



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 07/02/2024

Reçu en préfecture le 07/02/2024

Publié le 21 février 2024

ID : 083-288300411-20240201-2024_02-DE

S²LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

**Direction départementale des Finances publiques
Du Var**

Le 02 /11/2021

Pôle d'évaluation domaniale

Place Besagne CS 91409
83056 TOULON CEDEX

téléphone : 04.94.03.81.35
mél. : ddfip83.pole-
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Var

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : François ROUSSEAU
téléphone : 04.94.03.81.15
courriel : francois.rousseau@dgfip.finances.gouv.fr

CENTRE DEPARTEMENTAL DE GESTION DE
LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE
860 Rte des Avocats
83260 La Crau

Ref. DS : 5537590

Ref LIDO/OSE : 2021-83062-66003

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

Locaux d'activités

Adresse du bien :

1766 Chemin de la Planquette 83130 La
Garde

Département :

Var

Valeur vénale :

2 000 000 €

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

1 - SERVICE CONSULTANT

CENTRE DEPARTEMENTAL DE GESTION DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE

affaire suivie par : GUICHARD Laetitia

2 - DATE

de consultation : 07/09/2021

de réception : 07/09/2021

de visite : 13/10/2021

de dossier en état : 13/10/2021

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

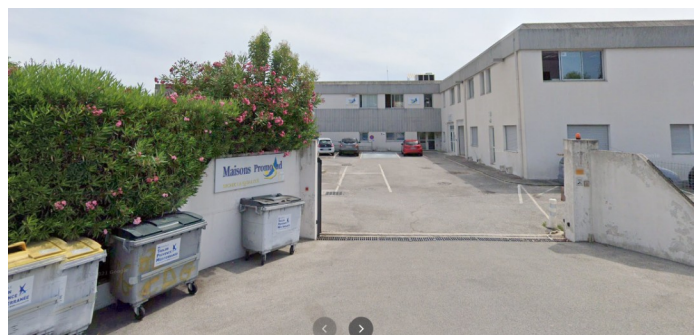
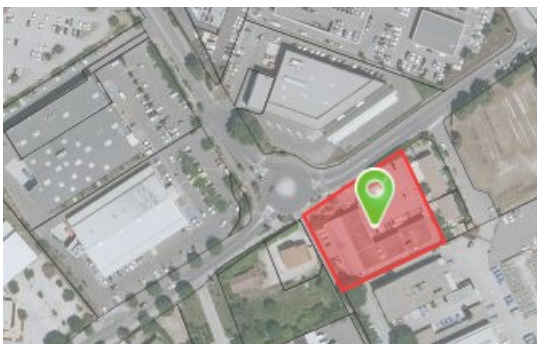
Cession de locaux d'activités dans le but de nationaliser son patrimoine.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales

Commune de LA GARDE

Section	Parcelle	Superficie	Observation
AN	1505	30 85	//



Description du bien :

Au sein d'une zone d'activité de la Garde, proche Grand Var, se trouve un ensemble immobilier à usage de bureau.

Au sein de cet ensemble, le consultant est propriétaire du :

Bât A : 290 m2

Bât B : 249 m2

Bât C : 489 m²

39 places de stationnement privatives

Soit une superficie totale de 988 m².

Les prestations de l'ensemble sont standards. Le bien dispose notamment de climatisations réversibles, de plafonds suspendus, de huisseries Aluminium et PVC double vitrage, de prises électriques en goulotte technique et de salles pour serveurs climatisés. Ces locaux ont été divisés en trois et sont actuellement loués.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : CENTRE DEPARTEMENTAL DE GESTION DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE

Situation d'occupation : Loué / Bail Professionnel

Le régime du bail professionnel relève de l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23/12/1986 :

le bail est conclu pur une durée minimale de 6 ans. A son expiration et sous réserve de respecter un préavis de 6 mois, chaque partie peut décider de ne pas le reconduire, le locataire ne bénéficiant pas du droit au renouvellement ; à défaut le bail est reconduit tacitement.

3 Baux d'activité d'une durée de 6 ans qui ont débuté fin octobre 2018 (selon les éléments transmis par le consultant)

- ASSOCIATION DEPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT DU VAR
4 243,99 €/mois/HC ; 50 927,88 €/ans/HC
- SOLIHA VAR 5 860,76 €/mois/HC ; 70 329,12/an/HC
- IN'LI PACA 2 370,25 €/mois/HC ; 28 443 €/an/HC

6 - URBANISME – RÉSEAUX

PLU de la commune de LA GARDE

Zone UP : La zone UP est une zone réservée aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle peut également accueillir des hébergements (de type résidences ou foyers avec service), et des hébergements hôteliers ou touristiques.

Réseaux : Tous réseaux

Emprise au sol : Non réglementée

Implantation : Alignement et limites séparatives (UP 6 à 8) : général => ½ H avec minimum 4 m.

Hauteur : 20 mètres maximum (UP5)

Stationnement : UP11
Servitudes particulières : Non renseigné.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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

Méthode d'évaluation par le Revenu

Valeur vénale 2 000 000 €

Une marge de 10 % est laissée à la libre 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
Le responsable de la Division domaniale



Jean-Luc Puppi

administrateur des Finances publiques adjoint

Envoyé en préfecture le 07/02/2024

Reçu en préfecture le 07/02/2024

Publié le



ID : 083-288300411-20240201-2024_02-DE