

**BUREAU METROPOLITAIN DU
LUNDI 11 JUILLET 2022**

NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS EN EXERCICE : 16		
QUORUM : 9		
PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
14	0	2
OBJET DE LA DECISION		
N° 22/429		
EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN - ACQUISITION D'UNE PROPRIETE BATIE SITUÉE A SIX-FOURS-LES-PLAGES 403 - CHEMIN DES NEGADOUX CADASTREE SECTION AB N°1221-1223-266 ET 434 - AUTORISATION DE SIGNATURE		

Le Bureau Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Hubert FALCO.

PRESENTS :

M. Hubert FALCO, M. Robert BENEVENTI, M. Jean-Sébastien VIALATTE, M. Christian SIMON, M. Robert CAVANNA, M. Gilles VINCENT, M. Hervé STASSINOS, M. Jean-Pierre GIRAN, M. Francis ROUX, Mme Nathalie BICAIS, M. Thierry ALBERTINI, M. Jean-Louis MASSON, M. Jean-Pierre COLIN, M. Arnaud LATIL.

ABSENTS :

M. Ange MUSSO, M. Yannick CHENEVARD.

DÉCISION MÉTROPOLITAINE

N° 22/429

BUREAU DU 11 JUILLET 2022

**O B J E T : EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN -
ACQUISITION D'UNE PROPRIÉTÉ BÂTIE SITUÉE
A SIX-FOURS-LES-PLAGES 403 - CHEMIN DES
NEGADOUX CADASTRÉE SECTION AB N°1221-1223-
266 ET 434 - AUTORISATION DE SIGNATURE**

LE BUREAU MÉTROPOLITAIN,

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 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 et au Bureau,

VU la décision du Président n°DP 22/489 en date du 2 juin 2022 portant exercice du droit de préemption sur la parcelle cadastrée section AB n°1221-1223-266 et 434 sise 403 chemin des Négadoux sur la commune de Six-Fours-les-Plages,

VU l'avis du Domaine n°2022 -83129-30521 en date du 06 mai 2022,

CONSIDERANT qu'il est opportun pour la Métropole Toulon Provence Méditerranée, suite à la décision de préemption susvisée, d'acquérir la propriété cadastrée section AB n°1221-1223-266 et 434 pour l'affecter à un projet d'aménagement économique porté par la Métropole Toulon Provence Méditerranée et défini en collaboration avec la Ville de Six-Fours-les-Plages,

CONSIDERANT que ce bien est situé dans le périmètre du projet d'aménagement de la future Zone d'Activité Economique « Prébois »,

CONSIDERANT que l'acquisition de ce bien permettrait d'agrandir la Zone d'Aménagement Economique « Prébois » sans avoir besoin de recourir à la procédure d'expropriation car, pour rappel, cette unité foncière est inscrite dans le périmètre de l'opération « Prébois » et n'est pas concernée par l'enquête parcellaire actuellement en cours,

CONSIDERANT que l'acquisition de ce bien permettrait de réunir des parcelles dont certaines appartiennent déjà à la Métropole Toulon Provence Méditerranée pour former une unité foncière et de commercialiser ensuite un ou deux lots d'une plus grande surface propice à l'installation d'entreprises en développement et de taille intermédiaire,

CONSIDERANT que l'acquisition de ce bien, situé en vitrine du rond-point de Toulon, permettrait un aménagement plus harmonieux et un embellissement de l'entrée de la future zone d'activité « Prébois »,

Et après en avoir délibéré,

D E C I D E

ARTICLE 1

D'ADOPTER l'exposé qui précède.

ARTICLE 2

D'ACQUERIR pour un montant de 237 000 € (DEUX CENT TRENTE-SEPT MILLE EUROS) dont 17 000 € (DIX-SEPT MILLE EUROS) de commission d'agence, la propriété bâtie située à Six-Fours-les-Plages, 403 chemin des Négadoux et cadastrée section AB n°1221-1223-266 et 434.

ARTICLE 3

D'AUTORISER Monsieur Hubert FALCO, Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, à signer l'acte d'acquisition à intervenir ainsi que tous les documents annexes nécessaires.

ARTICLE 4

DE DESIGNER la SCP GRANET-MONTOLIVO-BODIKIAN, notaires à Sanary-sur-Mer, en vue de la rédaction de l'ensemble des documents et actes nécessaires à la réalisation de cette acquisition.

ARTICLE 5

DE DIRE que la dépense en résultant, soit un montant global de 237 000 € (DEUX CENT TRENTE SEPT MILLE EUROS) dont 17 000 € (DIX SEPT MILLE EUROS) de commission d'agence, sera prélevée sur les crédits inscrits à l'opération 122303 du budget annexe Aménagements des ZAE, chapitre 011, article 6015, pour l'année 2022.

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

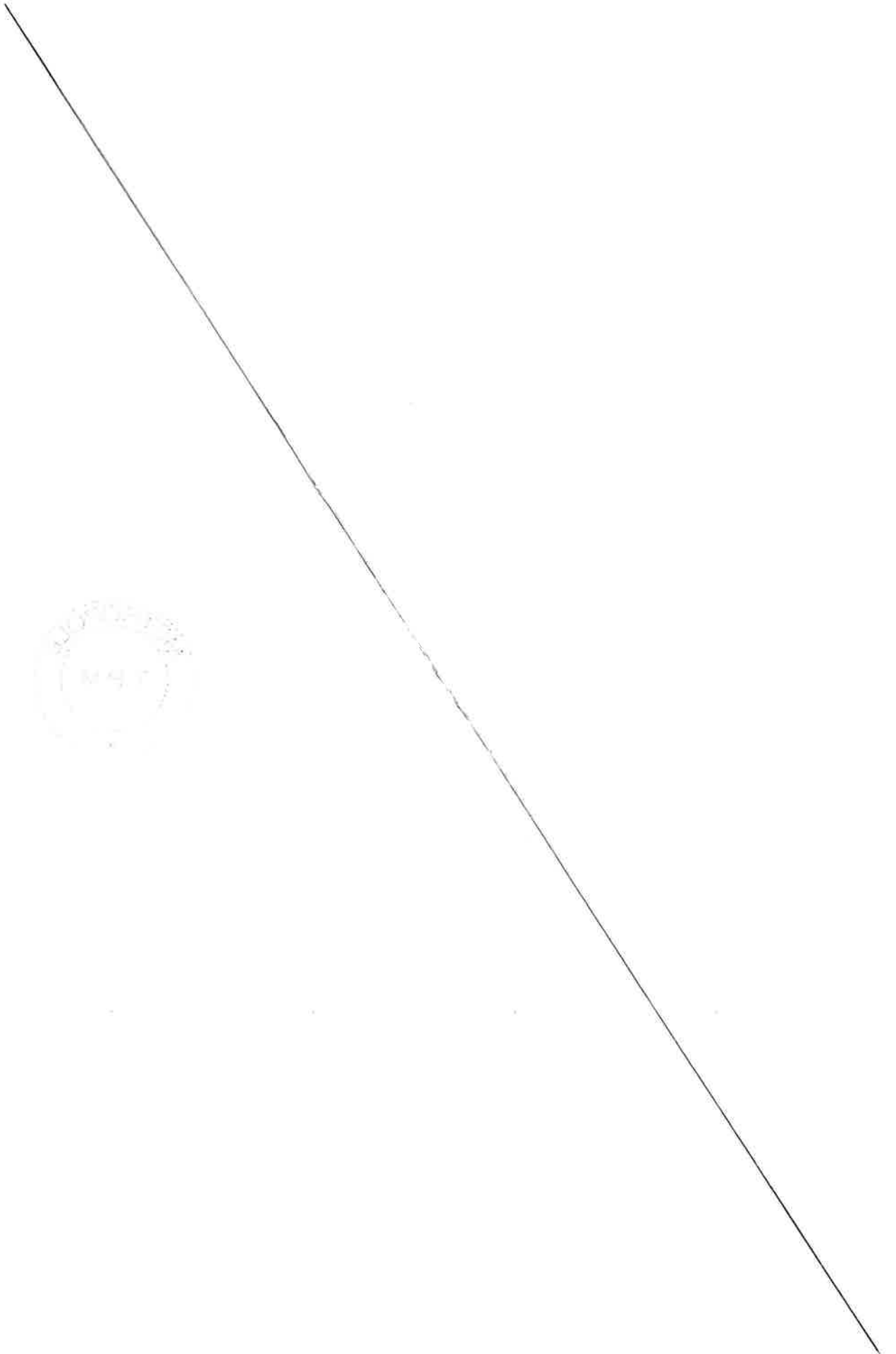
Fait à Toulon, le 11 juillet 2022

Hubert FALCO

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée
Ancien Ministre

POUR 14
CONTRE 0
ABSTENTION 0





**Direction départementale des Finances publiques
Du Var**

Le 06/05/2022

Pôle d'évaluation domaniale

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

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

**METROPOLE TOULON-PROVENCE-
MEDITERRANEE**

Réf. DS: 8546626

Réf LIDO/OSE : 2022-83129-30521

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

Maison et son terrain

Adresse du bien :

403 Chemin des Negadoux 83140 Six-
Fours-les-Plages

Département :

Var

Valeur vénale :

250 000 €

1 - SERVICE CONSULTANT

METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE

affaire suivie par : Anne sophie MAILLET

2 - DATE

de consultation : 21/04/2022

de réception : 21/04/2022

de visite : 03/05/2022

de dossier en état : 03/05/2022

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

Acquisition par exercice du droit de préemption d'une maison et son terrain

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Six Fours les Plages

Références cadastrales :

Section	Parcelle	Superficie	Lieu-dit
AB	266	12	PREBOIS
	434	08 76	
	1221	06 08	
	1223	04 21	
Total		19 17	



Description du bien :

Au Nord de la Commune de Six Fours les Plages, à proximité immédiate d'une zone d'activité de Prébois, un vaste terrain de 1 917 m² encombrés d'une maison.

Cette dernière est élevée d'un étage sur rez-de-chaussée avec combles. Elle dispose d'un garage, d'un abri jardin, d'une terrasse couverte, d'une remise et d'un puits.

L'habitation se compose comme suit : Au rez-de-chaussée une cuisine et un salon donnant accès à une terrasse couverte et au garage. A l'étage, 3 chambre et une salle d'eau. Superficie communiquée de 70,81.

Malgré des travaux du locataire (cuisine, WC, salle de bain) l'ensemble est en état moyen. Nous notons des traces d'humidité sur les murs et de nombreuses fissures. Les huisseries sont en simple vitrage et quelques vitres sont brisées. Le chauffage se fait via convecteur électrique. Les murs sont peints en blanc et le sol est carrelé (tommettes à l'étage. L'électricité est à refaire.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Monsieur et Madame GASTALDI Patrick
- situation d'occupation : Occupé (contrat de location pour 362euros/mois)

Prix de vente de la DIA : 237 000 €

6 - URBANISME – RÉSEAUX

PLU de la commune de SIX FOURS LES PLAGES :

Zone 2 Aua 1

Cette zone correspond aux secteurs d'urbanisation future à vocation d'activités économiques au Sud Est et au Sud- Ouest de la zone d'activités des Playes et de la Millonne.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à une modification ou à une révision du PLU ainsi qu'à une compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie sur la zone.

Y sont interdites l'ensemble des occupations et utilisations du sol, hormis, et sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone, notamment les modifications, extensions et surélévations des constructions destinées à l'habitation (30 % - 150 m²) ou au commerce (50%), existant antérieurement à l'opposabilité du PLU, à l'artisanat, l'industrie, dans certaines limites de surface de plancher.

Recul : > 5 m

Implantation : > 5 m (3 m sur une même propriété)

Emprise au sol : 50 %

Hauteur : 6 m pour l'habitation / 9 m pour les autres constructions

Stationnement ; 1 pl/ 60 m² sdp ou 40 m² sdp ou 100 m² sdp selon le type de constructions

Espaces non imperméabilisés : 20 %

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans Objet

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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.

Valeur vénale 250 000 €

Dans une marge de 10 % de la valeur vénale estimée du bien, le montant de la DIA (237 000 €) est un prix de marché.

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

