



LA CROIX  
VALMER



Une qualité de vie

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre conseillers : 27  
En exercice : 27  
Présents : 20  
Votants : 23

N°DEL 2025\_06\_068\_5

L'an deux mil vingt-cinq, le onze septembre,

Le Conseil Municipal de la Commune de LA CROIX VALMER dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Salle Espace Diamant, sous la Présidence de Monsieur Bernard JOBERT, Maire.

Date de la Convocation du Conseil Municipal : 4 septembre 2025

### Objet : FONCIER

Acquisition d'un bien immobilier au Félicité

#### Présents :

Bernard JOBERT	Marie-Paule MAUDUIT
René CARANDANTE	Jacques BUTTARD
Catherine HURAUT	Pierre MONETON
Yves NONJARRET	Thierry DOMENACH
Jean-Michel VIGNAT	Adama LACLAVERIE
Robert DALMASSO	Julie HIVERT
Stéphanie MECHIN	Michaël REBOTIER
Michèle CAPDEVIELLE	Roger OLIVIER
Gabrielle DALMAS	Bernard BRUNEL
Brigitte RINAUDO PINEAU	Catherine BRUNETTO

#### Pouvoirs :

Linda TRIBET donne procuration à Yves NONJARRET  
Laurence GIORGINI donne procuration à René CARANDANTE  
Matthieu TAROT donne procuration à Jean-Michel VIGNAT

#### Absents excusés :

Angelo MURA  
Chantal MALFAIT  
Chloé DE BROUWER  
Marie-Françoise CASADEI

#### Secrétaire de séance :

Madame Catherine HURAUT

=====



Le Conseil Municipal ouï l'exposé du Maire, et après en avoir délibéré,

**Approuve la proposition qui lui a été faite,**

à l'unanimité

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulon dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication.

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Ainsi fait les jour, mois et an ci-dessus,  
Suivent les signatures inscrites au registre,

Pour extrait certifié conforme,

**Le Maire,  
Bernard JOBERT.**

**Le Secrétaire de séance,  
Madame Catherine HURAUT**



Le Maire,  
certifie que le présent document,  
a été affiché en Mairie le,

18 SEP. 2025

Le Maire



Direction Générale des Finances Publiques  
Direction départementale des Finances Publiques du Var  
Pôle d'évaluation domaniale  
Place Besagne - CS 91409  
83056 TOULON CEDEX  
mél. : ddvip83.pole-evaluation@dgvip.finances.gouv.fr

Le 4/07/2025

Le Directeur départemental des Finances  
publiques du Var

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Marion MATHLOUTHI  
téléphone : 04 94 03 81 35  
courriel : [marion.mathlouthi@dgvip.finances.gouv.fr](mailto:marion.mathlouthi@dgvip.finances.gouv.fr)  
Réf OSE : 2025-83048-36841  
Réf DS : 24216697

**Commune de la Croix Valmer**

**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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)*



*Nature du bien :*

Appartement

*Adresse du bien :*

174 rue du 8 mai 1945 à LA CROIX VALMER

*Valeur :*

**367 000 € HT**

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : RIBEIRO FRAGATA Clara

## 2 - DATES

de consultation :	15/05/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	17/06/2025

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition amiable d'un logement dans le cadre du renforcement du parc foncier communal.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La commune de la Croix-Valmer, née d'une scission avec le village de Gassin en 1934, est une commune littorale située dans la baie de Cavalaire, au pied du massif des Maures. Il s'agit d'une

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

station balnéaire touristique qui dispose de sept plages naturelles (dont la plage de Gigaro) mais dont le patrimoine naturel reste préservé avec notamment un vaste parc naturel protégé.

#### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Au centre de la commune, le bien est accessible depuis la rue du 8 mai 1945.

#### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Lot	Adresse/Lieudit
La Croix Valmer	BZ 145	14	Rue du 8 mai 1945

#### 4.4. Descriptif

Le lot à acquérir correspond à un logement situé en RDJ de la résidence « Le Felicité » édifiée dans les années 1970. En angle et traversant, il comprend une entrée desservant une cuisine indépendante avec porte fenêtre, une pièce de vie donnant sur courette, un couloir avec placard desservant coin nuit grande chambre avec fenêtre, WC indépendants, salle de bains, grande chambre avec fenêtre attenant une chambrette avec fenêtre.

#### 4.5. Surfaces du bâti

D'après les informations cadastrales, le bien présente une superficie de 78 m<sup>2</sup>.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Indivision BUSCHIAZZO

#### 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est considéré libre de toute location ou occupation dans le cadre de la présente estimation.

### 6 - URBANISME

#### 6.1. Règles actuelles

Au PLU de la commune de La Croix Valmer, le bien est situé en zone Ub. Sans incidence compte tenu de la nature du bien.

#### 6.2. Date de référence et règles applicables

Date du présent avis – Règles du PLU actuel

### 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Le bien a été estimé selon la méthode par comparaison au regard de l'existence d'un marché immobilier local avec des biens comparables au 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

##### Appartements situés à proximité

Date du fait générateur : postérieure au 1/01/2022, rayon de 100 m

Date d'acte	Réf. Publ.	Réf. cadastrale	Superficie	Obs.	Prix (€)	Prix m <sup>2</sup> (€)
24/10/23	23P27519	BZ 145 lot 18, 38, 39	57,70	Appartement en 1 <sup>er</sup> étage avec 2 empl. de stationnement	300 000 €	5 199 €
15/02/24	24P03719	BZ 136 lot 16	53,05	Appartement en RDJ avec loggia	186 000 €	3 506 €
11/09/23	23P24064	BZ 138 lot 8	43,87	Appartement en 2 <sup>e</sup> étage	282 000 €	6 428 €
26/05/23	23P13375	BZ 227 lot 3	28,75	Studio en RDJ	197 000 €	6 852 €
22/01/25	25P03954	BZ 235 lot 22	54,81	Appartement en 1 <sup>er</sup> étage	382 200 €	6 973 €
Moyenne						5 792 €
Médiane						6 428 €

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

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

Valeur retenue au m<sup>2</sup> : 5 200 € (terme grisé, situé au sein de la même résidence) x 0,9 pour corriger l'absence d'emplacements de stationnements associés = 4 680 € arrondi à 4 700 €/m<sup>2</sup>

Calcul : 4 700 € x 78 m<sup>2</sup> = 366 600 € arrondi à **367 000 €**

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

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 **367 000 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 403 700 €.

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.

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 18 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.

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,  
L'Évaluatrice



Marion MATHLOUTHI  
*Inspectrice des Finances publiques*