 20247 Rogliano. Madame Aimée NOVELLA n'est pas identifiée, ni ses successeurs.

L'immeuble se trouve dans un quartier du hameau dans lequel plusieurs maisons et terrains semblent abandonnés et dans le même état de ruine. Des procédures d'abandon manifeste vont également être menées pour leur remise en état.

La commune de Rogliano souhaite donc mettre en œuvre la procédure de bien en état manifeste d'abandon pour acquérir le bien par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique (mise en sécurité du quartier et réhabilitation de la maison). Le bénéficiaire de l'expropriation sera la commune.

Contexte réglementaire de la procédure relative aux biens en état d'abandon

La procédure de déclaration de parcelles en état d'abandon manifeste est régie par les articles L.2243-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

Cette procédure vise à la réalisation de travaux ayant pour objet de faire cesser l'état d'abandon manifeste d'un bien, sous risque pour le propriétaire de voir exproprier son bien en vue « soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement » (article L.2243-3 du Code Général des Collectivités Territoriales).

Les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales régissant cette procédure sont les suivantes :

TEXTES REGLEMENTAIRES

Code général des collectivités territoriales

Partie législative (Articles L1111-1 à L6500)

DEUXIEME PARTIE : LA COMMUNE (Articles L2111-1 à L2581-1)

LIVRE II : ADMINISTRATION ET SERVICES COMMUNAUX (Articles L2211-1 à L2254-1)

TITRE IV : BIENS DE LA COMMUNE (Articles L2241-1 à L2243-4)

CHAPITRE III : Déclaration de parcelle en état d'abandon (Articles L2243-1 à L2243-4)

Article L. 2243-1 : *Lorsque, dans une commune, des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus, le maire engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste.*

La procédure de déclaration en état d'abandon manifeste ne peut être mise en oeuvre qu'à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune.

Article L. 2243-2 : *Le maire constate, par procès-verbal provisoire, l'abandon manifeste d'une parcelle, après qu'il a été procédé à la détermination de celle-ci ainsi qu'à la recherche dans le fichier immobilier ou au livre foncier des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés. Ce procès-verbal indique la nature des désordres affectant le bien auxquels il convient de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste.*

Le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est affiché pendant trois mois à la mairie et sur les lieux concernés ; il fait l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. En outre, le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et aux autres intéressés ; à peine de nullité, cette notification reproduit intégralement les termes des articles L. 2243-1 à L. 2243-4. Si l'un des propriétaires, titulaires de droits réels ou autres intéressés n'a pu être identifié ou si son domicile n'est pas connu, la notification le concernant est valablement faite à la mairie.

Article L. 2243-3 : *A l'issue d'un délai de trois mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications prévues à l'article L. 2243-2, le maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle ; ce procès-verbal est tenu à la disposition du public. Le maire saisit le conseil municipal qui décide s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.*

La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut être poursuivie si, pendant le délai mentionné à l'alinéa précédent, les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon ou se sont engagés à effectuer les travaux propres à y mettre fin définis par convention avec le maire, dans un délai fixé par cette dernière.

La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste peut-être reprise si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai prévu. Dans ce cas, le procès-verbal définitif d'abandon manifeste intervient soit à l'expiration

Dossier de déclaration d'utilité publique en vue de l'expropriation de la parcelle L467

du délai mentionné au premier alinéa, soit, à l'expiration du délai fixé par la convention mentionnée au deuxième alinéa.

Le propriétaire de la parcelle visée par la procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut arguer du fait que les constructions ou installations implantées sur sa parcelle auraient été édifiées sans droit ni titre par un tiers pour être libéré de l'obligation de mettre fin à l'état d'abandon de son bien.

Article L. 2243-4 : *L'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'état d'abandon manifeste peut être poursuivie dans les conditions prévues au présent article.*

Le maire constitue un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération du conseil municipal.

Sur demande du maire ou si celui-ci n'engage pas la procédure mentionnée au deuxième alinéa dans un délai de six mois à compter de la déclaration d'état d'abandon manifeste, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou du conseil départemental du lieu de situation du bien peut constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du département.

Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le représentant de l'Etat dans le département, au vu du dossier et des observations du public, par arrêté :

1° Déclare l'utilité publique du projet mentionné aux deuxième ou troisième alinéas et détermine la liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires ou titulaires de ces droits réels ;

2° Déclare cessibles lesdits immeubles, parties d'immeubles, parcelles ou droits réels immobiliers concernés ;

3° Indique la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation ;

4° Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines ;

5° Fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique.

Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. Il est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.

Dans le mois qui suit la prise de possession, l'autorité expropriante est tenue de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu au présent article produit les effets visés à l'article L. 222-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers et d'indemnisation des propriétaires sont régies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Désignation des immeubles à exproprier, propriétaire

L'immeuble à exproprier est situé au hameau de Bettolacce sur la parcelle cadastrée L467 pour 29 m².

Le relevé de propriété (annexe 1) fourni par le service du cadastre indique que la propriétaire est Madame Aimée NOVELLA née le 00/00/0000 domiciliée à Macinaggio 20247 Rogliano.

Chronologie de la procédure engagée

Depuis plusieurs années, la Commune de Rogliano voit ce bien se dégrader. Si Madame Aimée NOVELLA est décédée et a laissé des héritiers, la succession semble au point mort depuis des années.

1. Procès-verbal de constat d'abandon manifeste provisoire a été réalisé le 01 juin 2022.

Madame Aimée NOVELLA n'est pas identifiée malgré une adresse sur la commune et dans l'impossibilité de connaître l'office notarial en charge de la succession, si celle-ci est en cours, la notification a été effectuée sur le panneau d'affichage extérieur de la mairie et sur la parcelle L467.

Il a été affiché :

- Sur le panneau d'affichage de la Mairie de Rogliano le 12 juillet 2022 au 13 décembre 2022
- Sur la porte d'entrée de la maison sise sur la parcelle L467 le 12 juillet 2022

Il fait l'objet d'une insertion dans la presse locale :

- Le 22 juillet 2022 dans L'Informateur Corse Nouvelle
- Le 25 juillet 2022 dans « Le Petit Bastiais »

La dernière formalité ayant été accomplie le 25 juillet 2022, le délai de trois mois pour mettre fin à l'état d'abandon s'achevait le 25 octobre 2022.

2. Un procès-verbal définitif du 13 décembre 2022 établi par Monsieur le Maire constate définitivement l'état d'abandon de ladite parcelle en ce qu'aucune intervention destinée à faire cesser l'état d'abandon n'a été mise en œuvre (annexe 5).

Ce procès-verbal est mis à disposition du public depuis sa signature à la Maire de Rogliano.

3. Le Conseil Municipal réuni le 29 décembre 2022 a déclaré la parcelle concernée L467 située au hameau de Bettolacce en état d'abandon manifeste et décidé d'en poursuivre l'expropriation au bénéfice de la commune de Rogliano en vue d'un projet de réhabilitation : restauration en logement communal (Délibération en annexe 6).

Démonstration de l'intérêt général du projet :

Intérêt général pour un logement communal :

La commune de Rogliano est une commune vivant au rythme de la saison estivale. Plus de la moitié des logements sur son territoire sont des résidences secondaires inoccupées plus de 6 mois par an. L'offre de biens immobiliers à louer ou à vendre pour une occupation à l'année est insuffisante ou trop onéreuse pour la population locale.

L'intégration de cette maison d'habitation dans le domaine privé de la commune de Rogliano permettra sa réhabilitation et sera transformée en logement communal.

La restauration de la maison se fera en respectant le règlement du Plan Local d'Urbanisme qui est applicable depuis le mois de mars 2023 et tiendra compte de la Charte Paysagère et Architecturale du Cap Corse pour une intégration harmonieuse au sein du hameau.

Le but de la réhabilitation de ce logement est l'installation d'une famille à l'année au village.

Intérêt général pour des questions de sécurité :

La réhabilitation de cette parcelle a aussi pour objet de remettre en sécurité cette partie du hameau de Bettolacce où se trouve une dizaine de maisons en état de ruine et en déshérence. Une partie a déjà fait l'objet de procédures de biens vacants et sans maître et appartiennent à la commune. Ces immeubles acquis par ce biais feront l'objet prochainement d'un appel à projet afin de les réhabiliter et de les remettre en valeur. L'autre partie sont des biens issus de successions toujours en cours mais dont l'issue semble au point mort. La mise en œuvre de la procédure d'abandon manifeste a l'avantage de mettre en demeure les héritiers d'exécuter les travaux dans un délai de trois mois ou de se manifester auprès de la commune sous peine d'expropriation de leurs biens.

Evaluation sommaire du coût

Par courrier du 24/03/2023, le pôle d'évaluation domaniale des services de la Direction Générale des Finances Publiques a indiqué que la valeur vénale de la parcelle L467 est estimée à 1 450€

Les travaux d'urgence à effectuer ont été estimés à 8 750€.

ANNEXE 1

Plan de situation, extrait cadastral

Département :
HAUTE CORSE

Commune :
ROGLIANO

Section : L
Feuille : 000 L 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 21/06/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC42
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

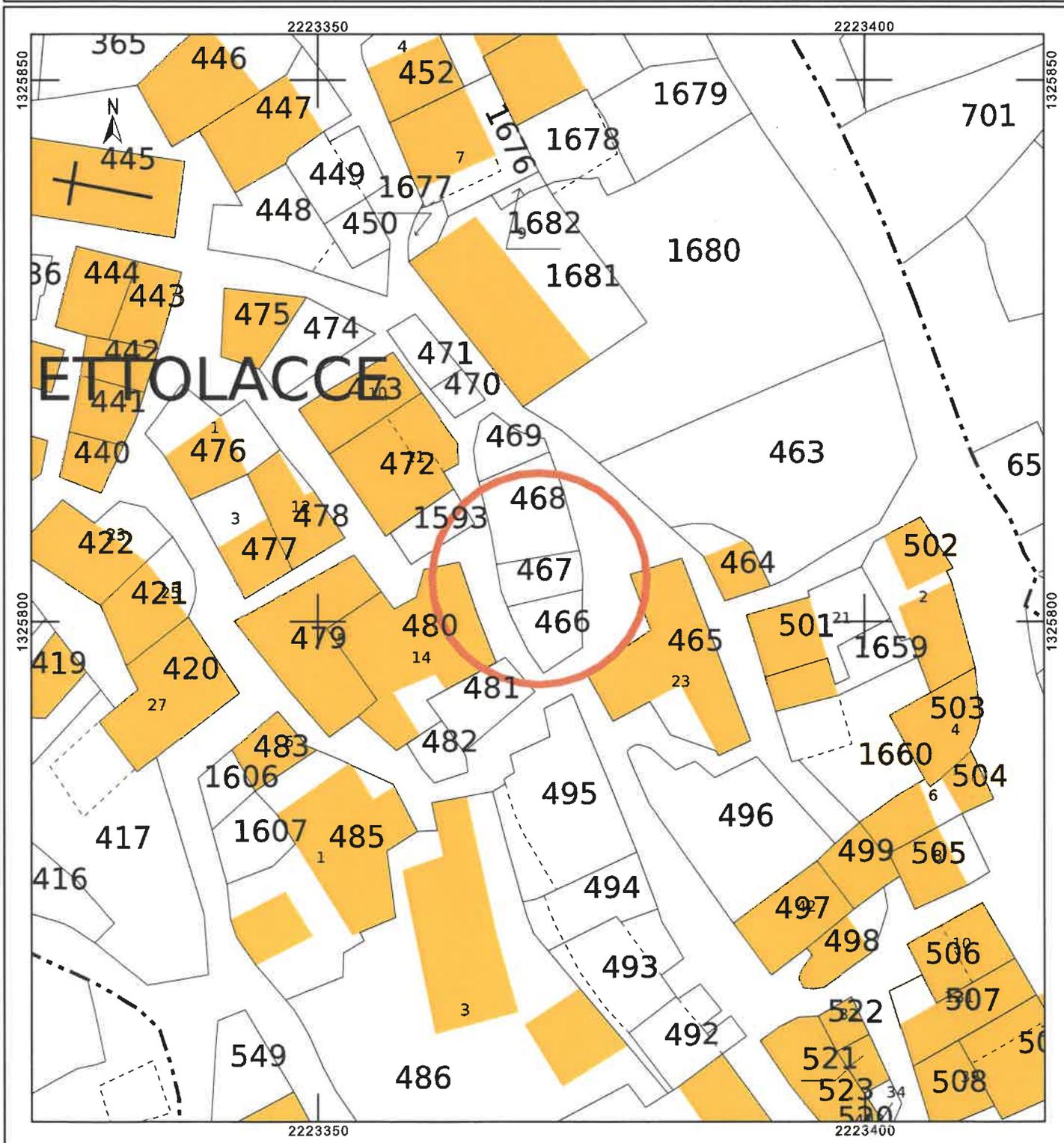
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
BASTIA
1 RUE DES HORIZONS BLEUS
QUARTIER RECIPELLO 20402
20402 BASTIA
tél. 04 95 32 94 52 -fax 04 95 32 93 94
cdf.bastia@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



ANNEXE 2

Relevé de propriété

ANNEXE 3

Procès-verbal provisoire du 01 juin 2022

COMMUNE
DE
ROGLIANO
20247

PROCES-VERBAL PROVISOIRE D'ETAT D'ABANDON MANIFESTE

Vu les articles L2243-1 à 2243-4 du Code général des Collectivités territoriales ci-après reproduits,

Article L2243-1 En savoir plus sur cet article...
Modifié par LOI n° 2015-991 du 7 août 2015 - art. 130

Lorsque, dans une commune, des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus, le maire engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste.

La procédure de déclaration en état d'abandon manifeste ne peut être mise en oeuvre qu'à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune.

Article L2243-2 En savoir plus sur cet article...
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 71

Le maire constate, par procès-verbal provisoire, l'abandon manifeste d'une parcelle, après qu'il a été procédé à la détermination de celle-ci ainsi qu'à la recherche dans le fichier immobilier ou au livre foncier des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés. Ce procès-verbal indique la nature des désordres affectant le bien auxquels il convient de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste.

Le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est affiché pendant trois mois à la mairie et sur les lieux concernés ; il fait l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. En outre, le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et aux autres intéressés ; à peine de nullité, cette notification reproduit intégralement les termes des articles L. 2243-1 à L. 2243-4. Si l'un des propriétaires, titulaires de droits réels ou autres intéressés n'a pu être identifié ou si son domicile n'est pas connu, la notification le concernant est valablement faite à la mairie.

Article L2243-3 En savoir plus sur cet article...
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 71

A l'issue d'un délai de trois mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications prévues à l'article L. 2243-2, le maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle ; ce procès-verbal est tenu à la disposition du public. Le maire saisit le conseil municipal qui décide s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut être poursuivie si, pendant le délai mentionné à l'alinéa précédent, les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon ou se sont engagés à effectuer les travaux propres à y mettre fin définis par convention avec le maire, dans un délai fixé par cette dernière.

La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste peut être reprise si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai prévu. Dans ce cas, le procès-verbal définitif d'abandon manifeste intervient soit

COMMUNE
DE
ROGLIANO

20247

à l'expiration du délai mentionné au premier alinéa, soit, à l'expiration du délai fixé par la convention mentionnée au deuxième alinéa.

Le propriétaire de la parcelle visée par la procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut arguer du fait que les constructions ou installations implantées sur sa parcelle auraient été édifiées sans droit ni titre par un tiers pour être libéré de l'obligation de mettre fin à l'état d'abandon de son bien.

Article L2243-4 En savoir plus sur cet article...
Modifié par LOI n°2013-403 du 17 mai 2013 - art. 1 (V)

L'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'état d'abandon manifeste peut être poursuivie dans les conditions prévues au présent article.

Le maire constitue un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération du conseil municipal. Sur demande du maire ou si celui-ci n'engage pas la procédure mentionnée au deuxième alinéa dans un délai de six mois à compter de la déclaration d'état d'abandon manifeste, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou du conseil départemental du lieu de situation du bien peut constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du département.

Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le représentant de l'Etat dans le département, au vu du dossier et des observations du public, par arrêté :

1° Déclare l'utilité publique du projet mentionné aux deuxième ou troisième alinéas et détermine la liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires ou titulaires de ces droits réels ;

2° Déclare cessibles lesdits immeubles, parties d'immeubles, parcelles ou droits réels immobiliers concernés ;

3° Indique la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation ;

4° Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines ;

5° Fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique.

Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. Il est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.

Dans le mois qui suit la prise de possession, l'autorité expropriante est tenue de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu au présent article produit les effets visés à l'article L. 222-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers et d'indemnisation des propriétaires sont régies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

COMMUNE
DE
ROGLIANO
20247

Vu l'article 71 de la loi ALUR du 24 mars 2014,
Vu l'article 130 de la loi N°2015-991 du 7 août 2015,
Vu les courriers et les observations des voisins,

CONSTATS

Nous soussigné Patrice Quilici, Maire de la commune de Rogliano (20247), nous nous sommes rendus le 13 mai 2022 à 13h25 au hameau de Bettolacce afin de constater l'état d'abandon manifeste d'un immeuble sis dans le hameau de Bettolacce et cadastrée L467, apparaissant au cadastre au nom de NOVELLA Aimée, succession, en présence de Monsieur Nicolas QUILICI, 2ème Adjoint au Maire de Rogliano.

Est sise sur la parcelle L 467, une maison d'habitation élevée sur trois niveaux. Côté Est, la porte au rez-de-chaussée est murée par des pierres, les fenêtres des deux niveaux supérieurs n'ont plus de menuiserie. Les margelles du toit sont en train de tomber.
Côté Ouest, la porte donnant sur la ruelle communale est ouverte. Elle laisse apparaître un intérieur complètement délabré. Les étages s'effondrent sur eux-même. Il serait dangereux pour quiconque de pénétrer à l'intérieur.

TRAVAUX DE REMISE EN ETAT

Au vu de ces constatations, les travaux suivants s'avèrent nécessaire et indispensables pour faire cesser l'état d'abandon :

- Un professionnel du bâtiment devra être mandaté afin de donner son avis sur une réhabilitation à partir de l'existant ou bien une démolition de l'immeuble
En cas de démolition ou de reconstruction, une autorisation d'urbanisme devra être obligatoirement déposée auprès des services de la mairie.
- En cas de démolition totale, la parcelle ne devra être laissée en terrain vague : un jardin ou une placette est acceptable
- En cas de renovation, la maison devra être mis hors d'eau et hors d'air, le gros œuvre devra être effectué et les finitions terminées.
- Le bâtiment quelque soit sa destination devra être en bon état et exploitable.

Le présent procès-verbal sera notifié aux ayants-droit des propriétaires, aux titulaires de droit réel et aux intéressés que nous aurons pu localiser.

Il sera affiché en mairie et sur la parcelle en bordure de voirie pendant trois mois et fera l'objet d'une insertion dans 2 journaux départementaux : Le Petit Bastiais et l'Informateur Corse.

A l'issue du délai de trois mois à compter de la notification et de la publication du présent procès-verbal, si le propriétaire n'a pas fait en sorte que cesse l'état d'abandon manifeste en réalisant l'ensemble des mesures prescrites, Monsieur le Maire dressera le procès-verbal définitif d'état d'abandon. Le Conseil Municipal pourra alors décider de poursuivre l'expropriation de la parcelle au profit de la commune, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visée au Code de l'urbanisme ou de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

DÉPARTEMENT
DE LA HAUTE-CORSE

Arrondissement de Bastia

COMMUNE
DE
ROGLIANO
20247

De quoi nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos le 1 juin 2022 à 11h50, heure légale et nous avons signé.

Pièces annexées au procès-verbal :

- Plan cadastral
- Rapport photographique

Fait à Rogliano, le 1 juin 2022

Le Maire,
Patrice QUILICI.



Le 2ème Adjoint,
Nicolas QUILICI.

ANNEXE 4

Attestations de publications

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

CCMG-22-T-15

Pouvoir adjudicateur : Communauté de Communes MARANA-GOLO
2008, Route de l'Aéroport, 20290 LUCCIANA
Téléphone : 04 95 58 40 40 - Adresse internet : <https://maranagolo.org>
E-Mail : contact@maranagolo.org
Profil d'acheteur : <https://www.achatspublicscorse.com>

Procédure : MAPA ouvert

L'avis concerne un marché ayant pour objet : Construction de locaux administratifs et techniques pour le service collectes et déchets.

Lot(s) :

1. Terrassement - Vrd (déjà attribué lors d'une précédente consultation, ne concerne la présente consultation)
2. Fondation Gros Œuvre Revêtement de sol dur (déjà attribué lors d'une précédente consultation, ne concerne la présente consultation)
3. Menuiseries Extérieures - Intérieures - Serrurerie
4. Cloisons - Faux Plafonds Peinture - Revêtements De Sol Souples
5. Electricité CFO - CFA
6. Plomberie - CVC
7. Charpente Couverture Bardage.

Les lots de 3 à 5 et le lot 7 comprennent une tranche ferme et une tranche optionnelle
Délai d'exécution : 7 mois hors préparation de chantier + 1 mois délai de préparation de chantier.

Présentation des candidatures : Les candidatures peuvent être faites au moyen des formulaires DC1 et DC2 (formulaires à jour sur le site <http://www.economie.gouv.fr/daj/formulaires-declaration-du-candidat>) ou du DUME (document unique de marché européen, voir site : <https://dume.chorus-pro.gouv.fr/>).

Les candidatures seront évaluées selon les critères suivants : Capacité économique et financière ; Moyens humains à disposition ; Moyens techniques à disposition, Références de prestations ou opérations similaires.

Critères d'analyse des offres :

- 1 - Prix (60%)
- 2 - Valeur technique (40%).

Forme juridique que devra revêtir le groupement d'opérateurs économiques attributaire des lots/marchés : Groupement solidaire.

Conditions de remise des candidatures et des offres : La transmission des candidatures et des offres se fait obligatoirement par voie électronique via le profil d'acheteur : <https://www.achatspublicscorse.com>.

Date limite de réception des offres : 12 Septembre 2022, 11H00

Le dossier de consultation est téléchargeable sur le profil d'acheteur : <https://www.achatspublicscorse.com>.

Instance chargée des procédures de recours et renseignements sur les procédures de recours :

Tribunal Administratif de Bastia, Villa Montépiano, 20407 BASTIA Cedex - France
Tél. : 04 95 32 88 66 - Fax : 04 95 32 38 55 - Courriel : greffe.ta-bastia@juradm.fr
Adresse Internet (URL) : <http://bastia.tribunal-administratif.fr>

Adresse auprès de laquelle des renseignements complémentaires peuvent être obtenus : Maître d'œuvre : Groupement conjoint ALPHA ARCHITECTURE - Tél. : 04 95 46 00 64 - alpha.architecture@orange.fr
BERIM BASTIA - Tél. : 04 95 30 96 31 - berim.bastia@berim.fr

AVIS ADMINISTRATIFS

COMMUNE DE ROGLIANO

CONSTATATION D'ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE

Par procès verbaux provisoires, il a été constaté l'état d'abandon manifeste de plusieurs parcelles sur la commune de rogliano et ce au sens des article L.2243-1 et L.2243-4 du code général des collectivités territoriales :

- Parcelle L.72 d'une superficie de 63 ca appartenant à Mr Charles EMMANUELLI, procès verbal provisoire dressé le 2 juin 2022.
- Parcelles L.455 et L.459 d'une superficie de 263 ca appartenant à Mr Guy NIROUET, procès verbal dressé le 13 juin 2022.
- Parcelle L.44 d'une superficie de 231 ca appartenant à Mr ANTONINI Nama de Joseph par Mr ANTONINI Adam, procès verbal dressé le 2 juin 2022.
- Parcelle L.466 d'une superficie de 38 ca appartenant à Mr SANTELLI Mathieu par Mr BELLICO Sylvain, procès verbal dressé le 1er juin 2022.
- Parcelle L.467 d'une superficie de 29 ca appartenant à Mme NOVELLA Aimée, procès verbal dressé le 1er juin 2022.
- Parcelle L.469 d'une superficie de 23 ca appartenant à Mr ZERBI Augustin, procès verbal dressé le 1er juin 2022.
- Parcelle L.534 d'une superficie de 29 ca appartenant à Mme Marie Jeanne VACCAREZZA épouse ANTONI, à Mme ANTONI Eveline et à Mme ANTONI Martine, procès verbal dressé le 1er juin 2022.
- Parcelle L.1593 d'une superficie de 40 ca appartenant à Mr André BIAGETTI, procès verbal dressé le 14 mai 2022.
- Parcelle L.546 d'une superficie de 48 ca appartenant à Mme BENIMELI épouse NOVELLA Sophie, à Mme NOVELLA Marion et Mr NOVELLA Nicolas, procès verbal dressé le 14 mai 2022.

Les procès-verbaux suscités et leurs annexes peuvent être consultés en mairie dans les conditions suivantes : sur place du lundi au samedi de 09h à 12h soit par demande par mail secretariat@rogliau.corsica ou par courrier adressé à la Mairie de Rogliano, 20247 Rogliano.

Fait à Rogliano, le 15 Juillet 2022,
Le Maire.

COMMUNE DE LECCI AVIS DE MARCHÉ

1- Nom et adresse de l'organisme acheteur : Commune de LECCI
120, Stadonu di a Miria 20 137 LECCI
(04.95.71.43.43 – Fax : 04 95 71 44 69
SIRET n°21200139000013

Point de contact : Secrétariat général
Adresse URL : <http://www.lecci.fr>
Courriel : mairie.lecci@wanadoo.fr

2- Objet du marché : Réalisation d'un lotissement communal de 19 lots.

Lot 1 : VRD

Lot 2 : Voirie en enrobés

Lot 3 : Espaces verts

3- Durée du marché ou délais d'exécution : Les délais sont fixés par avance, ils figurent à l'acte d'engagement et ne sont pas modifiables par le candidat.

4- Critères d'attribution : L'offre économiquement la plus avantageuse sera appréciée en fonction des critères énoncés dans le Règlement de la Consultation.

5- Procédure : Procédure Adaptée en application de l'article R2123-1 du code de la commande publique.

6- Conditions de participation : Le candidat ne devra pas être frappé d'interdiction de soumissionner conformément aux articles L2141-1 à 5 du code de la commande publique.

7- Date limite de réception des offres : 09 Septembre 2022 à 12 h 00.

8 - Délai de validité des offres : 180 jours à compter de la date limite de réception de celles-ci.

9- Date d'envoi du présent avis à la publication : 21 juillet 2022

10- Modalités d'obtention du dossier : Les dossiers de consultation seront télé-chargés gratuitement sur le site du profil acheteur : <http://www.achatspublicscorse.com>

En cas de difficultés pour télécharger des documents et/ou remettre l'offre sur le profil acheteur, une infoline est mise à disposition au 08 92 43 43 63 (0.34 € la mn) du lundi au vendredi : 9h00 / 12h30 et 14h00 / 18h00

11- Modalités de remise des candidatures et des offres : Les offres seront remises obligatoirement par voie dématérialisée sur le site du profil acheteur.

12 - Recours :

Instance chargée des procédures de recours et auprès de laquelle des renseignements peuvent être obtenus concernant l'introduction des recours : Tribunal administratif de Bastia - Villa Montépiano - 20407 BASTIA cedex - Tel : 04 95 32 88 66.

- Adresse courriel : greffe.ta-bastia@juradm.fr

1- Renseignements complémentaires :

Obtention de renseignements d'ordre administratif :

Auprès du maître d'ouvrage figurant au § 1 ci-dessus

Obtention de renseignements d'ordre technique :

Auprès du Cabinet Blasini - 11, bis Avenue Jean Zuccarelli - 20200 BASTIA

Tél. : 04.95.31.16.27 – Fax : 04.95.32.29.23 - contact@cabinet-blasini.fr

Le Maire

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à CERVIONI du 24 Juin 2022, il a été constitué une Société ayant les caractéristiques suivantes :

Dénomination : CVMA

Forme : Société par Actions Simplifiée

Siège social : Route de Prunète, Chez Mme ALBERTINI Virginie 20221 CERVIONI

Objet : - Construction de biens immobiliers ;

- Vente de biens immobiliers.

- Toutes activités de services rendus aux entreprises de nature administrative, commerciale, financière et de gestion des services généraux.

Toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant à :

- La création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ;

- La prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités ;

- La participation directe ou indirecte de la Société dans toutes opérations financières, immobilières ou mobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ;

- Toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet.

Durée : 99 années à compter de son immatriculation au Registre du

Commerce et des Sociétés de BASTIA.
Capital : 5 000 euros

Exercice du droit de vote : Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, sur simple justification de son identité, dès lors que ses titres sont inscrits à un compte ouvert à son nom.

Transmission des actions : La cession d'actions est libre entre associés ou au profit de tiers.

Président de la Société : Mme ALBERTINI Virginie, demeurant Route de Prunète, 20221 CERVIONI.

La Société sera immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BASTIA.

GÉRANCE LIBRE DE FONDS DE COMMERCE

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 01 Juin 2022 à Santa Lucia di Moriani, la SARL Bar Restaurant le Kalliste représentée par son gérant Mr GIABICONI Philippe, dont le siège social est à Sainte Lucie de Moriani, 20230 SAN NICOLAO immatriculé au R.C.S de Bastia n°325 306 017, a donné en location-gérance à Madame ETYYOULI Nahid, demeurant Sainte Lucie de Moriani, 20230 SAN NICOLAO, un fonds de commerce de débit de boissons et restaurant situé et exploité à Sainte Lucie di Moriani, 20230 San Nicolao, pour une durée d'un an, à compter du 12 Juillet 2022, reconductible par tacite reconduction.

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-CORSE

ARRONDISSEMENT DE BASTIA

COMMUNE DE ROGLIANO - 20247

CONSTATATION D'ETAT D'ABANDON MANIFESTE

Par procès verbaux provisoires, il a été constaté l'état d'abandon manifeste de plusieurs parcelles sur la commune de rogliano et ce au sens des article L2243-1 et L2243-4 du code général des collectivités territoriales :

- Parcelle L72 d'une superficie de 63 ca appartenant à Mr Charles EMMANUELLI, procès verbal provisoire dressé le 2 juin 2022.
 - Parcelles L455 et L459 d'une superficie de 263 ca appartenant à Mr Guy NI-ROUET, procès verbal dressé le 13 juin 2022.
 - Parcelle L44 d'une superficie de 231 ca appartenant à Mr ANTONINI Nama de Joseph par Mr ANTONINI Adam, procès verbal dressé le 2 juin 2022.
 - Parcelle L466 d'une superficie de 38 ca appartenant à Mr SANTELLI Mathieu par Mr BELLICO Sylvain, procès verbal dressé le 1er juin 2022
 - Parcelle L467 d'une superficie de 29 ca appartenant à Mme NOVELLA Aimée, procès verbal dressé le 1er juin 2022.
 - Parcelle L469 d'une superficie de 23 ca appartenant à Mr ZERBI Augustin, procès verbal dressé le 1er juin 2022.
 - Parcelle L534 d'une superficie de 29 ca appartenant à Mme Marie Jeanne VACCAREZZA épouse ANTONI, à Mme ANTONI Eveline et à Mme ANTONI Martine, procès verbal dressé le 1er juin 2022.
 - Parcelle L1593 d'une superficie de 40 ca appartenant à Mr André BIAGETTI, procès verbal dressé le 14 mai 2022.
 - Parcelle L546 d'une superficie de 48 ca appartenant à Mme BENIMELI épouse NOVELLA Sophie, à Mme NOVELLA Marion et Mr NOVELLA Nicolas, procès verbal dressé le 14 mai 2022.
- Les procès-verbaux suscités et leurs annexes peuvent être consultés en mairie dans les conditions suivantes : sur place du lundi au samedi de 09h à 12h soit par demande par mail secretariat@rogliano.corsica ou par courrier adressé à la Mairie de Rogliano, 20247 Rogliano.

Fait à Rogliano, le 15 juillet 2022,
Le Maire,
Patrice QUILICI.

**DERNIERES
MINUTES**

N° 54

AVIS DE PUBLICATION

Par accord amiable entre les parties, il a été mis fin à compter du 31 décembre 2017, au contrat de location-gérance, qui avait été consenti suivant acte sous seing privé en date du 16 juillet 2011 à Cargèse par la SARL COTE PLAGE, représentée par Vanessa Pinelli gérante, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Ajaccio sous le numéro 495 409 070 et domiciliée avenue du Colonel Fieschi, 20130 CARGESE, à Mr DAPELO Charles, né le 22 juillet 1959 à Ajaccio, immatriculé au registre du commerce et des sociétés d'Ajaccio sous le numéro 343 614 277 et domicilié à Cargèse et portant sur un fonds de commerce de détail d'habillement, de bijouterie fantaisie, d'accessoires divers et autres articles de plage à l'enseigne « COTE PLAGE » située avenue du Colonel Fieschi, 20130 CARGESE.

Pour avis,

N° 55

FIN DE LOCATION GÉRANCE

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du du 1 janvier 2022 à BÔNIFACIO, le contrat de location-gérance consenti par :
Monsieur Julien BELTRAME, demeurant 95 quai Jérôme Camparetti, 20169 Bonifacio, immatriculé au greffe d'Ajaccio sous le numéro 788967412 à : U PALAZZIU SASU au capital de 1000 euros, sise 95 quai Jérôme Camparetti, 20169 Bonifacio immatriculé au greffe d'Ajaccio sous le numéro 880430269.
Portant sur un fonds de commerce de Elaboration, fabrication, livraison, vente de glaces sorbets et crèmes glacées, restauration exploité 95 quai Jérôme Camparetti, 20169 Bonifacio a pris fin le 1 janvier 2022.

N° 56.

BALAGNE HABITAT

SARL au capital de 10.000 Euros
Siège social : Lieu-dit Baglione, Km 5
20167 Sarrola-Carcopino
810 257 121 RCS Ajaccio

Aux termes d'une décision en date du 01/07/2022, l'associée unique a nommé :
- Monsieur Julien CATANI, demeurant Lieu-dit U Fussadu, Résidence U Circinellu, 20250 CORTE, en qualité de gérant pour une durée illimitée, en remplacement de Monsieur François LEANDRI, démissionnaire.

Pour avis,
La Gérance.

N° 57

JOLIE JOLIE

Société par Actions Simplifiée
Au capital de 1000 euros
Siège social :
Lieu-dit Galeries d'Alzete II, Prunete,
20221 Cervione
822 053 005 RCS Bastia

Aux termes d'une décision en date du 30 juin 2022, l'associée unique, statuant en application de l'article L.225-248 du Code de commerce, a décidé qu'il n'y avait pas lieu à dissolution de la Société.

Pour avis,
Le Président.**DEUX ANGES
PRODUCTIONS**

Société par Actions Simplifiée
Au capital de 55.000 euros
Porté à 5500 euros
Siège social : Lieu-dit Nivatoli
Place de l'Eglise - 20137 Lecci
852 929 983 RCS Ajaccio

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 février 2021 a décidé de réduire le capital social de 49.500,00 euros pour le ramener de 55.000 euros à 5.500,00 euros par voie de rachat et d'annulation de 495 actions. Le Président a constaté le 25 juin 2021 que cette réduction de capital se trouvait définitivement réalisée à cette même date. Les mentions antérieurement publiées relatives au capital social sont ainsi modifiées :

- ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL**
- * Ancienne mention :
Le capital social est fixé à cinquante-cinq mille (55.000 euros).
 - * Nouvelle mention :
Le capital social est fixé à cinq mille cinq cents euros (5.500 €).

Pour avis,
Le Président.

**POUR ACCELERER VOS DEMARCHES
PAIEMENT
PAR CARTE BANCAIRE**



SUR PLACE OU PAR TELEPHONE
N° 59

S.A.S.U. BAGNU CORSU

Société par Actions Simplifiée
Au capital de 3520 euros
N° Siren : 510 941 271 - Apc : 4 690 Z
R.C.S. : Bastia
Siège social : Lot. N° VI - Valrose
Stradda-Vecchia - 20290 Borgo

Aux termes du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 18 juillet 2022.
Les associés, après avoir entendu l' rapport du Liquidateur, ont :
- approuvé les comptes de liquidation
- donné quitus au Liquidateur MM SANTI EVELYNE LOUISE JEANNE de meurant 1615, Avenue de Borgo, Appartement N° 25, Bâtiment E, 20290 Borg et déchargé ce dernier de son mandat - prononcé la clôture des opérations de liquidation.
Les comptes de liquidation seront déposés au Greffe du Tribunal de commerce de Bastia.
Mention sera faite au RCS : Bastia.

N° 60

CALA MUREDDA

Société à Responsabilité Limitée
Au capital de 2000 euros
Siège social : Route de Marina Di Fio
4, Lotissement de Carpalone
20137 Porto-Vecchio
793 227 489 RCS Ajaccio

Suivant délibération du 29 janvier 20. l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, statuant en application de l'article L.223-42 du Code de commerce, a décidé qu'il n'y avait pas lieu à dissolution de la Société.

Pour avis, la Gérant



NETTOYAGE ET DÉSINFECTION :

CLIMATISATIONS | POÊLES À GRANULES | PANNEAUX SOLAIRES

«Ecologia per priorità»

Augmentation du
rendementDiminution de la
consommation
énergétique

Produits 100% BIO

Suppression de tous
risques sanitaires

ANNEXE 5

Procès-verbal définitif d'état d'abandon manifeste du 13 décembre 2022

DÉPARTEMENT
DE LA HAUTE-CORSE

Arrondissement de Bastia

COMMUNE
DE
ROGLIANO
20247

Procès-verbal définitif d'état d'abandon manifeste de l'immeuble situé au hameau de Bettolacce, parcelle L467

Nous, soussigné Patrice QUILICI, Maire de Rogliano

Vu les articles L.2243-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste

Vu le procès-verbal provisoire d'état d'abandon manifeste du 1er juin 2022,

Vu le certificat d'affichage du 13 décembre 2022 attestant de l'affichage en mairie et sur les lieux,

Vu les certificats attestant de la publication de l'avis dans deux journaux « L'Informateur Corse », parution du 22 juillet 2022, et « Le Petit Bastiais », parution le 25 juillet 2022,

Considérant que Madame Aimée NOVELLA est présumée résidente de la commune de Rogliano mais qu'elle n'est pas connue ni identifiée, l'affichage a eu lieu en mairie et sur la parcelle L467,

Considérant qu'aucun ayant droit ni propriétaire ne s'est manifesté, qu'aucuns travaux n'ont été effectués pour remédier à l'état d'abandon et que le délai de trois (3) mois prévu à l'article L.2243-3 du C.G.C.T est expiré,

CONSTATONS L'ETAT D'ABANDON MANIFESTE DE CE BIEN

En foi de quoi nous avons dressé le présent procès-verbal définitif.

Ce procès-verbal sera affiché en Mairie ainsi que devant l'immeuble.

Fait à Rogliano, le 13 décembre 2022.

Le Maire,
Patrice QUILICI



ANNEXE 6

Délibération n°59/2022 du 29 décembre 2022 déclarant le bien en état d'abandon manifeste

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA HAUTE-CORSE
COMMUNE DE ROGLIANO

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL DE ROGLIANO**

L'an deux mille vingt-deux le vingt-neuf décembre à 18 heures, le Conseil Municipal de la Commune de Rogliano, légalement convoqué réuni sous la présidence de Monsieur le Maire Patrice QUILICI, en session ordinaire.

Date de la convocation : 21 décembre 2022

Nombre de membres du Conseil Municipal en exercice au jour de la séance : 14

Nombre de membres ayant pris part à la délibération : 9

Président : Patrice QUILICI

Secrétaire de Séance : Gwendoline WOUSSEN, secrétaire de mairie

Etaient présents : Patrice QUILICI le Maire, Hervé ORSI 1^{er} Adjoint, Nicolas QUILICI, 2^{ème} Adjoint, Dominique LUIGI 3^{ème} Adjoint, Madeleine ANTONA 4^{ème} Adjoint, Florence POGGIALE, Michèle BIANUCCI, Jordan MANNONI, Christian GALLAY

Etaient absents excusés :

Etaient absents : Guillaume GIORGETTI, Pierre-Marie MATTEI, Paul SALADINI, Annie MOZZICONACCI, Marie-France LE PALLEC

Délibération n°59/2022 : Déclaration de biens en état d'abandon manifeste

Le Maire expose au conseil municipal qu'il a engagé la procédure prévue aux articles L2243-1 à L2243-4 du Code général des collectivités territoriales à l'encontre de plusieurs immeubles bâtis, sis hameau de Bettolacce,

Qu'il résulte des procès-verbaux dressés à titre provisoire et définitif que ces immeubles se trouvent actuellement en état d'abandon manifeste ;

Que leurs propriétaires n'ont exécuté aucun des travaux indispensables pour leur remise en état dans les trois mois de la notification et de la publication du procès-verbal provisoire, ni depuis le 13 décembre 2022, date des procès-verbaux définitifs ;

Que ces immeubles, après leur acquisition par la commune et l'exécution des travaux d'aménagement nécessaires pourraient être affectés aux besoins de création et d'aménagement de logements communaux et d'aménagement du hameau de Bettolacce.

Le tableau ci-dessous récapitule la situation de chaque immeuble :

REÇU EN PREFECTURE

le 02/01/2023

Application agréée E-legalite.com

Parcelles	Dates des procès-verbaux	Projets d'utilité publique envisagés
L467	Pv provisoire : 1/06/2022 Pv définitif : 13/12/2022	Réhabilitation de la ruine en logement communal
L466	Pv provisoire : 1/06/2022 Pv définitif : 13/12/2022	Aménagement d'une placette publique
L1593	Pv provisoire : 1/06/2022 Pv définitif : 13/12/2022	Réhabilitation de la ruine en logement communal
L455(en partie) – L459 partie immeuble	Pv provisoire : 13/06/2022 Pv définitif : 13/12/2022	Réhabilitation des parties bâties en logement

Il invite en conséquence le conseil à en délibérer.

Le conseil, après avoir entendu l'exposé du Maire et en avoir délibéré :

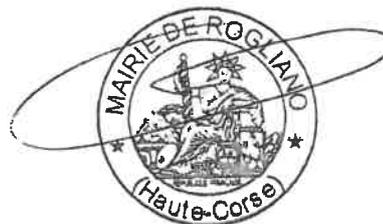
- **DECIDE** qu'il y a lieu de déclarer les immeubles listés ci-dessus en état d'abandon manifeste, que l'emplacement de ces biens abandonnés pourront être utilisé pour la réalisation de projet de création de logements et d'aménagement public urbain afin de réhabiliter une partie du hameau de Bettolacce,
- **AUTORISE** le Maire à poursuivre la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique des immeubles susvisés dans les conditions prévues par l'article L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales et par le Code de l'expropriation.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

La secrétaire de séance



Le Maire



Elus présents	9
Elus représentés	0
Vote POUR	9
Vote CONTRE	0
Abstention	0

ANNEXE 7

Estimations des domaines

Direction Générale des Finances Publiques

Le 24/03/2023

Direction départementale des Finances Publiques
de Haute-Corse

Pôle d'évaluation domaniale
Square Saint Victor CS 50110
20291 BASTIA CEDEX

Le Directeur départemental des Finances
publiques de Haute-Corse

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

à
Monsieur le Maire de Rogliano

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marc BORIE
Courriel : marc.borie@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 95 32 88 21

Réf DS: 11466320
Réf OSE : 2023-99999-11713

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Maison – Parcelle L 467

Adresse du bien :

Bettolacce - 20247 Rogliano

Valeur :

1 450 € (MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EURO),
avec une marge d'appréciation de 15 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de Rogliano

affaire suivie par :

Madame Gwendoline WOUSSEN, secrétaire de mairie secretariat@rugliano.corsica

2 - DATES

de consultation :	11/02/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	11/02/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input checked="" type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition par expropriation d'une parcelle de terrain à bâtir sur lequel est érigée une maison en ruine de 29 m² suite à constat d'abandon manifeste en vue d'une réhabilitation de la ruine en logement communal

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Parcelle située au cœur du hameau de Bettolacce, à 4 km au sud de Rogliano.

Réseaux d'eau et d'assainissement à proximité immédiate. Accès uniquement piéton par ruelles.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Rogliano	L 467	Bettolacce	29	friches
TOTAL			29	

4.4. Descriptif

Est sise sur la parcelle L 467, une maison d'habitation élevée sur trois niveaux.

Côté Est, la porte au rez-de-chaussée est murée par des pierres, les fenêtres des deux niveaux supérieurs n'ont plus de menuiserie. Les margelles du toit sont en train de tomber.

Côté Ouest, la porte donnant sur la ruelle communale est ouverte. Elle laisse apparaître un intérieur complètement délabré. Les étages s'effondrent sur eux-mêmes. Il serait dangereux pour quiconque de pénétrer à l'intérieur.

Le projet prévu de réhabilitation du bâtiment en logement impliquerait une mise hors d'eau et hors d'air de la maison, ainsi que des travaux de gros œuvre et de finition.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Madame NOVELLA Aimée succession

5.2. Conditions d'occupation

Bien libre de toute occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Commune soumise au RNU

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

Méthode par comparaison: 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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Critères : vente de terrains à bâtir de 1 à 1000 m², de mai 2017 à février 2023, sur un rayon de 3000 m autour du bien à évaluer

Source : Patrim, BNDP

<i>Biens non bâtis - valeur vénale</i>							
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	prix	Prix/m ²	Observations
1	24/01/2020	Bettolacce - Rogliano					
2	24/01/2020	Bettolacce - Rogliano					
3	13/11/2018	Pian Delle Borre - Rogliano					
4	13/09/2019	Pian Delle Borre - Rogliano					
5	01/07/2019	Quercioli - Rogliano					
6	12/12/2019	Ponaccia - Tomino					
7	08/01/2021	Bettolacce - Rogliano					
8	08/01/2021	Campo - Rogliano					
9	29/07/2020	Magninca - Rogliano					
10	08/03/2021	Poggio - Tomino					
11	08/07/2020	Vignale - Rogliano					
12	09/07/2020	Vignale - Rogliano					
13	23/10/2019	Fontana - Rogliano					

moyenne	52,08	
médiane	39,22	

La moyenne se situe à 52,08 €/m² avec une médiane à 39,22 €/m².

Cependant, les termes n° 1 et 2 doivent être écartés car ils correspondent à un échange dont les termes ne sont pas significatifs.

Les termes n° 3 et 4 sont hors secteur car situés proche de la mer.

Le terme n° 8 correspond à une valeur extrême (hors marché).

Notons par ailleurs que les termes n°11 et 12 correspondent à des terrains plus éloignés en montagne, sans réseau correct et avec présence de ruines. Leur valeur est également hors norme. En effet, la quantité de terrains à bâtir étant relativement faible sur la commune et la demande très forte, certains terrains peuvent être vendus à des prix bien au-delà de ceux du marché.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
2B04P31 2019P07698	G 672	Pian Delle Borre - Rogliano	13/09/2019	347		
2B04P31 2019P05526	L 1611	Quercioli - Rogliano	01/07/2019	197		
2B04P31 2020P00322	E 1381	Ponaccia - Tomino	12/12/2019	103		
2B04P31 2021P00626	L 368	Bettolacce - Rogliano	08/01/2021	44		
2B04P31 2020P05256	G 331	Magninca - Rogliano	29/07/2020	411		
2B04P31 2021P02213	E 957	Poggio - Tomino	08/03/2021	51		
2B04P31 2020P04535	K 782 1650	Vignale - Rogliano	08/07/2020	537		
2B04P31 2020P04524	K 803 811 1649	Vignale - Rogliano	09/07/2020	480		
2B04P31 2019P08981	L 1222	Fontana - Rogliano	23/10/2019	175		
					Moyenne	43,32
					Médiane	35,53

Nous obtenons donc une moyenne à 43,32 €/m² avec une médiane à 35,53 €/m².

Nous remarquons que les termes peuvent se répartir selon deux groupes de valeur : de 20 à 39,22 € et de 65,18 à 77,67 €/m².

Compte tenu de la superficie relativement faible du bien à évaluer ainsi que de la présence de ruine, une valeur de 40 € sera retenue.

Si on se réfère à la seule valeur vénale du terrain, on obtient donc une valeur de 1 160 €.

Par ailleurs, la maison n'étant pas totalement en ruine, on peut rechercher la valeur moyenne d'une maison dans le secteur proche et diminuer ensuite cette dernière du coût de rénovation.

Critères : vente de maisons de 10 à 100 m², de mai 2017 à février 2023, sur un rayon de 1000 m autour du bien à évaluer

Source : Patrim, BNDP

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Année constr. L.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Observations
2B04P31 2018P08761	L 444-1,2	444 Bettolacce - Rogliano	22/11/2018	1900	4		38			
2B04P31 2020P00326	L 417,420	5045 Bettolacce - Rogliano	17/12/2019	1700	4	359	60			
2B04P31 2020P02286	K 687	5469 Magna Soprana - Rogliano	28/02/2020	1800	2	25	35			
2B04P31 2021P06859	K 485	5322 Magna Sottana - Rogliano	19/07/2021	49	6	49	66			
2B04P31 2022P02477	L 1614	5051 Bettolacce - Rogliano	10/03/2022	1870	2	48	27			
2B04P31 2021P01516	L 430,431	5507 Bettolacce - Rogliano	21/01/2021	1800	4	183	85			
2B04P31 2020P09307	K 801	5357 Vignale - Rogliano	28/12/2020	1850	3	78	64			
									Moyenne	1 872,07
									Médiane	1 833,33

On obtient une moyenne à 1 872,07 €/m² avec une médiane à 1 833,33 €/m².

Le coût d'une rénovation lourde se situe entre 1 200 € et 2 000 €/m². En prenant un coût moyen de 1 600 €/m² et une valeur moyenne de 1 850 €/m² pour une maison, nous obtiendrions une valeur du bien de 250 €/m² ; ceci sans garantie que cette ruine puisse effectivement être rénovée.

Compte tenu de ce risque, une décote de 80 % sera appliquée à la valeur. On obtient une valeur finale de 50 €/m².

La valeur retenue sera donc de 50 €/m², soit une valeur vénale de 50 x 29 = 1 450 €

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 **1 450 € (MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EURO)**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est estimée avec une marge d'appréciation de 15 %.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour 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 et par délégation,
Marc BORIE
Inspecteur des finances publiques

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'M' followed by a vertical stroke and a horizontal tail.

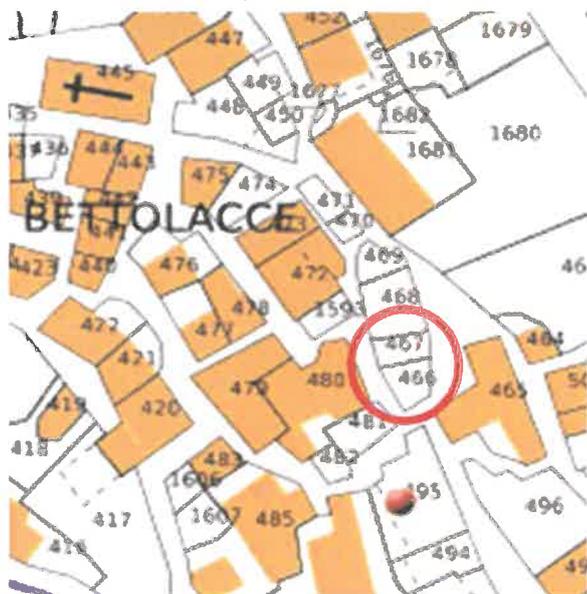
Annexe 8

Estimation des travaux de sécurisation

Restauration de la maison II- Parcelle L 467 - 468 / Commune de ROGLIANO

Situation :

La maison à restaurer se trouve au cœur du hameau de Bettolacce. L'édifice se situe au centre d'un îlot urbain dont les constructions qui lui sont contiguës sont démolies. L'accès à la maisonnette, comme la majorité de habitations de hameau est uniquement piéton. Cette une construction établie sur trois niveaux dont le niveau bas est semi enterré conséquence d'un terrain d'assise pentu. La surface au sol est de petite taille 31.20 m² au sol pour une surface de plancher de 19.20 m².



Etat des lieux :

La commune de Rogliano, à l'égal des autres constructions du programme, a acheté dans le cadre d'une « acquisition de biens vacants, sans maître et en état d'abandon manifeste » la bâtisse. Cette dernière est très étroite avec des escaliers type échelle de meunier pour accéder aux étages supérieurs. Elle est particulièrement marquée par la démolition des constructions qui lui était mitoyennes et son abandon. Non habitée depuis plusieurs années et a subi des dégradations importantes comme les planchers, les menuiseries. La toiture est en place mais devra faire l'objet d'une restauration importante. La construction est distribuée par deux chemins en entresol et au rez de chaussée. Les menuiseries ne sont plus en place et la maison a seulement une ouverture par niveau en façade Est et Ouest. Les murs en pierre de la construction sont dégradés surtout en façade nord. Il est à noter que la parcelle

466 n'a plus le l'entresol et devra être également vérifiée pour en garantir la stabilité.

Les travaux d'urgence :

Des travaux structurels et d'aménagement sont à prévoir pour pérenniser l'édifice. En entresol et à l'étage la fermeture des accès pour empêcher l'accès. Les planchers sont partiellement dégradés et devront être sécurisés. De plus, les murs mitoyens sont à traiter car ils il y a des manques structurels (pierre déstabilisée et manquante) pouvant fragiliser l'édifice (et provoquer des infiltrations).

Ci-joint la liste des travaux d'urgence à réaliser :

- Vérification des planchers et mise en sécurité
- Retrait des végétaux parcelle L 466 et mise à niveau
- Mise en sécurité des accès (fermeture provisoire en entresol et rez-de-chaussée)



Les travaux de restauration :

Projet d'aménagement d'un logement d'habitation sur trois niveaux. Chaque niveau ayant une surface de plancher de 20 m² environ. L'entresol sera la cave ou local technique, le rdc la pièce à vivre et à l'étage la partie nuit. Les travaux à projeter sont :

- Dépose des parties de plancher endommagés
- Mise en œuvre de deux planchers (surface 39.0 m²)
- Création d'un ou deux escaliers
- Restauration couverture (charpente et lauze de 40 m²) et façade enduit à la chaux (100 m²).
- Travaux en plomberie et électricité
- Travaux en plâtrerie
- Revêtements de sol et murs

1

ROGLIANO – Hameau de BETTOLACCE – Projet de rénovation du cœur de HAMEAU

- Parcelles I467 - 467 – maisonnette en r+1 dégradée



Budget de l'opération :

Le financement de ce type de projet sera à projeter dans le cadre de « Una casa per tutti, una casa per ognunu » financé par la collectivité de Corse.

Le budget détaillé sera établi après une étude technique plus approfondi et avec un programme détaillé des travaux à projeter. Deux étapes sont d'ores et déjà programmées avec leur financement :

-Travaux d'urgence :

Les travaux d'urgence détaillés précédemment qui seront globalisés dans le cadre de l'opération de revitalisation du cœur de hameau et concerneront donc les quatre édifices à restaurer. Pour cela, un financement global sera établi par la commune pour la totalité de l'opération dont le financement est à confirmer et les travaux seront réalisés en une seule phase.

-Restauration :

La commune envisage de réaliser la restauration des édifices par tranche, le financement sera propre à chaque projet et fera appel à un financement distinct.

Calendrier :

Les travaux d'urgence seront à programmer en 2023, les travaux d'aménagement du logement feront partie d'un programme avec des tranches à déterminer ultérieurement en concertation avec les financeurs et la commune de Rogliano.

Pascale GUILLARD Architecte D.P.L.G
guillard.pascale@orange.fr
06 62 23 63 79

REVITALISATION DU COEUR DE HAMEAU DE ROGLIANO
TRAVAUX D'URGENCE

Maisonnette II - Parcelle L 467 et L 466 Non construite		Unité	Qté	Prix	Montant HT	Montant TTC
L467 19,5m ² /étage	1 <u>Mur pierre :</u>				1 950,00	2 145,00
	Reprise des parties de murs pierres instables suite aux démolitions des batisses juxtaposées (retrait des pierre instable, reprise	m ²	2	200	400	440
	Rebouchage des réservations des anciens réservation de scellements de poutres	Unité	4	200	800	880
	Reprise du mur façade Est en partie haute en sailli avec descellement des pierre instables et en sailli et reprise du jointoiement à la chaux	m ²	3	250	750	825
	2 <u>Linteau et ouvertures :</u>				2 600,00	2 860,00
	Stabilisation des linteaux pierre par etayage entre les appuis et linteaux pour éviter les flèches et renfort par planche de renfort de linteau	Unité	3	450	1350	1 485,00
	Porte d'entrée façade Ouest, remplacer la poutrelle bois linteau provisoire déposée et fermeture de la baie par parpaing et enduit à la chaux simple face	ENS	1	500	500	550,00
	Fermeture baies de porte basse pierre avec dépose et récupération des pierres pour mise en œuvre remplissage en parpaing enduit à la chaux simple face y compris stockage des pierres	m ²	3	250	750	825,00
	3 <u>Plancher et faux plafond bois</u>				3 700,00	4 070,00
	Dépose des plancher bois instables et emporte à la en décharge adaptée	ENS	1	1850	1850	2035
Dépose du faux plafond en canisse avec enduit au plâtre y compris tris des déchets. Emport des déchets bois en décharge et déchets minéraux à entreposer sur parcelle L 466	ENS	1	1850	1850	2035	
4 <u>Végétaux :</u>				500,00	550,00	
Coupure et arrachage du bougianvilier en façade OUEST, dépôt des végétaux sur parcelle adjacente	Unité	1	500	500	550	
				8 750,00	9 625,00	

		Unité	Qté	Prix	Montant HT	Montant TTC
L466 27 m ² de jardin	1 <u>Enceinte pierre :</u>				1 550,00	1 705,00
	Reprise du remplissage de baies pierre avec remplacement du linteau bois en appareillage pierre joint à la chaux, si nécessaire récupération des pierres récupérée sur les autre ouvrages pierre - 3 M ²	unité	1	750	750	825,00
	Reprise d'arrasse du mur d'enceinte de la parcelle y compris la mise à niveau et un enduit de protection et couronnement en enduit	ml	8	100	800	880,00
	2 <u>Végétaux :</u>				1 350,00	1 485,00
	Désherbage de la parcelle et mise à niveau si nécessaire - 27 M ²	ENS	1	1350	1350	1 485,00
				2 900,00	3 190,00	
				11 650,00	12 815,00	

