

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

Pôle Métiers

Service : Service du Domaine

Adresse : Place Besagne

CS 91409

83056 TOULON CEDEX

Téléphone : 04.94.03.81.35

Fax : 04.94.03.81.86

Le 19 mars 2020

Le Directeur Départemental des Finances
Publiques du Var

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Nathalie TOURET

Téléphone : 04.94.03.82.59/ 06.25.13.84.30

Courriel : nathalie.touret@dgifp.finances.gouv.fr

Réf. : 2020-098V0281

à

Commune du Pradet
Hôtel de Ville
Parc Victor Cravero
83220 LE PRADET

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : PARCELLES ENCOMBRÉES PARTIELLEMENT DE BÂTIES

ADRESSE DU BIEN : 57 ESPLANADE DU 3EME ZOUAVE, LE PRADET

VALEUR VÉNALE : 662 900 € hors coût des travaux

1 – SERVICE CONSULTANT : **COMMUNE DU PRADET**

AFFAIRE SUIVIE PAR : Marie-Laure CHARRY et Gulus BOUCHET

2 – Date de réception : 21 février 2020

Date de visite : 10 mars 2020

Date de constitution du dossier « en état » : 10 mars 2020

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Demande d'évaluation pour la résiliation anticipée d'un bail emphytéotique au profit du bailleur, concernant un foyer logement dénommé « Raï de Souleou » sur la commune du Pradet.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Commune de : LE PRADET

Cadastre – Superficie :

Section	Parcelle	Superficie	Lieu-dit
AD	63	3 072 m ²	57 Esplanade du troisième Zouave
AD	146	717 m ²	
TOTAL		3 789 m ²	

Nature – Situation :

Le bien est à proximité immédiate du cœur de l'agglomération, dans un environnement pavillonnaire et de petits ensembles. La construction du milieu des années 1970 est élevée de trois étages sur rez-de-chaussée, à usage de foyer-logement, dénommé « Raï de Souléou ».

Devant la construction, un parking asphalté, prolongé par une parcelle de terrain nu arboré, donnant sur le parc Cravero.

L'ensemble du bien est entièrement clôturé et sécurisé par un portail et un portillon en fer.

L'immeuble est de construction traditionnelle, les murs sont en crépi, la toiture est faite de tuiles romanes. L'escalier de secours est sur la façade Nord. Les portes-fenêtres des étages et les volets sont en PVC tandis que les grandes baies vitrées du rez-de-chaussée sont en aluminium. Elles disposent toutes d'un double vitrage, et sont protégées du soleil par des stores en toile. Les appartements n'ont pas de balcons.

Il se compose de :

Rez-de-chaussée : une entrée, un espace accueil, le bureau de la Direction pour une superficie d'environ 35 m², une vaste salle de restauration, des sanitaires, des vestiaires. Egalement les cuisines et annexes (pièces de stockage, une salle de plonge, 2 chambres froides), un bureau, qui disposent tous de portes-fenêtres donnant sur l'arrière du bâtiment. Façade Nord, l'appartement du gardien de 60 m², comprenant 3 pièces (un séjour, 2 chambres, une cuisine aménagée, une salle de bains, un WC séparé), et trois studios de résidents.

Pour mener aux étages un escalier, et deux ascenseurs. A chaque niveau de vastes couloirs desservent des studios de 30 à 36 m². Ils sont composés d'un dégagement avec placard, une salle d'eau avec WC, une pièce principale avec coin cuisine.

L'ensemble comprend 48 studios (42 ont une surface de 30 m² et les 6 autres ont une surface de 36 m²). La superficie utile totale de 3 067,50 m².

Les sols sont carrelés, sauf les studios qui ont un revêtement PVC. Le bâtiment dispose du chauffage central. Les locaux techniques sont à l'extérieur.

L'immeuble est dans un bon état d'entretien et de conservation, cependant des travaux sont nécessaires pour être en accord avec la réglementation (électricité, installation incendie,...)



5 – SITUATION JURIDIQUE

- Propriétaire : Commune du PRADET / Var Habitat (emphytéote)
- Origine de propriété : sans intérêt pour la présente évaluation.
- Situation d'occupation : bail emphytéotique pour une durée de 65 ans à compter du 1^{er} juillet 1976, arrivant à expiration le 30 juin 2041. Le loyer annuel est de « un euro symbolique ». Le preneur doit réaliser les travaux de construction d'un groupe de foyers-logements pour personnes âgées au bénéfice du Bureau d'Aide sociale de la commune.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

PLU de la commune de Le Pradet

Le terrain est en zone UB, elle correspond à un espace urbanisé situé à la périphérie immédiate Nord, Ouest et Est du centre aggloméré du « village ». Elle est constituée de secteurs à dominante d'habitat collectif destinée à recevoir, outre l'habitat, les activités qui en sont le complément normal, dans une organisation urbaine relativement dense.

Emprise au sol : non réglementé

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : 5 m de l'alignement de la RD 559, 5 m de la RD 86, 4 m de l'alignement des autres voies. Implantations différentes dans certains cas (6.2). Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : soit en limite séparative hauteur limitée 3,5 m, sinon 4 m minimum. Implantation différente dans certains cas (7.2). La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres, elle doit tenir compte des constructions voisines. Espaces libres et plantations : 30 % de la superficie du terrain, lorsqu'il s'agit d'habitation et 20 % dans les autres cas.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison . Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

La valeur vénale du bien est estimée à **662 900 € hors coût des travaux**

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,

L'Évaluatrice du Service Domaine



*Nathalie TOURET
Inspectrice des Finances Publiques*