

N° DP 22/1068

DECISION DU PRESIDENT

DELEGATION DE L'EXERCICE DU DROIT DE PRIORITE AU PROFIT DE LA COMMUNE DE LA SEYNE-SUR-MER EN VUE DE L'ACQUISITION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER BATI ET NON BATI APPARTENANT A L'ETAT DENOMME FORT BALAGUIER A LA SEYNE-SUR-MER, ANSE DE BALAGUIER CADASTRE SECTION AR N° 393,704,821

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme, ensemble les articles L. 240-1 et L. 240-3, qui accordent aux communes ou à leur délégataire une priorité d'acquisition sur les projets de cession des biens de l'Etat,

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°20/07/01 du 15 juillet 2020 portant élection du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU la délibération du Conseil Métropolitain n°20/07/01 du 15 juillet 2020 portant élection du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU la délibération du Conseil Métropolitain n°21/12/406 du 16 décembre 2021 portant délégations au Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée d'exercer au nom de la Métropole le droit de priorité défini aux articles L.240-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et, le cas échéant, de déléguer ce droit à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues aux articles L.211-2 et L.213-3 de ce même code,

VU le courrier de la Direction Départementale des Finances Publiques du Var en date du 3 octobre 2022 portant notification à la Métropole Toulon Provence Méditerranée de la vente par l'Etat, d'un ensemble immobilier bâti et non bâti, dénommé Fort de Balaguier, situé sur la commune de La Seyne-sur-Mer (83 500), anse de Balaguier, cadastré section AR n°393, 704 et 821 d'une superficie cadastrale totale de 7 370 m², à usage de musée et de jardin botanique, au prix de QUATRE CENT TRENTE MILLE EUROS (430 000,00 €),

VU la délibération du Conseil Municipal de la commune de La Seyne-sur-Mer en date du 27 septembre 2021 validant le projet d'engagement de la commune de La Seyne-sur-Mer d'acquérir l'ensemble immobilier dénommé Fort de Balaguier appartenant à l'Etat, situé anse Balaguier, cadastré sous la section AR n°393, 704, 821,

VU le courrier de la ville de La Seyne-sur-Mer en date du 13 octobre 2022 sollicitant de la part de la Métropole la délégation de l'exercice du droit de priorité lui appartenant, à son profit, dans le cadre de la cession de l'ensemble immobilier dénommé Fort de Balaguier, au prix de QUATRE CENT TRENTE MILLE EUROS (430.000,00 €),

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 priorité défini à l'article L.240-1 et L.240-3 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT que par courrier ci-annexé du 13 octobre 2022, la commune de La Seyne sur Mer a sollicité de la part de la Métropole, la délégation de son droit de priorité en vue d'acquérir les biens immobiliers ci-dessus désignés,

CONSIDERANT qu'au titre de sa politique de préservation du patrimoine architectural et paysager la commune de La Seyne-sur-Mer souhaite se porter acquéreur, en vue de réaliser un projet communal,

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 Finances Publiques du Var

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

- 6 DEC. 2022

Hubert FALCO

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée
Ancien Ministre



CONSIDERANT que la commune de La Seyne-sur-Mer occupe ce site depuis 1970 au titre d'une convention de gestion et souhaite continuer à bénéficier de cet espace à caractère remarquable, en vue d'assurer sa conservation dans le domaine public et continuer à l'utiliser à des fins culturelles et muséales,

CONSIDERANT que depuis le 1^{er} juillet 2022, la commune de La Seyne-sur-Mer est désormais l'une des cinq étapes de l'itinéraire régional de découverte des activités sous-marines et de mise en valeur de la mer,

CONSIDERANT que dans le cadre du projet urbain « Neptune », le nouveau Balaguier vise à promouvoir le développement durable des activités de plongée de loisirs et professionnelles, en garantissant et en développant la protection des environnements marins et côtiers de grande valeur naturelle et culturelle,

CONSIDERANT qu'il est donc opportun pour la Métropole Toulon Provence Méditerranée de déléguer à la commune de La Seyne-sur-Mer l'exercice du droit de priorité,

Et après en avoir délibéré,

D E C I D E

ARTICLE 1

DE DELEGUER à la Commune de La Seyne-sur-Mer, l'exercice du droit de priorité pour lui permettre d'acquérir un ensemble immobilier bâti et non bâti, dénommé Fort de Balaguier, situé sur la commune de La Seyne-sur-Mer (83 500), anse de Balaguier, cadastré section AR n°393, 704 et 821, faisant l'objet d'une offre de cession par l'Etat au prix de QUATRE CENT TRENTE MILLE EUROS (430 000,00 €),

Madame VERNASSA
Hameau de Condolacia
20151 SARI d'ORCINO

Arrivée au Service Courrier le :

25 OCT. 2022

TPM N°

Objet
551 bd de Cabri
83140 – SIX FOURS LES PLAGES
Alignement ER N° 73 du PLU

Mairie de Six-Fours : 20 10 202

Service Affaires Foncières
Place du 18 juin 1940
BP 97

83140 – SIX FOURS LES PLAGES

Jetons de Toulon Pce
Méditerranée
Service Foncier
107, Bd Henri Fabre
CS 30536 - 83041 Toulon
Cede

Noté Regue A Six Fours
2^{ème} LRAR Réexpédié A Toulon

Madame,

Suite à votre courrier du 8 avril 2022, je tiens à vous informer que :

- Aucun emplacement réservé n'est stipulé dans l'acte d'achat de ma propriété*
- le plan joint à votre courrier ne correspond pas à l'état des lieux sur le terrain
- le prix de 11€/m² est dérisoire par rapport au prix des terrains constructibles de ce quartier et je ne céderai pas ce terrain à moins de 110 €/m²
- merci de me renseigner en quoi consiste les travaux de remise en état.

Dans l'attente de votre réponse (à adresser à l'adresse de Six-Fours où je séjourne actuellement),

Je vous prie de croire, Madame, en ma considération.

Marie VERNASSA
06 09 96 86 25





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques
du Var

Division Domaine
PLACE BESAGNE
CS 91 409
83 056 TOULON CEDEX

Affaire suivie par : Laure MOULIS
laure.moulis@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04.91.09.60.92

Réf. : Cession Fort Balaguier LA SEYNE SUR MER

Toulon, le 3 octobre 2022

M. le Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée
Hôtel de la Méditerranée
Direction de l'immobilier et du foncier
107 boulevard Henri Fabre
CS 30 536
83 041 TOULON cedex 9

Objet : Cession par l'État du Fort Balaguier, LA SEYNE-SUR-MER

Monsieur le Président,

L'État est propriétaire d'un bien immobilier situé au sud de l'Anse de Balaguier, dénommé Fort Balaguier, à LA SEYNE SUR MER, parcelles cadastrées AR n° 393, n° 704 et n° 821, d'une surface cadastrale totale de 7 370 m².

Il s'agit d'un ensemble immobilier bâti et non bâti à usage actuel de musée et de jardin botanique, comprenant notamment :

- une très ancienne construction de type forteresse Vauban, située face à la rade de TOULON ;
- des constructions plus récentes en nature de: loge d'entrée destinée notamment à abriter la billetterie, de chapelle, de logement de gardien, de bureaux et d'anciens magasins, de sanitaires et d'un garage ;
- une restanque aménagée en jardin botanique ;
- une partie de la propriété en nature de parking extérieur ;
- une partie de la propriété en nature de terrain nu situé en bordure de la mer et en contrebas du musée.

Cet immeuble était anciennement occupé par le Ministère des Armées. Il fait l'objet, depuis de nombreuses années, d'une convention de gestion au profit de la commune de La Seyne, qui a clairement exprimé son souhait d'acquérir le bien immobilier pour le maintenir à l'usage de musée.

Par ailleurs, il est précisé que ce bien immobilier a été inscrit à l'inventaire des monuments historiques par arrêté ministériel du 17 mars 1975. A ce titre, tout projet d'aliénation doit être soumis pour avis au Ministère de la Culture.

Ce bien étant aujourd'hui inutile aux besoins de l'Etat, une procédure de cession est engagée. En application des articles L.240-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui accordent aux communes ou à leur délégataire une priorité d'acquisition sur les projets de cession d'un bien de l'État, j'ai l'honneur de soumettre ce projet de cession au droit de priorité de la Métropole



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

MTPM, à la valeur de quatre cent trente mille euros (430 000, 00 €), aux conditions suivantes :

- En cas de revente dans les dix années des présentes, pour le tout ou pour partie, pour un prix supérieur au prix stipulé à la présente vente hors droits et frais de mutation, la Métropole Toulon Provence Méditerranée versera à l'Etat un complément de prix. Ce complément correspondra à 35 % de la plus-value réalisée.

Cette plus-value sera égale à la différence entre la Valeur de la Mutation hors taxe et la Valeur d'Acquisition hors taxe, après déduction des coûts supportés, à savoir :

- frais d'études (techniques, urbanistiques, architecturales, faisabilité, ...) et de conseils ;
- travaux et frais de réfection, de mise en sécurité ;
- travaux d'aménagements, y compris les réseaux et viabilité ;
- frais de diagnostic dépollution ;
- travaux de dépollution et réhabilitation des sols ;
- frais financiers réels (commission et intérêts d'emprunts, frais de dossier, ...) supportés par l'acquéreur au titre des financements mis en place pour couvrir les coûts ci-dessus.

Ne seront pas déductibles les impôts et taxes afférents à l'immeuble.

En cas de Mutation d'une partie de l'Immeuble, la plus-value nette sera déterminée en prenant comme Valeur d'Acquisition celle calculée au prorata de la superficie objet de la Mutation par rapport à la superficie de l'Immeuble telle qu'indiquée aux présentes.

La Métropole devra communiquer à l'État (Direction régionale des finances publiques des Bouches du Rhône, pôle de gestion domaniale) dans les quinze (15) jours de leur signature :

- tout acte de Mutation ou promesse de Mutation ;
- tout acte de cession de parts ou promesse de cession de parts et son annexe sur la méthode de valorisation des parts indiquant la valorisation retenue pour le bien ;
- la justification des frais supportés pendant la période de détention.

Cette régularisation devra intervenir dans les trente (30) jours de l'acte authentique constatant la Mutation du bien ou de l'acte de cession des titres de la société propriétaire du bien.

La présente clause ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité de la présente vente, le prix principal ou toute autre clause de la présente vente.

Cette clause s'appliquera à l'Acquéreur ou à tout sous-acquéreur successif en cas de mutation de l'immeuble intervenant dans les dix ans des présentes.

De plus, l'acquéreur est informé :

- Qu'au vu de l'emplacement privilégié de cet immeuble, le Fort est susceptible de recevoir un dispositif de surveillance du trafic maritime (emplacement de 10 m²) ;
- Que dans le cas où le Fort ferait l'objet d'une mise en lumière de la part de la ville, il sera nécessaire d'assurer les approches maritimes de la rade de Toulon. Seront interdits les éclairages vers le plan d'eau ainsi que l'utilisation de laser. Cette mise en lumière devra faire l'objet d'un accord préalable du Commandement de la Base Navale de Toulon.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

- Qu'il doit s'engager à réserver deux places de parking au profit des unités du MINARM en charge de la surveillance de la rade.

En application de l'article L. 240-3 du Code de l'urbanisme, vous disposez d'un délai de 2 mois à compter de la réception de la présente, pour faire connaître le souhait de la Métropole de faire valoir son droit de priorité pour l'acquisition de ce bien, ou de le déléguer à la commune de LA SEYNE .

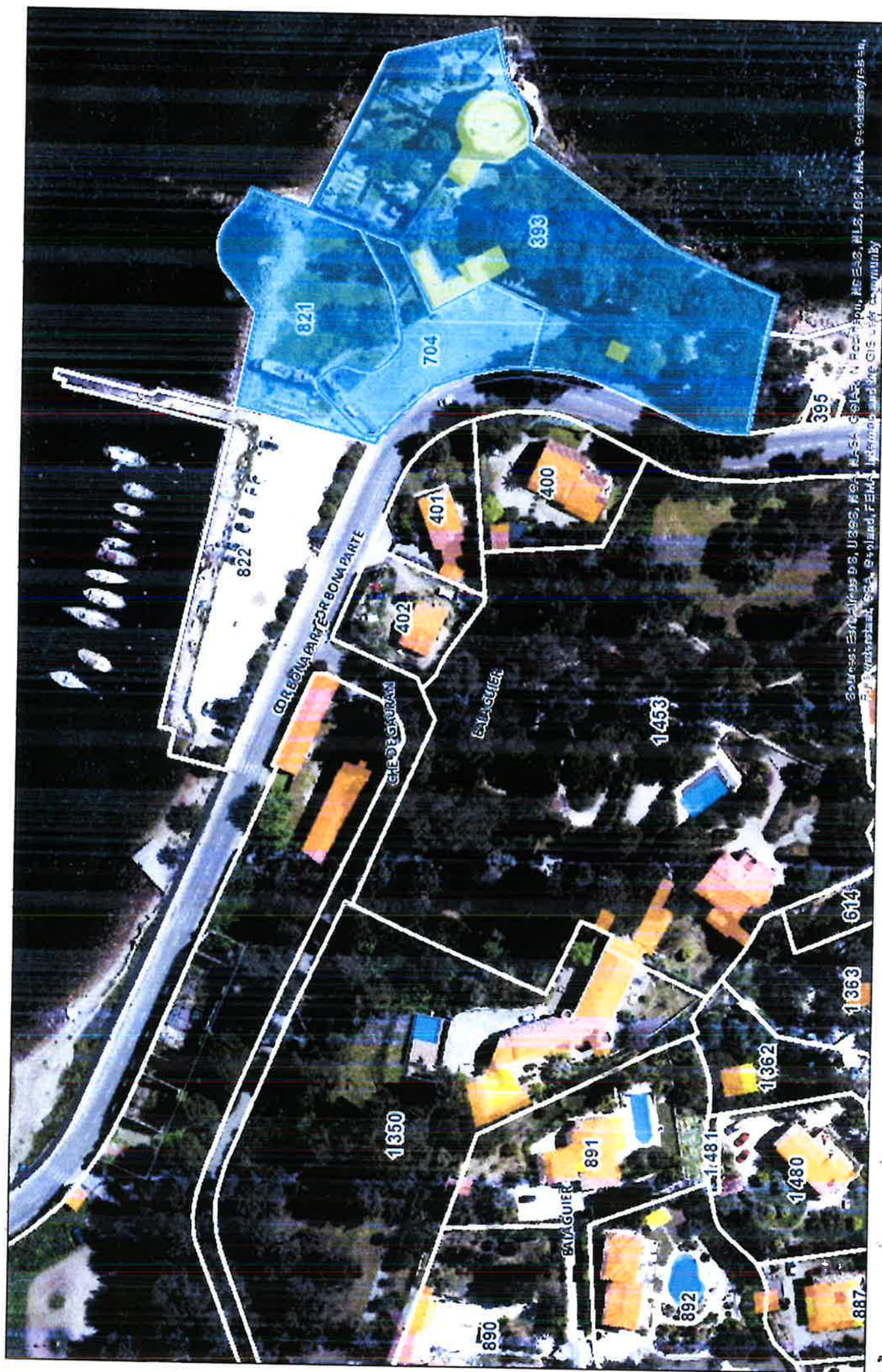
Je vous précise qu'en cas d'exercice de votre droit de priorité, le projet d'aliénation sera présenté au Ministère de la Culture, conformément à l'article L.621-22 du Code du patrimoine.

Je vous remercie de me faire connaître au plus tôt votre décision, et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Var
par délégation

MC BELLUOT

Chef du service local du Domaine du Var



Export_cassini_sig_tpm



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction départementale des Finances publiques
du Var**
Division Domaine
PLACE BESAGNE
CS 91 409
83 056 TOULON CEDEX

Toulon, le 4 octobre 2022

Madame Le Maire de LA SEYNE-SUR-MER,
Cabinet
Marie de LA SEYNE-SUR-MER
20 Quai Saturnin Fabre
83 500 LA SEYNE SUR MER

Affaire suivie par : Laure MOULIS/ Mme BELLUOT
laure.moulis@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04.91.09.60.92
et 04.94.03.81.62

Réf. : Cession Fort Balaguier LA SEYNE SUR MER

Objet : Cession par l'État du Fort Balaguier, LA SEYNE-SUR-MER

Madame le Maire,

L'État est propriétaire d'un bien immobilier situé au sud de l'Anse de Balaguier, dénommé Fort Balaguier, à LA SEYNE SUR MER, parcelles cadastrées AR n° 393, n° 704 et n° 821, d'une surface cadastrale totale de 7 370 m².

Il s'agit d'un ensemble immobilier bâti et non bâti à usage actuel de musée et de jardin botanique, comprenant notamment :

- une très ancienne construction de type forteresse Vauban, située face à la rade de TOULON ;
- des constructions plus récentes en nature de: loge d'entrée destinée notamment à abriter la billetterie, de chapelle, de logement de gardien, de bureaux et d'anciens magasins, de sanitaires et d'un garage ;
- une restanque aménagée en jardin botanique ;
- une partie de la propriété en nature de parking extérieur ;
- une partie de la propriété en nature de terrain nu situé en bordure de la mer et en contrebas du musée.

Cet immeuble était anciennement occupé par le Ministère des Armées. Depuis plusieurs années, la commune bénéficie d'une convention de gestion pour la mise en valeur d'un musée, et se terminant le 31/12/2022. Si vous en êtes d'accord, je vous propose de vous soumettre prochainement un projet d'avenant à cette convention, en vue de prolonger sa durée de trois ans, avec bien entendu une clause de résiliation dès signature de l'acte de vente du fort.

Je vous rappelle également que ce bien immobilier a été inscrit à l'inventaire des monuments historiques par arrêté ministériel du 17 mars 1975. A ce titre, tout projet d'aliénation doit être soumis pour avis au Ministère de la Culture, avant conclusion d'une cession au profit de la commune.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Je vous confirme que ce site est aujourd'hui inutile aux besoins de l'Etat, et que la procédure de cession est engagée.

En application des articles L.240-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui accordent aux communes ou à leur délégataire une priorité d'acquisition sur les projets de cession d'un bien de l'Etat, je suis amené à notifier ce jour ce projet de cession au droit de priorité de la Métropole MTPM, qui dispose du droit de préemption urbain, à la valeur de quatre cent trente mille euros (430 000, 00 €), aux conditions suivantes :

- En cas de revente dans les dix années des présentes, pour le tout ou pour partie, pour un prix supérieur au prix stipulé à la présente vente hors droits et frais de mutation, la ville de LA SEYNE SUR MER versera à l'Etat un complément de prix.

Ce complément correspondra à 35 % de la plus-value réalisée.

Cette plus-value sera égale à la différence entre la Valeur de la Mutation hors taxe et la Valeur d'Acquisition hors taxe, après déduction des coûts supportés, à savoir :

- frais d'études (techniques, urbanistiques, architecturales, faisabilité, ...) et de conseils ;
- travaux et frais de réfection, de mise en sécurité ;
- travaux d'aménagements, y compris les réseaux et viabilité ;
- frais de diagnostic dépollution ;
- travaux de dépollution et réhabilitation des sols ;
- frais financiers réels (commission et intérêts d'emprunts, frais de dossier, ...) supportés par l'acquéreur au titre des financements mis en place pour couvrir les coûts ci-dessus.

Ne seront pas déductibles les impôts et taxes afférents à l'immeuble.

En cas de Mutation d'une partie de l'Immeuble, la plus-value nette sera déterminée en prenant comme Valeur d'Acquisition celle calculée au prorata de la superficie objet de la Mutation par rapport à la superficie de l'Immeuble telle qu'indiquée aux présentes.

J'ai informé la communauté d'agglomération MTPM du souhait de la commune de LA SEYNE d'acquérir le Fort de Balaguier. Je vous invite à vous rapprocher de ses services pour solliciter une délégation de son droit de priorité.

L'acquéreur du site devra communiquer à l'Etat (Direction régionale des finances publiques des Bouches du Rhône, pôle de gestion domaniale) dans les quinze (15) jours de leur signature :

- tout acte de Mutation ou promesse de Mutation ;
- tout acte de cession de parts ou promesse de cession de parts et son annexe sur la méthode de valorisation des parts indiquant la valorisation retenue pour le bien ;
- la justification des frais supportés pendant la période de détention.

Cette régularisation devra intervenir dans les trente (30) jours de l'acte authentique constatant la Mutation du bien ou de l'acte de cession des titres de la société propriétaire du bien.

La présente clause ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité de la présente vente, le prix principal ou toute autre clause de la présente vente.

Cette clause s'appliquera à l'Acquéreur ou à tout sous-acquéreur successif en cas de mutation de l'immeuble intervenant dans les dix ans des présentes.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

De plus, l'acquéreur est informé :

- Qu'au vu de l'emplacement privilégié de cet immeuble, le Fort est susceptible de recevoir un dispositif de surveillance du trafic maritime (emplacement de 10 m²) ;
- Que dans le cas où le Fort ferait l'objet d'une mise en lumière de la part de la ville, il sera nécessaire d'assurer les approches maritimes de la rade de Toulon. Seront interdits les éclairages vers le plan d'eau ainsi que l'utilisation de laser. Cette mise en lumière devra faire l'objet d'un accord préalable du Commandement de la Base Navale de Toulon.
- Qu'il doit s'engager à réserver deux places de parking au profit des unités du MINARM en charge de la surveillance de la rade.

Je vous précise qu'en cas d'exercice de votre droit de priorité, sur délégation de la Métropole, le projet d'aliénation sera présenté au Ministère de la Culture, conformément à l'article L.621-22 du Code du patrimoine.

Je vous remercie de me faire connaître au plus tôt votre décision, et vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Directeur départemental des Finances
publiques,
par délégation

MC BELLEOT
Chef du service local du Domaine du Var

