

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :
083-248300543-20240108-lmc1313695-DE-1-1
Date de validation par la préfecture : mardi 9 janvier 2024
Date d'affichage : 09/01/2024

**BUREAU METROPOLITAIN DU
LUNDI 8 JANVIER 2024**

NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS EN EXERCICE : 16 QUORUM : 9		
PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
15	0	1
OBJET DE LA DECISION		
N° 24/3 VENTE DES PARCELLES SISES À SIX-FOURS-LES- PLAGES CHEMIN DE BUCARIN CADASTRÉES SECTION AV1228 ET AV1229 - AUTORISATION DE SIGNATURE		

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

ABSENT :

Mme Nathalie BICAIS.

DÉCISION MÉTROPOLITAINE

N° 24/3

BUREAU DU 8 JANVIER 2024

**O B J E T : VENTE DES PARCELLES SISES À SIX-FOURS-LES-
PLAGES CHEMIN DE BUCARIN CADASTRÉES
SECTION AV1228 ET AV1229 - AUTORISATION DE
SIGNATURE**

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 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 du 4 mai 2023 portant délégations au Président et au Bureau,

VU la décision n°23/369 du Bureau Métropolitain du 05 septembre 2023 portant sur la désaffectation et le déclassement des parcelles du Domaine Public Métropolitain à Six-Fours-les-Plages section AV n°1228, AV n°1229 et AV n°1230,

VU le courrier en date du 15 mars 2021 de Monsieur le Maire de la commune de Six-Fours-les-Plages (83 140) proposant la cession d'une partie du chemin de Bucarin desservant les parcelles limitrophes,

VU les avis du pôle d'évaluation domaniale n°2023-83129-59745 et n°2023-83129-59748 en date du 13 septembre 2023,

VU le courrier de proposition de vente de la Métropole Toulon Provence Méditerranée en date du 22 septembre 2023 à Monsieur Morgan ABBAR,

VU le courriel de Monsieur Francesco D'ADDONA, en date du 17 octobre 2023, renonçant à l'acquisition de la parcelle AV n°1228 au profit de Monsieur Morgan ABBAR,

VU l'accord de Monsieur Morgan ABBAR, en date du 18 octobre 2023, d'acquérir les parcelles cadastrées section AV n°1228 et AV n°1229,

CONSIDERANT que dans les courriers du 15 mars 2021, Monsieur le Maire de la commune de Six-Fours-les-Plages (83 140) avait adressé une proposition de cession au prix de deux mille deux cent cinquante euros (2 250 €) à Monsieur Morgan ABBAR pour une parcelle d'une superficie de 18 m², et au prix de deux mille trois cent soixante-quinze euros (2 375 €) à Monsieur Francesco D'ADDONA pour une parcelle d'une superficie de 19 m²,

CONSIDERANT que l'avis du pôle d'évaluation domaniale n°2023-83129-59745 en date du 13 septembre 2023 a fixé la valeur vénale de la parcelle cadastrée section AV n°1228 à deux mille quatre-vingt-dix euros (2 090 €),

CONSIDERANT que l'avis du pôle d'évaluation domaniale n°2023-83129-59748 en date du 13 septembre 2023 a fixé la valeur vénale de la parcelle cadastrée section AV n°1229 d'une superficie de 19 m² à deux mille quatre-vingt-dix euros (2 090 €),

CONSIDERANT que la proposition de cession de la parcelle cadastrée section AV n°1228 d'une superficie de 19 m² adressée par la Métropole Toulon Provence Méditerranée à Monsieur Francesco D'ADDONA incorpore la marge de négociation des 10% du montant de l'évaluation qui lui sont accordés, soit un montant de deux mille trois cents euros (2 300 €),

CONSIDERANT que la proposition de cession de la parcelle cadastrée section AV n°1229 d'une superficie de 19 m² adressée par la Métropole Toulon Provence Méditerranée à Monsieur Morgan ABBAR incorpore la marge de négociation des 10% du montant de l'évaluation qui lui sont accordés, soit un montant de deux mille trois cents euros (2 300 €),

CONSIDERANT que dans son courriel en date du 17 octobre 2023, Monsieur Francesco D'ADDONA renonce à l'acquisition de la parcelle cadastrée section AV n°1228 au profit de Monsieur Morgan ABBAR,

CONSIDERANT que Monsieur Morgan ABBAR a accepté la proposition de cession par la Métropole Toulon Provence Méditerranée des parcelles cadastrées section AV n°1228 et AV n°1229 au prix de quatre mille six cents euros (4 600 €),

Et après en avoir délibéré,

D E C I D E

ARTICLE 1

D'ADOPTER l'exposé qui précède.

ARTICLE 2

DE CÉDER à Monsieur Morgan ABBAR la parcelle cadastrée section AV n°1228 d'une superficie de 19 m² et la parcelle cadastrée section AV n°1229 d'une superficie de 19 m², soit une superficie totale de 38 m², sur la commune de Six-Fours-les-Plages (83 140) chemin du Bucarin, appartenant au domaine privé de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, suite à leur désaffectation et leur déclassement du domaine public métropolitain, moyennant le prix de quatre mille six cents euros 4 600 €).

ARTICLE 3

D'AUTORISER Monsieur le Président à signer l'acte notarié de cession à intervenir ainsi que tous les documents annexes nécessaires.

ARTICLE 4

DE DIRE que tous les frais seront à la charge de Monsieur Morgan ABBAR.

ARTICLE 5

DE DÉSIGNER Maître PEROL, notaire à Toulon, en vue de la rédaction de l'ensemble des documents et actes nécessaire à la réalisation de cette vente.

ARTICLE 6

DE DIRE que le montant de cette vente soit quatre mille six cents euros (4 600 €) sera versé sur le Budget Principal 2024 (ou suivant) de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, article 775, opération 10166.

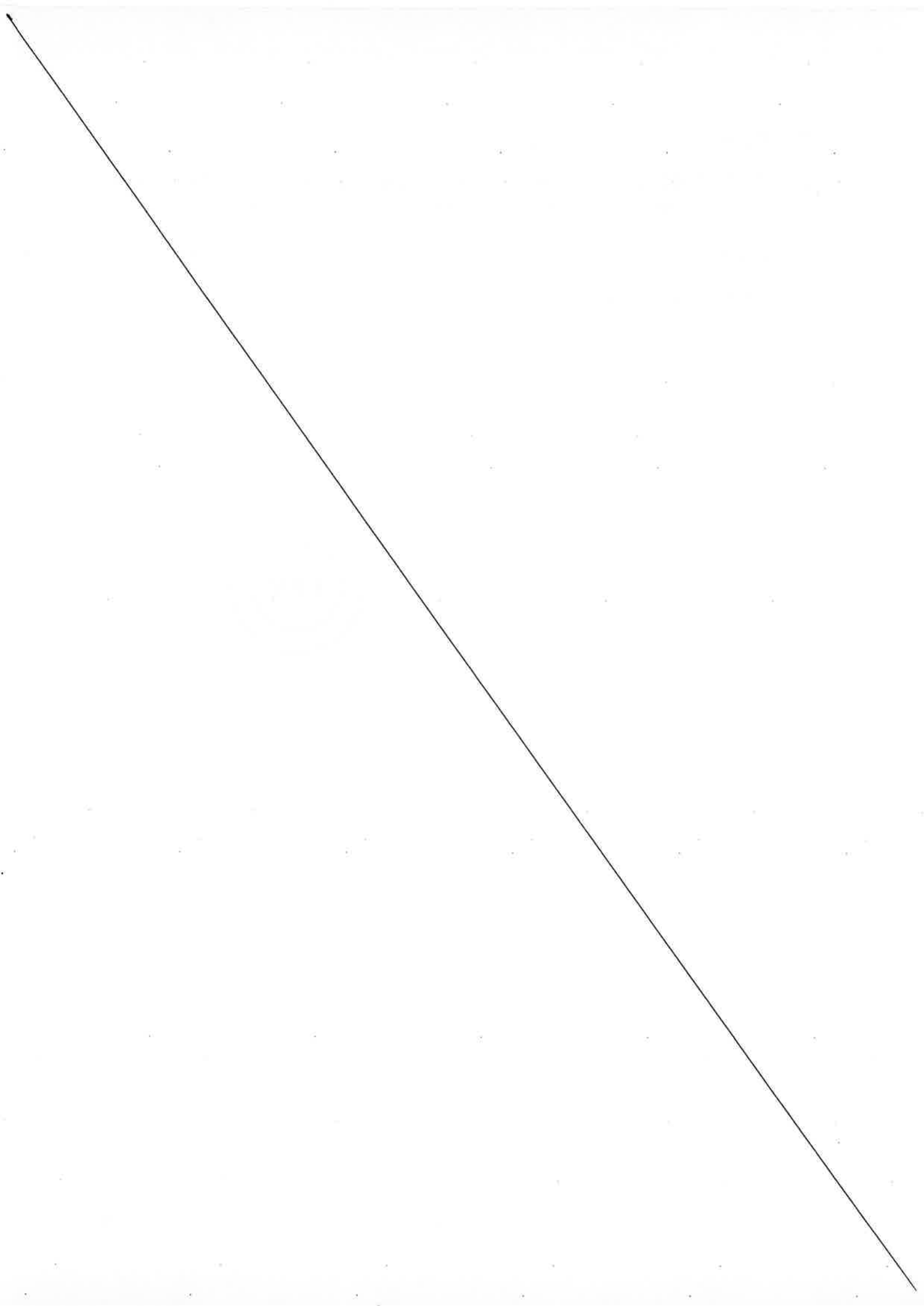
Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à Toulon, le 8 janvier 2024

Jean-Pierre GIRAN
TPM
Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée



POUR	15
CONTRE	0
ABSTENTION	0





MAIRIE DE
SIX-FOURS-LES-PLAGES

SIX-FOURS-LES-PLAGES, le 15 MARS 2021

SERVICE FONCIER
Tél. : 04 94 34 93 90
Fax : 04 94 34 94 02

Monsieur ABBAR Morgan
1241, avenue de la mer
83140 SIX-FOURS-LES-PLAGES

N/REF : JMF/LL/RH n° 113

V/REF : Votre courrier du 26 octobre 2020

OBJET : Proposition d'acquisition d'une partie du chemin desservant les parcelles cadastrées section AV n° 77, AV n° 1175 et 1176

Monsieur,

J'accuse réception de votre courrier en date du 29 octobre 2020 dans lequel vous proposez à la Commune de SIX-FOURS-LES-PLAGES de vous céder une partie de l'assiette d'un ancien chemin rural desservant les parcelles cadastrées section AV n° 77, 1176, et la parcelle cadastrée section AV n° 1175 dont vous êtes le propriétaire.

Je vous informe que la Commune a également été sollicitée pour l'acquisition de cette bande de terrain, par votre voisin, Monsieur D'ADDONA Francesco, propriétaire de la parcelle cadastrée section AV n° 77. C'est pourquoi, compte tenu de la nature de ce chemin tombé en désuétude, nous sommes en mesure aujourd'hui de vous proposer la cession de cette ancienne portion de voie de la manière suivante, conformément au plan ci-joint:

- une acquisition de la moitié de la voie bordant votre propriété pour une superficie de 18 m² environ à 125 €/m², soit pour un montant de 2 250 Euros,
- une cession à M. D'ADDONA de l'autre moitié de la voie bordant sa propriété pour une superficie de 19 m² environ à 125 €/m², soit pour un montant de 2 375 Euros,
- une cession à la SCI GES, propriétaire de la parcelle cadastrée section AV n° 1176, de la portion restante de la voie formant l'extrémité de l'ancien chemin et constituant une superficie de 26 m² environ à 125 €/m², soit pour un montant de 3 250 Euros.

Dès lors que nous aurons obtenu l'accord de chacun, nous pourrions établir un plan et un document d'arpentage déterminant les superficies exactes de chaque emprise de terrain, et procéder à la cession desdites parcelles.

Dans l'attente, je vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.

Jean-Sébastien VIALATTE
Député Honoraire
Maire de Six-Fours-les-Plages
Vice-Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée



Direction Générale des Finances Publiques

Le 13/09/2023

Direction départementale des Finances publiques Du
Var

Pôle d'évaluation domaniale de

Place Besagne CS 91409
83056 TOULON CEDEX

téléphone : 04.94.03.81.35

mél. : ddvip83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : François ROUSSEAU

téléphone : 04.94.03.81.15

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

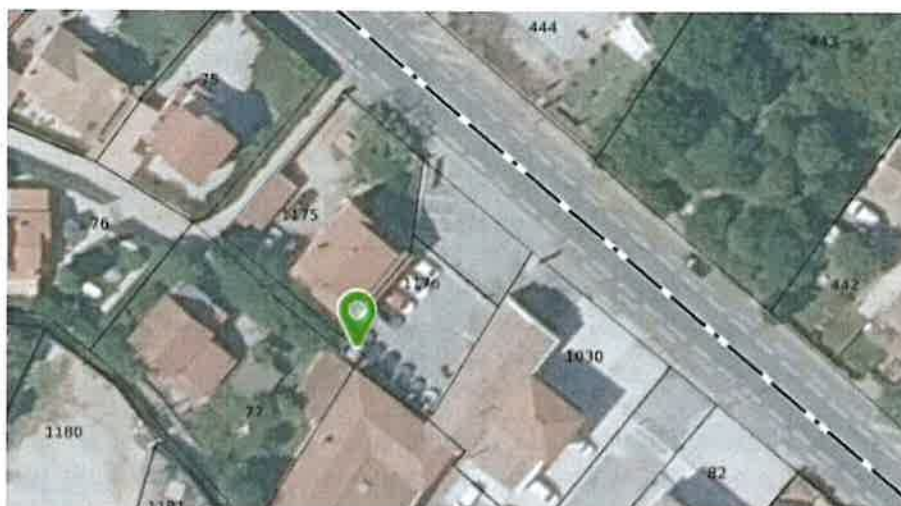
METROPOLE TOULON-PROVENCE-
MEDITERRANEE

Réf DS: 13610419

Réf OSE : 2023-83129-59745

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien :

Terrain inconstructible

Adresse du bien :

Avenue de la Mer 83140 Six-Fours-les-Plages

Valeur :

2 090 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE

affaire suivie par : GRONDIN Julie

2 - DATES

de consultation :	04/08/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	//
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	22/08/2023
du dossier complet :	22/08/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------	-------------------------------------

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------------	-------------------------------------

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'une parcelle de 19 m² issu du domaine public aujourd'hui désaffecté et déclassé.

Prix envisagé : 2 375 €

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Six-Fours-les-Plages est une commune française située au bord de la Méditerranée, dans le département du Var, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Située à l'Ouest de Toulon, elle fait partie de la métropole Toulon Provence Méditerranée qui, avec ses 450 000 habitants, constitue la 3e métropole de la région.

Au départ simple hameau situé sur la colline de son fort, la commune voit sa population augmenter à partir des années 60. Elle constitue aujourd'hui la septième ville du département en population. Six Fours les Plages est à la fois une banlieue résidentielle de Toulon et une station balnéaire appréciée pour son patrimoine naturel et ses 19 km de côtes.

La commune bénéficie d'une bonne accessibilité (autoroute, gare, réseau de bus mistral), et de nombreux équipements publics (crèche, écoles, collèges et lycée).

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

Le bien est situé au sein d'un secteur résidentiel, aux abords de l'avenue de la Mer, entre le littoral et le centre-ville Reynier. Il dispose d'une bonne accessibilité.

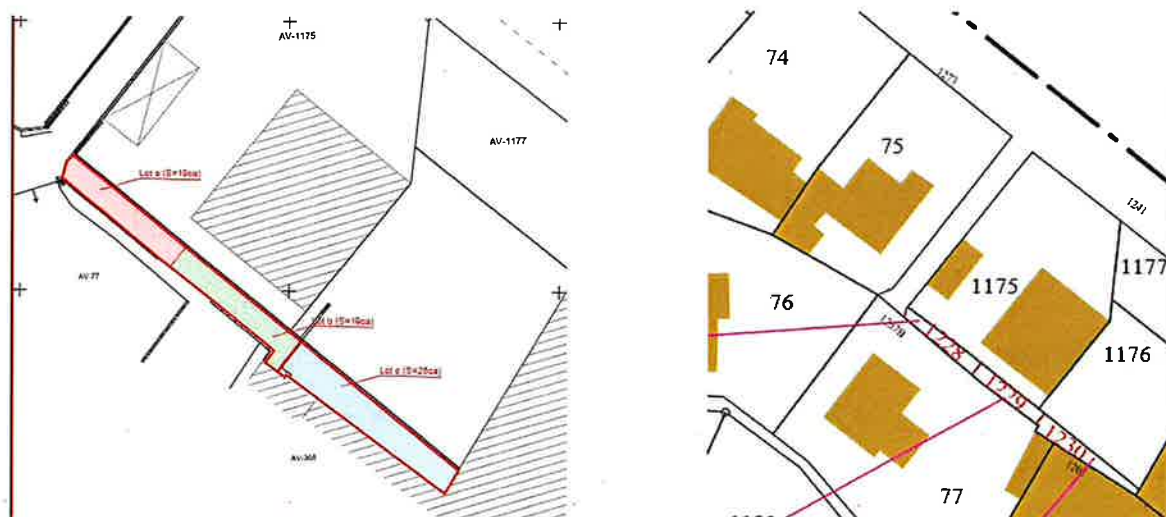
4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
Six Fours les Plages (129)	AV 1228	Avenue de la Mer	19

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un chemin rural tombé en désuétude. Il desservait à l'origine les sections AV n°77, AV n°1176 et AV n°1175. Le consultant souhaite céder ces parcelles au propriétaire riverain.



4.5. Surfaces du bâti

Néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU de la commune de Six Fours les Plages

Zone UDC : Zone qui correspond aux secteurs à vocation principale d'habitat et caractérisés par un habitat de type collectif ou individuel groupé qui se sont développés au niveau du centre-ville Reynier, des quartiers des Lônes et du Brusç, ainsi que le long ou à proximité de la D63 et de l'avenue de la Mer (D559) intermédiaire de petits collectifs et de pavillonnaires

le sous-secteur UDC correspondant à une partie des abords de l'avenue de la Mer (entre le littoral et le centre-ville Reynier)

Desserte réseaux :	Tous réseaux
Caractéristique des terrains :	Non réglementé (UD5)
Superficie minimale :	Non réglementé UD 14
Emprise au sol :	Cas général 30 % UD 9
Implantation :	Alignement et limites séparatives Par rapport aux voies UD 6 (5 m), Par rapport aux limites séparatives UD 7 (jamais inférieur à 4 m)
Hauteur :	7 mètres (R+2) (UD 10)
Stationnement :	UD 12
Espaces verts :	UD 13 => 30 % d l'UF

6.2.Date de référence et règles applicables

Dernière procédure approuvée : 14/02/2023

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

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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Étude 1 : Terrain inconstructible en zone constructible / Terrain d'agrément Six Fours les Plages

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Groupe
1	8304P03 2020P0232 5	129//AD/ 638//	123 RUE POURQUEIRON	12/02/2020	159	12 000	75,47	UE / Terrain d'agrément / Cession entre Pro Riverains
2	8304P04 2021P18553	129//AX/ 1465//	CHE DU RAYOLET	26/07/2021	102	10 000	98,04	UE / Cession entre propriétaires riverains TAB inconstructible en zone constructible Nature voie d'accès fermée ou terrain d'agrément
3	8304P04 2022P31420	129//AY/ 2720//	625 RUE DE TALIAN	02/12/2022	248	32000	129,03	Terrain d'agrément
4	8304P04 2023P0507 9	129//BD/ 964//	PIED MARTIN	13/02/2023	554	50000	90,25	Terrain d'agrément
5	8304P04 2022P01594	129//DC/ 398//	AV DE LA MER	05/01/2022	37	5365	145	Ucc / Fine parcelle de terre
Moyenne					220,00	21 873,00	107,56	
Médiane					159,00	12 000,00	98,04	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

Comparable à un terrain inconstructible en zone constructible, il sera retenu pour ce terrain à vocation de terrain d'agrément la valeur moyenne arrondie de notre étude 1.

Superficie m²	Prix au m²	Montant
19	110,00	2 090,00

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 **2 090 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 1 880 € (arrondie).

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 12 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 et par délégation,
L'Évaluateur



François ROUSSEAU
Inspecteur des Finances publiques

Direction Générale des Finances Publiques

Le 13/09/2023

Direction départementale des Finances publiques Du
 Var

Pôle d'évaluation domaniale de

Place Besagne CS 91409
 83056 TOULON CEDEX

téléphone : 04.94.03.81.35

mél. : ddfip83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
 publiques de

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : François ROUSSEAU

téléphone : 04.94.03.81.15

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

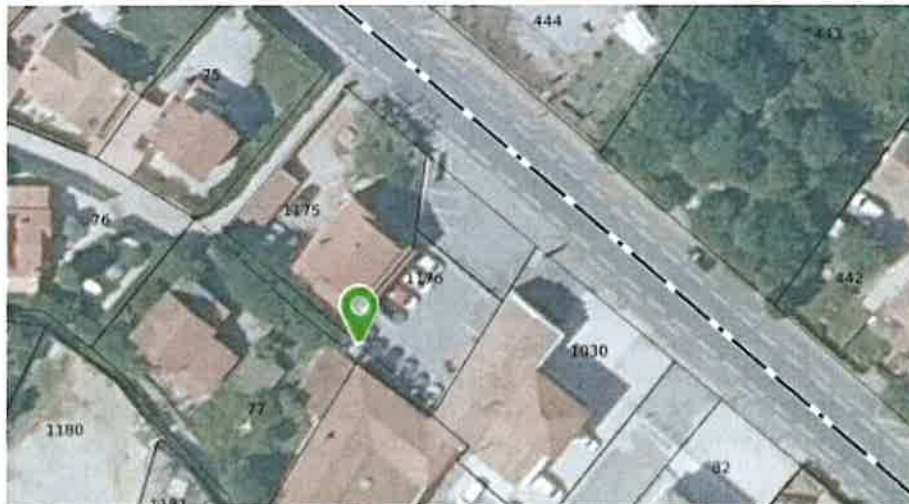
**METROPOLE TOULON-PROVENCE-
 MEDITERRANEE**

Réf DS: 13610907

Réf OSE : 2023-83129-59748

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible
 sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien :

Terrain inconstructible

Adresse du bien :

Avenue de la Mer 83140 Six-Fours-les-Plages

Valeur :

2 090 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE

affaire suivie par : GRONDIN Julie

2 - DATES

de consultation :	04/08/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	//
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	22/08/2023
du dossier complet :	22/08/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------	-------------------------------------

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------------	-------------------------------------

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'une parcelle de 19 m² issu du domaine public aujourd'hui désaffecté et déclassé.

Prix envisagé non communiqué.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Six-Fours-les-Plages est une commune française située au bord de la Méditerranée, dans le département du Var, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Située à l'Ouest de Toulon, elle fait partie de la métropole Toulon Provence Méditerranée qui, avec ses 450 000 habitants, constitue la 3e métropole de la région.

Au départ simple hameau situé sur la colline de son fort, la commune voit sa population augmenter à partir des années 60. Elle constitue aujourd'hui la septième ville du département en population. Six Fours les Plages est à la fois une banlieue résidentielle de Toulon et une station balnéaire appréciée pour son patrimoine naturel et ses 19 km de côtes.

La commune bénéficie d'une bonne accessibilité (autoroute, gare, réseau de bus mistral), et de nombreux équipements publics (crèche, écoles, collèges et lycée).

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

Le bien est situé au sein d'un secteur résidentiel, aux abords de l'avenue de la Mer, entre le littoral et le centre-ville Reynier. Il dispose d'une bonne accessibilité.

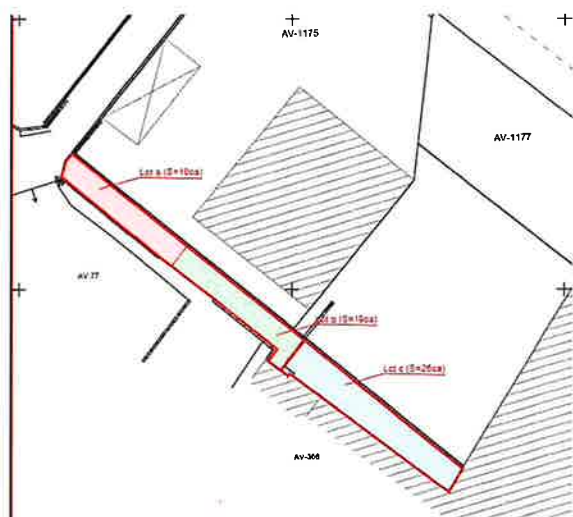
4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
Six Fours les Plages (129)	AV 1229	Avenue de la Mer	19

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un chemin rural tombé en désuétude. Il desservait à l'origine les sections AV n°77, AV n°1176 et AV n°1175. Le consultant souhaite céder ces parcelles au propriétaire riverain.



4.5. Surfaces du bâti

Néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU de la commune de Six Fours les Plages

Zone UDC : Zone qui correspond aux secteurs à vocation principale d'habitat et caractérisés par un habitat de type collectif ou individuel groupé qui se sont développés au niveau du centre-ville Reynier, des quartiers des Lônes et du Brusca, ainsi que le long ou à proximité de la D63 et de l'avenue de la Mer (D559) intermédiaire de petits collectifs et de pavillonnaires

le sous-secteur UDC correspondant à une partie des abords de l'avenue de la Mer (entre le littoral et le centre-ville Reynier)

Desserte réseaux :	Tous réseaux
Caractéristique des terrains :	Non réglementé (UD5)
Superficie minimale :	Non réglementé UD 14
Emprise au sol :	Cas général 30 % UD 9
Implantation :	Alignement et limites séparatives Par rapport aux voies UD 6 (5 m), Par rapport aux limites séparatives UD 7 (jamais inférieur à 4 m)
Hauteur :	7 mètres (R+2) (UD 10)
Stationnement :	UD 12
Espaces verts :	UD 13 => 30 % d l'UF

6.2. Date de référence et règles applicables

Dernière procédure approuvée : 14/02/2023

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

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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Étude 1 : Terrain inconstructible en zone constructible / Terrain d'agrément Six Fours les Plages

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Groupe
1	8304P03 2020P0232 5	129//AD/ 638//	123 RUE POURQUEIRON	12/02/2020	159	12 000	75,47	UE / Terrain d'agrément / Cession entre Pro Riverains
2	8304P04 2021P18553	129//AX/ 1465//	CHE DU RAYOLET	26/07/2021	102	10 000	98,04	UE / Cession entre propriétaires riverains TAB inconstructible en zone constructible Nature voie d'accès fermée ou terrain d'agrément
3	8304P04 2022P31420	129//AY/ 2720//	625 RUE DE TALIAN	02/12/2022	248	32000	129,03	Terrain d'agrément
4	8304P04 2023P0507 9	129//BD/ 964//	PIED MARTIN	13/02/2023	554	50000	90,25	Terrain d'agrément
5	8304P04 2022P01594	129//DC/ 398//	AV DE LA MER	05/01/2022	37	5365	145	Ucc / Fine parcelle de terre
Moyenne					220,00	21 873,00	107,56	
Médiane					159,00	12 000,00	98,04	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

Comparable à un terrain inconstructible en zone constructible, il sera retenu pour ce terrain à vocation de terrain d'agrément la valeur moyenne arrondie de notre étude 1.

Superficie m²	Prix au m²	Montant
19	110,00	2 090,00

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 **2 090 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 1 080 € (arrondie).

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 12 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 et par délégation,
L'Évaluateur



François ROUSSEAU
Inspecteur des Finances publiques

Six-Fours-les-Plages, le 29.10.2023

Jean-Pierre GIRAN
Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

à

Monsieur Morgan ABBAR
1241, avenue de la Mer
83140 SIX-FOURS-LES-PLAGES

Direction Générale des Services

Valérie PAECHT
Directeur Général des Services

Direction Générale Adjointe des Services

Finances et Moyens

Claude WEISSE

Direction de l'Immobilier et du Foncier

Affaire suivie par : Julie GRONDIN

Service Affaires Foncière

Antenne Six-Fours-les-Plages

jgrondin@metropoletpm.fr

N/Réf : JPG / VP / CW / CH / MM / JG / 2023_09_8316

Objet : Proposition de cession d'une partie du chemin desservant votre propriété - parcelle nouvellement cadastrée section AV n°1229 à Six-Fours-les-Plages.

Monsieur,

Depuis le 1^{er} janvier 2018 la compétence création, aménagement et entretien de la voirie est transférée à la Métropole Toulon Provence Méditerranée qui agit en lieu et place des communes membres.

De ce fait, nous revenons vers vous suite à vos échanges avec la mairie de Six-Fours-les-Plages relatifs à la cession d'une partie du chemin desservant votre propriété, parcelle nouvellement cadastrée section AV n°1229 d'une superficie de 19 m² appartenant au Domaine Privé Métropolitain.

Les services de la Métropole ont lancé la procédure pour effectuer la cession de cette dernière et ont saisi le pôle d'évaluation domanial afin d'en obtenir une estimation.

Conformément à cette évaluation, en date du 13 septembre 2023, nous sommes en mesure de vous proposer une cession au prix de deux mille trois cents euros (2 300€).

Nous vous demandons de bien vouloir nous donner votre avis sur cette proposition, sachant que tous les frais d'actes (frais de géomètre, acte notarié...) seront à votre charge.

Les services de la Direction de l'Immobilier et du Foncier restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Nous vous prions de croire, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Pour le Président,
Par délégation,



Claude WEISSE

Directeur Général Adjoint des Services
Métropole Toulon Provence Méditerranée

M. ABBAR Morgan
1241 avenue de la Mer
83140 Six Fours les Plages

Tél : 07.88.25.11.16

Mail : kingshome.paca@gmail.com

N/Réf = JPG / VP / CW / CH / MM / JG / 2023_09_8316

Affaire suivie par Julie GRONDIN

Antenne de Six-Fours- les Plages

A l'attention de Monsieur le Président de la Métropole.

Monsieur,

Suite à votre mail en date 17 Octobre 2023, je reviens vers vous concernant la cession par la métropole TPM d'une partie du chemin jouxtant ma propriété.

Par la présente, je vous donne mon accord pour acquérir les parcelle AV n°1228 et AV n°1229, d'une superficie totale de 38m², au prix de 4600€. (quatre mille six cents euros)

Je vous prie de recevoir, Monsieur, mes respectueuses salutations.

M. ABBAR Morgan



