

Envoyé en préfecture le 24/10/2025

Reçu en préfecture le 24/10/2025

Publié le

ID : 083-218301133-20251009-2025100914-DE



DÉPARTEMENT DU VAR

ARRONDISSEMENT DE BRIGNOLES

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 09 octobre 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		A RUIZ
RUIZ	Arlette	X				THOUROUDE	Alain			X	
CHALLIER	Bruno	X				MURE	Line-Marle		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			
POURRIERE	Denis		X		B CHALLIER			14	03	02	

Conseillers municipaux en exercice : 19

Présents : 14

Absents : 05

Dont :

Absents excusés ayant donné procuration : 03

Absents excusés sans procuration : 00

Autres absents : 02

Délibération n° 2025-10-09-14

Objet :

Accord de cession conforme à l'estimation des Domaines pour trois parcelles de terrain
situées quartier du Vieux-village pour une surface totale de 28 m²

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal les éléments suivants :

Vu, le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L2221-1 et suivants, et L2252-1 et suivants

Vu, le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L2122-21 et L2241-1,

Vu, la délibération du Conseil Municipal n°2024-12-19-13 du 19 décembre 2024 portant déclassement du Domaine Public,

Vu, l'avis du service du Domaine sur la valeur vénale 2025-83113-44914 du 11/08/2025, joint à la présente délibération, portant sur une estimation à hauteur de 3 900,00 € HT pour les 3 parcelles de terrain identifiées section AS, quartier du Vieux-village, pour une surface totale cumulée de 28 m²

LE CONSEIL MUNICIPAL : Ouï l'exposé de Monsieur le Maire, et après en

APPROUVE l'exposé qui précède

AUTORISE Monsieur le Maire :

- à effectuer la vente des trois parcelles de terrain telles que désignées dans l'estimation des Domaines annexée ainsi que dans l'extrait de plan cadastral également annexé, d'une surface totale de **28 m²**, conformément à l'estimation financière formulée par le service des Domaines, pour un montant de **3 900 € HT (Trois-mille neuf-cent euros)**
- A signer tout document nécessaire à la mise en œuvre des différents engagements portés dans la présente décision de vente.

PRÉCISE que l'ensembles des frais liés à ces procédures seront portés par les pétitionnaires.

Sont jointes et annexées à la présente délibération les pièces suivantes :

- Estimation financière du service des Domaines à hauteur de **3 900,00 €**
- Extrait de plan de géomètre comportant les 3 parcelles de terrain, identifiées pour une surface totale de **28 m²**

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



Envoyé en préfecture le 24/10/2025

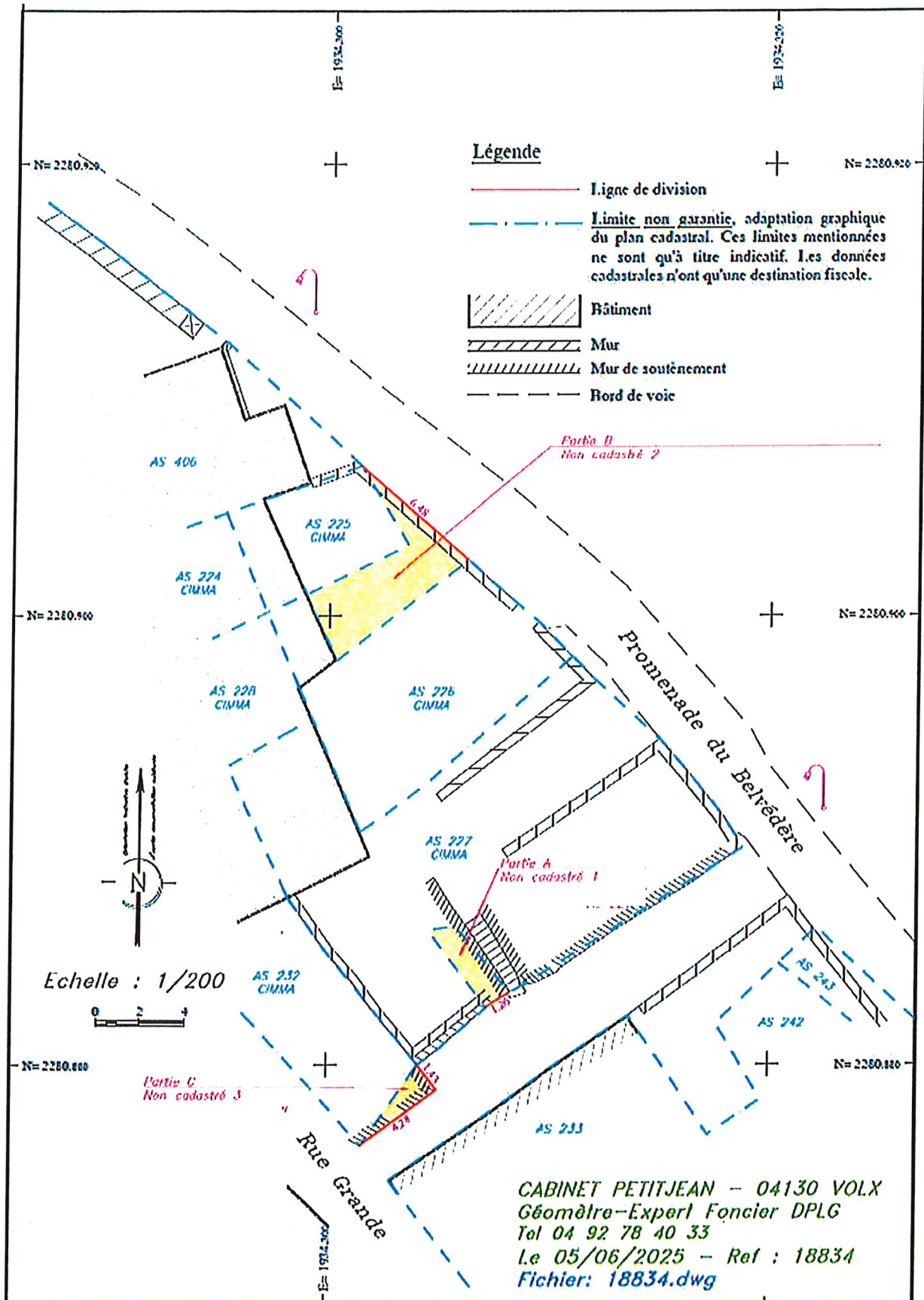
Reçu en préfecture le 24/10/2025

Publié le

ID : 083-218301133-20251009-2025100914-DE



**ANNEXES A LA DÉLIBÉRATION DU CM N° 2025-10-09-14 DU 09/10/2025 PORTANT ACCORD DE
CESSION DE 3 PARCELLES DE TERRAIN QUARTIER DU VIEUX-VILLAGE**



Envoyé en préfecture le 24/10/2025

Reçu en préfecture le 24/10/2025

Publié le

ID : 083-218301133-20251009-2025100914-DE

RECEU
LE 24/10/2025



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 11/08/2025

Direction départementale des Finances Publiques du Var

Pôle d'évaluation domaniale

Place Besagne - CS 91409

83056 TOULON CEDEX

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Var

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Diane DUTECH

Commune de Saint-Julien

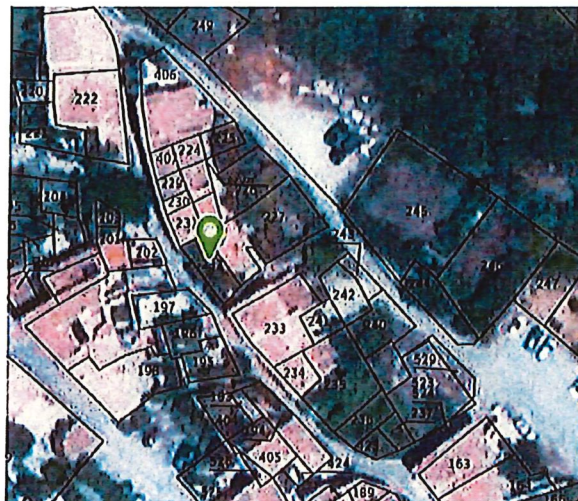
courriel : diane.dutech@dgfip.finances.gouv.fr

Ref DS : 24773369

Réf OSE : 2025-83113-44914

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 :

Trois parcelles de terrain NC

Adresse du bien :

Promenade du Belvédère à Saint-Julien 83560

Valeur Vénale:

3 900€ 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 :	27/06/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	11/08/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession afin de régularisation, de trois parcelles que les propriétaires limitrophes occupent.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

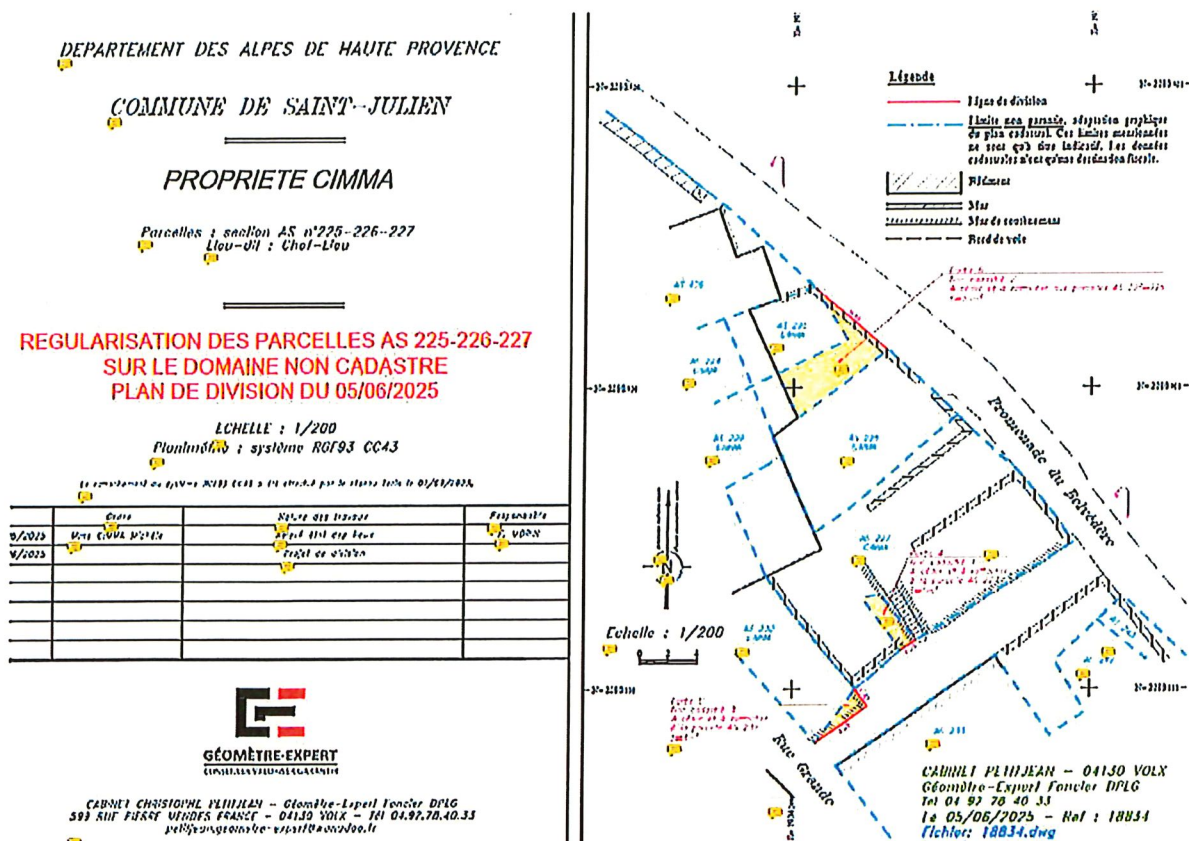
La commune de Saint-Julien-le-Montagnier est une commune du haut Var située sur les bords du Verdon et du lac d'Esparron, située dans l'aire du parc naturel régional du Verdon. Le village culmine à 583 m d'altitude donnant sur des plaines et plateaux en contrebas.

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

Le bien se situe dans le village ancien de Saint Julien.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise est constitué de 3 petites parcelles non cadastrées – Détail ci dessous :



4.4. Descriptif

Les biens sont trois très petites parcelles NC sur lesquelles les habitations des parcelles voisines ont empiété lors de leur construction.

Sous toutes réserves : bien non visité (éléments d'informations communiqués par le consultant).



4.5. Surfaces du bâti

Sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

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 Uab Vieux Village

La zone Ua représente la délimitation du bourg Saint Pierre, qui est le pôle administratif, d'équipements et de services publics du territoire. Généralement, le tissu urbain est serré, dense et les constructions sont implantées en ordre continu.

La zone Ua comprend 2 secteurs : Les secteurs Uaa, correspondant aux hameaux des Bernes, des Rouvières, l'Eclou, les Mayons, les Guis, Jas des Hugous, les Pontiers, les Bourdas, les Peyres et Boisset. Le secteur Uab qui est le noyau urbain historique du vieux village, dont il convient de préserver et mettre en valeur les caractères architecturaux, urbains et paysagers. Ce secteur fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, pièce n°3.4 du PLU.

Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions et installations à destination d'habitation, de commerces et activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics.»

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

Périmètre de recherche
 Adresse 33 Traverse des Bergers, 83560,
 Saint-Julien correspondant à la référence
 cadastrale : 83 113 / 000 BS 0018
 Périmètre géographique : 5000 m autour
Période de recherche
 De 12/2020 à 05/2025
Caractéristiques du bien
 Non bâti Terrain à bâtir
 Surface du terrain : 10 de à 5000 m²

Enreg	Cadastr	Commune	Adresse	Date mutation	m²	Prix	Prix/m²	Nature de bien	Zone	Précisions
8304P02 2023P23663	113//BS/101//	SAINT-JULIEN	BOURDAS	08/09/2023	36	5 000	139	TAB	Uaa- Au sein du hameau Bourdas-usage de voirie – jardin	Au sein du hameau Bourdas-usage de voirie – jardin
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 2022P35462	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'ECLOU	23/02/2023	1375	120 000	87	TAB	Uc	
8304P02 2024P12282	66//AI/396//	GINASSERVIS	LA PEADE	30/05/2024	790	110 000	139	TAB	Ud	PC 08308623 A 0006 M02
				Moyennes	783	82 167	113			

81.2.Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

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

La valeur moyenne de référence des terrains à bâtir est de 113€/m² mais le 1^{er} terme correspond à une mutation en zone Ua pour une toute petite superficie, elle sera donc prise comme valeur de référence.

Calcul :

m²	valeur	total
28	139	3 892

Valeur arrondie à 3 900€



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 **3 900€**.

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 3 500€ 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