

**BUREAU METROPOLITAIN DU
LUNDI 21 MARS 2022**

NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS EN EXERCICE : 16		
QUORUM : 9		
PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
12	0	4
OBJET DE LA DECISION		
N° 22/158		
ZAE PREBOIS - ACQUISITION DE LA PARCELLE SISE A SIX- FOURS-LES-PLAGES AVENUE JOHN KENNEDY CADASTREE SECTION AB N°272 D'UNE SURFACE TOTALE DE 7 925 M² - 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. Christian SIMON, M. Robert CAVANNA, M. Gilles VINCENT, M. Hervé STASSINOS, M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Nathalie BICAIS, M. Thierry ALBERTINI, M. Jean-Louis MASSON, M. Arnaud LATIL, M. Yannick CHENEVARD.

ABSENTS :

M. Ange MUSSO, M. Jean-Sébastien VIALATTE, M. Francis ROUX, M. Jean-Pierre COLIN.

DÉCISION MÉTROPOLITAINE

N° 22/158

BUREAU DU 21 MARS 2022

**O B J E T : ZAE PREBOIS - ACQUISITION DE LA PARCELLE SISE
A SIX-FOURS-LES-PLAGES AVENUE JOHN KENNEDY
CADASTREE SECTION AB N°272 D'UNE SURFACE
TOTALE DE 7 925 M² - 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 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU la délibération n°21/12/406 du 16 décembre 2021 portant délégations au Président et au Bureau,

VU la délibération n°19/10/357 du 3 octobre 2019 portant lancement de la procédure préalable à la déclaration d'utilité publique, du projet d'aménagement de la future Zone d'Activité Economique Prébois,

VU les démarches engagées par les services de la Métropole Toulon Provence Méditerranée liées à l'acquisition amiable des emprises incluses dans le périmètre du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et l'enquête parcellaire du projet d'aménagement de la future Zone d'Activités Economiques Prébois, actuellement inscrit en zone 2AUa1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Six-Fours-les-Plages,

VU les échanges intervenus entérinant la volonté de la Métropole Toulon Provence Méditerranée d'acquiescer à l'amiable ce bien immobilier auprès de la SCI Garcia et C^{ie},

VU les courriers de la SOCIETE SYSTRA FONCIER, prestataire de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, en date du 31 mars et 21 octobre 2021 sollicitant l'acquisition amiable de la parcelle sise à Six-Fours-les-Plages, Quartier Prébois cadastrée section AB n°272 d'une contenance cadastrale de 7 925 m² en nature de friche, partiellement arborée et enclavée,

VU le consentement en date du 3 février 2022 du Cabinet GUISIANO représentant les intérêts de la Société GARCIA, pour la cession de la parcelle cadastrée section AB n°272, d'une emprise totale de 7 925 m², lui appartenant, au prix total de CINQ CENT QUINZE MILLE CENT-VINGT-CINQ EUROS (515 125 €) soit 65 €/m²,

VU le plan cadastral,

VU l'avis du Domaine n° 2021– 129V0147 en date du 04 février 2021,

VU les conditions liées à l'acquisition de la parcelle susvisée,

CONSIDERANT le projet de la Métropole de créer la future Zone d'Activités Economiques Prébois à Six-Fours-les-Plages,

CONSIDERANT les dossiers d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et l'enquête parcellaire du projet d'aménagement de la future Zone d'Activités Economiques Prébois,

CONSIDERANT que la parcelle cadastrée section AB n°272 est actuellement inscrite en zone 2AUa1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune et est incluse dans le périmètre de la Zone d'Activités Economiques,

CONSIDERANT que pour la réalisation de cette opération, la Métropole Toulon Provence Méditerranée doit acquérir l'emprise nécessaire susvisée,

CONSIDERANT l'accord de la SCI GARCIA et C^{ie} concernant la cession de cette emprise pour un montant de CINQ CENT QUINZE MILLE CENT-VINGT-CINQ EUROS (515 125 €) soit 65 €/m² au titre des indemnités principales et accessoires d'acquisition amiable,

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 CINQ CENT QUINZE MILLE CENT-VINGT-CINQ EUROS (515 125 €) la parcelle en nature de friche, partiellement arborée et enclavée, sise à Six-Fours-les-Plages, Quartier Prébois cadastrée section AB n°272, d'une contenance cadastrale de 7 925m².

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 l'étude notariale SCP ROQUEBERT-MASSIANI, notaires à Ollioules, en vue de la rédaction de l'ensemble des documents et actes nécessaires à la réalisation de cette acquisition.

ARTICLE 5

DE DIRE que les crédits sont inscrits à l'opération n° 122 303 « ZAE Prébois Kennedy Six-Fours » au budget annexe n° 12 « Aménagement de zones » de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

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

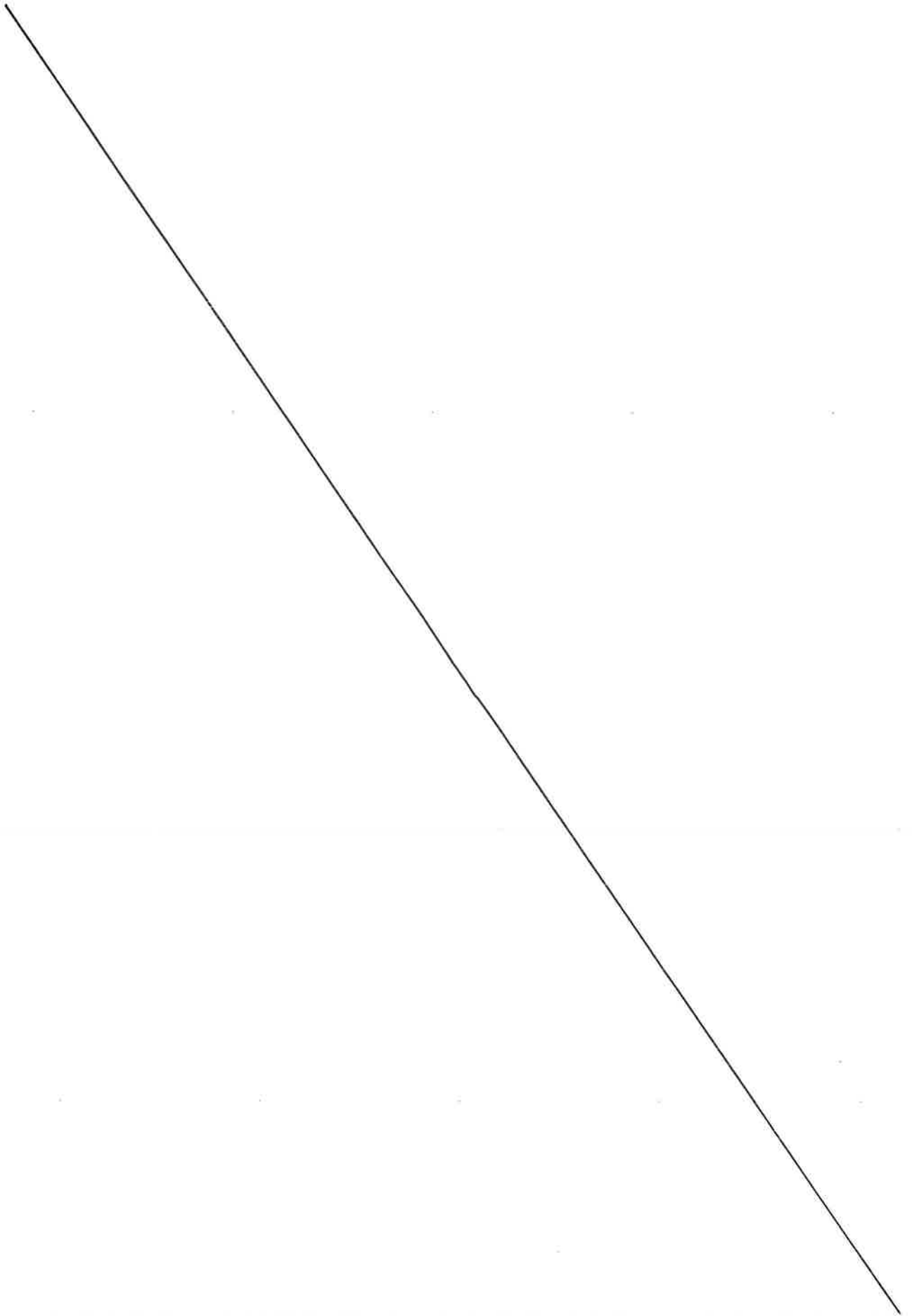
Fait à Toulon, le 21 mars 2022

Hubert FALCO

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée
Ancien Ministre

POUR	12
CONTRE	0
ABSTENTION	0





N/RÉF :
V/RÉF : AAP27/ 00003

Affaire suivie par : Mme Christine LINSALE
Opérateur foncier pour la Métropole TPM
Tél. 04 91 01 69 39/06 64 64 67 53
Mail : clinsale@systra.com

SCI GARCIA ET CIE
représentée par Monsieur Gilles GARCIA,
gérant

2 rue Alfred de Musset
83500 LA SEYNE SUR MER

Marseille, le 31 mars 2021

**Objet : Zone d'Activité Economique Prébois
Métropole Toulon Provence Méditerranée**

Monsieur,

Dans le cadre de sa compétence liée au développement économique sur son territoire et assurant déjà la gestion et l'entretien de 65 ZAE, la Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM) envisage la création d'une nouvelle Zone d'Activités Economiques (ZAE) sur le secteur de Prébois de la commune de Six Fours Les Plages en continuité de ZAE existantes. Cette opération vise ainsi à développer sur le territoire intercommunal l'offre en surfaces d'activités économiques orientées vers l'artisanat, l'industrie et les services attachés en vue de l'accueil de petites et moyennes entreprises.

Ce projet va fait l'objet d'une enquête publique portant sur l'utilité publique de la réalisation des travaux nécessaires comportant étude d'impact et évaluation des incidences Natura 2000. Elle a pour objectif de permettre à chacun de prendre connaissance des caractéristiques détaillées du projet, ses objectifs, ses effets sur le territoire et l'environnement, son insertion et donner son avis sur le projet.

L'enquête parcellaire en vue de la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de ces travaux sera lancée conjointement à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. Elle permettra de présenter à l'ensemble des propriétaires concernés les emprises nécessaires à ce projet de zone d'activité.

Notre société est mandatée par la Métropole Toulon Provence Méditerranée, à l'effet d'accomplir l'ensemble des formalités d'acquisitions foncières des emprises nécessaires aux travaux de cette opération sur la commune de Six Fours Les Plages (83140).

Votre propriété, concernée par le projet d'aménagement et entrant dans le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique, nécessite une acquisition foncière.



Le tableau ci-dessous désigne la(les) parcelle(s) concernée(s) ainsi que la surface à acquérir par parcelle.

Commune SIX FOURS LES PLAGES									
Référence(s) cadastrale(s)					N° plan	Acquisition		Reliquat	
Sect.	N°	Nat.	Lieu-dit	Surf m²		N°	Surf. m²	N°	Surf. m²
AB	272	V	Prébois	7 925	3	272p1	1 284		
					3	272p2	3 198		
					3	272p3	3 252		
					3	272p4	117		
Total en m²							7 851		

Dans ces conditions, je vous propose que cette acquisition foncière soit réalisée au montant suivant, conforme à l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat :

437 124 € (Quatre cent trente-sept mille cent vingt-quatre euros)

Ce montant se décompose en :

- Indemnité principale			
Emprise :			
	50.5000 €	x 7 851.00 m² =	396 475.50 €
Total indemnité principale :			396 475.50 €
- Indemnité de emploi			
	381 475.50 €	x 10.00 % =	38 147.55 €
	10 000.00 €	x 15.00 % =	1 500.00 €
	5 000.00 €	x 20.00 % =	1 000.00 €
Total indemnité de emploi :			40 647.55 €
Total général indemnité principale :			396 475.50 €
Total général indemnité emploi :			40 647.55 €
Total général :			437 123.05 €
Arrondi à :			437 124.00 €

Je vous laisse le soin de l'examiner.

Néanmoins, je prendrai très prochainement contact avec vous pour en discuter et pour convenir d'un éventuel rendez-vous à votre domicile si vous habitez sur place.

Si votre numéro de téléphone est inscrit sur la liste rouge de l'annuaire, je vous invite à me contacter aux numéros de téléphone suivants : 04.91.01.69.39 ou 06 64 64 67 53 ou par mail à : clinsale@systra.com.

Dans cette attente, je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de ma considération distinguée.



Christine LINSALE
Chef de Projet



N/RÉF : AAP27/ 00003
V/RÉF : GARCIA GILLES / BERTON

Maître Jean-Philippe GUISIANO
AVOCAT ASSOCIE

Affaire suivie par : **Mme Christine LINSALE**
Opérateur foncier pour la Métropole TPM
Tél. 04 91 01 69 39/06 64 64 67 53
Mail : clinsale@systra.com

78 boulevard Foch
83000 TOULON

Marseille, le 21 octobre 2021

**Objet : Zone d'Activité Economique Prébois –
Métropole Toulon Provence Méditerranée**

Maître,

Je reviens vers vous suite à votre courrier du 30 septembre 2021 par lequel vous nous avez adressé une contre-proposition financière, d'un montant de 90€/m² concernant l'acquisition de la parcelle cadastrée section AB 272, d'une contenance de 7925 m², appartenant à Monsieur GARCIA, que vous représentez, en vue de l'aménagement de la future Zone d'Activité Economique Prébois.

Aussi, sans remettre en question la véracité du rapport d'expertise et la méthode employée, nous sommes très surpris quant aux exemples retenus pour estimer la valeur vénale du bien en question.

En effet, comparer des prix en zone AU à La Crau (terrains déjà aménagés et occupés) puis poursuivre avec des références de ventes de la Métropole TPM sur la ZAE de la Millonne pour des terrains viabilisés, comprenant tous les réseaux (SCP et THD compris) est très étonnant, étant entendu que la parcelle cadastrée section AB 272, objet de l'acquisition, est non aménagée, enclavée, desservie par aucun réseau et située dans la zone 2AU à vocation principale d'activités économiques. Elle est, par ailleurs, concernée par l'OAP n°10 du Plan Local d'Urbanisme.

En outre, le prix de 90 € le m² représente le prix de vente des terrains viabilisés à construire à La Millonne que TPM commercialisait à l'époque.

C'est pourquoi, compte tenu de ce qui précède, je vous informe que la Métropole Toulon Provence Méditerranée refuse votre offre et vous propose **un prix de 65 €/m², soit 515 125 €** pour la totalité de la parcelle cadastrée section AB 272. Ce prix étant conforme à l'évaluation domaniale réalisée sur les terrains situés sur l'emprise de la future ZAE Prébois

A défaut d'accord amiable, la procédure d'acquisition des terrains nécessaires par voie d'expropriation sera donc diligentée par la Métropole, et, aux termes de l'article R 311-9 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, c'est au juge de l'expropriation qu'il reviendra de fixer le montant des indemnités allouées aux expropriés.

Je vous laisse le soin de présenter à votre client cette nouvelle proposition,

Je vous prie de croire, Maître, en l'assurance de ma considération distinguée.



Christine LINSALE
Chef de Projet



CABINET GUISIANO

Société d'Avocats au Barreau de Toulon

Jean-Martin GUISIANO

Avocat Honoraire - Ancien Bâtonnier
Spécialiste en Droit Commercial
Droit Immobilier et Droit Pénal

Jean-Philippe GUISIANO

Avocat au Barreau de Toulon
DESS Droit Immobilier Gestion du Patrimoine
DEA Droit des Contentieux Public et Privé
Docteur en Droit

SYSTRA FONCIER

Madame Christine LINSALE

Courriel : clinsale@sysstra.com

Toulon, le 03 février 2022

N/Ref : 267609

GARCIA GILLES / BERTON

V/Ref : AAP27/00003

ZAE PREBOIS – métropole TPM

Chère Madame,

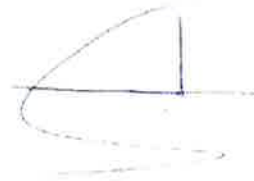
Je reviens vers vous dans l'affaire visée en marge.

Mon client accepte l'offre de votre mandant à hauteur de 65 € / m².

Restant à votre disposition et dans l'attente,

Je vous prie de croire, Chère Madame, en l'assurance de ma parfaite considération.

Pr le Cabinet GUISIANO
Jean-Philippe GUISIANO



78, Boulevard Foch - B.P. 11013 - 83057 TOULON Cédex - Toque 1018

SELARL au Capital de 89 000 Euros - N° Siren : 394 565 238 - RCS Toulon 94 B 370

Téléphone : 04 94 92 96 07 (lignes groupées) - Télécopie : 04 94 09 19 57 - Email : avocat@guisiano.com

Site : www.cabinetguisiano.com



Direction départementale des Finances Publiques du Var

Pôle d'évaluation domaniale

Place Besagne/ CS 91409
83056 TOULON Cedex

téléphone : 04 9403 81 35

mél. : ddip83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Nathalie Touret

téléphone : 04 94 03 82 59/ 06 25 13 84 30

courriel : nathalie.touret@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 3443795

Réf Lido : 2021-129V0147

le 04/02/2021

Le Directeur à

*METROPOLE TOULON-PROVENCE
MEDITERRANEE*

*107 BD HENRI FABRE
CS 30536*

83041 TOULON CEDEX

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Une parcelle non bâtie

Adresse du bien : Prébois, SIX FOURS LES PLAGES

Valeur vénale : Indemnité principale : 396 476 € / Indemnité accessoire : 40 648 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1- SERVICE CONSULTANT

Métropole Toulon Provence Méditerranée

affaire suivie par : Anne-Sophie MAILLET

2 – DATE

de consultation : 26 janvier 2021

de réception : 26 janvier 2021

de visite : Bien non visité

de dossier en état : 26 janvier 2021

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

Demande d'évaluation d'une parcelle non bâtie dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique relatif au projet d'aménagement de la zone d'activité économiques PREBOIS.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Section	Parcelle	Superficie	Emprise	Lieu-dit
AB	272	7 925 m ² (1)	7 851 m ²	ZAE Prébois

Le bien se situe sis quartier Prébois sur la commune de Six Fours Les Plages. L'emprise est totale et elle est partiellement enclavée. Le terrain est nature de friche, partiellement arboré, enclavé mais accessible à partir du chemin reliant le chemin des Négadoux aux parcelles AB 610 et 263.

(1)Selon le consultant, il existe une différence entre le cadastre et le relevé parcellaire :

Pour la parcelle AB 272 : il y aurait une erreur de – 74 m², la parcelle aurait une superficie de 7 851 m² au lieu de 7 925 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

- Propriétaire : STE GARCIA

-Origine de propriété : sans intérêt pour la présente évaluation.

- Situation d'occupation : Estimation libre de toute occupation ou location.

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

Le PLU de la commune de SIX FOURS LES PLAGES est opposable depuis le 20/04/2015 (modifié le 27/03/18).

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison . Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

La valeur du bien est estimée à **Indemnité principale : 396 476 €**

Indemnité de emploi : 40 648 €

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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.

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, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,

L'Évaluatrice du Service Domaine



Nathalie TOURET
Inspectrice des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

