



DIRECTION GENERALE DES
FINANCES PUBLIQUES
Direction départementale des
finances publiques du Var



Division France Domaine
Place Besagne
CS 91409
83056 TOULON CEDEX

CONTRÔLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES

N° 7300

Mod. A

AVIS DU DOMAINE

(Valeur vénale)

(Code général de la propriété des personnes publiques)

(Article R 4 du décret n° 86-455 du 14 mars 1986)

N° 2015-050V1144

Cet avis modifie l'avis n°2015-050V0917 émis en date du 18 mai 2015 en raison de la présentation de nouveaux éléments par le consultant.

Enquêteur : Anne ROCCASALVA
Téléphone : 04.98.10.37.14
Télécopie : 04.98.10.37.28
Courriel : anne.roccasalva@dgfip.finances.gouv.fr
Réception sur rendez-vous.

Transmis le : - 7 JUL. 2015
au Représentant de l'Etat,
conformément aux dispositions
de la loi du 2 Mars 1982

ACQUISITION AMIABLE

1. Service consultant : COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DRACENOISE
Direction Aménagement et Urbanisme
Square Mozart
CS 90129
83 004 DRAGUIGNAN Cedex
Vos références : DAU/FR/JBM n°2015-43
Affaire suivie par : Frédéric RANNOU

2. Date de la consultation : Le : 15 juin 2015

3. Opération soumise au contrôle : acquisition d'une propriété bâtie dans le cadre de la rationalisation du patrimoine foncier et immobilier de la Communauté d'Agglomération Dracénoise.

4. Propriétaire présumé : AZOULA BENHAMOU

5. Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

Commune de : DRAGUIGNAN

Cadastre – Superficie :

Section	Parcelle	Superficie (en m²)	Lieu-dit
AN	84	4 775	724 avenue Pierre Brossolette

Nature – Situation :

La parcelle se situe à l'extérieur et au sud-ouest de la commune, au sein de la zone d'activités Salamandrier. Elle est accessible à partir de l'avenue Pierre Brossolette (D 557) par un chemin d'accès longeant la parcelle AN 43 et menant à la partie bâtie de la parcelle. Le terrain est partiellement encombré d'un bâtiment de grande superficie comprenant :

- une partie hangar de plain-pied d'environ 2 162 m² réparti en trois zones distinctes de 1 632 m², 210 m² et 320 m²
- une partie bureaux, stockages et locaux techniques sur deux niveaux, intégrée au hangar principal sur une surface de 493 m². Cette partie n'est pas exploitable en raison d'un système d'assainissement défectueux qui empêche notamment d'installer du personnel sur ce site.

Les locaux sont inoccupés depuis 1996 et sont restés en l'état. Ils sont actuellement remplis de rayonnages chargés de produits divers.

6. Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S. - Servitudes - Etat du sous-sol - Eléments particuliers de plus-value et de moins-value - Voies et réseaux divers :

POS de la commune de DRAGUIGNAN. Zone UD : zone réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux. Cette zone est située dans un site qui doit être respecté ou amélioré par la réalisation d'écrans de végétation.

Superficie minimale : 1 200 m²

Emprise au sol : 50 %

Hauteur absolue : 7 mètres

La parcelle est située en zone rouge R1 du PPRI.

7. Origine de propriété : sans intérêt pour l'évaluation.

8. Situation locative : Estimation libre de toute location ou occupation.

9. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE :

La valeur vénale actuelle du bien peut être estimée à 796 500 € arrondie à **797 000 €**.

10. Observations particulières :

La présente estimation est fixée sous réserve d'une visite du bien et ne prend pas en compte les frais liés à la recherche d'amiante, de risques liés au saturnisme et d'insectes xylophages ni, éventuellement, le coût des traitements nécessaires (dans les parties bâties).

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

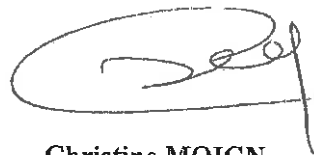
En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s).

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an **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.

A Toulon, le 17 juin 2015

Pour le Directeur départemental des finances publiques
La Chef de la brigade d'évaluations domaniales,



Christine MOIGN
Inspectrice divisionnaire