Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20251216-DEL-61-2025-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

7302 - SD

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: 2549 8105
Réf OSE : 2025-83027-55014

Le 29/07/2025

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 :	Parcelles et emprise TAB
Adresse du bien :	CHEMIN DE SAINT MARC - 83 740 LA CADIERE D'AZUR
Valeur vénale :	**45 000 € HT**
	(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1

Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20251216-DEL-61-2025-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE LA CADIERE D'AZUR

affaire suivie par : Stéphanie SAYAH

urbanisme@lacadieredazur.fr 04 94 98 25 35

2 - DATES

de consultation :	24/07/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
Date de visite :	
du dossier complet :	24/07/2025

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 :	

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

Cette cession permet de réunifier les parcelles adjacentes (AC 334 - AB 728 - AC 332 - AC 330)

Programme de logements sociaux EPF Paca / la Cadiere d'Azur/ GROUPE VALOPHIS cession d'un terrain dans le cadre de l'opération

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

Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20251216-DEL-61-2025-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

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 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

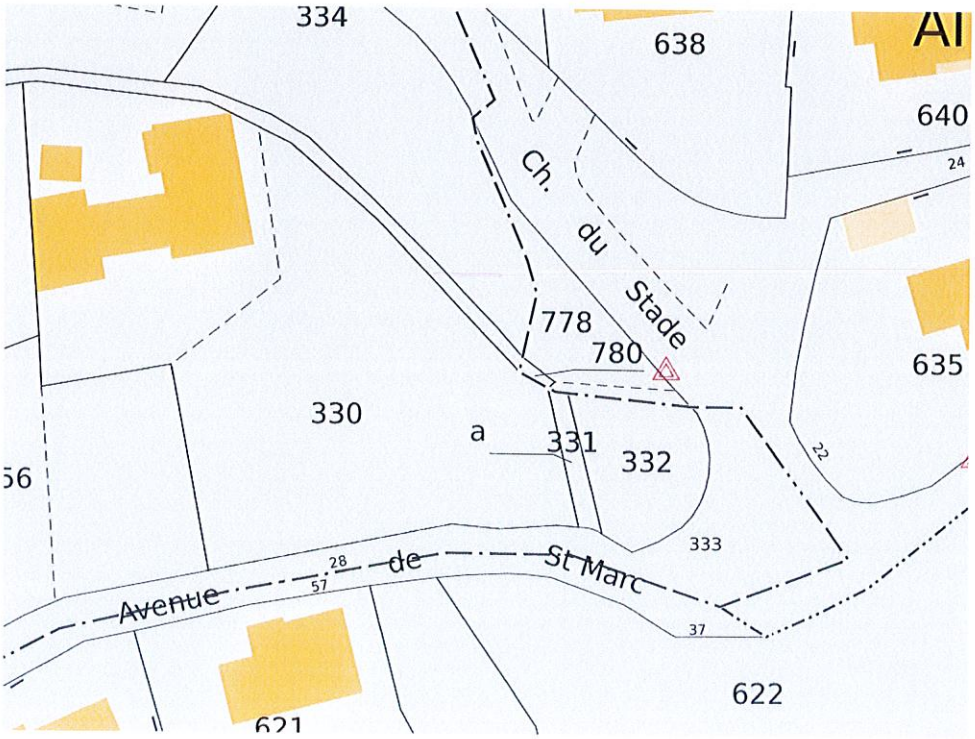
Parcelles en bordure de voirie, réseaux disponibles à proximité

4.3. Références cadastrales

Le bien sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie totale	Superficie emprise	Nature réelle
La Cadière d'Azur	AB 780	CHEMIN DE SAINT MARC	8 m²		Terrain à bâtir
	AC 331		30 m²		
	AC 554 *		56 m²		

* La parcelle AC 554 provient de la division à prévoir de la parcelle AC 155 (760 m²) , la partie restante devenant AC 553 pour 706 m².



Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20251216-DEL-61-2025-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

4.4. Descriptif

Parcelles en bordure immédiate de voirie , étroites et irrégulières, légèrement en pente vers les parcelles mitoyennes.

Actuellement en nature de maquis et arborée de pins.

Constructibles au sens du PLU, elles ne peuvent isolément par leur consistance être bâties, mais participent à valoriser le potentiel constructible des parcelles voisines concernées par un projet d'immobilier collectif.

4.5. Surfaces du bâti

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de LA CADIERE D'AZUR

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

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles :

PLU de la Commune de LA CADIERE, en Zone UB c, du PLU approuvé le 11/06/2018.

- zone UB à caractère central d'habitat, de services et d'activités comprenant trois secteurs :
  - UBa dans lequel certaines restrictions règlementaires sont appliquées compte tenu de la configuration des lieux ;
  - UBb secteur de densification potentielle
  - UBc :
    - Saint Marc, zone mixte de logements sociaux et logements libres et d'accession sociale à coût maitrisés
    - Défends, zones réservées à la réalisation de logements sociaux

SDP = surface de plancher

PLU	FICHE SYNTHETIQUE DE VOCATION DES ZONES	EMPRISE AU SOL	HAUTEUR	NON IMPERMEABLE
UB	HABITAT/SERVICES/ACTIVITES	30%	7M	40%
UBa	HABITAT/SERVICES/ACTIVITES - PROTECTION DU PAYSAGE	30%	4M	40%
UBb	HABITAT/SERVICES/ACTIVITES - DENSIFICATION POTENTIELLE	100%/50%	7M	non règlementé
UBc	HABITAT SOCIAL	30%	7M	40%

6.2.Date de référence et règles applicables : Sans objet

Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20251216-DEL-61-2025-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

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

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 AB 0780

Périmètre géographique : 1000 m autour

Période de recherche

De 01/2022 a 01/2025

Caractéristiques du bien

Non bâti Terrain à bâtir

Surface du terrain : de 100 à 3000 m²

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
8304P04 2022P29942	27//AB/1021//	LA CADIERE D AZUR	ST JEAN	17/11/2022	462	390 000	844,16
8304P04 2023P17510	27//D/469//	LA CADIERE D AZUR	LE DEFENDS	10/07/2023	1174	370 000	315,16
8304P04 2024P09693	27//AC/534//	LA CADIERE D AZUR	LE LANDENET	02/05/2024	313	290 000	926,52
8304P04 2024P12401	27//AC/538//	LA CADIERE D AZUR	LE LANDENET	12/06/2024	373	280 263	751,38
8304P04 2024P17726	27//AC/537//	LA CADIERE D AZUR	LE LANDENET	28/08/2024	422	300 000	710,90
8304P04 2025P04130	27//AC/536//		LE LANDENET	19/02/2025	1092	180 000	164,84
						Moyenne	**619**
						Médiane	**731**

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

La moyenne arrondie à 600 € sera retenue, eu égard à la typologie du terrain,

Ces parcelles et emprise une fois réunies participent à finaliser une unité foncière ayant vocation à être construite.

Les termes de comparaison touchant des terrains viabilisés (lotissements) un abattement de 20 % sera appliqué sur ces parcelles .

Prix au m² déterminé : 600 € X 0,8 = 480 €, soit une valeur vénale estimée de :

94 m² X 480 €/m² = 45 120 € arrondi à 45 000€ HT/HC

Accusé de réception en préfecture
083-218300275-20251216-DEL-61-2025-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

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 **45 000 € (sous réserve des superficies);**

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

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Le consultant peut alors céder la parcelle a un prix ne pouvant être inférieur à **40 500 € HT/HC**, ou à un prix supérieur à 49 500 € HT/HC, sans nouvelle consultation du service.

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.

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.

Accusé de réception en préfecture
083-218300015-20251218-DEP2025-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

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,

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.