

**BUREAU METROPOLITAIN DU**  
**LUNDI 16 JUIN 2025**

<b>NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS EN EXERCICE : 15</b>		
<b>QUORUM : 8</b>		
PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
12	0	3
<b>OBJET DE LA DECISION</b>		
<b>N° 25/332</b>		
<b>VENTE D'UNE EMPRISE FONCIERE A LA VALETTE-DU- VAR AVENUE PIERRE-GILLES DE GENNES CADASTREE SECTION AP N°0420</b>		

Le Bureau Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN.

**PRESENTS :**

M. Thierry ALBERTINI, Mme Hélène ARNAUD-BILL, M. Robert CAVANNA, M. Jean-Pierre GIRAN, M. Arnaud LATIL, Mme Geneviève LEVY, M. Cheikh MANSOUR, Mme Josée MASSI, M. Jean-Louis MASSON, M. Ange MUSSO, M. Francis ROUX, M. Hervé STASSINOS.

**ABSENTS :**

M. Robert BENEVENTI, M. Jean-Sébastien VIALATTE, M. Gilles VINCENT.

## **DÉCISION MÉTROPOLITAINE**

**N° 25/332**

**BUREAU DU 16 JUIN 2025**

**O B J E T : VENTE D'UNE EMPRISE FONCIERE A LA VALETTE-DU-  
VAR AVENUE PIERRE-GILLES DE GENNES  
CADASTREE SECTION AP N°0420**

**LE BUREAU MÉTROPOLITAIN,**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

**VU** la délibération du Conseil Métropolitain n°23/05/075 en date du 4 mai 2023 portant élection du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

**VU** la délibération du Conseil Métropolitain n°23/05/078 en date du 4 mai 2023 portant délégations au Président et au Bureau,

**VU** la demande de la SCI HONFLEUR en date du 20 septembre 2024,

**VU** l'avis favorable de l'Antenne de La Valette-du-Var en date du 29 janvier 2025,

**VU** le plan de déclassement du Domaine Public n°417600-11\_Div\_indA établi par le cabinet ARRAGON le 19 novembre 2024,

**VU** la décision du bureau métropolitain n°25/172 en date du 14 avril 2025,

**VU** l'avis des domaines n°22693742 en date du 19 mars 2025,

**CONSIDERANT** la demande de la SCI HONFLEUR d'acquérir une emprise issue du domaine public afin de permettre l'installation d'un ascenseur pour les personnes à mobilité réduite pour accéder au bâtiment lui appartenant, situé sur la parcelle cadastrée section AP n°275,

**CONSIDERANT** l'avis favorable de l'Antenne de La Valette-du-Var pour cette cession nécessaire à l'installation d'un ascenseur PMR ainsi qu'à la création d'une rampe pour personnes handicapées, sous réserve de la condition particulière du déplacement et du rétablissement à l'identique de la tête du réseau d'arrosage des espaces verts attenants au bâtiment,

**CONSIDERANT** la décision du Bureau Métropolitain n°25/172 en date du 14 avril 2025 portant désaffectation et déclassement d'une emprise du domaine public sur la commune de La Valette-du-Var (83160) avenue Pierre-Gilles de Gennes, zone d'activités de Valgora,

**CONSIDERANT** l'engagement en date du 15 mars 2025, de la SCI HONFLEUR pour acquérir la nouvelle parcelle cadastrée section AP n°0420, d'une superficie de 12 m², au prix de TROIS MILLE NEUF CENTS euros (3 900 €),

**CONSIDERANT** que le prix de vente est conforme au montant proposé par l'avis des domaines n°22693742 en date du 19 mars 2025,

Et après en avoir délibéré,

## **D E C I D E**

### **ARTICLE 1**

**D'ADOPTER** l'exposé qui précède.

## **ARTICLE 2**

**D'AUTORISER** Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée à vendre à la « SCI HONFLEUR » dont le siège social est situé à La Valette-du-Var (83160) Chemin du Fuméou, représentée par Monsieur SELLENET Philippe, une unité foncière située sur la commune de La Valette-du-Var (83160) avenue Pierre-Gilles de Gennes, Zone d'activités de Valgora, cadastrée section AP n°0420, d'une superficie de 12 m<sup>2</sup> au prix de TROIS MILLE NEUF CENTS EUROS (3 900 €).

## **ARTICLE 3**

**D'AUTORISER** Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, d'une part, à signer l'acte authentique de vente à intervenir ainsi que tous les documents annexes ou avenants nécessaires, aux conditions ordinaires de droit en pareille matière, et d'autre part, à recevoir la somme de TROIS MILLE NEUF CENTS euros (3 900 €) correspondant au prix de cession de la parcelle.

## **ARTICLE 4**

**DE PRECISER** que cette cession est consentie pour la réalisation du projet présenté par la SCI HONFLEUR, en vue de servir d'assiette à l'implantation d'un ascenseur pour les personnes à mobilité réduite afin d'accéder au bâtiment lui appartenant située sur la parcelle cadastrée section AP n°0275, sous réserve de la condition particulière du déplacement et du rétablissement à l'identique de la tête du réseau d'arrosage des espaces verts attenants au bâtiment.

## **ARTICLE 5**

**DE DESIGNER** Maître Pascal MARIE, notaire à La Valette-du-Var, pour la rédaction de l'ensemble des documents et actes nécessaires à la régularisation de cette cession, dont les frais seront pris en charge par la SCI « HONFLEUR ».

## **ARTICLE 6**

**DE DIRE** que le produit de la vente sera versé sur le Budget Principal de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.  
Pour extrait certifié conforme au registre.

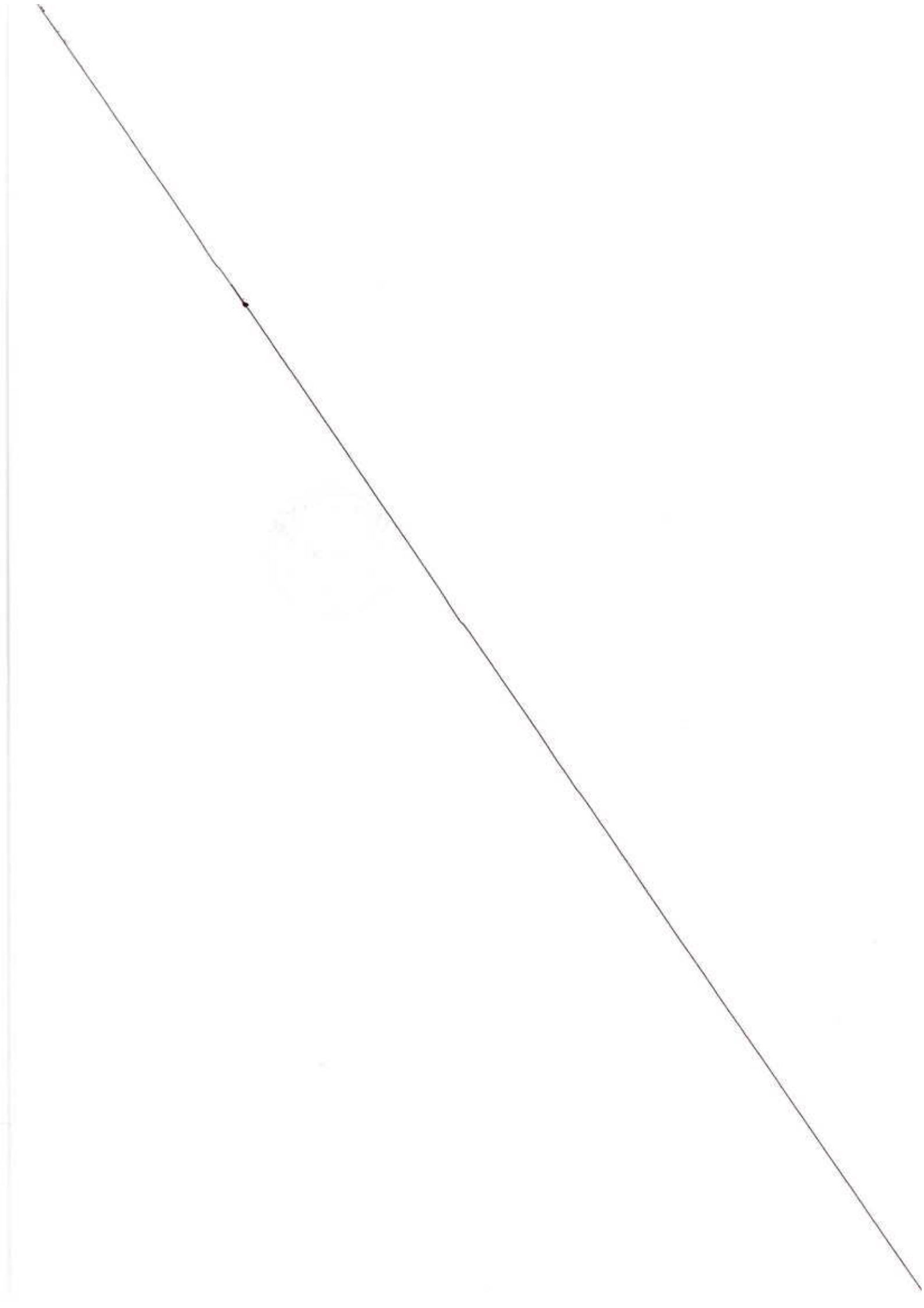
Fait à Toulon, le 16 juin 2025

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée

POUR	12
CONTRE	0
ABSTENTION	0





**BUREAU METROPOLITAIN DU  
LUNDI 14 AVRIL 2025**

<b>NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS EN EXERCICE : 16</b>  <b>QUORUM : 9</b>		
PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
14	0	2
<b>OBJET DE LA DECISION</b>  <b>N° 25/172</b>  <b>DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT D'UNE EMPRISE DU DOMAINE PUBLIC SUR LA COMMUNE DE LA VALETTE-DU-VAR ZONE D'ACTIVITES DE VALGORA - AVENUE LICE DES ADRETS</b>		

Le Bureau Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN.

**PRESENTS :**

M. Thierry ALBERTINI, Mme Hélène ARNAUD-BILL, M. Robert BENEVENTI, Mme Nathalie BICAIS, M. Robert CAVANNA, M. Jean-Pierre GIRAN, M. Arnaud LATIL, Mme Geneviève LEVY, Mme Josée MASSI, M. Jean-Louis MASSON, M. Francis ROUX, M. Hervé STASSINOS, M. Jean-Sébastien VIALATTE, M. Gilles VINCENT.

**ABSENTS :**

M. Cheikh MANSOUR, M. Ange MUSSO.

## **DÉCISION MÉTROPOLITAINE**

**N° 25/172**

**BUREAU DU 14 AVRIL 2025**

**O B J E T : DESAFFECTATION ET DECLASSERMENT D'UNE  
EMPRISE DU DOMAINE PUBLIC SUR LA COMMUNE  
DE LA VALETTE-DU-VAR ZONE D'ACTIVITES DE  
VALGORA - AVENUE LICE DES ADRETS**

**LE BUREAU MÉTROPOLITAIN,**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

**VU** la délibération du Conseil Métropolitain n°23/05/075 en date du 4 mai 2023 portant élection du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

**VU** la délibération du Conseil Métropolitain n°13/05/078 en date du 4 mai 2023 portant délégations au Président et au Bureau,



**VU** l'article 12 alinéa 1 de l'ordonnance n°2017 – 562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2017,

**VU** la demande de la SCI HONFLEUR d'acquérir une emprise du domaine public qui doit servir d'assiette à l'implantation d'un ascenseur pour les personnes à mobilité réduite afin d'accéder au bâtiment lui appartenant situé sur la parcelle cadastrée section AP N°275,

**VU** le plan de déclassement du Domaine Public n°417600-11\_Div\_indA établi par le cabinet ARRAGON le 19 novembre 2024,

**CONSIDERANT** la demande de la SCI HONFLEUR d'acquérir une emprise du domaine public afin de faciliter l'accès à son bâtiment aux personnes à mobilité réduite par la pose d'un ascenseur,

**CONSIDERANT** que l'espace public identifié par la lettre A sur le plan, parcelle non encore cadastré d'une superficie de 12 m<sup>2</sup> jouxtant la propriété de la SCI HONFLEUR n'est affecté à aucune utilité publique,

**CONSIDERANT** qu'il convient de désaffecter et de déclasser la partie identifiée par la lettre A sur le plan, parcelle non encore cadastrée sur la commune de La Valette-du-Var, d'une superficie de 12 m<sup>2</sup> du Domaine Public Métropolitain dans le cadre d'une cession entre la Métropole TPM et la SCI HONFLEUR,

**CONSIDERANT** que cette procédure de désaffectation et déclassement du Domaine Public ne nécessite pas l'enquête publique préalable conformément aux dispositions des articles L.141-3 et suivants du Code de la Voirie Routière,

Et après en avoir délibéré,

## **D E C I D E**

### **ARTICLE 1**

**D'ADOPTER** l'exposé qui précède.

### **ARTICLE 2**

**DE CONSTATER** la désaffectation de la partie identifiée par la lettre A sur le plan, parcelle non encore cadastrée, sise sur la commune de La Valette-du-Var (83160) Zone d'Activités Valgora d'une superficie de 12 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE 3**

**DE PRONONCER** le déclassement du domaine public de la partie identifiée sur le plan par la lettre A, parcelle non encore cadastrée, sise sur la commune de La Valette-du-Var (83160) Zone d'Activités Valgora d'une superficie de 12 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE 4**

**DE DIRE** que cette décision est sans incidence financière.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.  
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à Toulon, le 14 avril 2025

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée

POUR	14
CONTRE	0
ABSTENTION	0





DEPARTEMENT DU VAR  
COMMUNE DE LA VALETTE DU VAR  
L'ÉLÉMENT "CARRÉAU SUDAN"  
Sudon / AP - Numéro 279

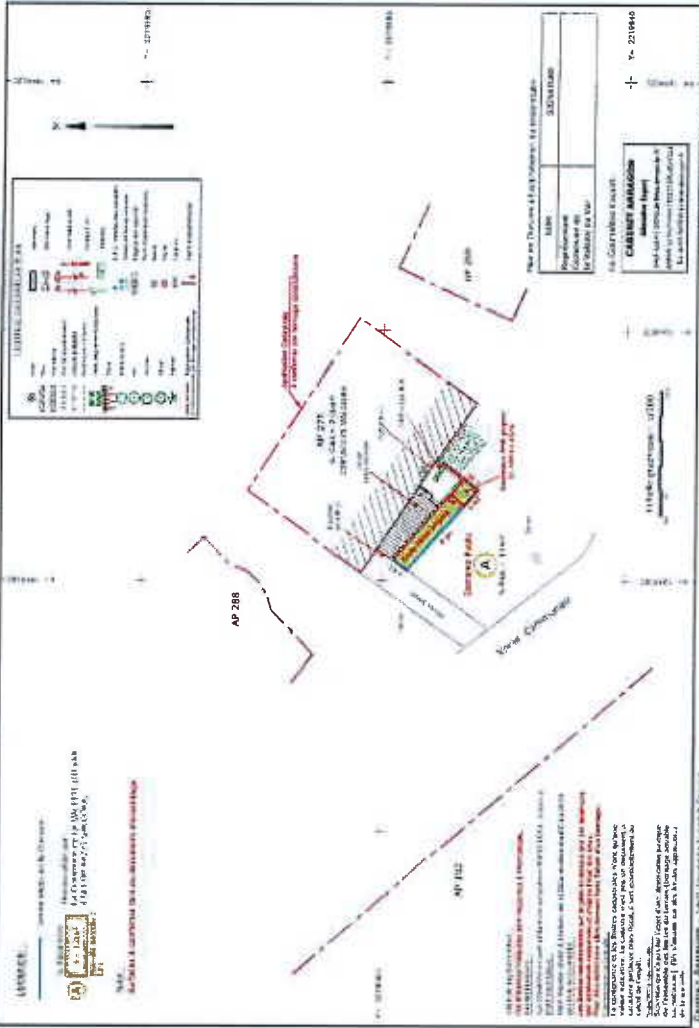
Déclassement du Domaine Public  
de la Commune de LA VALETTE DU VAR

## PLAN DE DIVISION FONCIERE

Echelle: 1/200

DATE	CHAMP	REMARQUES	REVISIONS
01/10/2010	Plan de Division Fonciere		01

Projet n°	2547/2010/11	AP	Commune	La Valette du Var
Intervenant	ARRAGON	Projet n°	2547/2010/11	AP
Intervenant	ARRAGON	Projet n°	2547/2010/11	AP



PLAN DE SITUATION - Echelle : 1/2500



EXTRAIT CADASTRAL - Echelle : 1/1500







## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Michel MANDELLI

## 2 - DATES

de consultation :	25/02/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	25/02/2025

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

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'une emprise non bâtie en vue de l'implantation d'un ascenseur (cession au propriétaire mitoyen).

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La commune de la Valette est situé à 8 kms de Toulon aux pieds des monts Faron et Coudon. Elle est accessible depuis la RN 97 et la A 57 et desservie par les moyens de transport du réseau Mistral.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine



Commune à forte densité urbaine, elle bénéficie d'écoles jusqu'au niveau du lycée, de services et de commerces de proximité et des grandes surfaces.

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

À l'Est du centre-ville, le bien est accessible depuis l'avenue Pierre Gilles de Genes.

#### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Superficie (m <sup>2</sup> )	Adresse/Lieudit
La Valette du Var	DPNC	12	Avenue Pierre Gilles de Gènes

#### 4.4. Descriptif

À l'Est du territoire communal, au sein de la zone d'activité Valgora, l'emprise correspond à un petit terrain nu ayant vocation à recevoir l'installation d'un ascenseur au bénéfice du bâtiment mitoyen.

#### 4.5. Surfaces du bâti

Sans objet

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Métropole TPM

#### 5.2. Conditions d'occupation

Estimation libre de toute location ou occupation.

### 6 - URBANISME

#### 6.1. Règles actuelles

Au PLU de la commune de La Valette du Var, dont la dernière procédure a été approuvée le 12/09/2024, le bien est situé en zone UVb, correspondant en majeure partie à l'ancienne ZAC Valgora à vocation d'activités.

Le secteur « b » plus particulièrement est à vocation tertiaire de bureaux.

Implantation des constructions à 5 m minimum des limites séparatives (et au minimum égale à la hauteur de la façade la plus élevée diminuée de 5 m). Implantation possible en limite séparative à titre exceptionnel pour les bâtiments dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50m sur cette limite et dont la longueur n'excède pas la moitié de la limite séparative ou pour édifier simultanément de part et d'autre de la limite séparative des bâtiments jointifs de hauteur égale.

Emprise maximale : 40 % - Hauteur maximale : 9 m

#### 6.2. Date de référence et règles applicables

Date du présent avis – Règles du PLU actuel

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

Le bien a été estimé selon la méthode par comparaison au regard de l'existence d'un marché immobilier local avec des biens comparables au 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

##### 1. Terrains à vocation professionnelle et commerciale sur le secteur

Autres critères : les termes antérieurs à 2020 n'ont pas été retenus, dimension supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>

Date d'acte	Réf. Publ.	Commune	Réf. Cadastre	Superficie	Prix	Prix m <sup>2</sup>
16/11/22	22P30958	Cuers – ZAC Les Bousquets	BA 73	3529	650 000 €	184 €
3/07/23	23P15874	Solliès-Pont – Eco quartier - EPHAD	AW 719...	4164	1 351 820 €	325 €
6/01/23	23P02603	UE - Rue Pasteur – ZAC ZI Toulon Est /UE La Farlède	AX 117	1373	210 000 €	153 €
6/01/23	23P02641	UE - Rue Pasteur – ZAC ZI Toulon Est	AX 118	1240	210 000 €	169 €
8/06/23	23P15250	La Valette - UVm	AZ 202, 204	167	48 400 €	290 €
19/10/22	22P28937	La Valette - UVb	AP 411	10	3 600 €	360 €

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

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

Valeur retenue au m<sup>2</sup> : 325 €/m<sup>2</sup> (moyenne des termes grisés, zone UV à La Valette)

Calcul : 325 € x 12 m<sup>2</sup> = 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 par ailleurs assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 3 510 €.

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 départemental des Finances publiques  
et par délégation,  
L'Évaluatrice



Marion MATHLOUTHI  
Inspectrice des Finances publiques

## ENGAGEMENT D'ACQUISITION

Je soussigné(e),

*Philippe SELLENET*  
*Gérant de la SCI HONFLEUR*  
MME / MR. / PERSONNE MORALE

Propriétaire / Usufruitier/ Gérant / Mandataire (1)(2) de la parcelle cadastrée section AP n°  
275 sise Chemin Lice des Adrets - ZA VALGORA – La Valette du Var.

m'engage à acquérir au prix de TROIS MILLE NEUF CENTS EUROS (3900 €)

l'emprise de 12 m<sup>2</sup> à détacher du Domaine Public identifié (A) au plan de division n° n°417600-11\_Div\_indA établi par le cabinet ARRAGON le 19/11/2024 appartenant à la Métropole Toulon Provence Méditerranée dans le but d'installer un ascenseur qui facilitera l'accès pour les personnes à mobilité réduite au bâtiment vous appartenant.

Concernant les modalités d'implantation, le projet devra comporter :

- Le déplacement et rétablissement à l'identique de la tête du réseau d'arrosage des espaces verts attenants au bâtiment.

Fait à

*La Valette du Var* le *15/03/2025*

Signature de M<sup>me</sup> / M

*Philippe SELLENET*  
(Faire précéder la mention manuscrite

« Lu et approuvé »)

*Lu et approuvé*

[(1) Rayé la mention inutile]

[(2) Joindre le pouvoir de signature]



Déclassement du Domaine Public  
de la Métropole Toulon Provence Méditerranée

## PLAN DE DIVISION FONCIERE

Page 1/260

Ido	Ques	Respostas	Referencia Bibliográfica
1	Qual o principal objetivo da pesquisa de mercado?	Identificar as necessidades e desejos dos consumidores.	Marketing: Teoria e Prática, 10ª ed., p. 15.
2	Quais são os métodos de pesquisa de mercado?	Qualitativos e quantitativos.	Marketing: Teoria e Prática, 10ª ed., p. 16.
3	Qual a importância da amostragem na pesquisa de mercado?	Permite obter informações representativas da população-alvo.	Marketing: Teoria e Prática, 10ª ed., p. 17.
4	Quais são os tipos de amostragem?	Probabilística e não probabilística.	Marketing: Teoria e Prática, 10ª ed., p. 18.
5	Qual a diferença entre amostragem aleatória simples e amostragem em etapas?	A amostragem aleatória simples seleciona indivíduos diretamente da população, enquanto a amostragem em etapas seleciona indivíduos em etapas sucessivas.	Marketing: Teoria e Prática, 10ª ed., p. 19.

[illegible]