

**Direction Générale des Finances Publiques**  
**Direction départementale des Finances publiques du Var**  
 Pôle d'évaluation domaniale du Var  
 Place Besagne – CS 91409  
 83 056 TOULON Cedex  
 Courriel : ddfip83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 28/11/2025

Le Directeur départemental des Finances  
publiques du Var

**POUR NOUS JOINDRE**

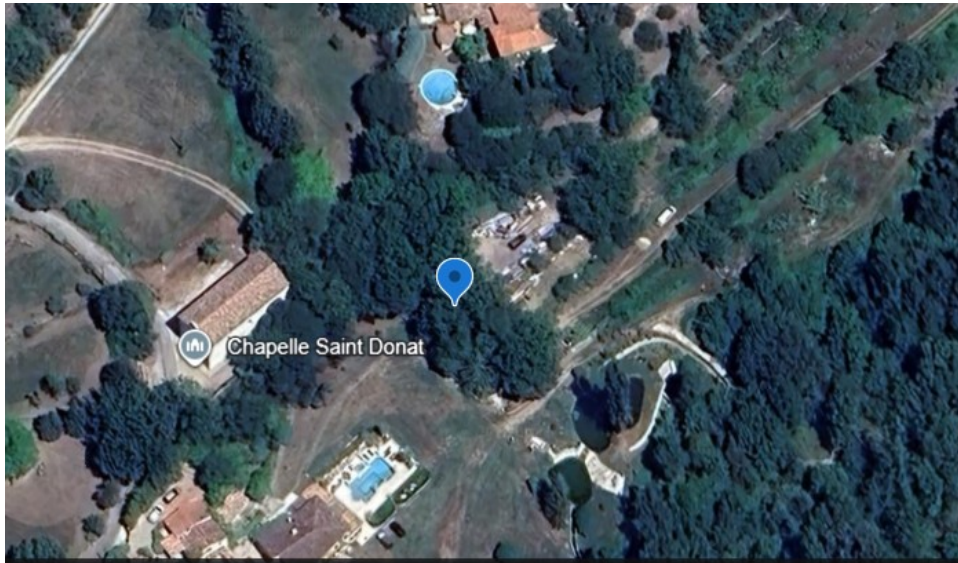
Affaire suivie par : Diane DUTECH  
 Courriel : diane.dutech@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS : 27354784  
 Réf OSE : 2025-83029-80210

à  
Commune de CALLIAN

## 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 :*

Portion de chemin rural NC

*Adresse du bien :*

Saint Donat– 83440 CALLIAN

*Valeur Vénale:*

**2 000 € HT**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Alicia VACCA – Responsable service Urbanisme

## 2 - DATES

de consultation :	31/10/2025
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	31/10/2025

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
-----------	--------------------------

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
-----------------	--------------------------

### 3.3. Projet et prix envisagé

Demande d'évaluation de la valeur vénale d'une portion de chemin rural non cadastré qui sépare en deux une propriété privée.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Callian est une commune perchée du Var, limitrophe des Alpes-Maritimes, située à une demi-heure de Cannes, Fréjus, Saint-Raphaël et le massif de l'Esterel. La commune fait partie de la communauté de communes du pays de Fayence. Le village est dominé par son château, autour duquel s'enroulent des ruelles bordées de vieilles demeures. La vue s'étend sur la vallée, le Tanneron, le lac de Saint-Cassien, l'Esterel et le massif des Maures.

La commune bénéficie de la route départementale 562 qui la traverse. C'est la route de liaison entre la plaine du pays de Fayence et le réseau de transport autoroutier de l'arc méditerranéen. L'intercommunalité ne dispose plus de gare de chemin de fer. Par contre, le réseau départemental de bus Varlib permet de la relier aux autres communes du pays de Fayence et à la Côte d'Azur.

Au 1er janvier 2024, Callian est catégorisée petite ville. La démographie est en constante hausse. La commune dispose de deux écoles et de services médicaux et culturels basiques. L'économie est essentiellement basée sur le tourisme et l'agriculture.

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

Le chemin rural se trouve au Sud Est du centre de Callian.

### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise est non cadastré.

Projet de division – emprise de 255m<sup>2</sup>

# COMMUNE DE CALLIAN

Lieu-dit: " Saint - Donat "

## PROJET DE DIVISION

du Chemin rural de Callian à Montauroux

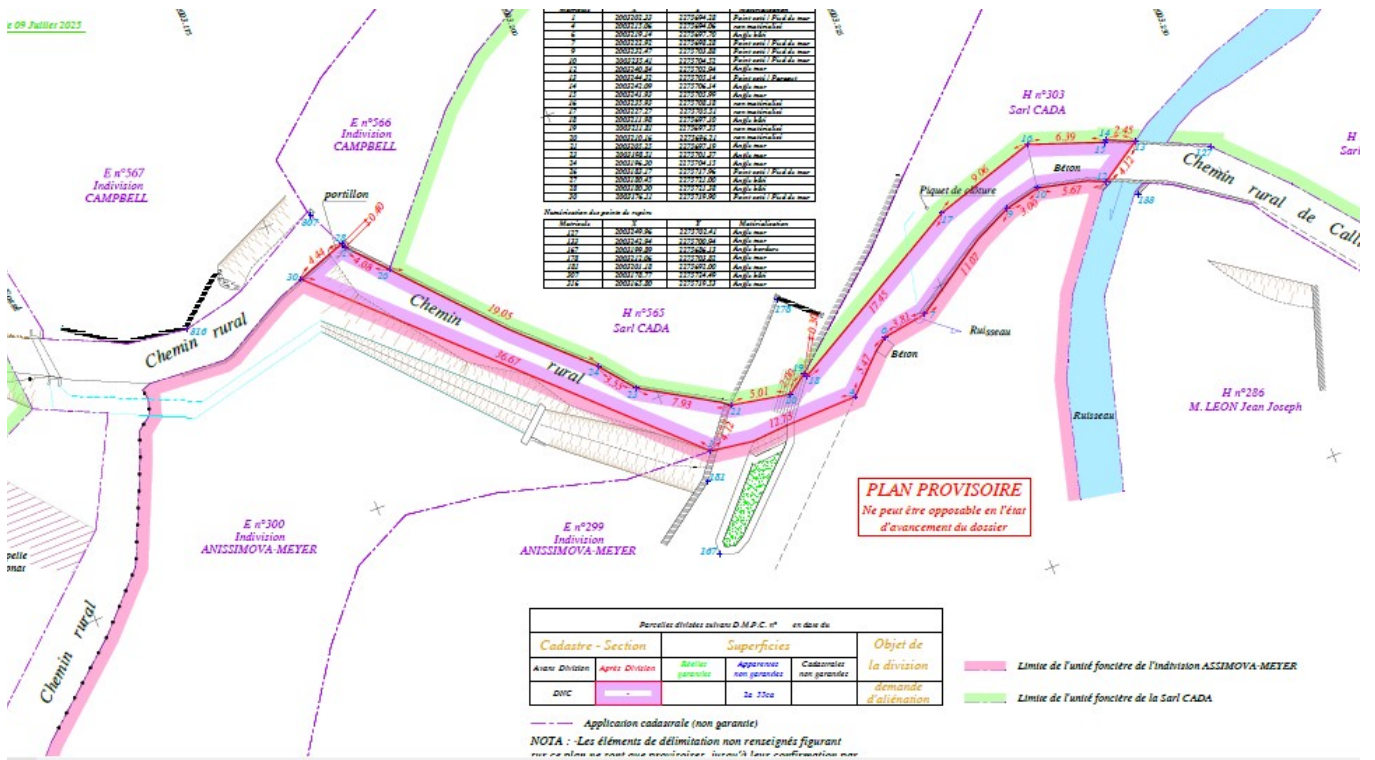
Non Cadastrée section E

ECHELLE: 1/250

**PLAN PROVISOIRE**  
Ne peut être opposable en l'état  
d'avancement du dossier



Dressé le 23 septembre 2025  
SARL AR & associés  
Géomètres - Experts Fonciers D.P.L.G.  
Bureau secondaire : 04, Chemin de Draguignan  
Hameau de la Blanquette, n°3 - 83440 FATENCE  
Tel: 04.94.70.11.42  
Ref: FA - VA - FL - 25.0.0993.00



#### 4.4. Descriptif :

Portion de chemin rural en terre de 255 m<sup>2</sup> sous réserve de désaffectation de l'usage public – enquête publique en cours.

*Sous toutes réserves : bien non visité*

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de Callian

### 5.2. Conditions d'occupation

Estimation libre de toute location ou occupation.

## 6 - URBANISME

### Règles actuelles

**PLU de la commune de CALLIAN (dernière procédure approuvée par DCM en date du 23 septembre 2024).**

**Zone N** : zone qui correspond aux espaces à dominante d'espace naturel.

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

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

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### Périmètre de recherche

Adresse 345 Chemin de Saint Donat, 83440, Callian  
correspondant à la référence cadastrale : 83 029 / 000 0E  
0300

Périmètre géographique : 1000 m autour

#### Période de recherche

De 05/2023 a 10/2025

#### Caractéristiques du bien

Non bâti

Surface du terrain : de 10 à 3000 m<sup>2</sup>

Enreg.	cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Nature	Précisions	Zone
8304P02 2023P23808	81//L/272//	MONTAUROUX	DERRIERE BARRI	06/09/2023	700	700	1	Pré	Transfert bien vacant et sans maître	Nr
8304P02 2024P05951	29//G/888//	CALLIAN	LES CHENEVIERES	13/03/2024	200	1 800	9	Pré	Achat par la commune	A
8304P02 2023P30673	29//H/359//	CALLIAN	LES GOURS D OLIVE	30/11/2023	1 100	2 200	2	Autre vigne	Autre vigne	N
8304P02 2023P12915	29//E/1023//	CALLIAN	SAINT DONAT	03/05/2023	586	10 000	17,06	200 m du bien à évaluer	Achat par propriétaire mitoyen	N
8304P02 2024P20214	29//F/33//	CALLIAN	LE VILLAGE	09/09/2024	813	3 500	4,31	400 m du bien à évaluer	Olivier	N
8304P02 2024P12545	81//I/ 3244//3243	MONTAUROUX	BIGAREL	27/05/2024	180	1 200	6,67	Terre en nature de labours -pré bassin	Zone Habitat	N
8304P02 2023P13637	81//I//4611//	MONTAUROUX	COLLET DU BOUIS	16/05/2023	1 200	7 000	5,83	Terre	Terre- chemin ER DN°13 vélo route	A
			Moyennes hors TC grisé		680	4 283	7,48			

L'étude à été recentrée sur les terrains uniquement en zone inconstructible, et le premier terme a été extourné de la moyenne ( bien vacant et sans maître

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

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

Le marché pour ce genre de bien est restreint. convoité par un propriétaire limitrophe qui relève plutôt d'une valeur de convenance tout comme le terme surligné à seulement 200m de celui-ci, ce dernier pourrait être retenu comme référence. Cependant la configuration du bien à évaluer étant très particulière (bande de terre sinueuse), il sera plutôt retenu la valeur moyenne de l'ensemble de l'étude arrondie soit 7,5€/m<sup>2</sup>.

m <sup>2</sup>	valeur	total
255	7,5	1 913

Valeur arrondie à 2 000€

## 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 **2 000€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 1 800€ (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 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.

## **10 - DURÉE DE VALIDITÉ**

Cet avis est valable pour une durée de dix-huit 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 départemental des Finances  
publiques  
et par délégation,  
L'évaluatrice,  
Diane DUTECH



Inspectrice des Finances publiques