



MAIRIE de SAINT-JULIEN-LE-MONTAGNIER

22 rue de l'Hôtel de Ville
83560 SAINT JULIEN LE MONTAGNIER
Tél. : 04.94.80.04.78 Fax : 04.94.80.01.05

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt - cinq et le 27 février à 18h30,

Le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Emmanuel HUGOU, Maire.

		P	A. E.	A.	Procuration à			P	A. E.	A.	Procuration à
HUGOU	Emmanuel	X				CAVALLARO	Sylvie		X		E HUGOU
RUIZ	Arlette	X				THOUROUDE	Alain		X		
CHALLIER	Bruno	X				MURE	Line-Marie		X		P BONESSO
LECLERC	Caroline	X				PAUTE	Sébastien			X	
CHAIX	Jacques	X				BONESSO	Paul	X			
FANGUIAIRE	Sandrine	X				JOURDAN	Éric	X			
GUEMENE	Françoise	X				GRATTAPAGLIA	Mireille	X			
SCHILLINGER	Martine	X				HOURS	Cyrille	X			
SZYMANSKI	Jean-Pierre	X				D'HEILLY	William		X		C HOURS
POURRIERE	Denis	X						14	04	01	

Conseillers municipaux en exercice : 19

Présents : 14

Absents : 05

Dont :

Absents excusés ayant donné **procuration : 03**

Absents excusés sans procuration : 01

Autres absents : 01

Délibération n° 2025-02-27-05

OBJET : DÉCISION DE CESSIION ET D'ACQUISITION DE TERRAIN PAR VOIE D'ÉCHANGE SANS SOULTE

Monsieur le maire rapporte à l'assemblée que par délibération n°2024-05-29-13 du 29 mai 2024, le Conseil Municipal s'était prononcé favorablement un échange de terrain quartier des Rouvières, avec les conjoints Nania, engagé à la demande de la Commune, pour une surface de terrain identique pour les deux parties en présence, section BM du cadastre, les emprises portant pour partie sur les parcelles identifiées 161-162-163 et 169.

Le service des Domaines qui a été saisi pour évaluation de ce projet de cession pour une surface de 44 m², a estimé la valeur de ce terrain à 1 200 €. Le document d'évaluation est annexé à la présente délibération.

Conformément à l'orientation votée dans la délibération du 29 mai 2024, la Commune souhaite procéder à cette cession par la voie d'un échange et faisant l'acquisition auprès de Monsieur et Madame NANIA,

acquéreurs, d'un terrain de même surface situé au même endroit, pour un terrain de même surface que celui estimé par le service des Domaines pour le terrain cédé.

Envoyé en préfecture le 28/03/2025
Reçu en préfecture le 28/03/2025
Publié le
ID : 083-218301133-20250227-2025022705-DE

Il est rappelé que cette opération permet à la Commune de rationaliser son emprise foncière autour de la salle communale du quartier des Rouvières (esplanade qui était jusqu'alors un enchevêtrement de diverses parcelles publiques et privées) et de pouvoir ainsi procéder au réaménagement de cette esplanade au profit de l'usage du public.

Où l'exposé de Monsieur le Maire, et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- **VU**, l'avis du service des domaines n°2025-83113-00567 en date du 20/01/2025 estimant un montant de valeur de cession à hauteur de **1 200,00 €** (Mille deux-cent euros),

- **APPROUVE** le rapport de Monsieur le Maire exposé ci-dessus,

- **AUTORISE par voie d'échange sans soulte :**

• **La cession au profit de Monsieur et Mme NANIA, du terrain propriété municipale relevant du Domaine privé de la Commune**, d'une surface de 44 m², sis quartier des Rouvières, situé devant la salle communale, identifié au plan de géomètre annexé ci-après, provenant pour partie des parcelles communales identifiées 161-162-163 et 169, pour un montant estimé à **1 200,00 €** (Mille deux-cent euros),

• **L'acquisition du terrain propriété** de Monsieur et Mme NANIA d'une surface de 44 m², sis quartier des Rouvières, situé devant la salle communale, identifié au plan de géomètre annexé, provenant de la parcelle identifiée n° BM 354, pour une valeur d'acquisition de **1 200,00 €** (Mille deux-cent euros).

- **DECIDE** que l'ensemble des frais liés à la procédure et à la réalisation des actes seront à la charge intégrale de la Commune qui est partie demandeuse à l'affaire.

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout acte nécessaire à la mise en œuvre des présentes décisions

LE VOTE EST :

Adoptée à l'unanimité des conseillers présents ou représentés

Fait et délibéré à Saint Julien, les jour, mois et an susdits



Certifié exécutoire,

Le Maire,

E. HUGOU

DIVISION FONCIERE

Plan annexé aux D.M.F.C n° 12382 et 12390 dt. 10/02/2025

Département : Var
Commune de : Saint Julien le Montagnier
Lieu dit : Les Rouvières

Références cadastrales
Sections : BM / Numéros : **161-162-163-169-354**
387 à 394

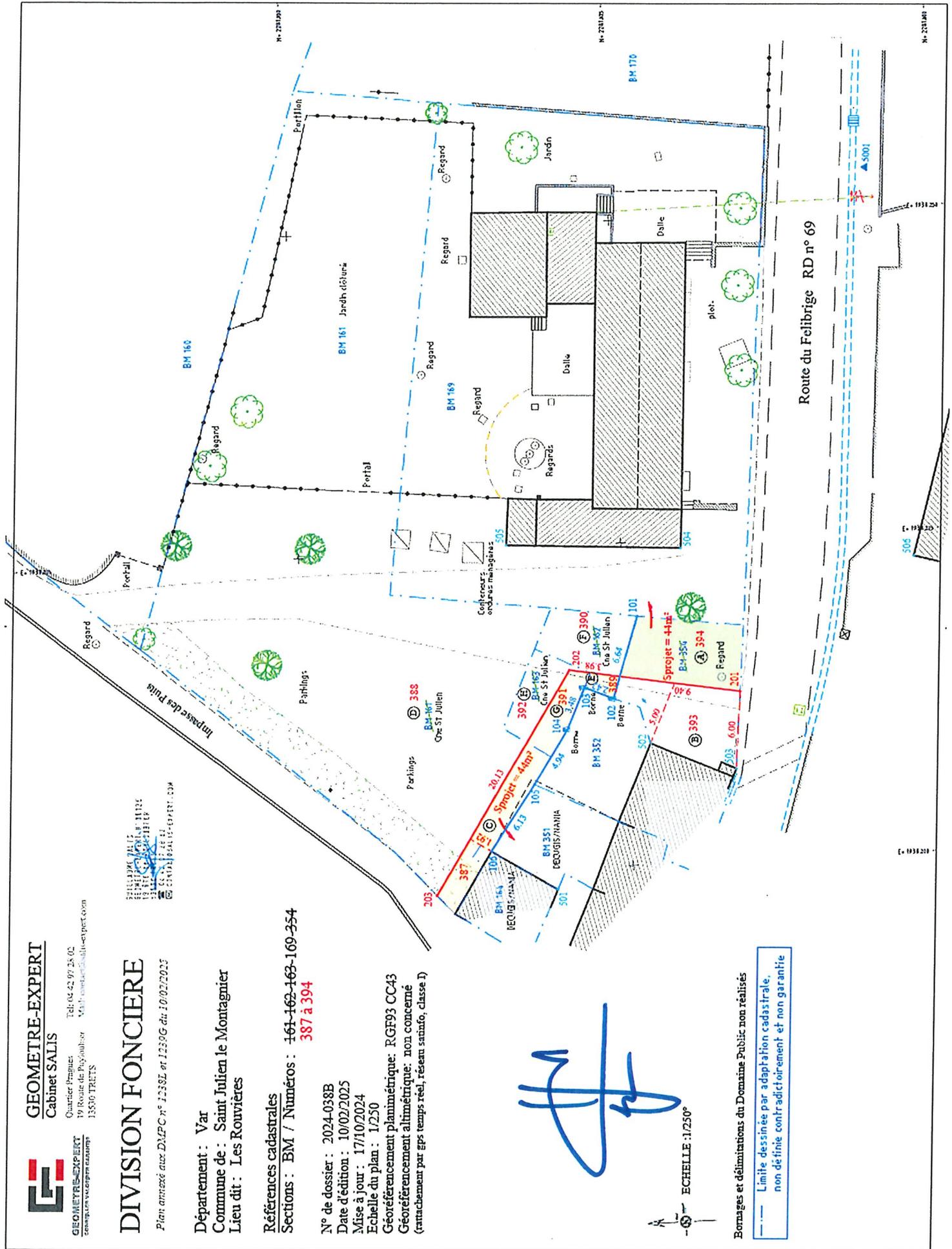
N° de dossier : 2024-038B

Date d'édition : 10/02/2025

Mise à jour : 17/10/2024

Echelle du plan : 1/250

Géoréférencement planimétrique: RGF93 CC43
Géoréférencement altimétrique: non concerné
(attachement par eps temps réel, réseau saintafé, classe 1)



[Signature]

ECHELLE : 1/250

Bornes et délimitations du Domaine Public non réalisés
--- Limite dessinée par adaptation cadastrale, non définitive contradictoirement et non garantie

ANNEXE 1

A LA DÉLIBÉRATION DU 27 FÉVRIER 2025 PORTANT CESSION ET D'ÉCHANGE QUARTIER DES ROUVIÈRES ENTRE LA COMMUNE DE SAINT JULIEN LE MONTAGNIER ET LA COMMUNE DE LES ROUVIÈRES

PLAN DE GÉOMÈTRE :

Envoyé en préfecture le 28/03/2025

Reçu en préfecture le 28/03/2025

Publié le

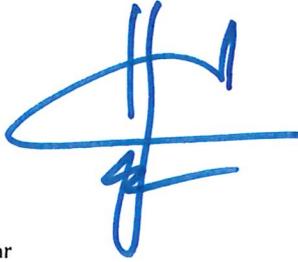
Berger
Levrault

ID : 083-218301133-20250227-2025022705-DE

ANNEXE 2

**A LA DÉLIBÉRATION DU 27 FÉVRIER 2025 PORTANT CESSIION ET ACQUISITION PAR VOIE
D'ÉCHANGE QUARTIER DES ROUVIÈRES ENTRE LA COMMUNE ET M. ET MME NANIA**

AVIS DES DOMAINES EN DATE DU 20/01/2025



Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques du Var
Pôle d'évaluation domaniale
Place Besagne - CS 91409
83056 TOULON CEDEX
mél. : ddfip83.pole-evaluation@dgifip.finances.gouv.fr

Le 20/01/2025

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Var

à

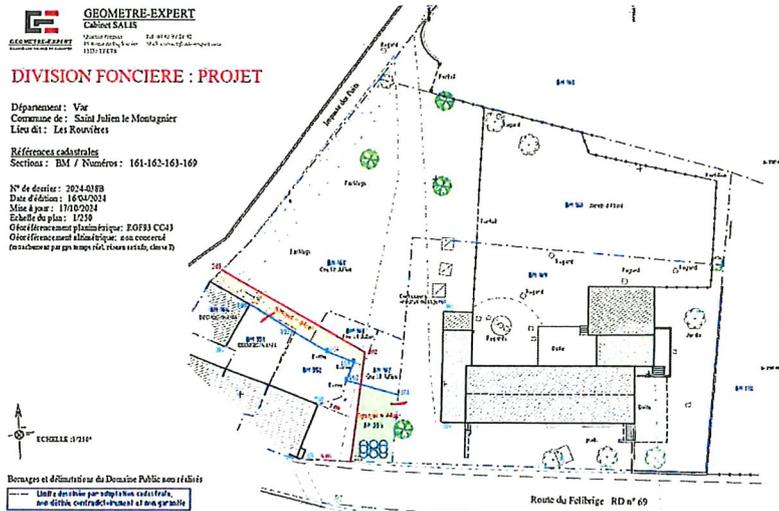
POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Diane DUTECH
téléphone : 04 94 03 81 35
courriel : diane.dutech@dgifip.finances.gouv.fr
Ref DS : 21444225
Réf OSE : 2025-83113-00567

Commune de Saint-Julien le Montagnier

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](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Emprise sur parcelles non bâties

Adresse du bien :

Rue du Felibrige à Saint-Julien Le Montagnier 83560

Valeur Vénale:

1 200€ HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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



1 - CONSULTANT

affaire suivie par : BERRY Olivier - Urbanisme

2 - DATES

de consultation :	06/01/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	20/01/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Après modification cadastrale, cession d'emprises de parcelles de terrain à bâtir avec le propriétaire privé limitrophe afin de régularisation.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Saint-Julien

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est considéré, dans le cadre de l'estimation, comme libre de toute location ou occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Au PLU de la commune de Saint-Julien, le bien est situé en zone 1AUb.

La zone 1AU, a vocation à accueillir des constructions à destination d'habitation et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle comprend 4 secteurs différents. Ils font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La zone d'urbanisation future 1AUb se trouve dans le prolongement du hameau des Rouvières. Les réseaux sont actuellement insuffisants, elle pourra être ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux

6.2. Date de référence et règles applicables

Date du présent avis – Règles du PLU actuel, dernière procédure approuvée 13/12/2022.

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

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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Les mutations de terrains en zone 1AUb étant rares sur le secteur, il a été recherché sur la commune des mutations de terrains à bâtir pour servir de base à l'étude.

Situation : Saint-Julien terrain à bâtir entre 100 et 5000 m²

Date du fait générateur : postérieure au 01/09/2020

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien	Zone
8304P02 2020P07827	113//AY/353//	SAINT-JULIEN	124 CHE DES MAYONS	10/09/2020	850	75 000	88	TAB	Uc
8304P02 2022P02461	113//AY/454//	SAINT-JULIEN	103 CHE DE ST ELOI	04/01/2022	946	93 000	98	TAB	Ubb
8304P02 2022P35452	113//AZ/459//	SAINT-JULIEN	LES MAYONS	24/11/2022	700	90 000	129	TAB	Uc
8304P02 2023P05861	113//AX/460//	SAINT-JULIEN	386 RTE DE L'ECCLOU	23/02/2023	1375	120 000	87	TAB	Uc
				Moyennes	968	94 500	101		

4 mutations à titre onéreux pour une moyenne arrondie de 100€/m².

81.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

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

Etant donné le zonage du bien à évaluer zone AU alors que l'étude ne comprend que des termes en U, la valeur basse sera retenue à savoir 87€/m² à laquelle sera appliquée un abattement de 70 % pour inconstructibilité et contexte dimensionnel.

Calcul :

	m ²	valeur	abt		Total
Emprise	44	87	0,30	26,10	1 148

Valeur arrondie à 1 200€

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 **1 200 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 1000 € arrondie.

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.

Dès lors, 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

Diane Dutech,



Inspectrice des Finances publiques

Envoyé en préfecture le 28/03/2025

Reçu en préfecture le 28/03/2025

Publié le



ID : 083-218301133-20250227-2025022705-DE

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.