



Direction Générale des Finances Publiques

Le 23 octobre 2024

Direction départementale des Finances publiques du Var

Pôle d'évaluation domaniale du Var

Place Besagne – CS 91409

83 056 TOULON Cedex

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Var

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Anne ROCCASALVA

COMMUNE LES ARCS

Courriel : anne.roccasalva@dgfip.finances.gouv.fr

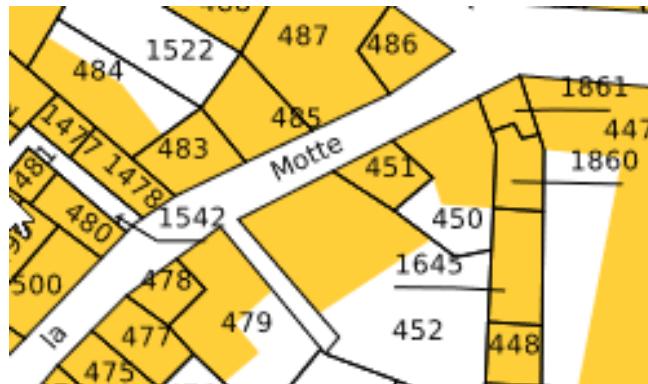
Téléphone : 04 94 50 52 68

Réf DS : 20043116

Réf OSE : 2024-83004-71040

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 : Immeuble

Adresse du bien : 21 rue de la Motte – 83460 LES ARCS

Valeur : 138 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : DE FREITAS Dino

2 - DATES

de consultation :	30 septembre 2024
du dossier complet :	30 septembre 2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input 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

Cession à un opérateur pour rénovation et création d'un ou deux logements en centre-ville dans le cadre de l'ORT des Arcs.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune des Arcs est une commune du centre Var traversée par l'Argens et bordée au Sud par le massif forestier des Maures. Elle est membre de la Communauté de Communes Dracénie Provence Verdon agglomération. La commune dispose d'un quartier médiéval qui surplombe le centre-ville et est également reconnue dans le domaine viticole en présence de plusieurs châteaux. Il s'agit néanmoins d'une commune urbaine disposant notamment d'un centre commercial et d'une zone logistique dite « Parc des Breguières ».

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

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie

Le bien à estimer se situe au centre-ville, en façade sur la rue de la Motte.

4.3. Références cadastrales

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

Parcelle	Superficie (en m ²)
D 485	65

4.4. Descriptif

En centre-ville, en façade sur la rue de la Motte, le bien correspond à immeuble en RDC+2 comprenant :

- au RDC et 1^{er} étage : un logement en duplex composé, au RDC, d'une pièce à vivre avec coin cuisine. La pièce présente des traces d'humidité aux murs et la partie basse du mur de la façade de l'immeuble a été mise à nu. L'étage, accessible par un escalier en bois, comprend une chambre avec placard et une salle d'eau avec sanitaires et fenêtre.
- au 2^e étage : un logement occupant tout l'étage composé d'une pièce avec vivre avec espace cuisine et une salle d'eau avec sanitaires et fenêtre.

L'ensemble est dans un état d'entretien et de conservation correct. À noter cependant, fenêtres en simple vitrage, carrelage se décollant par endroits dans le logement du 2^e étage, traces d'humidité dans la partie basse du mur au RDC malgré une réfection récente de la façade.

4.5. Surfaces du bâti

4.5.1. Données cadastrales

Surfaces déclarées et calcul de la superficie utile pondérée :

Nature	SU (en m ²)	Coefficient de pondération	SUP (en m ²)
Appartement 1	25	1	25
Appartement 2	25	1	25
Remise	58	0,5	29
TOTAL	108		79

4.5.2. Données fournies par le consultant

Superficies cadastrales

4.5.2. Surfaces retenues

Superficies cadastrales

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : COMMUNE DES ARCS

5.2. Conditions d'occupation

Estimation libre de toute location ou occupation.

6 - URBANISME

Règles actuelles

PLU de la commune des ARCS (dernière procédure approuvée par DCM en date du 05 février 2024).

Zone UA : Zone à caractère central d'habitat, de services et d'activité du village et ses extensions contemporaines et le hameau des Nouradons. Le secteur UAb correspond à la partie urbaine du XIXème et du XXème siècle, organisée le long du boulevard Gambetta et l'avenue Jean Jaurès. Le caractère de ce secteur doit être maintenu et conforté..

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de la comparaison directe de biens équivalents, qui 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. Cette méthode est privilégiée en raison de l'existence d'un marché local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Les mutations à titre onéreux d'appartements entre 20 et 80 m² SU, libres, sans terrasse, dans le centre-ville de la commune des Arcs, pour la période courant du 1^{er} janvier 2024 au 30 septembre 2024, ont été recherchées.

Termes de comparaison retenus :

Biens bâtis : appartement – valeur vénale								
N	Date mutation	Réf. Acte	Commune Adresse	Cadastral	SUP (en m ²)	Prix	Prix /m ²	Nature
1	21/06/2024	24P14218	7 Rue Antoine Truc	D 506	37	67 000 €	1 811 €	Studio + grenier
2	29/02/2024	24P05199	9 Rue Antoine Truc	D 507	65	140 020 €	2 154 €	T3 en duplex
3	16/05/2024	24P10631	24 Bd Gambetta	D 2365	28	60 000 €	2 143 €	T2
4	10/08/2024	24P18298	37 Bd Gambetta	D 618	75	195 700 €	2 613 €	T3
5	22/07/2024	24P15838	3 B Rue Guillaume Olivier	D 1030	48	92 000 €	1 917 €	T2
6	12/01/2024	24P01420	6134 Rue Guillaume Olivier	D 1410	47	122 500 €	2 606 €	T2
7	10/09/2024	24P19776	4 Bd Marcel Audibert Dit Amoret	D 398	52	120 000 €	2 308 €	T2
8	05/02/2024	24P03644	5503 Rue Victor Maria	D 170	40	70 000 €	1 750 €	T2
Moyennes					49	108 403 €	2 163 €	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

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

A défaut de terme de comparaison exactement équivalent, la valeur moyenne des termes recensés est retenue, soit 2 163 €/m², avec un abattement de 10 % compte tenu de l'état correct, soit un prix unitaire s'élevant à 1 947 €/m². Un abattement supplémentaire de 10 % est pratiqué pour cession « en bloc » de l'ensemble de l'immeuble, soit un prix unitaire s'élevant à 1 752 €/m².

SUP (en m ²)	PU €/m ²	Valeur Vénale	Arrondie à
79	1 752 €	138 408 €	138 000 €

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

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 **138 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 124 000 € (arrondie).

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 douze 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

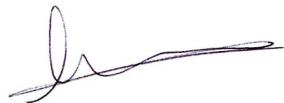
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont de nature professionnelle.

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,

L'Évaluatrice,



Anne ROCCASALVA
Inspectrice des Finances publiques