



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES
Pôle Partenaires
Service des Domaines - Évaluations
Adresse : Place Besagne
CS 91409
83056 TOULON CEDEX
Téléphone : 04.94.03.81.35
06.61.77.54.71

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Philippe CHAZEL
Téléphone : 06.61.77.54.71
Courriel : philippe.chazel@dgfp.finances.gouv.fr
Réf. OSE : 2022 83061 25173
DS : 8319792

Le 13 avril 2022

Le Directeur départemental des finances publiques

à

Affaires Foncières et immobilières
Hôtel de Ville, Place Formigé
BP 108, 83608 FREJUS CEDEX

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : TAB
Adresse du bien : Av du Maréchal Leclerc, Fréjus
Valeur vénale : 1.060.000 €.

Il est rappelé que les collectivités locales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT

VILLE DE FREJUS, Affaires Foncières et immobilières
Hôtel de Ville, Place Formigé, BP 108, 83608 FREJUS CEDEX

Affaire suivie par : M Mary

2 – DATE

de consultation : 31/03/2022
de dossier en état : 31/03/2022

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

Projet de cession par le consultant d'un terrain non bâti.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Commune de Fréjus

Fréjus (environ 56.000 habitants) est située à l'extrémité est du département du Var, dans la plaine alluviale commune à l'Argens et au Reyran, entre le massif des Maures à l'ouest et celui de l'Esterel. Elle cerne d'ouest en est le golfe de Fréjus sur la mer Méditerranée. La commune s'inscrit dans un croissant orienté du sud-ouest au nord-est autour du golfe et de Saint-Raphaël, qui entrerait dans un rectangle de dix-sept kilomètres et douze kilomètres de côté.

Avec une surface de plus de cent kilomètres carrés, c'est la plus grande ville de l'est-varois. Le territoire est inégalement occupé, le site historique de Fréjus est au centre, fortement urbanisé, la plaine de l'Argens, marécageuse et occupée par des cultures la sépare de la station balnéaire de Saint-Aygulf au sud-ouest, la massif de l'Esterel la sépare des villages de Saint-Jean-de-l'Esterel et Saint-Jean-de-Cannes au nord-est. De plus, sur les 10 520 ha que comporte le territoire, 5 771 sont des espaces naturels non agricoles, soit plus de 54 %, en grande partie la forêt de l'Esterel.

Fréjus est en totalité inclus dans l'espace urbain Nice-Côte-d'Azur, dans le Territoire Var Esterel du conseil général du Var. Elle se trouve au centre de son aire urbaine qui regroupe Fréjus, Saint-Raphaël et Puget-sur-Argens.

Le territoire est traversé au nord par l'autoroute A8 (La Provençale) (le péage du Capitou est situé sur son territoire),

au sud par l'ancienne nationale 98 qui parcourt tout le littoral entre La Valette-du-Var et Roquebrune-Cap-Martin, au centre par l'ancienne Nationale 7 qui entre en centre-ville, venant du Puget-sur-Argens en direction des Adrets-de-l'Estérel en empruntant le chemin de l'ancienne voie romaine Via Julia Augusta. La voie ferrée de la ligne de Marseille-Saint-Charles à Vintimille (frontière) emprunte le même chemin mais s'en écarte pour rejoindre Saint-Raphaël sur le littoral. L'axe routier composé des départementales D559 (ancienne nationale 98), DN7 (ancienne nationale 7), D 100 et D 37 forme maintenant une rocade pour l'agglomération de Fréjus - Saint-Raphaël, la D 98 étant la pénétrante qui relie les deux centre-ville.

Fréjus est située à six cent quatre-vingt-onze kilomètres au sud-est de Paris, cent onze kilomètres à l'est de Marseille, soixante-quatorze kilomètres au nord-est de Toulon, vingt-cinq kilomètres au sud-est de Draguignan, cinquante-cinq kilomètres à l'est de Brignoles, vingt kilomètres au nord-est de Saint-Tropez, vingt-six kilomètres au sud-ouest de Cannes et soixante-quinze kilomètres au sud-ouest de la frontière italienne.

Fréjus est accessible en voiture, par l'autoroute A8 (E80) avec trois sorties : « Puget-sur-Argens - Fréjus quartiers ouest », « Fréjus-Saint-Raphaël » et « Les Adrets-de-l'Estérel » pour les hameaux de Saint-Jean-de-l'Estérel et Saint-Jean-de-Cannes. L'axe routier composé des départementales D559 (ancienne Nationale 98), DN7 (ancienne Nationale 7), D100 et D37 forme maintenant une rocade pour l'agglomération de Fréjus - Saint-Raphaël, la D98 étant la pénétrante qui relie les deux centre-ville. V65 du Schéma national des véloroutes et voies vertes qui reliera à terme Les Saintes-Maries-de-la-Mer à Nice. TGV Bruxelles-Nice en gare de Saint-Raphaël. Commune desservie par le réseau régional de transports en commun Zou ! (ex Varlib). Les collectivités territoriales ont en effet mis en œuvre un « service de transports à la demande » (TAD), réseau régional Zou !. En autobus, la nouvelle gare routière en bas du parking du Clos de la Tour est desservie par la ligne 20 du réseau LER PACA, les lignes 2601, 2602, 3601, 3602, 3603, 7601 et 7702 du réseau départemental Varlib et les cars C.P.F groupe Beltrame ligne 3003 à destination de l'aéroport de Nice-Côte d'Azur et les lignes 1, 1bis, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 14, 24A et 24B du réseau intercommunal AggloBus Fréjus/Saint-Raphaël exploité par Estérel Car [Veolia Transport] et Raphaël bus. En train, la gare de Fréjus (SNCF) est située sur la ligne de Marseille-Saint-Charles à Vintimille (frontière), desservie par les lignes 03 et 06 du TER Provence-Alpes-Côte d'Azur. La gare de Fréjus-Saint-Raphaël-auto-couchettes en provenance de Paris-Austerlitz et Paris-Bercy permet encore le transport conjoint des automobiles et des passagers. La gare de Saint-Raphaël-Valescure permet l'accès aux réseaux TGV, iDTGV et Intercités. En avion, l'aéroport de Cannes - Mandelieu est situé à vingt-deux kilomètres, l'aéroport de Nice-Côte d'Azur à quarante-six kilomètres, l'aéroport de Toulon - Hyères à soixante et un kilomètres et l'aéroport de La Môle - Saint-Tropez à trente-trois kilomètres. Port Lympia (port de Nice), à 68 km, Port Hercule (Port de Monaco), à 88 km, Rade de Toulon, à 91 km.

Les biens à estimer

Cadastre et superficie :

Parcelles cadastrées section CT n°141 et 209 pour une superficie d'environ 794 m².

Situation et nature :

Très bien situé dans le quartier résidentiel de Port Fréjus à proximité des quais et faible distance des plages, le bien à estimer est constitué d'un terrain de configuration massive, barlongue, plat, à ce jour en nature d'esplanade enherbée.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Ville de Fréjus.

Situation locative & juridique :

L'estimation retiendra le bien comme étant libre de tout encombrement et occupation.

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Au P.L.U de la commune de Fréjus, zone UBa d'habitat dense pour une superficie de plancher espérée (selon le consultant) égale à 1.450 m².

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Estimation à la date de l'évaluation.

8 – DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

La valeur vénale pour la superficie de plancher et le taux de mixité indiqués est estimée pour un montant HT égal à **1.060.000 €**.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Dix-huit mois.

▪ **10 – 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 correspondant 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 de la Division Domaniale

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Jean-Luc Puppi', written over a large, light blue oval shape.

Jean-Luc PUPPI
administrateur des Finances publiques adjoint

