

COMMUNE D'OLLIOULES - DEPARTEMENT
DELIBERATION DE LA COMMUNE D'OLLIOULES

N° 26/06/2.1

SEANCE DU 22 JUIN 2026
L'AN DEUX MILLE VINGT SIX ET LE VINGT DEUX JUIN à 18 HEURES

NOMBRE DE CONSEILLERS			
EN EXERCICE	PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
33	27	4	2

Le Conseil Municipal de la Commune d'OLLIOULES s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Robert BENEVENTI, Maire.

PRESENTS :

Robert BENEVENTI, Laetitia QUILICI, Michel THUILIER, Delphine GROSSO, Dominique RIGHI, Carine GINZAC, Michel OLLAGNIER, Brigitte CREVET, Didier MARTINA-FIESCHI, Nathalie PESCHARD-LAUZIERE, Jean LAYOLO, Nadine ALESSI, Annick BUISSON-ETIENNE, Jean-Louis PIERACCINI, Thierry AKSOUL, Marie-Dominique GABRIELLI, Philippe CASTILLO, Catherine MAGADDINO, Valérie MASSENET, Katell LE BLEIZ, Julien ROCCHIA, Benoit ADET, Yann MARTEL, Yannick RIOU, Rémi CARMAGNOLE, Christian BERCOVICI, Claudie CARTEREAU-ZUNINO

REPRESENTES :

Antoine VACCARO représenté par Michel THUILIER
 Patrick APARICIO représenté par Delphine GROSSO
 Hélène CAREN-DEROSSES représentée par Dominique RIGHI
 Anaïs HATRET représentée par Carine GINZAC

ABSENTES :

Ombeline LOMPRES
 Muriel BOVIS

Secrétaire de séance : Yann MARTEL

VOTE :

UNANIMITE : NON

POUR : 28

CONTRE :

ABSTENTIONS : 3

OBJET : Partenariat Ville d'Ollioules / Erilia pour la réalisation de logements en Bail Réel et Solidaire (BRS) – Cession de terrain (parcelles BH 76, 77, 78, 79) au chemin de la Rouquette

Madame Laetitia QUILICI, 1^{ère} adjointe au Maire rappelle à l'assemblée que la ville souhaite :

- Procéder à la cession des parcelles communales cadastrées BH 76, 77, 78, 79 situées chemin de la Rouquette au prix de 480.000€, pour la réalisation d'une opération en bail réel solidaire au profit d'ERILIA pour la réalisation de 12 logements. Cette première délibération a été approuvée le 17 mai 2021 sous la référence 21/05/2.4 mais concernant la cession de la parcelle BH 79 il n'était envisagé que la cession d'une partie de cette parcelle.



- Ajouter à cet acte la création d'une servitude de cour commune d'une largeur de 4mètres sur la parcelle BH 80 suivant le plan annexé. Cette servitude de cour commune aura pour fonds dominant le lot A (destiné à la vente au profit de ERILIA) et le fonds servant sera le lot B (propriété communale). La constitution d'une servitude de cour commune a pour incidence de modifier les règles de prospect imposées par le PLU. Cette deuxième délibération a été approuvée le 3 juin 2024 sous la référence 24/06/2.4. Cette délibération prévoyait en outre la création d'une servitude de tréfonds sur la parcelle BH 80 afin de permettre l'implantation d'un système d'Assainissement Non Collectif, le raccordement à l'assainissement collectif n'étant pas possible en raison de l'absence de réseau dans ce secteur.
- Ajouter à cet acte l'ajout d'une servitude de passage sur l'emprise de la servitude de cour commune située sur la parcelle (BH 80) permettant l'accès au système d'assainissement non collectif pour son entretien. Cette délibération a été approuvée le 22 juillet 2025 sous la référence 25/07/2.12
- Ajouter à cet acte la vente dans sa totalité de la parcelle BH 79 permettant à ERILIA de disposer des espaces de pleines terres et des espaces libres imposés par la réglementation en vigueur. Cette délibération a été approuvée le 22 septembre 2025 sous la référence 25/09/2.9

Le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Générale des Finances Publiques a déterminé une valeur vénale sur le terrain objet de la vente. Une lettre de prorogation en date du 02/04/2024 a permis de rallonger l'avis du pôle d'évaluation domaniale pour une durée de 12 mois, soit jusqu'au 02 avril 2025.

Au regard de l'évolution des conditions de cession du terrain (ajout de servitudes et modification de l'assiette foncière vendue), il y avait lieu de consulter à nouveau le pôle d'évaluation domaniale, qui a émis deux avis :

- Une première évaluation portant sur l'assiette du terrain. L'avis en date du 15 avril 2026 fixe une valeur vénale à 690.000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
- Une seconde évaluation portant sur la valorisation des servitudes (servitude de cour commune, servitude de passage et servitude de tréfonds), fixant une valeur vénale à 2.500 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Considérant que le conseil municipal a autorisé Monsieur le Maire a signé un compromis qui a été signé avec la société ERILIA le 22 juillet 2024 pour une cession du terrain au prix de 480.000€.

Considérant en outre, que dans son projet la société ERILIA fait face à de nombreuses contraintes techniques ayant un impact financier sur l'opération :

- L'installation d'un Assainissement Non Collectif (ANC) sur le terrain
- La construction d'un parking en infrastructure (enterré) en lieu et place d'un parking aérien

Par ailleurs, ERILIA a obtenu un permis de construire référencé PC 083 090 24 C0056 le 02/06/2025 pour la construction de 12 logements (8 villas individuelles et 4 logements collectifs) en Bail Réel Solidaire (BRS).

Il est également rappelé que cette opération de construction était inscrite dans le cadre du Contrat de Mixité Sociale (CMS) 2023-2025 conclu avec l'État, les bailleurs sociaux et différents partenaires.



Afin de tenir compte des contraintes de l'opération pour le bailleur social, tout en soutenant la production de logements sociaux en accession, il est proposé au conseil municipal de :

- Maintenir le prix de cession des parcelles communales cadastrées BH 76, 77, 78 et 79 (la cession de la parcelle BH 79 initialement prévue pour partie étant désormais cédée en totalité), avec la servitude de passage en surface, la servitude de tréfonds pour l'implantation du système d'Assainissement Non Collectif avec tous ses réseaux et la servitude de cour commune, au prix de 480.000 € et sans indemnités pour les constitutions de servitudes.
- Constater la différence entre l'avis du pôle d'évaluation domaniale du 15 avril 2026 et le prix de cession, soit 210.000 €, ainsi que la valeur vénale de l'avis du pôle d'évaluation domaniale du 13 avril 2026 relative à la valorisation des servitudes, d'un montant de 2.500 €, en moins-values de cession déductibles de la pénalité au titre de l'obligation de production de logements sociaux prévue par la loi SRU, soit un montant total de 212.500 €.



L'ASSEMBLEE,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de l'Urbanisme,

VU l'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,

VU l'article L.302-7 du Code de la construction et de l'habitation

VU le Contrat de Mixité Sociale (CMS) d'Ollioules 2023-2025

VU la délibération municipale n°21/05/2.4

VU la délibération municipale n°24/06/2.4

Vu la délibération municipale n°25/07/2.12

Vu la délibération municipale n°25/09/2.9

VU l'avis de la Direction Générale des Finances Publiques, Pôle d'évaluation domaniale du 06 juillet 2022 et prorogé le 02/04/2024

VU l'avis de la Direction Générale des Finances Publiques, Pôle d'évaluation domaniale du 13/04/2026

VU l'avis de la Direction Générale des Finances Publiques, Pôle d'évaluation domaniale du 14/04/2026

VU le plan joint à un acte de constitution de servitudes établi par le cabinet GE2A en date du 12/04/2024 et modifié le 20/01/2026

OUI L'EXPOSE DE SON RAPPORTEUR,
APRES DELIBERE,

APPROUVE la cession des parcelles communales cadastrées BH 76, 77, 78, 79 situées chemin de la Rouquette au prix de 480.000€, et la déclaration en cession de moins-values de 212.500€

APPOUVE la constitution des servitudes de passage en surface, de cour commune et d'implantation d'un système d'Assainissement Non Collectif en tréfonds avec tous ses réseaux conformément au plan demeuré joint et annexé à la présente délibération. Lesdites servitudes sont consenties sans indemnités.



AUTORISE Monsieur le Maire à procéder à toutes les formalités qui s'avèrent utiles et à signer les actes à intervenir

DIT que les recettes et dépenses seront inscrites sur le budget de l'année considérée, fonction, chapitre et article nécessaires.

LE MAIRE
Robert BENEVENTI



**Le ou la secrétaire
de séance**





CABINET GE2A

Géomètre-Expert & associés
A.ALVAREZ - C.SERGEANT

Détenteur des archives PEIRE, BUZANÇAIS et ATGEX

Département du Var

Commune d'OLLIOULES
Lieu-dit "Chemin de la Rouquette"
Cadastre : BH n°76, 77, 78 et 79

DEMANDEUR :

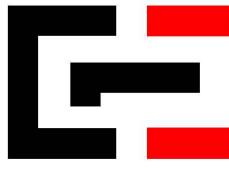
ERILIA

Plan joint à un acte de constitution de servitudes

Echelle: 1/250

Système : RGF 93 / CC 43

Nivellement : -



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Réf Dossier: S2022-038

Techniciens: UR

Date: 12-04-2024

Modif.: 20-01-2026

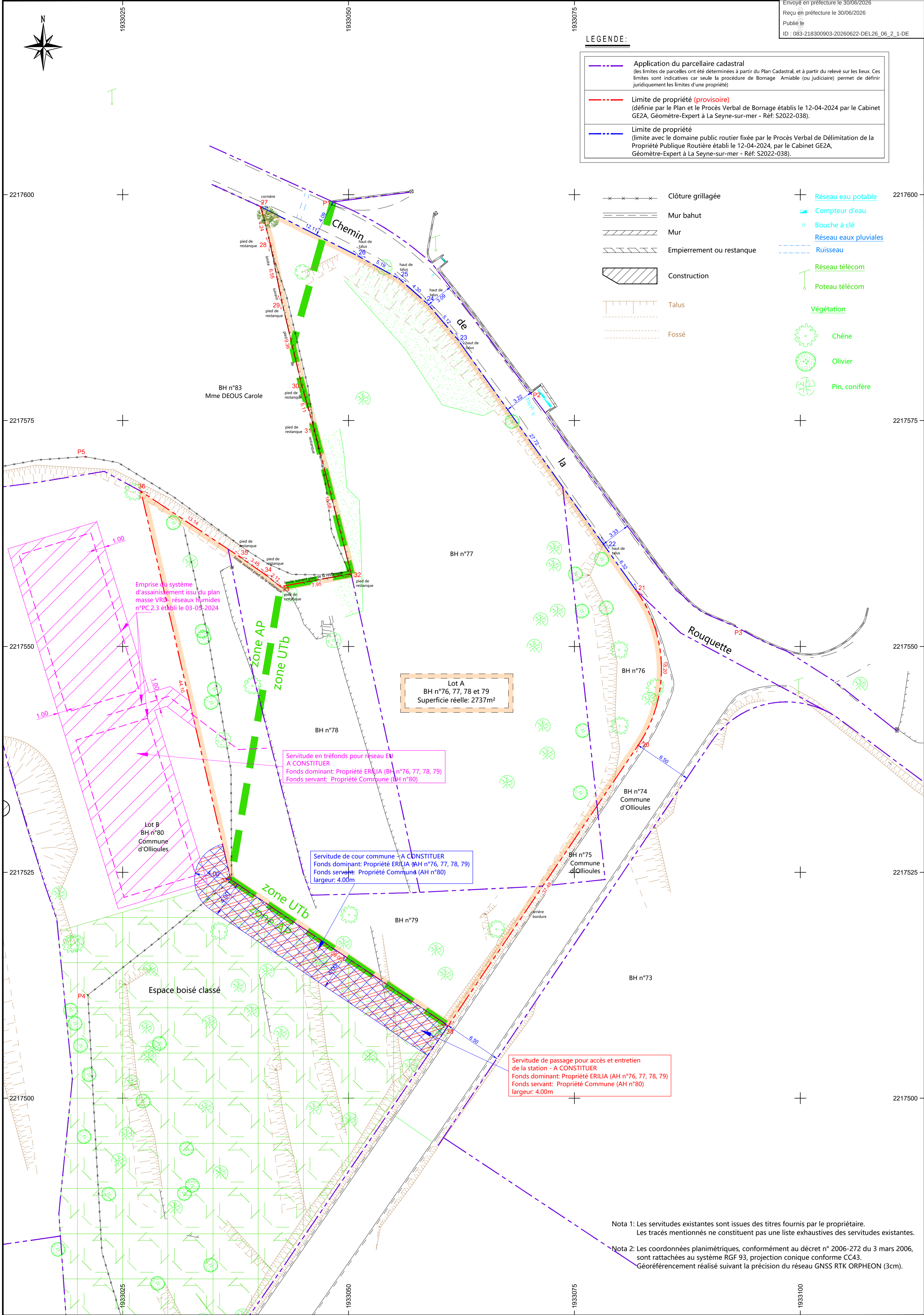
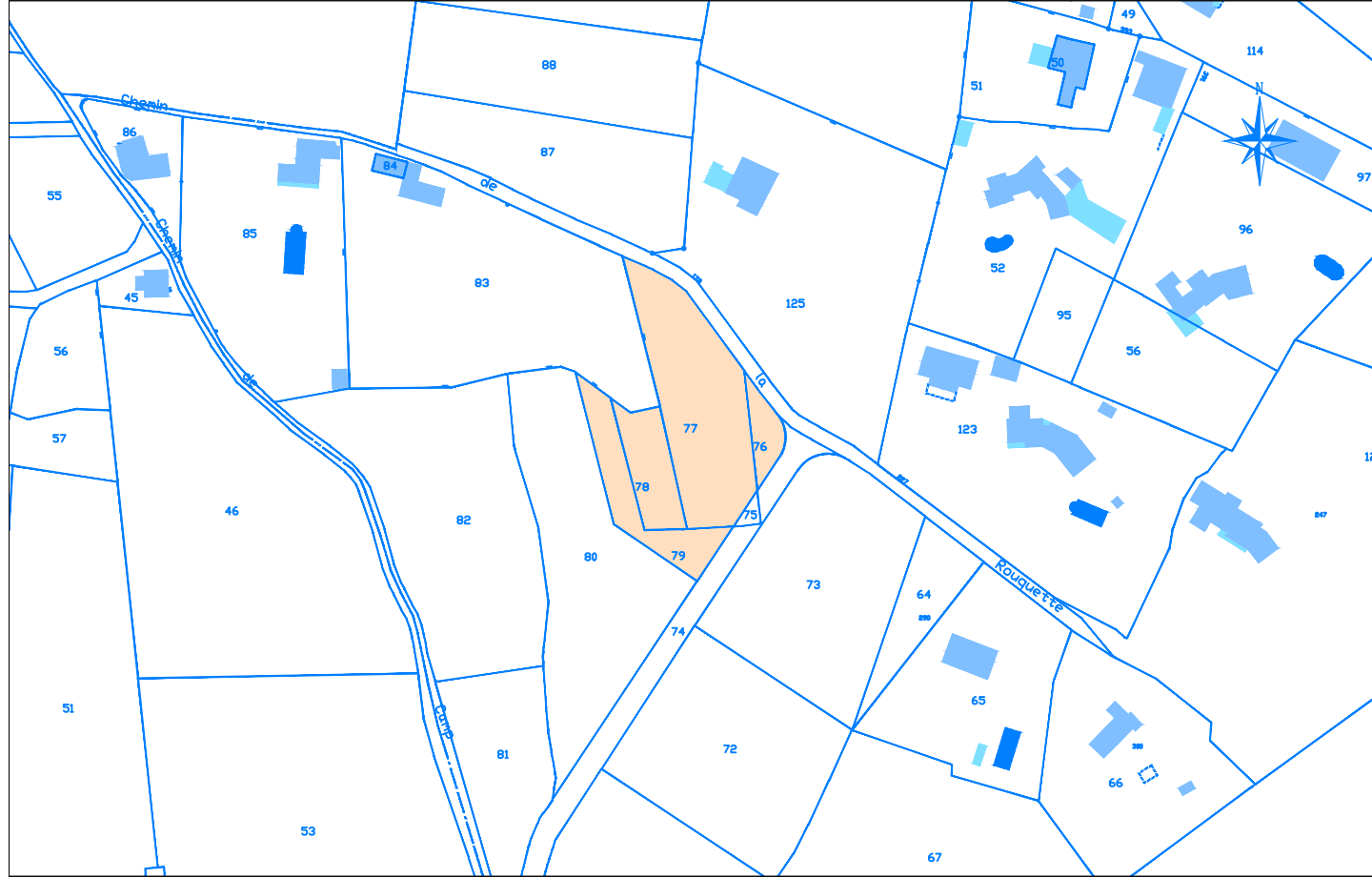
SELAS GE2A - Cabinet de Géomètre-Expert

505, avenue de Rome - Bâtiment Le Portalis - 83500 LA SEYNE-SUR-MER - Tél: 04 94 94 83 21

cabinet@ge2a.fr - SIRET: 882 874 498 00018 - NAF: 7112A

PLAN PARCELLAIRE

Echelle: 1/2000



Direction Générale des Finances Publiques

Le 15/04/2026

Direction départementale des Finances publiques Du
Var

Pôle d'évaluation domaniale du Var

Place Besagne CS 91409
83056 TOULON CEDEX

téléphone : 04.94.03.81.35
mél. : ddip83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Var

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : François ROUSSEAU

COMMUNE D OLLIOULES

téléphone : 06.14.88.25.64
courriel : francois.rousseau@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS: 229168511
Réf OSE : 2026-83090-07713

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(https://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Terrain et Droits à bâtir dans le cadre d'un Bail Réel Solidaire

Adresse du bien :

Piedardan, 83190 Ollioules

Valeur :

690 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)



1 - CONSULTANT

COMMUNE D OLLIOULES

affaire suivie par : Laura Gandrille (lgandrille@ollioules.fr)

2 - DATES

de consultation :	04/02/26
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	//
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	//
du dossier complet :	07/04/26

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
-----------	--------------------------

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
-----------------	--------------------------

3.3. Projet et prix envisagé

Cession à ERILIA d'un terrain à bâtir dans le cadre d'un projet de construction de logements sous le régime du Bail Réel Solidaire (BRS).

Prix envisagé : 480 000 € HT soit 417 € HT/m² SHAB

Évaluation précédente : 2022-83090-45929 : 494 000 € (prolongation de l'avis précédent)

2021-83090-32469 = 494 000 €

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien est situé sur la commune d'Ollioules, dans le département du Var, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Située à l'Ouest de Toulon, elle fait partie de la métropole Toulon Provence Méditerranée qui, avec ses 450 000 habitants, constitue la 3e métropole de la région.

Anciennement gros bourg provençal, la commune s'est depuis amplement agrandie et compte aujourd'hui près de 14 000 habitants.



Ollioules bénéficie d'une bonne accessibilité (route nationale, garages, nombreux équipements publics (crèche, écoles, collèges, établissements privés).

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

Le terrain est situé au Sud de la commune d'Ollioules, limite la Seyne sur Mer, dans un secteur faiblement bâti. L'unité foncière est accessible par une petite voie dit chemin de la Rouquette.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
OLLIOULES (090)	BH 76	PIEDARDAN	01 84
	BH 77		15 08
	BH 78		04 22
	BH 79		05 45
Total			26 59



4.4. Descriptif

Les parcelles se situent sis chemin de la Rouquette sur la commune de Six Fours Les Plages. Il s'agit de quatre parcelles non bâties formant une unité foncière.

Le projet de la société ERILIA est de réaliser une opération de construction de 12 maisons individuelles et 24 emplacements de stationnement en extérieur pour 1 150 m². Ce dernier proposera via son OFS, des logements en accession sous le régime du Bail Réel Solidaire (BRS) à



des ménages sous conditions de ressources PSLA et à prix d'accéder à la propriété dans des conditions abordables.

Sous toutes réserves, bien non visité.

4.5. Surfaces du bâti

Néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'Ollioules

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU de la commune d'OLLIOULES :

Zone UDb :	Zone urbaine résidentielle
Desserte réseaux :	Tous réseaux
Caractéristique des terrains :	Non réglementé
Superficie minimale :	Non réglementé (UD 5)
Emprise au sol :	17 % (UD9)
Implantation :	Par rapport aux voies UD 6 (10 m), Par rapport aux limites séparatives UD 7 (jamais inférieur à 6 m en UDb)
Hauteur :	7 mètres (R+1) (UD 10)
Stationnement :	UD 12
Espaces verts :	UD 13 => 20 % d l'UF en UDb

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

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

Méthode de la comparaison par charge foncière qui consiste à fixer la valeur vénale d'un bien partir de l'étude objective des mutations de biens à vocation de promotion immobilière. 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

Étude 1 : Mutations de terrains programme mixte avec BRS / Secteur Littoral Toulonnais

TC	ref	date de l'acte	références cadastrales	commune	surface de terrain (m ²)	SP (m ²)	Prix (€)	Px/m ² sup (€/m ² sup)	PU/m ² SP (€/m ² sdp)	Observations
1	2022P15973	17/06/22	AO 550 ...	SANARY SUR MER	3160	2019	1740000	550,63	861,81	Collectifs (Libre et social)
2	2021P00774 / 2021P00851	28/12/20	AH 295	BANDOL	800	3 059	1 610 000	2 013	891	(2 964 m2 de logements ; 95 m2 de commerces) comprenant 49 logements, dont 25 logements locatifs sociaux au profit de la société ERILIA, et 24 logements en démembrement de propriété avec la nue-propriété de 15 logements au profit de la société PERL
3		28/12/20	AH 169 170	BANDOL	639		1 115 000	1 745		
4	2024P08872	17/04/24	AK 144 // 844	SIX FOURS LES PLAGES	1 114	6 180	1300000	1 166,97	647	Résidence du Park (Collectif avec BRS)
5	2024P08443	17/04/24	AK 842 // 485 // 846	SIX FOURS LES PLAGES	6 377		2700000	423,40		
6	2023P17809	04/08/23	AK 1129	SIX FOURS LES PLAGES	3 641	3 383	2450000	672,89	724,21	49 Logements et 2 commerces (18 LLS / 11 BRS / 17 Libres)
Moyenne					2 621,83	3 660,25	1 819 166,67	1 095,22	781,07	
Médiane					2 137,00	3 221,00	1 675 000,00	919,93	793,01	
Quartile Bas					878,50	2 799,00	1 377 500,00	581,20	704,97	
Quartile Haut					3 520,75	4 082,25	2 272 500,00	1 600,43	869,11	



Étude 2 : Charges foncière construction de collectifs sur la commune

TC	ref	date de l'acte	références cadastrales	commune	surface de terrain (m²)	SP (m²)	Prix (€)	Px/m² sup (€/m² sup)	PU/m² SP (€/m² sdp)	Observations
1	22P29604	10/11/22	CN 273 0 275	OLLIOULES	3 587	4 788	2 477 310	690,64	517	64 logt dont 26 sociaux pour 4178 m² sdp et 6 locaux d'activité soit 4788 sdp totale
2	22P29359	25/10/22	BR 58	OLLIOULES	3 338	774	650 000	194,73	840	8 logt pour 774 m² SDP / Maison à démolir
3	20P0642	15/05/19	CA 137 // 138	OLLIOULES	3 195	3 144	1100000	344,29	349,87	Créations de 52 logements
Moyenne					3 463	2 781	1 563 655	443	679	
Médiane					3 463	2 781	1 563 655	443	679	
Quartile Bas					3 400	1 778	1 106 828	319	598	
Quartile Haut					3 525	3 785	2 020 483	567	759	

Étude 3 : Charges foncière récente (2023/2024) pour construction de collectifs sur commune limitrophe

TC	ref	date de l'acte	références cadastrales	commune	surface de terrain (m²)	SP (m²)	Prix (€)	Px/m² sup (€/m² sup)	PU/m² SP (€/m² sdp)	Observations
1	2023P27576	20/12/23	AX 441//442//443	TOULON	1302	1913	1335000	1 025,35	697,86	3 Maisons a démolir pour projet collectif mixte / Rachat en VEFA par UNICIL pour du % social
2	2024P06439	29/03/24	BC 533//534//246//535	TOULON	3604	2312	1750000	485,57	756,92	Collectif
3	23P06731	14/03/23	137/CY/100	TOULON	558	883	420 000	753	476	Terrain encombré (maison). Création de 883m² de SDP.
4	23P04910	17/02/23	137/CY/ 258//259//768	TOULON	931	2708	2 000 000	2 148	739	Terrain encombré / Acquisition Bouygues
5	2024P00250	19/12/23	CY 508 // 815	TOULON	423	716	320000	757	447	Création d'un collectif de 10 Logements (pas de démolition)
6	2023P26140	31/10/23	BE90	TOULON	1337	1886	1335000	998,50	707,85	Démolitions de 4 maisons et création d'un collectif
	2023P25931	31/10/23	BE91							
	2023P24752	31/10/23	BE92							
	2023P24547	31/10/23	BE93							
Moyenne					1 359	1 736	1 193 333	1 028	637	
Médiane					1 117	1 900	1 335 000	878	703	
Quartile Bas					651	1 134	648 750	754	531	
Quartile Haut					1 328	2 212	1 646 250	1 019	731	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et val

La valeur vénale de ce bien est portée par sa perspective de constructibilité. Nous choisissons ainsi d'employer la méthode de comparaison par la charge foncière.

Comparaison par Charge Foncière :

Le consultant précise une SDP (surface de plancher) de 1 150 €/m².

La charge foncière pour un projet de type BRS (maison ou appartement) se trouve proche des valeurs de l'accession sociale à la propriété ou à l'accession libre à la propriété à prix maîtrisé (source DNID). En l'absence de termes de comparaison en tout point comparable, ce qui s'explique par le caractère encore récent de ce type de financement, nous avons recherché les mutations de terrains incorporant une part de BRS (étude 1). Compte tenu des caractéristiques de nos terrains, nous retiendrons la valeur basse de notre étude 1 arrondie à 600 €/m². Cette valeur nous semble pertinente dans ce secteur et est recoupée par les valeurs basses nos études 2 et 3.

SDP	Prix au m ²	Montant
1150	600,00	690 000,00

Valeur vénale arrondie à **690 000 €**

La différence avec notre précédente évaluation s'explique par :

- la prise en compte d'une SDP de 1 150 m² contre seulement 900 m² précédemment
- l'augmentation générale de valeurs au m² des TAB depuis 2021.

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 **690 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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

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.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

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 et par délégation,



François ROUSSEAU
Inspecteur 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





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 30/06/2026
Reçu en préfecture le 30/06/2026 7302 - SD
Publié le
ID : 083-218300903-20260622-DEL26_06_2_1-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 13/04/2026

**Direction départementale des Finances publiques Du
Var**

Pôle d'évaluation domaniale de

Place Besagne CS 91409
83056 TOULON CEDEX

téléphone : 04.94.03.81.35
mél. : ddfig83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Var

à

POUR NOUS JOINDRE

COMMUNE D OLLIOULES

Affaire suivie par : François ROUSSEAU

téléphone : 04.94.03.81.15
courriel : francois.rousseau@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS: 29315303
Réf OSE : 2026-83090-09489

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(https://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Servitudes

Adresse du bien :

Chemin de la Rouquette 83190 Ollioules

Valeur :

2 500 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)



Publié le : 30/06/2026 13:47 (Europe/Paris)
Collectivité : Ollioules
https://www.intramuros.org/ollioules/documents_administratifs/69269

1 - CONSULTANT

COMMUNE D OLLIOULES

affaire suivie par : Laura Gandrille (lgandrille@ollioules.fr / 04 94 30 41 36)

2 - DATES

de consultation :	11/02/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	//
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	//
du dossier complet :	07/04/2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
-----------	--------------------------

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
-----------------	--------------------------

3.3. Projet et prix envisagé

Création d'une servitude de passage, de cour commune et de tréfonds au profit d'un promoteur immobilier.

Prix envisagé non communiqué.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien est situé sur la commune d'Ollioules, dans le département du Var, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Située à l'Ouest de Toulon, elle fait partie de la métropole Toulon Provence Méditerranée qui, avec ses 450 000 habitants, constitue la 3e métropole de la région.

Anciennement gros bourg provençal, la commune s'est depuis amplement agrandie et compte aujourd'hui près de 14 000 habitants.

Ollioules bénéficie d'une bonne accessibilité (route nationale, gare, réseau de bus Mistral), et de nombreux équipements publics (crèche, écoles, collèges, établissements privés).



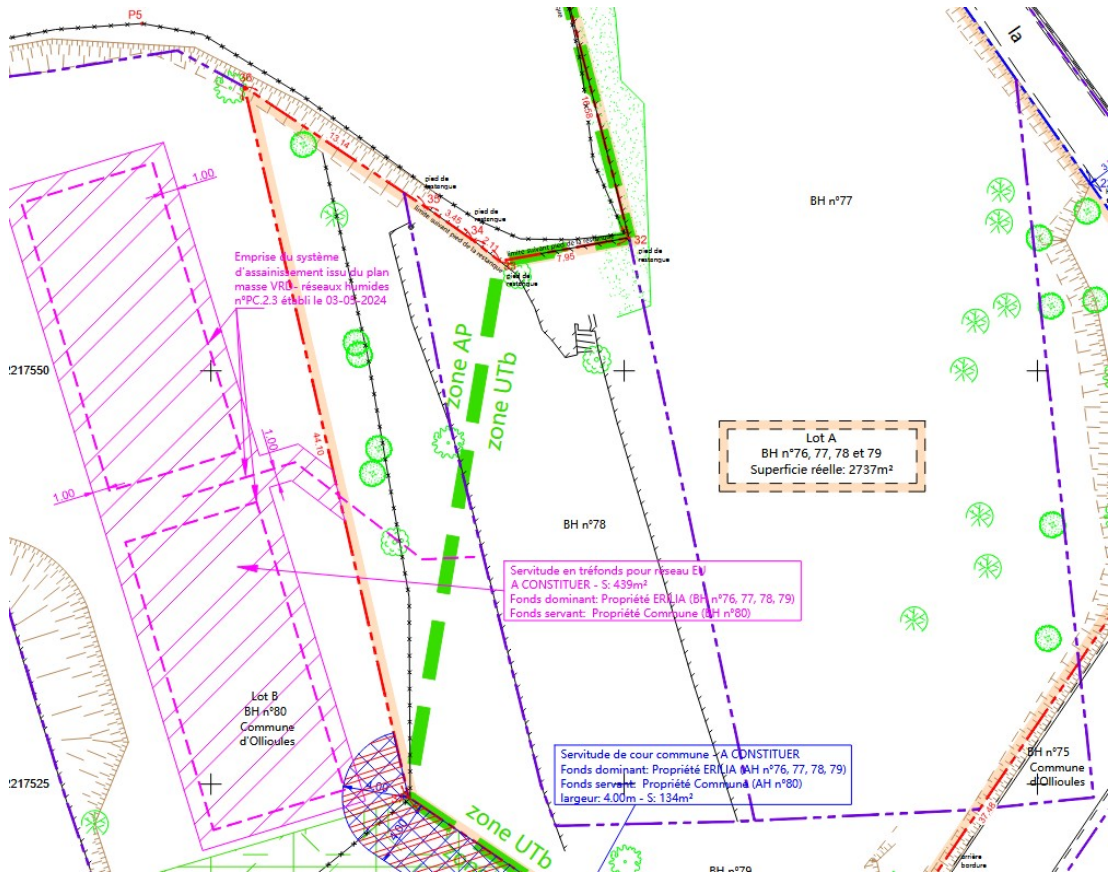
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie

Au sud de la commune d'Ollioules, limite la Seyne sur Mer, dans un environnement faiblement bâti.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
OLLIOULES (090)	BH 80	PIEDARDAN	27 20



4.4. Descriptif

Dans le cadre d'un programme de construction d'ERILIA, la commune d'Ollioules est sollicitée pour la constitution de servitudes. Sur la parcelle BH 80, il sera créé :

- Une servitude de tréfonds pour réseau EU : fonds dominant BH 76 BH 77 BH 78 BH 79 (propriété ERILIA). Fond servant BH 80 (propriété commune) / Surface de 439 m² ;
- Une servitude de cours communes : fonds dominant BH 76 BH 77 BH 78 BH 79 (propriété ERILIA). Fond servant BH 80 (propriété commune) largeur de 4m, surface de 134 m² ;
- Une servitude de passage pour accès et entretien de la station : fonds dominant BH 76 BH 77 BH 78 BH 79 (propriété ERILIA). Fond servant BH 80 (propriété commune) largeur de 4m, surface de 134 m².

4.5. Surfaces du bâti

Néant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'Ollioules

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU de la commune d'OLLIOULES :

Zone Ap : Les zones agricoles dites A correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les secteurs Ap correspondent aux secteurs agricoles où sont notamment autorisées

- Les extensions des constructions d'habitation existantes et leurs annexes directement liées et nécessaires à la production agricole

- Les extensions par surélévation des constructions d'habitation existantes, édifiées régulièrement,

- les bâtiments d'exploitation, les installations ou ouvrages techniques directement liés et nécessaires à la production agricole.

- La construction de nouveaux bâtiments à usage d'habitation est interdite.

Servitude particulière : EBC (espace boisé classé).

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

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



Étude 1 : Recherches de mutations de terrains en zone agricole sur

ID : 083-218300903-20260622-DEL26_06_2_1-DE

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
1	8304P04 2024P11083	90//BE/2//3/25/10	PIEDARDAN	23/05/2024	8826	100415	11,38
2	8304P04 2024P13999	90//BC/81//	PIEDARDAN	05/07/2024	5320	40000	7,52
3	8304P04 2023P13634	90//BE/2//3//25//10	PIEDARDAN	13/06/2023	8826	90000	10,2
4	8304P04 2023P19507	90//BC/267//	LA CAPELLANE	10/08/2023	1590	20000	12,58
5	8304P04 2023P22466	90//BC/267//	LA CAPELLANE	29/09/2023	1590	23570	14,82
6	8304P04 2021P06393	90//BE/68//	PIEDARDAN	23/03/2021	5690	80000	14,06
7	8304P04 2021P09735	90//BC/300//	110 CHE DES VOLIERES	08/04/2021	765	13770	18
Moyenne							12,65
Médiane							12,58
Quartile Bas							10,79

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

Servitude de passage en tréfonds

a) Détermination de la valeur du terrain

Soit une unité foncière en nature de terre agricole, nue et non aménagée. Au regard de la configuration de l'emprise, la valeur du quartile bas au m² superficiel sera retenue.

Soit :

Emprise tréfonds	439
Prx/m ²	10
Valeur Vénale	4390

b) Détermination du taux de la servitude

Au vu de la Note DGI du 31 janvier 1980, l'abattement applicable pour servitude de passage de canalisations souterraines est entre 50 % (servitude forte) et 90 % (servitude faible).

Dans le cas d'une servitude de passage légale (C. Civ. Art.682 à 685), un terrain grevé d'une servitude de droit privé peut perdre de sa valeur de par la perte de tout ou partie de sa constructibilité.

Au cas particulier, il s'agit d'une servitude de tréfonds qui affecte peu l'intégrité du terrain.

Dans ces conditions, la servitude peut être qualifiée de très faible et la valeur vénale déterminée sur la base d'un taux d'abattement de 95 % (autrement dit une indemnité de 5 %).



c) Détermination de la valeur vénale

Valeur vénale de l'emprise	4390
Taux servitude	0,05
Valeur Vénale	219,5

Valeur de la servitude de tréfonds estimée à **220 €**

Servitude de passage

a) Détermination de la valeur du terrain

Soit une unité foncière en nature de terre agricole, nue et non aménagée. Au regard de la configuration de l'emprise, la valeur du quartile bas au m² superficiel sera retenue.

Soit

Emprise	134
Prx/m ²	10
Valeur Vénale	1340

b) Détermination du taux de la servitude

Au vu de la Note DGI du 31 janvier 1980, l'abattement applicable pour servitude de passage de canalisations souterraines est entre 50 % (servitude forte) et 90 % (servitude faible).

Dans le cas d'une servitude de passage légale (C. Civ. Art.682 à 685), un terrain grevé d'une servitude de droit privé peut perdre de sa valeur de par la perte de tout ou partie de sa constructibilité.

Au cas particulier, il s'agit d'une servitude de passage qui affecte pleinement l'intégrité du terrain.

Dans ces conditions, la servitude peut être qualifiée de très forte et la valeur vénale déterminée sur la base d'un taux d'abattement de 30 % (autrement dit une indemnité de 70 %).

c) Détermination de la valeur vénale

Valeur vénale de l'emprise	1340
Taux servitude	0,7
Valeur Vénale	938

Valeur de la servitude de passage estimée à **940 €**



Servitude de cours commune

a) Détermination de la valeur du terrain

Soit une unité foncière en nature de terrain à bâtir, nu et non aménagé. Au regard de la configuration de l'emprise, la valeur du quartile bas au m² superficiel sera retenue.

Soit :

Emprise	134
Prx/m ²	10
Valeur Vénale	1340

b) Détermination du taux de la servitude

Au vu de la Note DGI du 31 janvier 1980, l'abattement applicable pour servitude de passage de canalisations souterraines est entre 50 % (servitude forte) et 90 % (servitude faible).

Dans le cas d'une servitude de passage légale (C. Civ. Art.682 à 685), un terrain grevé d'une servitude de droit privé peut perdre de sa valeur de par la perte de tout ou partie de sa constructibilité.

Au cas particulier, il s'agit d'une servitude de cour commune qui affecte entièrement l'intégrité du terrain.

Dans ces conditions, la servitude peut être qualifiée maximale et la valeur vénale déterminée sur la base d'un taux d'abattement de 0 %.

c) Détermination de la valeur vénale

Valeur vénale de l'emprise	1340
Taux servitude	1
Valeur Vénale	1340

Valeur de la servitude de tréfonds estimée à **1 340 €**

Conclusion

Soit une valeur totale estimée à **2 500 €**.

Sous toutes réserves, bien non visité.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

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 **2 500 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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

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.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

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 de la 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 et par délégation,

L'Évaluateur



François ROUSSEAU

Inspecteur 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



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 30/06/2026

Reçu en préfecture le 30/06/2026

7300-L-SD

Publié le

ID : 083-218300903-20260622-DEL26_06_2_1-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 02/04/2024

**Direction départementale des Finances publiques
Du Var**

Pôle d'évaluation domaniale de

Place Besagne CS 91409
83056 TOULON CEDEX

téléphone : 04.94.03.81.35
mél. : ddip83.pole-
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du VAR

à

POUR NOUS JOINDRE

COMMUNE D OLLIOULES

Affaire suivie par : François ROUSSEAU

téléphone : 04.94.03.81.15
courriel : francois.rousseau@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS: 117103488

Réf OSE : 2024-83090-24802

LETTRE – AVIS DU DOMAINE

Objet : Saisine pour prorogation de la valeur vénale fixée par l'avis n° 2022-83090-45929

Par une saisine du 28/03/2024, vous sollicitez la prorogation de la valeur vénale du terrain sis Chemin de la Rouquette 83190 Ollioules, parcelles BH 76, 77, 78 et 79 en vue de sa cession.

En effet, vous indiquez que le précédent avis du 06/07/2022 (n°2022-83090-45929) est désormais révolu. Par ailleurs, vous précisez qu'aucune modification concernant le bien n'est intervenue depuis la précédente évaluation par le PED et qu'un accord a été trouvé avec l'acquéreur potentiel autour de la valeur estimée par nos services.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, la valeur vénale fixée à 494 000 € HT, hors droits et charges, est reconduite.

Le présent avis est valable 12 mois.

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques et par délégation,

L'Évaluateur

François ROUSSEAU

Inspecteur des Finances publiques



Publié le : 30/06/2026 13:47 (Europe/Paris)

Collectivité : Ollioules

https://www.ollioules.org/ollioules/documents_administratifs/69269

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de
ce texte.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 30/06/2026

Reçu en préfecture le 30/06/2026

7300 - SD

Publié le

ID : 083-218300903-20260622-DEL26_06_2_1-DE



FINANCES PUBLIQUES

**Direction départementale des Finances publiques
Du Var**

Le 06/07/2022

Pôle d'évaluation domaniale

Place Besagne CS 91409
83056 TOULON CEDEX

téléphone : 04.94.03.81.35
mél. : ddfip83.pole-
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Var

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : François ROUSSEAU

téléphone : 04.94.03.81.15
courriel : francois.rousseau@dgfip.finances.gouv.fr

ERILIA

Réf. DS: 9018582

Réf LIDO/OSE : 2022-83090-45929

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

Parcelles non bâties

Adresse du bien :

Chemin de la Rouquette, OLLIOULES

Département :

Var

Valeur vénale :

494 000 €

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



Publié le : 30/06/2026 13:47 (Europe/Paris)

Collectivité : Ollioules

https://www.intramuros.org/ollioules/documents_administratifs/69269

1 - SERVICE CONSULTANT

ERILIA

affaire suivie par : AMESA ELODIE

2 - DATE

de consultation : 09/06/22

de réception : 09/06/22

de visite : Bien non visité

de dossier en état : 09/06/22

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

Demande d'évaluation de quatre parcelles non bâties dans le cadre d'une acquisition par ERILIA pour une opération en Bail Réel Solidaire.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Commune d'Ollioules

Références cadastrales :

Section	Parcelle	Superficie	Lieu-dit
BH	76	184 m ²	Chemin de la Rouquette
	77	1 508 m ²	
	78	422 m ²	
	79	527 m ²	
TOTAL	2 641 m ²	2 428 m ²	



Description du bien :

Les parcelles se situent sis chemin de la Rouquette sur la commune de Six Fours Les Plages. Il s'agit de quatre parcelles non bâties formant un ensemble foncier.

ERILIA agréé Organisme de Foncier Solidaire (OFS), souhaite réaliser une opération de construction de 12 maisons individuelles et 24 emplacements de stationnement en extérieur. La Société ERILIA proposera via son OFS, des logements en accession sous le régime du Bail Réel Solidaire (BRS) à des ménages sous conditions de ressources PSLA et à prix cadrés, leur permettant ainsi d'accéder à la propriété dans des conditions abordables.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Commune d'Ollioules
- situation d'occupation : Libre

6 - URBANISME – RÉSEAUX

PLU de la commune d'Ollioules :

Zone Utb :

Il s'agit d'un quartier d'entreprises à vocation principale d'accueil d'activités technopolitaines (bureaux, recherche, enseignant ...)

Elle comprend trois secteurs :

UTa : destiné à l'accueil des implantations technopolitaines et des services associés

UTb : destiné à l'accueil d'un habitat résidentiel s'inscrivant en complémentarité des implantations technopolitaines

UTi : soumis à des conditions spéciales (inondabilité)

En secteur UTb sont autorisés les occupations suivantes :

- les constructions à usage d'habitation et d'équipement public, collectifs ou privés nécessaires à la viabilité des constructions concernés.
- la création, l'extension ou la transformation de constructions abritant des installations soumises à la législation des établissements classés pour la protection de l'environnement sous réserve que ces installations soient nécessaires au fonctionnement de la zone.
- les installations et ouvrages techniques en faveur des économies d'énergie, sous réserve de leur bonne intégration à la volumétrie et à l'architecture des constructions et du respect du paysage et de l'environnement.

Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : en secteur UTb – en respectant une distance de minimum de 8 m de l'axe de la chaussée d'une voie privée et 10 m de l'axe des voies publiques. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives : en secteur Utb- 4 m minimum



Emprise au sol : 30 %

Hauteur maximale des constructions : 7 m

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans Objet

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Méthode du CAR Promoteur : Elle consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un promoteur immobilier, après avoir soustrait du prix prévisionnel de vente d'une opération projetée, les différents coûts grevant l'opération. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car le bien à évaluer s'insère dans un programme de constructions.

Valeur vénale projet estimée : 494 000 €

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

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois.

10 - OBSERVATIONS

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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.



Pour le Directeur départemental des Finances
publiques
et par délégation,

L'Évaluateur



François ROUSSEAU
Inspecteur 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

