Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20251216-DEL-58-2025-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 :
Courriel : @dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS: 2280 8297
Réf OSE : 2025-83027-16635

Le 24/03/2025

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 :	Terrain nu pour extension parking
Adresse du bien :	Ancien Chemin du Castellet – 83740 LA CADIERE D'AZUR
Valeur vénale:	**205 000 € HT**
	(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20251216-DEL-58-2025-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

Commune de La Cadière D'Azur

affaire suivie par : Stéphanie SAYAH

2 - DATES

de consultation :	03/03/2025
de visite :	
du dossier complet :	03/03/2025

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 ☐

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] :	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition amiable pour extension parking (ER n° 31)

Montant négocié : 200 000 €

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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 Beausset, ou la D 559 depuis Bandol ou par la sortie d'autoroute, proche (sortie n°11)

La commune dispose d'école maternelle et élémentaire.

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

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

Accusé de réception en préfecture
090-219200375-20251216-DEL-58-2025-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

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

Le site du projet se situe à 1 kilomètre au Nord-Ouest du centre bourg.

Tous les réseaux sont à proximité.

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	AB 1027 (ex AB 820)	Font d'Abeille	1 676 m²	Terrain nu



4.4. Descriptif

Terrain nu, en pente.

NB consultant : Difficulté technique d'accès et la déclivité importante du terrain. De plus, les travaux nécessiteront une étude géotechnique de part le risque mouvement de terrain. L'accès véhicules ne pourra s'effectuer que par l'accès du parking existant. L'extension du parking ne sera que partielle compte tenu de la configuration du terrain actuel à définir plus précisément avec une étude de faisabilité.

4.5. Surfaces du bâti : SO

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : SCI LA FOND D'ABEILLE représentée par M. BERARD RENE - HOSTELLERIE BERARD

5.2. Conditions d'occupation : Bien évalué libre d'occupation.

6 - URBANISME

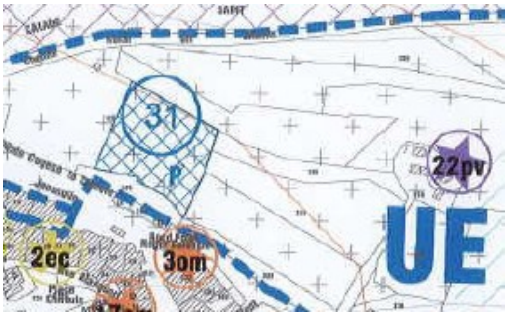
Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20251216-DEL-58-2025-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

6.1.Règles actuelles :

PLU de la Commune de La Cadière d'Azur approuvé en 2018

Zone UE –

***** ER n° 31 au PLU



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

Méthode de la **comparaison directe**, laquelle 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.
Cette méthode sera complétée par le compte à rebours promoteur .

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources DRFIP - Patrim BNDP –

1 – TAB libre

Sur la commune de 2021 à janvier 2025 : Pas de terme en UE correspondant, justifiant une recherche plus large

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Zonage
8304P04 2023P17510	27//D/469//	LE DEFENDS	10/07/2023	1174	370 000	315	UB
8304P04 2024P01579	27//D/468//	LE DEFENDS	09/01/2024	1174	408 000	348	UB
2024P09693	AC 534	LE LANDENET	02/05/2024	313	290 000	927	UB et 290 sdp
2024P17726	AC 537	LE LANDENET	28/08/2024	422	300 000	711	UB
2024P12401	AC 538	LE LANDENET	12/06/2024	373	280 263	751	UB
8304P04 2021P26371	27//AC/516//	LE LANDENET	29/10/2021	702	270 000	385	UB

2 – TAB équipement public

Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20251216-DEL-58-2025-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

	Date d'acte	Réf. Publ.	Réf. Cadastrale	Commune	Superficie	Zone	Prix en €	Prix/m²	
1	31/05/10	10P06372	AT 990	La Garde	1312	UPm	80 000	61	
2	17/06/13	13P05689	BH 64	La Farlède	6633	AUH3	365 000	55	
3	13/03/14	14P02512	AS 987	Salernes	139	AUcr	5 000	36	
5	29/03/16	16P04356	AT 989	La Garde	4512	Upm	271 000	60	
6	21/07/16	16P06621	B 1155	Le Val	23729	1NA	1 260 000	53	école + parking + salle des fêtes + équipements publics
7	15/11/17	17P14334	AN 339	Saint-Raphaël	3217	N	154 000	48	
8	20/08/18	18P10356	BH 25	La Farlède	2 377	AUH3	147 423	62	
9	20/08/18	18P10352	AZ 7	La Farlède	4 488	AUH3	277 461	62	
10	24/01/19	19P01650	BH 117, 21	La Farlède	4 782	AUH3	267 792	56	
11	04/04/19	19P04289	AW 2112	Six Fours	725	UL	98 000	135	
12	18/06/20	20P06030	BE 20 à 22	SIX FOURS	12098	UL	555 400	46	
13	31/08/21	21P24518	AS 1050	fréjus	1906	Nn	80 000	42	
14	07/06/22	22P15954	BA 80	la farlede	987	Aue2	50 000	51	
15	27/07/23	23P19006	Bk 47	puget A	1053	N	40 000	38	
16	17/10/23	23P23690	AR 555 à 557 + 654-655 + 708 + AS 201-202-250..	La Seyne	12818	Upc, Upd et UFa	1 000 000	78	Commune à MTPM, terrain pour aménagement
17	30/08/24	24P17741	AN 390	LA GARDE	4290	UP	750 000	175	Vend EDF et acq ENEDIS terrain usage tertiaire

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

– Méthode par comparaison de terrains pour usage public.

Retenu au regard du projet et de la commune, la fourchette haute soit 175 €/m²

1676 x 175 €/m² = 293 300 €

Abattement pour forte déclivité et accès difficile : - 30 % soit 205 310 € arrondi à **205 000 €**

9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 **205 000 €** .

Elles est exprimée hors taxes et hors charges.

Une marge de négociation de 10 % est laissée à la libre appréciation du consultant.

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.

Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20251216-DEL-58-2025-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

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,
La responsable du Pôle d'Évaluation du Domaine

Sandrine GUINLOT-PRADO
inspectrice divisionnaire 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.

Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20251216-DEL-58-2025-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025