Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20251216-DEL-57-2025-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction régionale / départementale des Finances Publiques Du Var

Pôle d'évaluation domaniale de Toulon

Place BESAGNE CS 91409
83 000 TOULON

Courriel : ddfip83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Emmanuel HUERTAS
Courriel : emmanuel.huertas@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 21 78 81 28

Réf DS: 2742 5864
Réf OSE : 2025-83027-79501

Le 24/11/2025

Le Directeur départemental des Finances publiques du VAR

à

COMMUNE DE LA CADIERE D'AZUR

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 de terrain boisé
Adresse du bien :	Chemin de La Peguiere - 83 740 LA CADIERE D'AZUR
Valeur vénale :	**17 000 € HT**
	(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20251216-DEL-57-2025-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

DDFIP DU VAR

affaire suivie par : Stéphanie SAYAH

s.sayah@dgfip.finances.gouv.fr 07 61 13 51 50

2 - DATES

de consultation :	29/10//2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
Date de visite :	
du dossier complet :	29/10/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☑
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	Saisie immobilière

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☑
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Vente de bien sans maître appartenant à la Commune depuis le 16/09/2019

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20251216-DEL-57-2025-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

4.1. Situation générale

La Cadière-d'Azur, commune à l'Ouest du Var, est un village fortifié situé sur une colline. Entourée de vignes, la commune fait partie de l'appellation Côtes de Provence et AOC Bandol .

Elle fait partiellement partie du nouveau parc naturel de la Sainte Baume, créé en 2017.

La Cadière-d'Azur est accessible par la route départementale D 26 depuis Le Beauset, ou la D 559 depuis Bandol ou par la sortie d'autoroute, proche (sortie n°11)

La commune dispose d'école maternelle et élémentaire.

Elle compte 5 565 habitants en 2023, population à la hausse.

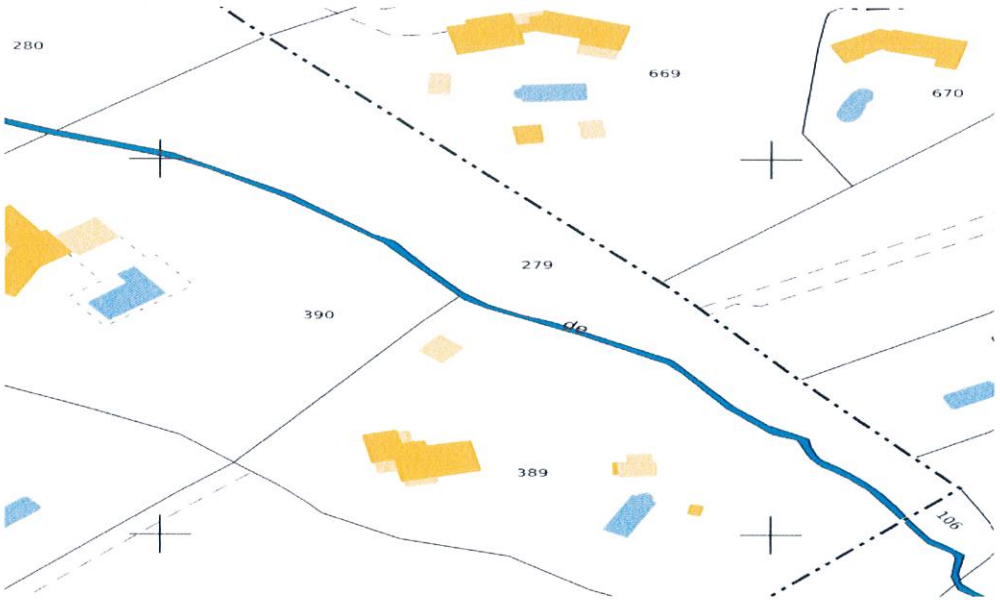
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Dans un environnement à l'urbanisme diffus, excentré du centre du village, partie Nord et basse du village, dans le secteur PEYGUIERE.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
La Cadière d'Azur	AH 279	Chemin de La Peyguiere	3 430 m²	Terre en Tailis / bois



4.4. Descriptif

Parcelle de forme irrégulière et en longueur, en nature de taillis et bois d'accès réduit.

4.5. Surfaces du bâti : /

5 – SITUATION JURIDIQUE

Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20251216-DEL-57-2025-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de La Cadière d'Azur depuis le 03/09/2019, bien sans maître.

5.2. Conditions d'occupation : Bien évalué libre d'occupation à la demande du consultant.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles :

PLU de la Commune de LA CADIERE, approuvé le 11/06/2018

Zone UM: zone d'habitat diffus qui s'est développée au Nord et au Sud de la Commune, dans des secteurs éloignés du centre-ville, non desservis par le réseau d'assainissement collectif.

Les secteurs urbanisés sont aujourd'hui classés en zone UM – zone d'UrbanisationMaîtrisée dans laquelle aucune nouvelle construction de maisons individuelles ou collectives ne sera autorisée mais qui permettra toutefois une extension limitée des constructions existantes sous conditions.

SDP légale existante A la date approbation PLU	SDP maximale supplémentaire .autorisée	Emprise au sol maximale supplémentaire autorisée	Emprise au sol totale maximale (existant+projet)
< ou = 150m²	40 m²	50 m²	300 m²
> 150 m²	20 m²	50 m²	300 m²

SDP = Surface De Plancher

- ✓ les piscines,
- ✓ les citernes DECI Défense Extérieure Contre l'Incendie,
- ✓ les citernes de combustible,
- ✓ un abri de jardin par unité foncière, de construction non traditionnelle d'une emprise maximale de 6m²

PPRIF – Zonage indice 1

6.2.Date de référence et règles applicables : Sans objet

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

Méthode de la **comparaison directe**, laquelle consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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

Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20251216-DEL-57-2025-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources DRFIP - Patrim Estimer un bien –

Périmètre de recherche

Adresse correspondant à la référence cadastrale : 83 027 / 000 AH 0279

Périmètre géographique : 3000 m autour

Période de recherche

De 01/2022 a 01/2025

Caractéristiques du bien

Non bâti

Surface du terrain : de 200 à 10000 m²

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observations / PLU
8304P04 2022P23610	112//CP/10//	SAINT-CYR-SUR-MER	141 CHE CARRAIRE DES LECQUES	29/08/2022	6885	130 000	18,88	Bois et taillis – N
8304P04 2023P04407	27//AD/4//	LA CADIERE D AZUR	LA MENE	20/01/2023	3320	20 000	6,02	Taillis – N bio
8304P04 2023P11497	27//E/200//	LA CADIERE D AZUR	LE PEYNEUF	03/05/2023	9430	44 735	4,74	Vignes en friche – A
8304P042023P2 4061	112/CX/59	SAINT-CYR-SUR-MER	59 CHEMIN DE LA PEGUIERE	23/10/2023	1862	18 000	9,67	Vignes en friche – A
8304P04 2024P13486	27//AE/525//	LA CADIERE D AZUR	VAUSSIER	14/06/2024	5017	245 000	48,83	Terre A bio
8304P04 2025P11423	112//DR/78//	SAINT-CYR-SUR-MER	LA CLARE	22/05/25	5225	30000	5,74	Bois taillis – N
8304P04 2022P03948	27//AD/104//	LA CADIERE D AZUR	LE PIN	20/01/2022	2590	15 000	5,79	Terre Taillis UM
8304P04 2023P06367	27//G/635//	LA CADIERE D AZUR	LE VALLON DE COUPAS	14/03/2023	5000	5 000	1,00	Taillis – N – UM
8304P04 2025P20846	27//G/2442//	LA CADIERE D AZUR	LES LAUVES	25/09/25	840	25000	29,76	Taillis UM
						Moyenne	**14,49**	**12**
						Médiane	**6,02**	**6**
						Quartile 1	**5,74**	**6**

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

La valeur médiane de 6 € / m² sera retenue, afin de prendre en compte la configuration de la parcelle, qui sous certaines conditions amène a la fois du terrain d'agrément mais aussi de légers droits à extension.

Un abattement de 15 % sera retenu concernant le risque incendie, soit un prix arrondi à 5 €/m²

La valeur vénale sera ainsi estimée à : 3 430 m² X 5 € = 17 150 € arrondie à 17 000 €.

9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20251216-DEL-57-2025-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

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 **17 000 € (sous réserve des superficies);**

Une marge de négociation de 10 % est laissée à la libre appréciation du consultant, portant le prix minimal de cession à 15 300 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 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.

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.

Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20251216-DEL-57-2025-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025,
Date de réception préfecture : 18/12/2025

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,

Emmanuel HUERTAS

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.