



FINANCES PUBLIQUES

**Direction Générale Des Finances Publiques**  
**Direction départementale des Finances Publiques du Var**

Le 10/03/2022

Pôle d'évaluation domaniale  
Place Besagne  
83056 TOULON Cedex  
téléphone : 04 94 03 81 86  
mél. : ddfig83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances  
publiques du Var

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Sandrine GUINLOT-PRADO  
téléphone : 04 94 03 81 35 ou 06 27 57 23 17  
courriel : sandrine.guinlot-prado@dgfip.finances.gouv.fr

**COMMUNE LE PRADET**

**Réf. DS:7837981**

**Réf OSE : 2022-83098-14443**

## **AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

Désignation du bien :	Maison
Adresse du bien :	126 Avenue de la Première DFL, LE PRADET
Département :	Var
Valeur vénale :	<b>305 000 € HT</b>

*Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.*

## 1 - SERVICE CONSULTANT

### COMMUNE LE PRADET

affaire suivie par : Mme Gulus BOUCHET

## 2 - DATE

de consultation : 22 février 2022

de réception : 22 février 2022

de visite : 8 mars 2022

de dossier en état : 8 mars 2021

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

Demande d'évaluation d'une maison pour acquisition amiable dans le cadre d'un projet d'extension de services publiques de la commune ( archives)

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Section	Parcelle	Superficie	Lieu-dit
AD	149	527 m <sup>2</sup>	126 avenue de la première FDL

### Situation générale de la commune du PRADET :

Sur la D559 entre Hyères les palmiers (10 km) et Toulon (9 km), Le Pradet est une charmante station du littoral varois qui s'étend sur 7km de côtes.

Avec son littoral, ses plages, ses pistes cyclables, ses criques sauvages, son centre-ville pittoresque, ses domaines viticoles, son sentier marin et ses massifs forestiers, la station balnéaire du Pradet possède un riche patrimoine naturel et culturel.

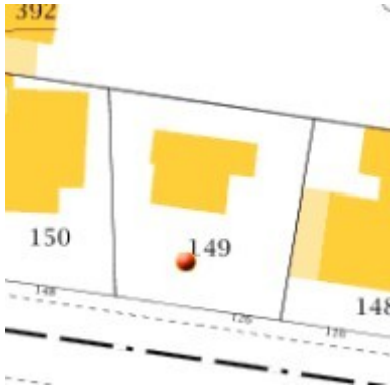
Elle compte un peu plus de 10 000 habitants.

Elle appartient à l'unité urbaine de Toulon, une agglomération inter-départementale regroupant 27 communes

### Situation du bien :

- Sis 126 avenue de la première FDL sur la commune du Pradet , le bien correspond à une maison, de plain pied, construite en 1957, sur terrain plat, clôturé, au centre-ville du Pradet, sur axe très passant qui traverse la commune d'Est en Ouest etl jouxte le Parc Cravéro. Elle dispose d'une surface habitable d'environ 68 m<sup>2</sup> + garage. Jardin arboré.

État du bien : travaux de remises aux normes à prévoir.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

- Propriétaire : Madame THOMAS BONNET Monique et PEZ Annie héritiers de Mme BARTOLI Jeanne
- Origine de propriété : sans intérêt pour la présente évaluation.
- Situation d'occupation : Estimation libre de toute occupation ou location.

## 6 - URBANISME – RÉSEAUX

PLU de la commune du Pradet, le bien est situé en zone **UA** :

Cette zone correspond au centre aggloméré du «village ». Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, les activités qui en sont le complément normal. Les constructions y sont édifiées en ordre continu dont il convient de préserver et de prolonger les caractéristiques.

Sont interdites les occupations et les utilisations suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UA2,
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc..) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2,
- les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

## **ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique,
- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat,
- les programmes de logements collectifs sous condition qu'ils comportent au moins 50% de SHON en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat,
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

### **\* Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Sauf disposition contraire portée aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées sur la limite d'emprise des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

[...]

### **\* Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Dans la bande de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être édifiées en ordre discontinu d'une limite latérale à l'autre, sur tous ses niveaux.

Au-delà de la bande de 15 m les constructions pourront s'implanter :

- soit en limite séparative à condition que leur hauteur sur cette limite n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine.
- soit en observant un recul par rapport aux limites séparatives. Dans le cas de marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour l'extension de constructions existantes, sous réserve de ne pas aggraver la marge de recul existante
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour les piscines non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 m pour lesquelles le recul minimum est ramené à 2 m.

### **\* Emprise au sol des constructions : Non réglementée**

**\* Hauteur maximale des constructions :** la hauteur des constructions doit être établie au regard de la hauteur des constructions voisines et ne doit pas dépasser 12 m à l'égout de toiture ou l'acrotère.

**\* Stationnements :** 2 places logement ou 1 place 50m<sup>2</sup> SHON bureau ou 1 place/40m<sup>2</sup> SHON commerce ou 1place/chambre d'hôtel.

## 7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

## 8 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

- compte à rebours promoteur : Cette méthode consiste à définir le prix d'acquisition maximal du terrain ( charge foncière) en déduisant les recettes attendues de la cession des immeubles que le promoteur édifie, l'ensemble des dépenses engagées pour la construction ainsi qu'une marge rémunérant ce dernier et couvrant les éventuels aléas.

La valeur vénale du bien est estimée à **305 000 € HT**

**Une marge de 10 % est laissée à l'appréciation du consultant.**

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

**18 mois**

## 10 - OBSERVATIONS

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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des finances publiques  
La Responsable du Pôle d'évaluation du Domaine



Sandrine GUINLOT-PRADO  
Inspectrice divisionnaire des finances publiques