

Le 22 novembre 2017

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES**  
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES  
Pôle Métiers  
Service : Pôle d'Évaluation du Domaine  
Adresse : Place Besagne  
CS 91409  
83056 TOULON CEDEX  
Téléphone : 04.94.03.81.35  
Fax : 04.94.03.81.86

*Le Directeur Départemental des Finances Publiques  
du Var*

**POUR NOUS JOINDRE :**

à

Évaluatrice : Anne ROCCASALVA  
Téléphone : 04.98.10.37.14  
Courriel : [anne.roccasalva@dgifp.finances.gouv.fr](mailto:anne.roccasalva@dgifp.finances.gouv.fr)

*COMMUNE DE COGOLIN*

Réf LIDO : 2017-042V1244

### AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

**DÉSIGNATION DU BIEN : MAISON**

**ADRESSE DU BIEN : Les Marines de Cogolin – COGOLIN**

**VALEUR VÉNALE : 3 900 000 €**

**1. SERVICE CONSULTANT : COMMUNE DE COGOLIN**

Hôtel de ville  
2, place de la République  
83 312 COGOLIN CEDEX

*Affaire suivie par : Christine DANIELLO*

**2. Date de la consultation : 27 septembre 2017**

**Date de visite : 24 octobre 2017**

**Date de constitution du dossier « en état » : 24 octobre 2017**

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

Acquisition d'une propriété bâtie en vue de la création d'un Yacht Club, dans le cadre de la reprise en régie municipale du port des Marines de Cogolin.

**4. DESCRIPTION DU BIEN**

**Commune de : COGOLIN**

**Références cadastrales – Surface foncière :**

Section	Parcelle	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Lots
BE	25	147 340	596, 599, 555 et 558

### **Nature – Situation :**

La parcelle se situe à l'extérieur et au nord est de la commune, au niveau des Marines de Cogolin, en limite avec la commune de Gassin. De grande superficie, elle est accessible à partir de l'avenue de la Plage. La parcelle est partiellement encombrée d'un ensemble immobilier construit en 1970.

L'acquisition porte sur les lots 596, 599, 555 et 558, à savoir une maison d'habitation comprenant :

- au rez-de-chaussée, situé sur le toit-terrasse du bâtiment, d'une superficie de 110 m<sup>2</sup> : une pièce principale à usage de salon / séjour, une cuisine, une lingerie / buanderie, une salle de bains avec toilettes, une salle de douches, toilettes, espace chauffe-eau et placard, le tout donnant sur un extérieur de 3m<sup>2</sup>.
- à l'étage, d'une surface de 182 m<sup>2</sup> : comprenant une cuisine équipée avec réserve, une pièce principale à usage de salle à manger / séjour avec grande cheminée, couloir avec placard, une suite parentale avec dressing et salle de bains, deux chambres, une salle d'eau, toilettes
- une terrasse de 458 m<sup>2</sup>
- une piscine de 154 m<sup>2</sup> sur une profondeur de 3,50 mètres
- au sous-sol : 2 boxes pour une superficie d'environ 30 m<sup>2</sup>
- environ 200 m<sup>2</sup> de coursives situées sous la piscine abritant notamment l'ancienne chaufferie de la piscine ainsi que les systèmes de filtration.

L'ensemble est en très bon état d'entretien.

### **5. SITUATION JURIDIQUE**

**Propriétaire :** M. LAURENT Gérard

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

### **6. URBANISME ET RESEAUX**

**PLU de la commune de COGOLIN (modification simplifiée n°4 approuvée par DCM en date du 15 juillet 2015).**

**Zone UD :** zone d'habitat, de commerces, de services et d'artisanat. Les constructions sont édifiées en ordre discontinu de type résidentiel.

**Secteur UDa :** secteur correspondant aux Marines de Cogolin.

Emprise au sol : non réglementée

Hauteur absolue : 18 mètres pour les constructions à usage d'habitation, 12 mètres pour les constructions à usage d'activités.

### **7. DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale est déterminée par la méthode de la comparaison directe de biens équivalents. Cette méthode est privilégiée en raison de l'existence d'un marché local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

La valeur vénale du bien est estimée à 3 900 000 €.

*Une marge de négociation de 10 % est laissée à la libre appréciation du service consultant.*

### **8. DURÉE DE VALIDITÉ**

**Dix-huit mois.**

### **9. OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, 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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,  
**Le responsable du pôle Métier Gestion Publique**



**Philippe MOLINIER**  
Administrateur des Finances Publiques



*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.*