

N° DP 25/299

DECISION DU PRESIDENT

DELEGATION DE L'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN AU PROFIT DE LA SOCIETE D'AMENAGEMENT ET DE GESTION PUBLIQUE (SAGEP) EN VUE DE L'ACQUISITION DES LOTS DE COPROPRIETE N°5 ET 6 DANS UN IMMEUBLE A LA SEYNE-SUR- MER 17 RUE BAPTISTIN PAUL CADASTRE SECTION AM N°0325

Le Président de la Métropole

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme,

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

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

VU la délibération n° 23/05/078 portant délégations au Président et au Bureau,

VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner déposée par Maître Emeline ROPION, notaire, reçue en mairie de LA SEYNE-SUR-MER le 14 janvier 2025, portant sur la vente des lots de copropriété n° 5 et 6 situés dans un immeuble sur la commune de LA SEYNE-SUR-MER (83500) 17, rue Baptistin Paul, édifié sur une parcelle cadastrée section AM n° 0325, au prix de quarante huit mille euros (48.000,00 €),

VU la concession d'aménagement signée avec la Société d'Aménagement et de Gestion Publique (SAGEP) prévoyant notamment un programme de recyclage de l'habitat dégradé,

VU le constat contradictoire de visite dressé le mardi 25 février 2025, ci annexé,

VU le courrier de la Ville de LA SEYNE-SUR-MER en date du 12 mars 2025 sollicitant de la Métropole, la délégation de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de la Société d'Aménagement et de Gestion Publique (SAGEP) dans le cadre de la vente des lots de copropriété n° 5 et 6 situés dans un immeuble sur la commune de LA SEYNE SUR MER (83500) 17, Rue Baptistin Paul, édifié sur une parcelle cadastrée section AM n° 0325, au prix de quarante huit mille euros (48.000,00 €),

CONSIDERANT que la Métropole Toulon Provence Méditerranée est, depuis sa création le 1^{er} janvier 2018, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme et, à ce titre, titulaire du droit de préemption défini à l'article L. 210-1 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT que la Commune de LA SEYNE-SUR-MER a été déclarée en carence par arrêté préfectoral DDTM/SHRU/N°2023-106 en application de l'article L. 302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le 20 décembre 2023,

CONSIDERANT que l'exercice du droit de préemption urbain sur la Commune de LA SEYNE SUR MER a été transféré au représentant de l'Etat dans le département depuis le 20 décembre 2023, date d'exécution de l'arrêté préfectoral précité,

CONSIDERANT que le bien concerné par le droit de préemption urbain est situé dans la zone UAc du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, dont l'article UA.2 dispose que « *Toutefois, les rez-de-chaussée des immeubles dans le périmètre « Enjeu de lutte contre la désertion des commerces et services du centre ancien » ne pourront être constitutifs de surface de plancher à usage d'habitation qu'à condition d'être liés au premier étage (notion de duplex)*

- Commerce et activités de services
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ».

Le périmètre en question figure en page 29 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de décembre 2010,

CONSIDERANT que dans ce secteur, le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est rédigé, permet effectivement de faire perdre la vocation habitat aux rez-de chaussée d'immeuble sous la réserve indiquée à l'article UA.2,

CONSIDERANT que, compte tenu du bien mis en vente et du secteur concerné, le Préfet ne dispose pas du droit de préemption sur ce secteur,

CONSIDERANT que l'Etat ne pouvant préempter, la Métropole peut disposer du droit de préemption urbain sur ce bien, et donc déléguer l'exercice de ce droit à la SAGEP,

CONSIDERANT que par courrier en date du 12 mars 2025, la ville de LA SEYNE-SUR-MER a sollicité de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, la délégation de l'exercice de son droit de préemption urbain à la SAGEP pour l'acquisition du bien ci-dessus désigné,

CONSIDERANT que la Commune de LA SEYNE-SUR-MER et la Métropole Toulon Provence Méditerranée se sont engagées dans un vaste programme de rénovation urbaine dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain,

CONSIDERANT que dans le cadre de ce programme, une concession d'aménagement a été signée avec la SAGEP qui intervient pour le compte de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

CONSIDERANT que ce bien se situe dans le périmètre identifié comme tel dans le projet de renouvellement urbain,

CONSIDERANT que l'acquisition de ce bien, en tant que cellule commerciale, permettra de répondre aux besoins spécifiques de la commune en matière d'équipements publics ou de tout autre projet d'intérêt général identifié par la municipalité, dans le cadre d'actions ou d'opérations d'aménagement définies à l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier pour permettre le renouvellement urbain,

CONSIDERANT que, conformément à l'article L. 213-2 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme, le délai est suspendu à compter de la demande de visite du bien, il reprend à compter de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption ; si le délai restant au moment de la visite est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision,

CONSIDERANT que, le délai restant pour préempter étant au moment de la visite inférieur à un mois, la Métropole Toulon Provence Méditerranée dispose d'un mois, à compter de la visite, pour préempter ou déléguer l'exercice de ce droit,

CONSIDERANT que dans ces conditions, il est opportun de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain à la SAGEP,

D E C I D E

ARTICLE 1

DE DELEGUER à la Société d'Aménagement et de Gestion Publique (SAGEP) l'exercice du droit de préemption urbain pour l'acquisition des lots de copropriété n° 5 et 6 situés dans un immeuble sur la commune de LA SEYNE-SUR-MER (83500) 17, Rue Baptistin Paul, édifié sur une parcelle cadastrée section AM n°325,

ARTICLE 2

DE CHARGER Madame la Directrice Générale des Services de la Métropole Toulon-Provence-Méditerranée de l'exécution de la présente décision qui sera notifiée :

- A la Ville de LA SEYNE-SUR-MER,
- A la Direction Départementale des Territoires et de la Mer,
- A la SAGEP.

La présente Décision sera

- transmise à Monsieur le Préfet
- reproduite sur le Registre ouvert à cet effet
- affiché sur les panneaux destinés à cet effet
- communiquée sous forme de donner acte du Conseil Métropolitain lors de sa prochaine séance

Fait à Toulon, le **19 MAR. 2025**

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée



Déposé le : 14/01/2025

À La Seyne-sur-Mer

Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

Demande d'acquisition d'un bien

Droit de préemption

Immeuble : Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U)

A. Propriétaire(s)

Identité : Monsieur GIUPPONI Pierre-AntoineProfession : retraitéAdresse : 4 chemin de la Pauline 83130 LA GARDEComplément d'adresse : (Code INSEE 83062)Quote-part en cas d'indivision : Adresse email : pauline.fuhry.83043@notaires.frIndicatif si pays étranger : Téléphone : Pays : FranceDivision territoriale :

B. Situation du bien

Adresse précise du bien

☐ La cession du bien entraîne une division parcellaireAdresse : 17 rue Baptistin Paul 83500 La Seyne-sur-MerComplément d'adresse : (Code INSEE 83126)Superficie totale de l'assiette foncière du bien cédé (m²) : 48

Situation du terrain

☐ Ma demande porte sur le domaine public

Références cadastrales

Préfixe	Section	Numéro	Surface (m²)	Observation	Partielle
<u>0</u>	<u>AM</u>	<u>325</u>	<u>48</u>	<u></u>	<u>Non</u>

C. Désignation du bien

Immeuble

Immeuble : Bâti sur terrain propre☐ Bien situé dans un lotissement

Propriétaire en cas d'immeuble bâti sur terrain d'autrui

Nom : Prénom : Adresse : Complément d'adresse :

Nature des droits cédés

☒ Pleine Propriété ☐ Nue-Propriété ☐ Usufruit

Occupation du sol en superficie (m²)

Terres :

Prés :

Vergers :

Vignes :

Bois :

Landes :

Carrières :

Eaux cadastrées :

Jardins :

Terrains à bâtir :

Terrains d'agrément :

Sol :

Bâtiment vendu en totalité

Surface construite au sol (m²) :

Surface utile ou habitable (m²) :

Nombre de niveaux :

Nombre d'appartements :

Nombre d'autres locaux :

Observations :

Vente de volumes

Numero

Surface (m²)

Nature

Observations :

Bâtiment en copropriété

Numéro du lot	Bâtiment	Étage	Surface utile (m²)	Quote-part des parties communes	Nature
5		0		187 / 1000	Un local commercial
6		0		47 / 1000	Des réserves

N° d'inscription au registre des copropriétés :

Le bâtiment est achevé depuis :

+ 4 ans

Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis :

+ 10 ans

En cas d'indivision, quote-part du bien vendu :

Droits sociaux

Désignation de la société :

Nombre de parts cédées :

Désignation des droits :

Nombre total de parts :

Nature :

Numéro des parts :

D. Usage et occupation

Usage

Habitation

Précision :

Professionnel

Précision :

Mixte

Précision :

☒ Commercial

Précision :

Agricole

Précision :

Autre

Précision :

☐ Une installation soumise à autorisation ou à enregistrement, au titre du code de l'environnement a été exploitée sur le terrain

Occupation

Par le(s) propriétaire(s)

Précision :

Par un(des) locataire(s)

Précision :

☒ Sans occupant

Précision :

Autre

Précision :

E. Droits réels ou personnels

Grevant les biens : Non

Préciser la nature :

sauf état hypothécaire à recevoir

Indiquer si rente viagère antérieure : Non

F. Modalités de la cession

Modalité de cession : Vente amiable

Vente amiable

Prix de vente ou évaluation hors commission (euros) : 48 000,00 €

Si TVA en sus du prix, préciser le montant (en chiffres) :

Évaluation hors commission (en chiffres) :

Dont éventuellement inclus :

Mobilier (euros) :

Autres (euros) :

Adresse précise du bien :

Description :

Modalités de paiement

Modalités de paiement :

Commission :

Précision :

Comptant à la signature de l'acte authentique

Aucune

Montant commission acquéreur (euros) :

TTC/HT :

Montant commission vendeur (euros) :

TTC/HT :

Désignation de la contrepartie de l'aliénation :

Evaluation de la contrepartie :

Paielement :

Montant annuel (euros) :

Montant comptant (euros) :

Bénéficiaire(s) de la rente :

Précision :

Evaluation de l'usage ou de l'usufruit :

Précision :

Désignation des biens reçus en échange :

Montant de la soulte le cas échéant (euros) :

Bénéficiaire de la soulte :

Propriétaires contre-échangistes :

Bénéficiaire :

Estimation du bien apporté (euros) :

Estimation du terrain (euros) :

Estimation des locaux à remettre (dation) (euros) :

Estimation de l'immeuble objet de la location-accession (euros) :

Objet de la location-accession :

Adjudication

☐ Volontaire

☐ Ou rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

☐ Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date de l'adjudication :

Lieu de l'adjudication :

Montant de la mise à prix : _____
Estimation du bien (euros) : _____

G. Les soussignés déclarent

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A

- ☐ A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués
☒ Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur :

- ☐ Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) en A

Liste du (ou des) acquéreur(s)

H. Le signataire n'est pas le propriétaire

Liste du (ou des) signataire(s)

Identité : [Dénomination] SCP ROPION - [Raison sociale]
Notaire

Qualité : _____

Numéro professionnel
(SIRET) : 397 438 698 00

Type de société : SCP

Représentant : Maître ROPION Emeline

Adresse : 16 avenue Marcelin Berthelot 83160 LA
VALETTE DU VAR

Complément d'adresse : (Code INSEE 83144)

Adresse email : etude.ropion@notaires.fr

Indicatif si pays
étranger : _____

Téléphone : 0494922370

Pays : France

Division
territoriale : _____

- ☒ J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

I. Observations

Observations :

Il résulte du titre de propriété du vendeur que ledit local est d'une superficie d'environ 25,50 m² (acquisition par adjudication) - superficie figurant dans le cahier des conditions de vente déposé au Greffe le 30 janvier 2024.

Pièces complémentaires à la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA)

Code	Description	Fichiers
IA001	Extrait du plan cadastral	PLAN CADASTRAL VTE GIUPPONI.pdf

CONSTAT CONTRADICTOIRE DE VISITE


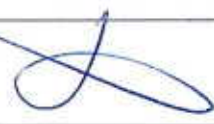

Objet : Visite d'un bien objet d'une Déclaration d'intention d'aliéner dans le cadre du droit de préemption urbain

Réf : Article L 213-2 du Code de l'Urbanisme
Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (Loi Alur)

Immeuble visité : Bien situé 17, rue Baptistin Paul à La Seyne sur Mer— Parcelle cadastrée n° AM 325 ;

Date de la visite : Le 25 février 2025

Personnes présentes :

	Nom	Qualité	Signature
Propriétaire ou son mandataire	GIUPPONI	propriétaire	
Titulaire du droit de préemption ou personne mandatée par celui-ci	GUYARD	Directeur HCVB LA SEYNE	
Autres			
SAGEP	PRABAT	chargé de mission	

Pour servir et valoir ce que de droit.

TOULON PROVENCE MEDITERRANEE – HOTEL DE LA METROPOLE
Direction de l'Immobilier et du Foncier - 107 boulevard Henri Fabre - CS 30536 - 83041 TOULON Cedex 9

La Seyne-sur-Mer, le 12 mars 2025

Direction Générale Adjointe des Services
Cadre de Vie et Ville Durable
Direction Habitat, Cadre de Vie et Rénovation urbaine
Affaire suivie par Céline CAMPELLO

Monsieur Jean-Pierre GIRAN
Président de la Métropole Toulon
Provence Méditerranée
Hôtel de la Métropole
107, Boulevard Henri Fabre
CS 30536
83041 TOULON Cedex 09

Nos réf. : EG/LH/OB/XG/CC-12

Objet : Accord pour préemption local commercial 17 Rue Baptistin PAUL DIA 25 00039-AM 0325 lots n°5 et 6

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la mise en œuvre du NPNRU sur notre territoire et suite à la DIA 25 00039 concernant le local commercial situé 17 Rue Baptistin Paul – parcelle AM 0325 lots n°5 et 6, je vous sollicite afin que la SAGEP puisse acquérir ce bien.

- AM 0325- 17, Rue Baptistin Paul lots 5 et 6
- superficie : 25.5 m² déclarés par le vendeur
- propriétaire actuel : M.Pierre-Antoine GIUPPONI
- prix de vente dans la DIA : 48 000€.

Par la présente, je donne mon accord quant à l'acquisition de ce bien par exercice du droit de préemption, au prix de **30 000€** tenant compte de l'avis des Domaines (1 300€/m² -10%).

En vous remerciant de votre collaboration, je vous prie de croire, Monsieur Le Président, à l'assurance de ma haute considération.



Elisabeth GUES
Adjointe au Maire
Déléguée à la Rénovation Urbaine

PJ : -Avis du domaine sur la valeur vénale en date du 7 mars 2025

Copie : - SAGEP

