

N° DP 23/731

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 DE BIENS ET DROITS IMMOBILIERS APPARTENANT A L'ETAT SITUES SUR LA COMMUNE DE LA SEYNE-SUR-MER 365 AVENUE GAMBETTA

Le Président de la Métropole

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L. 240-1 et L. 240-3, L. 300-1 qui accordent aux communes ou à leur délégataire une priorité d'acquisition sur les projets de cession des biens de l'Etat,

VU l'article L. 213-3 du Code de l'Urbanisme aux termes duquel le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à une collectivité locale,

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° 23/05/075 en date 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 délégation au Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée d'exercer ou déléguer l'exercice des droits de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues par l'article L. 213-3 du Code de l'Urbanisme,

VU le courrier de la Direction Générale des Finances Publiques, en date du 21 juin 2023, contenant notification du droit de priorité dans le cadre de la cession de biens et droits immobiliers appartenant à l'Etat, situés à LA SEYNE-SUR-MER (83500) 365, avenue Gambetta cadastrés sous la section AH, n° 105 et n° 104 pour le lot n°1,

VU le courrier de Madame le Maire de la commune de LA SEYNE-SUR-MER, en date du 18 juillet 2023, sollicitant la délégation du droit de priorité,

CONSIDERANT que la Métropole Toulon Provence Méditerranée est, depuis sa création le 1^{er} janvier 2018, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme,

CONSIDERANT que le droit de priorité défini à l'article L. 240-1 du Code de l'Urbanisme appartient à la collectivité territoriale détentrice du droit de préemption urbain,

CONSIDERANT que sur justification d'un projet déterminé à réaliser dans l'intérêt général à spécifier dans la demande de délégation, la métropole peut déléguer l'exercice du droit de priorité à une commune pour une acquisition au prix et aux conditions correspondant à ceux communiqués aux termes de la notification du droit de priorité,

CONSIDERANT que l'Etat propose à la Métropole d'acquérir par priorité, au prix de QUATRE CENT MILLE euros (400.000 €) hors droits ou taxes, les biens et droits immobiliers lui appartenant situés sur la commune de LA SEYNE-SUR-MER (83500) 365, avenue Gambetta, figurant au cadastre sous la section AH n°0105 et n° 0104 pour le lot n°1, et consistant en des locaux à usage de bureaux qui abritaient l'ancienne trésorerie municipale, la parcelle AH0105 supportant un petit immeuble en R+1, doté d'une petite cour, et la parcelle AH0104, lot n°1, étant une partie du rez-de-chaussée de l'immeuble bâti, pour une superficie d'environ de 224 m² de surface utile brute.

CONSIDERANT que par courrier en date du 18 juillet 2023 demeuré ci-annexé, Madame le Maire de la commune de LA SEYNE-SUR-MER a sollicité de la Métropole la délégation de son droit de priorité en vue de l'exercer pour l'acquisition des biens précités,

CONSIDERANT que la commune de LA SEYNE-SUR-MER envisage cette acquisition en vue de répondre aux besoins spécifiques de la commune en matière d'équipements publics ou de tout autre projet d'intérêt général identifié par la commune et répondant aux objets définis à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme.

CONSIDERANT qu'il est donc opportun de déléguer à la commune de LA SEYNE-SUR-MER l'exercice du droit de priorité,

DECIDE

ARTICLE 1

DE DELEGUER à la commune de LA SEYNE-SUR-MER l'exercice du droit de priorité pour l'acquisition des biens et droits immobiliers appartenant à l'Etat situés, sur la commune de LA SEYNE-SUR-MER (83500) 365, avenue Gambetta, figurant au cadastre sous la section AH n°0105 et n° 0104 pour le lot n° 1, et consistant en des locaux à usage de bureaux qui abritaient l'ancienne trésorerie municipale, la parcelle AH0105 supportant un petit immeuble en R+1, doté d'une petite cour, et la parcelle AH0104, lot n°1, étant une partie du rez-de-chaussée de l'immeuble bâti, pour une superficie d'environ de 224 m² de surface utile brute, le tout faisant l'objet d'une offre de cession par l'Etat au prix de QUATRE CENT MILLE euros (400.000 €) hors droits ou taxes.

ARTICLE 2

DE DIRE que cette décision est sans incidence financière.

ARTICLE 3

DE CHARGER Madame le Directeur Général des Services de la Métropole Toulon Provence Méditerranée de l'exécution de la présente décision qui sera notifiée à Madame le Maire de la commune de LA SEYNE-SUR-MER, ainsi qu'au Directeur Départemental 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 27 JUL. 2023

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Toulon, le 21 juin 2023

**Direction Départementale des Finances
Publiques du Var**
DIVISION DOMAINE
Centre Mayol
Place Besagne
CS 91409
83056 TOULON CEDEX
ddfip83@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Zineb CHIGRI/ MC BELLUOT
Téléphone : 04 91 09 50 55
Mail : zineb.chigri@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : LA SEYNE SUR MER parcelle AH 105 et AH
104 lot 1 / Ancienne trésorerie

LRAR

**LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES
PUBLIQUES DU VAR**

A

**MONSIEUR LE PRÉSIDENT DE LA MÉTROPOLE
TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE
HOTEL DE LA MÉDITERRANÉE
DIRECTION DE L'IMMOBILIER ET DU FONCIER
À L'ATTENTION DE MME HUMMEL
107 BOULEVARD HENRI FABRE
CS 30 536
83 041 TOULON Cedex 9**

Objet : Cession par l'État d'un bien, situé 365 Avenue Gambetta à LA SEYNE SUR MER

Monsieur le Président

L'État cède une propriété qu'il possède 365 Avenue Gambetta à LA SEYNE SUR MER, parcelle AH 105 en pleine propriété et le lot 1 de la parcelle AH 104. Il s'agit de locaux à usage de bureaux qui abritaient l'ancienne trésorerie municipale. La parcelle AH 105 supporte un petit immeuble en R+1 doté d'une petite cour. La parcelle AH 104, lot 1 est une partie du rez-de-chaussée de l'immeuble bâti. L'ensemble est composé d'un accueil, de bureaux, d'une salle des coffres, de deux salles d'archive, d'une salle de convivialité et de sanitaires. Le tout est dans un état satisfaisant. La superficie est d'environ 224 m² de surface utile brute.

Le prix de vente de ce bien est fixé à **400 000 € (quatre cent mille euros)** hors droits ou taxes. J'appelle votre attention sur le caractère confidentiel de cette valeur dont vous êtes le seul destinataire.

Il est prévu la clause d'intéressement suivante : en cas de mutation de tout ou partie des biens dans les dix ans de l'acte authentique de vente, à un prix ou une valeur supérieure au prix stipulé dans l'acte, l'acquéreur sera tenu d'informer la Direction Départementale des Finances Publiques du Var, Service Local du Domaine, dans les quinze jours calendaires de l'acte, des conditions de cession (nom de l'acquéreur, prix de vente ...).

Si la vente se réalise à un prix ou à une valeur supérieure au prix stipulé dans l'acte d'acquisition, il sera versé à l'État un intéressement correspondant à 30 % de la plus-value nette réalisée.

Il est ici précisé que la plus-value nette correspond à la différence entre le prix de revente et le prix de revient du bien.

En application des art. L 240-1 et L 240-3 du Code de l'Urbanisme qui accordent aux communes ou à leur délégataire une priorité d'acquisition sur les projets de cession des biens de l'État, je vous saurais gré de me faire savoir, **dans un délai de deux mois à compter de la présente notification par lettre recommandée avec AR**, si la Métropole Toulon Provence Méditerranée souhaite exercer ce droit, directement ou par voie de délégation.

Je précise à cet égard que la commune de LA SEYNE a clairement exprimé son vif intérêt pour cette acquisition, auprès du service local du Domaine et qu'elle a visité les locaux dans ce cadre.



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

À l'expiration du délai de deux mois susvisé, en cas de réponse négative, ou sans avis de votre part, ou de la part de la commune de La Seyne (en cas de délégation du droit de priorité) mes services procéderont à la cession de ce bien immobilier, dans le cadre d'un large appel à concurrence.

Dans cette perspective, je vous remercie de bien vouloir veiller au caractère confidentiel des estimations qui vous sont communiquées, et dont vous aurez été seul destinataire.

Je précise que la présente notification vaut également déclaration d'intention d'aliéner dans le cadre du droit de préemption urbain.

Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à la présente et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques
du Var et par délégation,

Le responsable de la Division Domaniale,

José SCHIAVO

Administrateur des Finances Publiques adjoint



Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

le 01/06/2023

Direction départementale des Finances publiques Du Var

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

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Sandrine GUINLOT-PRADO
téléphone : 04.94.03.81.35
courriel : sandrine.guinlot-prado@dgfip.finances.gouv.fr

DS : 1193 5461
Réf OSE 2023-83126-23453

**DIRECTION REGIONALE FINANCES
PUBLIQUES PROVENCE ALPES COTE D'AZUR
ET DEPARTEMENT BOUCHES DU RHONE**

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



Désignation du bien :

Immeuble à usage de bureaux

Adresse du bien :

365 Avenue Gambetta 83500 La Seyne sur Mer

Valeur vénale :

400 000 € HT avec marge de négociation de 10 %

1 – SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Zineb CHIGRI

2 - DATES

de consultation :	24/03/2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	25/04/2023
du dossier complet :	26/05/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. NATURE DE LA SAISINE

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Demande d'estimation dans le cadre d'une cession d'un bien de l'ETAT, suite à décision d'inutilité du 07 février 2022.

4.1. Situation générale

Deuxième ville par sa population du département du Var, La Seyne sur Mer est accessible par l'autoroute A 57, par les transports en commun du réseau Mistral et par le chemin de fer - gare

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

SNCF La Seyne-Six Fours. Elle est également reliée par des navettes fluviales à Toulon et St Mandrier.

Elle bénéficie d'écoles jusqu'au niveau du lycée, de cliniques, d'équipements sportifs, de commerces, d'un casino.

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

Bien au cœur du centre-ville.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Nature réelle
La SEYNE/MER	AH 105 AH 104 lot 1	65 BAv Gambetta	Bureaux

4.4. Descriptif (selon descriptif comptabilité patrimoniale de 2018)

Au n° 65 de l'avenue Gambetta, donnant également sur l'avenue Gagarine, à proximité du centre de la ville, se trouve une propriété de l'État consistant en :

a) Parcelle cadastrée Section AH 0105 : Il s'agit d'un petit immeuble élevé d'un étage sur rez-de-chaussée, sans sous-sol, doté d'une petite cour sur l'avenue Gagarine, clôturée par un mur en béton avec un portillon vers l'extérieur.

La Surface Utile Brute (SUB) est communiquée pour 159 m².

b) Parcelle cadastrée Section AH 0104 : lot n° 1. Attenant au bâtiment édifié sur cinq niveaux, à usage principal d'habitation, sur la parcelle cadastrée AH 0105, la propriété de l'État est constituée par le lot n° 1 : il s'agit d'une partie du rez-de-chaussée de l'immeuble bâti, acquis en 1997/98.

La Surface Utile Brute (SUB) est communiquée pour 65 m².

L'ensemble comprend :

a) Au rez-de-chaussée, y compris le local du rdc de l'immeuble attenant : un hall d'entrée avec une porte en aluminium protégée par un rideau de fer, un bureau d'accueil, un ensemble de bureaux, une salle des coffres, des toilettes (accès handicapés), et deux salles d'archives.

b) A l'étage : un ensemble de pièces à usage de bureau, une salle de convivialité et des toilettes.

Cet immeuble et les locaux attenants ont été entièrement rénovés au cours des années 2012/2013.

Aujourd'hui, ces locaux sont en état général moyen de conservation, peu entretenus depuis qu'ils ont été libérés de toute occupation ; les sols sont carrelés ou en dalles plastiques, les murs et les plafonds sont peints, les huisseries extérieures sont en aluminium ou en bois à simple vitrage (peu adaptées au regard de la situation de l'immeuble le long de l'Avenue Gagarine, axe routier très passager et très bruyant), dotés de volets roulants électriques. Climatisation réversible (système qui n'est plus actif depuis que les locaux ont été libérés) ; alarme.

L'étanchéité de la toiture a été complètement refaite en 2012. Les façades sont en bon état apparent.

Ces locaux ne possèdent aucun emplacement de stationnement privatif.

La Surface Utile Brute (SUB) est communiquée pour 224 m² dont en ce qui concerne les bureaux : 163 m².

La visite du 25/04/2023 permet de confirmer l'état certes moyen de conservation mais nécessitant peu de travaux pour une reprise d'activité. Un dégât des eaux signalé semble avoir été réparé ou du moins nettoyé.

Dans le cadre d'une cession, un lot est issu d'une copropriété nécessitant un mesurage en loi carrez.

En conséquence, cette estimation sera effectuée sous réserve d'un mesurage plus précis.

Par ailleurs, les services communaux ont été contactés concernant la possibilité de surélévation du bâti pour un étage supplémentaire.

En réponse par mail du 26 mai 2023 : « [...] La parcelle AH 105 supporte le bâtiment R+1 ; il est bien référencé comme appartenant à l'État. La hauteur dans le secteur UAc ne doit pas dépasser celle des constructions existantes sur les parcelles contiguës à 50 cm près, dans la limite de trois niveaux sur rez-de-chaussée. Ici, il faudra seulement se baser sur la hauteur du bâtiment contigu R+2 (n° 67 av. Gambetta) ; la copropriété "Le Pack" ne peut être prise en compte car dépassant la hauteur autorisée. L'ajout d'un étage devrait donc s'intégrer dans l'épannelage des immeubles de l'îlot, composé majoritairement de R+2.

Si, sur le principe, une surélévation semble possible, la réponse ne peut être définitive sans connaissance du projet et de la destination des locaux (bureaux, logements...). D'autres règles du PLU sont à respecter, et notamment celles liées à la création de places de stationnement, dont le nombre varie en fonction de la nature des locaux édifiés ou aménagés. Ces questions relèvent de la compétence du service de l'Urbanisme. [...]

En absence de précision, ce potentiel ne sera pas valorisé en Surface de Plancher potentielle mais par la prise en compte de termes de comparaison dont le prix au mètre carré est plus élevé. En l'espèce il sera retenu la médiane.







5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : ETAT

5.2. Conditions d'occupation : libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Au PLU de la Commune de LA SEYNE SUR MER adopté le 24/02/2004, le bien se situe en Zone UAc : Zone Urbaine de centralité qui inclut le cœur historique, le site des anciens chantiers navals, les zones denses de périphérie.

(c) sous-secteur => périmètre du centre ancien soumis à des prescriptions particulières.

Zone UA : Zone de centralité qui inclut le cœur historique, le site des anciens chantiers navales, les zones denses en périphérie.

Accès / Voirie : UA3

Desserte réseaux : Tous réseaux à proximité

Caractéristique des terrains : Non réglementé

Superficie minimale : Non réglementé

Implantation : UA6 : Alignement

UA7 : 15 m => h/2 ; 4 m mini

UA8 : 4 m mini.

Emprise au sol : 15 m : 100 % ; Au-delà : 50 %

Hauteur des constructions : 15 m => 15 m/18 m (R+4/5) ; Au-delà : 9 m (R+2)

Stationnement : UA12

Espace libres : UA 13

Servitudes particulières : Non renseigné

Précisions sur les hauteurs :

b. Dans le secteur UAc (centre ancien) :

Par principe, les constructions nouvelles ou surélévations ne pourront dépasser la hauteur des constructions des parcelles contiguës (à 50 cm près) dans la limite de 3 niveaux sur rez-de-chaussée.

Dans certains cas particuliers, notamment lorsque les bâtiments contigus dépassent la hauteur maximale autorisée ou en l'absence de bâtiment sur les parcelles contiguës, les bâtiments devront s'intégrer dans l'épannelage des immeubles de l'îlot, en continuité avec le bâti existant sans dépasser trois niveaux sur rez-de-chaussée.

Pour l'application de cet article, il convient de se référer aux dispositions spécifiques applicables au centre ancien annexées au présent règlement.

La consultation du PLU permet d'envisager la sur évaluation du bâti, apportant ainsi une plus-value au bien (confirmé par la commune)

6.2.Date de référence et règles applicables : Sans Objet

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 DRFIP - Patrim BNDP –

Par suite, il est recherché des termes de locaux d'activité à usage de bureaux, sur la commune de La SEYNE sur Mer, depuis le 01/01/2021 au 04/04/2023

réf de publication	réf cadastrale	adresse	date cession	année construction	m²	Prix	Px/m²		Observations
22P10690	AB 901...lots 11-12	865 av de Bruxelles	14/04/22	2003	109,24	206 667	1 892	bureaux	+ 3 pkg un lot libre et l'autre loué
22P14174	AB 1335-1493 lot 2	192 av Luxembourg	09/05/22	2006	157,4	375 000	2 382	bureaux	R+2 bureaux + pkg, partie louée
21P25467	AB 1128	837 av Bruxelles	25/10/21	1991	460	840 000	1 826	bureaux	R+2 bureaux 17 bureaux + salle réunion, cuisine + 15 pkg. Loué
21P28326	AK 2493 lots 1-2 ...	489 av Jean Monnet	22/11/21	2005	614	1 448 010	2 358	bureaux	
21P11013	AB 895	9002 av marcel Paul	01/06/21	1991	810	2 100 000	2 593	bureaux et pro	imbl R+1 à usage de bureaux 21 pkg. Loué 137 582 € annuel HT
21P25467	AL 196	53 bd du 4 septembre	02/09/21	1880	173	370 000	2 139	bureaux	Loué 2 506 € HT/HC mensuel
22P11975	AB 1287-1304 lot 2	56 av de Rome	27/04/22	2017	329,13	650 000	1 975	mixte	+ 8 pkg, usage com, artisanal et professionnel, loué en partie
22P18432	AN 1112 lots 1-2	46 av marcel dassault	01/07/22	1991	173,8	450 000	2 589	bureaux	bureaux en RDC + droits d'utiliser une surface de 105,5 m² pour y construire un bâti, loué en partie
22P05382	AH 115 lots 4-5-6-11-12-20-22-23	122 av E Zola	08/02/22		590,71	480 000	813	bureaux	Libre + 3 bureaux réunis et sur 2 étages + 5 pkg
21P28316	AK 2528 lots 16 à 24	521 av de Rome	22/11/21	2007	465	916 000	1 970	bureaux	
21P07869	AM 365 lots 9-10	1 rue Amable Lagane	29/04/21	1820	133,55	219 000	1 640	bureaux	cession EPF à la commune, locaux activité au RDC et 1 ^{er} étage, libres
22P32742	AO 218 lot 15	1 rue Blaise Pascal	25/11/22	1962	172,87	190 000	1 099	local activité	grand local en RDC, libre
							Moyenne	1 940	
							médiane	1 972	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Estimations antérieures : dans le cadre de la comptabilité patrimoniale

2013-126V1045 : 430 000 €

2018-126V0928 : 290 000 € : retenu 1 300 €/m² du fait de l'absence d'emplacement de stationnement, de la qualité moyenne du bâti et de la construction de locaux neufs offrant notamment une meilleure accessibilité et une prestation supérieure.

A ce jour, il n'est pas constaté de désertion du centre-ville pour les locaux d'activité au seul profit de ceux situés en zone d'activité. Le marché des biens professionnels reste actif, en hyper centre, le plus souvent dans de vieux immeubles, justifiant généralement un prix plus bas.

Par ailleurs, l'évaluation dans le cadre de la comptabilité patrimoniale n'optimise pas la valeur du bien par son potentiel de droits à construire résiduels.

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

* Facteur de plus-value :

- Immeuble très bien situé, proche du cœur ancien de la ville.
- Selon le PLU, il pourrait être envisagé la sur-évaluation du bâti, apportant une plus-value au bien.

* Facteur de moins-value :

- imbrication au sein d'une copropriété
- absence d'emplacements de parking : compensée soit par parking à proximité ou, si la commune se portait acquéreur, par la réservation de places de stationnement présentes devant le bâti (places en épi, actuellement, payantes par horodateur sur l'avenue Gambetta).

Valeur vénale du bien :

Retenu au regard de l'état du bien ne nécessitant pas de lourds travaux de rénovation mais davantage du rafraîchissement et pouvant ainsi rapidement être remis en service, de son emplacement et de son potentiel en droits résiduels, il sera privilégié la médiane de 1 970 €/m²

diminué d'un abattement de 10 % pour travaux soit 1 773 €/m²

$224 \text{ m}^2 \times 1\,773 \text{ €/m}^2 = 397\,000 \text{ €}$ arrondi à **400 000 €**

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 **400 000 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession arrondie sans justification particulière à 360 000 € .

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.

La valeur portée par le PED sur un avis domanial lie, dans la limite de la marge d'appréciation, le représentant de l'État dans ses opérations immobilières.

11 - 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.

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.

12 - 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.

13 - 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 Départemental des Finances Publiques et par délégation,

La Responsable du Pôle d'évaluation Domaniale



Sandrine GUINLOT-PRADO

Inspectrice divisionnaire 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.



LA SEYNE-SUR-MER

*Direction Générale Adjointe des Services
Cadre de Vie et Ville Durable
Pôle habitat et cadre de vie
Mission appui juridique et foncier
N/Réf. : CVVD/PHCV/MAJF/n°142-23/OB-XG-PR
Affaire suivie par : Pascal RICARD
04.94.06.93.20 - foncier@la-seyne.fr*

MAIRIE DE LA SEYNE-SUR-MER
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

La Seyne-sur-Mer, le

18 JUIL. 2023

**Toulon Provence Méditerranée
Monsieur le Président
Hôtel de la Métropole
107 Boulevard Henri Fabre – CS 30536
83041 TOULON Cédex 09**

Objet : Acquisition par la Commune de La Seyne-sur-Mer de l'immeuble à usage de bureaux abritant l'ancienne trésorerie municipale, sis 365 avenue Gambetta à La Seyne-sur-Mer- Demande de délégation de votre droit de priorité.

Monsieur le Président,

Par la présente, je vous adresse une demande de délégation du droit de priorité en vertu des dispositions des articles L.240-1 et suivants du Code de l'urbanisme, afin d'acquérir un immeuble à usage de bureaux abritant l'ancienne trésorerie municipale, sis 365 avenue Gambetta à La Seyne-sur-Mer, dont le montant est fixé à 400 000 € hors droits ou taxes.

Ce bien immobilier appartenant à l'État, identifié sous la référence cadastrale, parcelle AH n°105 en pleine propriété, et le lot 1 de la parcelle AH n°104, est d'une importance significative pour la Commune et revêt un intérêt majeur pour le développement et l'aménagement du centre-ville.

Son acquisition permettrait 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.

Conformément aux dispositions légales en vigueur, la Ville a été informée de la mise en vente de ce bien immobilier par l'État, dans le cadre de sa politique de désengagement de certaines propriétés.

Ayant été identifiée comme étant l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent sur le territoire, la Métropole Toulon Provence Méditerranée est investie du pouvoir de décision concernant l'acquisition de ce bien.

Dans ce contexte, je sollicite votre bienveillance et votre soutien pour que la Métropole délègue à la Commune de La Seyne-sur-Mer le droit de priorité prévu à l'article L. 240-1 du Code de l'urbanisme, afin de permettre à la Ville d'acquérir ce bien immobilier dans les meilleures conditions.

Je tiens à souligner que cette demande s'inscrit pleinement dans une volonté de coopération et de partenariat avec la Métropole, dans le but de favoriser le développement harmonieux de notre territoire commun.

Je suis convaincu que cette acquisition contribuera à renforcer les synergies entre la Commune et la Métropole, dans l'intérêt de nos concitoyens.



Mes services restent à votre disposition pour toute information complémentaire que vous jugerez nécessaire.

Dans l'attente de la délégation du droit de priorité au profit de la Commune, je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.



Nathalie BICAIS

Maire de La Seyne-sur-Mer

Vice-Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée

Conseiller Départemental du Var

