

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :

Date de validation par la préfecture :

Date de publication :

**N° DP 24/669**

## **DECISION DU PRESIDENT**

**EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN POUR  
L'ACQUISITION DU LOT N°2 SITUE AU 1ER ET 2IEME ETAGE DE  
L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE SITUE A LA SEYNE-SUR-MER  
AVENUE GAMBETTA ET CADASTRE SECTION AM N°0077**

### **Le Président de la Métropole**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code de l'Urbanisme, ensemble les articles L. 210-1, L 213-1 et suivants,  
L 300-1 321-1 à L 321-13 et R 213-3 et suivants,

**VU** le décret n° 2017-1758 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 Méditerranée ,

**VU** la délibération n° 23/05/078 du 4 mai 2023 portant délégations au Président et au  
Bureau,

**VU** la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, (dite "loi 3DS") et notamment l'article 71,

**VU** l'arrêté préfectoral DDTM/SHRU/N°2023-106 du 20 décembre 2023 prononçant la carence définie par l'article L 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2017-2019 pour la commune de La Seyne-sur-Mer,

**VU** l'arrêté préfectoral DDTM/SHRU/N°2024-60 du 11 juillet 2024 autorisant l'exercice du Droit de Préemption Urbain par la Métropole Toulon Provence Méditerranée, pour l'acquisition d'un bien sis à La Seyne-sur-Mer (83500) 29, Avenue Gambetta cadastré section AM n°0077 en application de l'article L 210-1 du Code de l'Urbanisme,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de La Seyne-sur-Mer approuvé le 10 décembre 2019,

**VU** la délibération du Conseil Municipal n°DEL/10/332 de la commune de La Seyne-sur-Mer du 15 décembre 2010 instituant un droit de préemption simple,

**VU** la délibération du Conseil Municipal n°DEL/10/333 de la commune La Seyne-sur-Mer instituant un Droit de Préemption Urbain renforcé,

**VU** la délibération n°22/06/182 du Conseil Municipal de la commune de La Seyne-sur-Mer en date du 28 juin 2022 actualisant le périmètre du Droit de Préemption Urbain renforcé,

**VU** la déclaration d'intention d'aliéner souscrite par Maître ARNEODO Samantha notaire, 82 Boulevard Etienne Peyre Le Pentagone 83500 La Seyne-sur-Mer, reçue le 28 mai 2024 en mairie de La Seyne-sur-Mer, portant sur la vente d'un bien (lot n°2 situé au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage à usage d'appartement) dans l'immeuble en copropriété situé à La Seyne sur Mer (83500) 29, Avenue Gambetta cadastré section AM n° 0077 d'une surface de 157 m<sup>2</sup>, pour un montant de DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220 000€) appartenant à M PORCEL Jean-Pierre et Mme PORCEL-MASCHERPA Elisabeth,

**VU** le courrier électronique de la Ville de La Seyne-sur-Mer en date du 13 Juin 2024 sollicitant de la part de la Métropole Toulon Provence Méditerranée l'exercice du Droit de Préemption Urbain concernant l'acquisition par la Métropole du lot n°2 de l'immeuble en copropriété situé à La Seyne-sur-Mer (83500) 29 Avenue Gambetta cadastré section AM n° 0077, et motivant la nécessité d'acquérir le bien objet de la présente décision,

**VU** l'avis du pôle d'évaluation domanial n°2024-83126-52896 en date du 15 juillet 2024,

**CONSIDERANT** que la Métropole Toulon Provence Méditerranée est, depuis sa création le 1<sup>er</sup> janvier 2018, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme et, à ce titre, titulaire du Droit de Préemption défini à l'article L. 210-1 du Code de l'Urbanisme,

**CONSIDERANT** que la Commune de La Seyne-sur-Mer a été déclarée en carence par arrêté préfectoral DDTM/SHRU/N°2023-106 en application de l'article L 302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le 20 décembre 2023,

**CONSIDERANT** que l'exercice du Droit de Préemption sur la Commune de La Seyne-sur-mer a été transféré au représentant de l'Etat dans le département depuis le 20 décembre 2023, date d'exécution de l'arrêté préfectoral précité,

**CONSIDERANT** qu'il résulte des dispositions de l'article L210-1 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme que pendant la durée d'application de l'arrêté préfectoral DDTM/SHRU/N° 2023-106 du 20 décembre 2023, l'exercice du Droit de Préemption Urbain est exercé par le représentant de l'Etat dans le département lorsque l'aliénation porte sur un des biens ou droits énumérés aux 1° à 4° de l'article L213-1 du Code de l'Urbanisme,

**CONSIDERANT** qu'il résulte également des dispositions de l'article L 210-1 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme que le représentant de l'Etat dans le département peut, sur demande motivée de la collectivité territoriale initialement titulaire du Droit de Préemption Urbain et en vue d'un bien précisément identifié, renoncer pour lui-même à exercer ce droit et autoriser, par arrêté motivé ladite collectivité territoriale à exercer ce droit pour ce seul bien,

**CONSIDERANT** que l'acquisition par la Métropole, du lot n°2 situé au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ième</sup> étage de l'immeuble en copropriété situé sur la commune de La Seyne-sur-Mer 29 Avenue Gambetta cadastré section AM n°0077 d'une superficie de 157 m<sup>2</sup>, permettra de maîtriser ce foncier, de démolir l'immeuble et ainsi de libérer cet espace,

**CONSIDERANT** que la libération de cet espace, a pour objectif de sécuriser le cheminement piéton, par la création de trottoirs confortables et aux normes entre l'avenue Youri Gagarine (ou est positionné un arrêt de futur BHNS à proximité immédiate de la parcelle AM N°0077) et l'avenue Gambetta (quartier du centre-ville) entre le parking des Esplageoles et le centre-ville,

**CONSIDERANT** de plus que cette démolition permettra également de créer le passage d'une piste cyclable entre l'hyper centre et l'Avenue Gagarine,

**CONSIDERANT** que cela permettra enfin d'élargir la rue Louis Curet pour sécuriser le cheminement piéton, par la création de larges trottoirs et aux normes, et de réaliser le passage d'une piste cyclable,

**CONSIDERANT** que la démolition de l'immeuble situé sur la parcelle cadastrée section AM n°0077 permettra l'élargissement de la rue Louis Curet et ainsi de mailler en toute sécurité ces pistes cyclables,

**CONSIDERANT** que ces aménagements de voirie relèvent de la compétence de la Métropole Toulon Provence Méditerranée depuis sa création,

**CONSIDERANT** qu'il est donc opportun d'exercer le Droit de Prémption Urbain et acquérir le bien susvisé au prix indiqué dans la Déclaration d'intention d'aliéner,

## **D E C I D E**

### **ARTICLE 1**

**DE PREEMPTER** le bien situé sur la commune La Seyne-sur-Mer (83500) 29 Avenue Gambetta, constituant le lot n°2 (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage locaux à usage d'appartement) de l'immeuble en copropriété cadastré section AM n°0077 d'une superficie de 157 m<sup>2</sup> appartenant à M PORCEL Jean-Pierre et Mme PORCEL-MASCHERPA Elisabeth au prix de DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220 000€).

### **ARTICLE 2**

**DE RAPPELER** que les destinataires de la présente décision peuvent saisir le Tribunal administratif de Toulon d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à partir de la notification de la présente décision et peuvent également saisir l'autorité compétente signataire d'un recours contentieux. Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant sa réponse étant précisé qu'au terme d'un délai de deux mois, le silence de l'autorité signataire vaut rejet implicite.

### **ARTICLE 3**

**DE DIRE** que la dépense en résultant, soit DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220 000 €) sera prélevée sur les crédits inscrits à l'opération 41420 « Droit de Prémption Urbain et Acquisitions » chapitre 21, fonction 581, article 2115 terrains bâtis.

### **ARTICLE 4**

**DE DIRE** que l'officialisation de l'acquisition du bien objet de la préemption devra respecter les dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 213-14 et R 213-12.

## **ARTICLE 5**

**DE CHARGER** Madame le directeur Général des Services de la Métropole Toulon Provence Méditerranée de l'exécution de la présente décision qui sera notifiée :

- Aux propriétaires
- Au mandataire
- A la commune de La Seyne-sur-Mer
- Au représentant de l'Etat dans le département.

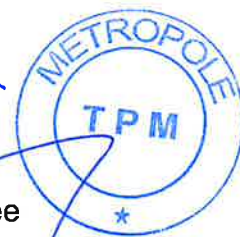
La présente Décision sera

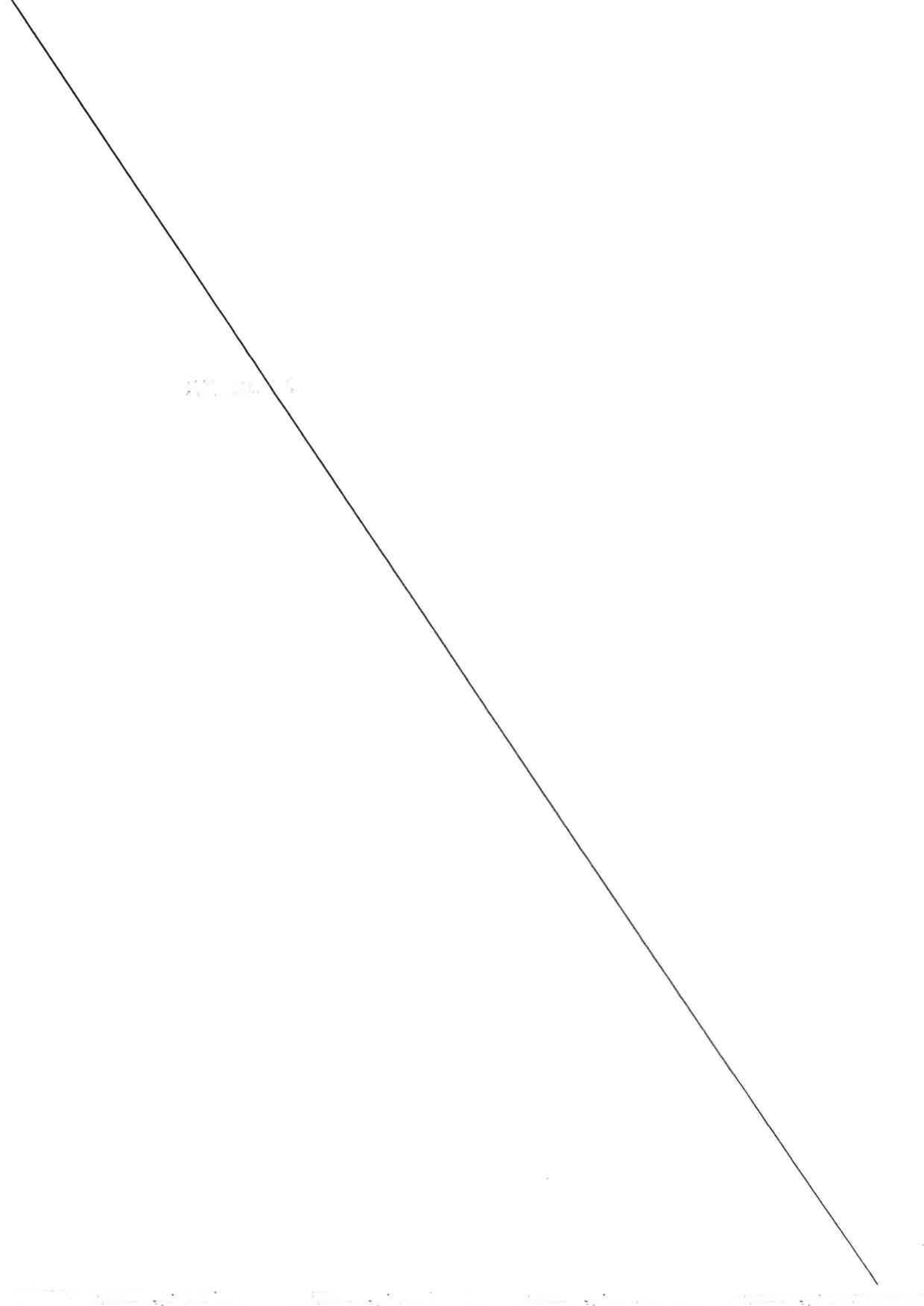
- transmise à Monsieur le Préfet
- reproduite sur le Registre ouvert à cet effet
- affiché sur les panneaux destinés à cet effet
- communiquée sous forme de donner acte du Conseil Métropolitain lors de sa prochaine séance

Fait à Toulon, le **22 JUIL. 2024**

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée





Déposé le : 28/05/2024

Basé sur le cerfa n° 10072

À La Seyne-sur-Mer

# Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

## Demande d'acquisition d'un bien

### Droit de préemption

Immeuble : Soumis au droit de préemption urbain renforcé (D.P.U.R.)

### A. Propriétaire(s)

#### Personne 1

Identité : Monsieur PORCEL Jean-Pierre Albert

Profession : Notaire en retraite

Adresse : 191 avenue de la Papou Villa LA PAPOU 83110 SANARY SUR MER

Complément d'adresse : (Code INSEE 83123)

Quote-part en cas d'indivision : 50 / 50

Adresse email :

Indicatif si pays étranger :

Téléphone :

Pays : France

Division territoriale :

#### Personne 2

Identité : Madame PORCEL-MASCHERPA Elisabeth Jeanne

Profession : Notaire

Adresse : 267 avenue de la Papou 83110 SANARY SUR MER

Complément d'adresse : (Code INSEE 83123)

Quote-part en cas d'indivision : 50 / 50

Adresse email :

Indicatif si pays étranger :

Téléphone :

Pays : France

Division territoriale :

### B. Situation du bien

#### Adresse précise du bien

☐ La cession du bien entraîne une division parcellaire

Adresse : 29 Avenue Gambetta 83500 La Seyne-sur-Mer

Complément d'adresse : (Code INSEE 83126)

Superficie totale de l'assiette foncière du bien cédé (m²) : 157

#### Situation du terrain

☐ Ma demande porte sur le domaine public

#### Références cadastrales

Préfixe	Section	Numéro	Surface (m²)	Observation	Partielle
0	AM	77	157		Non

### C. Désignation du bien

## Immeuble

Immeuble : Bâti sur terrain propre

☐

Bien situé dans un lotissement

## Propriétaire en cas d'immeuble bâti sur terrain d'autrui

Nom :

Prénom :

Adresse :

Complément d'adresse :

## Nature des droits cédés

☒

Pleine Propriété

☐

Nue-Propriété

☐

Usufruit

## Occupation du sol en superficie (m<sup>2</sup>)

Terres :

Prés :

Vergers :

Vignes :

Bois :

Landes :

Carrières :

Eaux cadastrées :

Jardins :

Terrains à bâtir :

Terrains d'agrément :

Sol :

## Bâtiment vendu en totalité

Surface construite au sol (m<sup>2</sup>) :

Surface utile ou habitable (m<sup>2</sup>) :

Nombre de niveaux :

Nombre d'appartements :

Nombre d'autres locaux :

Observations :

## Vente de volumes

Numero

Surface (m<sup>2</sup>)

Nature

Observations :

## Bâtiment en copropriété

Numéro du lot	Bâtiment	Étage	Surface utile (m <sup>2</sup> )	Quote-part des parties communes	Nature
2	UNIQUE	1er et 2ème	200	2 / 3	APPARTEMENT

N° d'inscription au registre des copropriétés :

Le bâtiment est achevé depuis :

+ 4 ans



Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis : + 10 ans

En cas d'indivision, quote-part du bien vendu : \_\_\_\_\_

#### Droits sociaux

Désignation de la société : \_\_\_\_\_

Nombre de parts cédées : \_\_\_\_\_

Désignation des droits : \_\_\_\_\_

Nombre total de parts : \_\_\_\_\_

Nature : \_\_\_\_\_

Numéro des parts : \_\_\_\_\_

☐

La cession conduit l'acquéreur à détenir la majorité des parts de la société

### D. Usage et occupation

#### Usage

✓ Habitation

Précision : \_\_\_\_\_

Professionnel

Précision : \_\_\_\_\_

Mixte

Précision : \_\_\_\_\_

Commercial

Précision : \_\_\_\_\_

Agricole

Précision : \_\_\_\_\_

Autre

Précision : \_\_\_\_\_

☐

Une installation soumise à autorisation ou à enregistrement, au titre du code de l'environnement a été exploitée sur le terrain

#### Occupation

Par le(s) propriétaire(s)

Précision : \_\_\_\_\_

Par un(des) locataire(s)

Précision : \_\_\_\_\_

✓ Sans occupant

Précision : \_\_\_\_\_

Autre

Précision : \_\_\_\_\_

### E. Droits réels ou personnels

Grevant les biens : Non \_\_\_\_\_

Préciser la nature :

à vérifier avec l'état hypothécaire

Indiquer si rente viagère antérieure : Non \_\_\_\_\_

### F. Modalités de la cession

Modalité de cession : Vente amiable \_\_\_\_\_

#### Vente amiable

Prix de vente ou évaluation hors commission (euros) : 220 000,00 € \_\_\_\_\_

Si TVA en sus du prix, préciser le montant (en chiffres) : \_\_\_\_\_

Évaluation hors commission (en chiffres) : \_\_\_\_\_

#### Dont éventuellement inclus :

Mobilier (euros) : \_\_\_\_\_

Autres (euros) : \_\_\_\_\_

Adresse précise du bien :

Description :

### Modalités de paiement

Modalités de paiement :

Comptant à la signature de l'acte authentique

Commission :

Précision :

Montant commission acquéreur (euros) :

TTC/HT :

Montant commission vendeur (euros) :

TTC/HT :

Désignation de la contrepartie de l'aliénation :

Évaluation de la contrepartie :

Païement :

Montant annuel (euros) :

Montant comptant (euros) :

Bénéficiaire(s) de la rente :

Précision :

Évaluation de l'usage ou de l'usufruit :

Précision :

Désignation des biens reçus en échange :

Montant de la soulte le cas échéant (euros) :

Bénéficiaire de la soulte :

Propriétaires contre-échangistes :

Bénéficiaire :

Estimation du bien apporté (euros) :

Estimation du terrain (euros) :

Estimation des locaux à remettre (dation) (euros) :

Estimation de l'immeuble objet de la location-accession (euros) :

## Adjudication

☐ Volontaire

☐ Ou rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

☐ Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date de l'adjudication :

Lieu de l'adjudication :

Montant de la mise à prix :

Estimation du bien (euros) :

## G. Les soussignés déclarent

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A

☐ A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués

☒ Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur :

désignation du lot 2 Tout le surplus dudit immeuble comprenant la totalité du premier étage et du second étage ainsi que les mansardes, le couloir d'entrée de l'immeuble et la cage d'escalier

☐ Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) en A

Liste du (ou des) acquéreur(s)

## H. Le signataire n'est pas le propriétaire

Liste du (ou des) signataire(s)

Identité : Maître ARNEODO Samantha

Qualité : Notaire

Adresse : 82 Bd Etienne Peyre Le Pentagone 83500 LA SEYNE SUR MER

Complément d'adresse : (Code INSEE 83126)

Adresse email : karine.albertini.83068@notaires.fr

Indicatif si pays étranger :

Téléphone : 0494947536

Pays : France

Division territoriale :

☒ J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

## I. Observations

Observations :

## Pièces complémentaires à la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA)

Code	Description	Fichiers
IA001	Extrait du plan cadastral	plan cadastral.pdf

Département :  
VAR

Commune :  
LA SEYNE SUR MER

Section : AM  
Feuille : 000 AM 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 21/06/2023  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

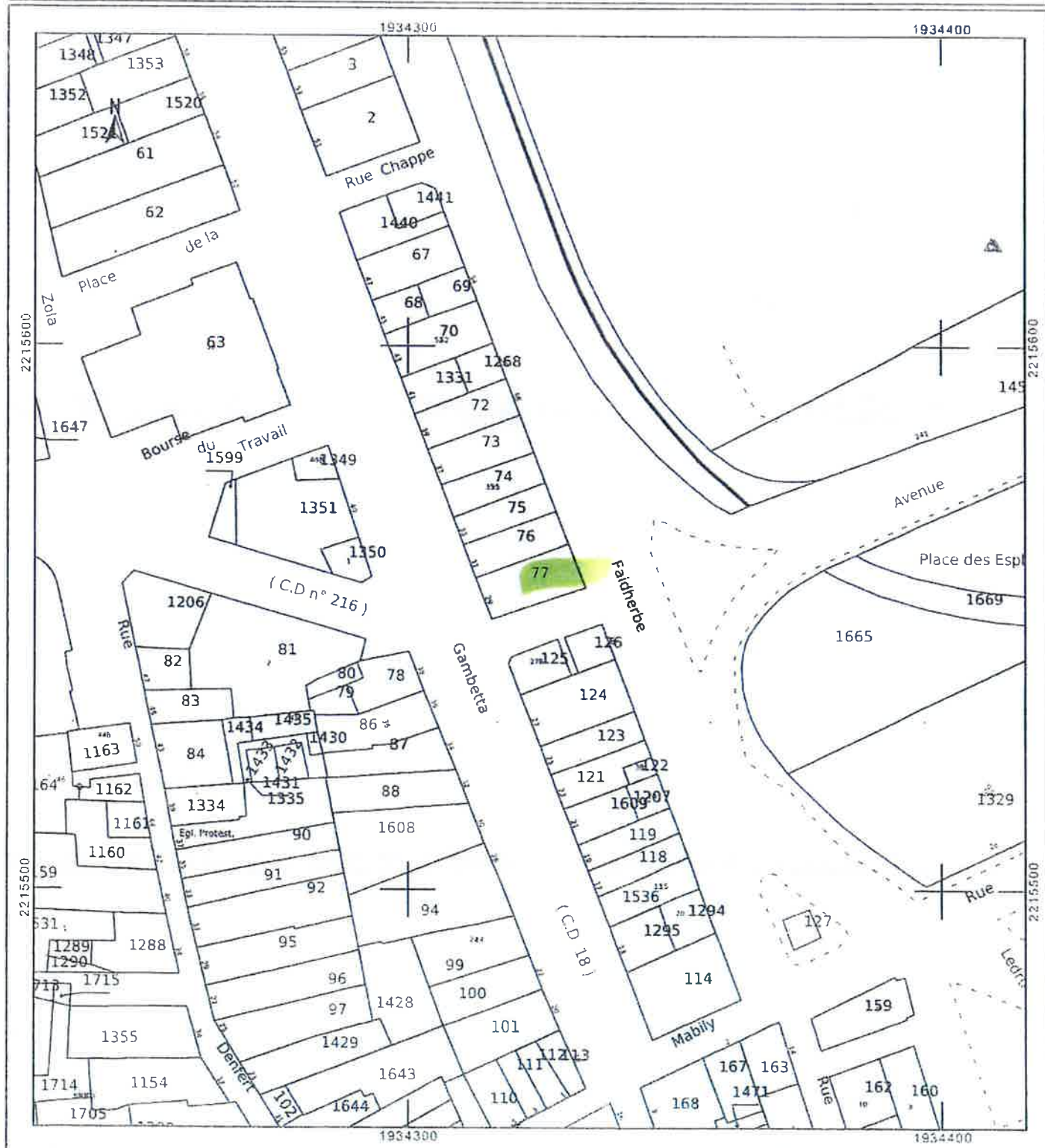
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

## EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
TOULON  
171 avenue de Vert Coteau CS 20127  
83071  
83071 TOULON CEDEX  
tel. 04 94 03 95 01 - fax  
cdif.toulon@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Toulon le 24 JUIN 2024

**Jean Pierre GIRAN**  
Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée

à

Monsieur Philippe MAHE  
Préfet du Var  
Préfecture du Var  
Boulevard du 112<sup>ème</sup> Régiment d'Infanterie  
CS 31209  
83070 TOULON cedex

**Direction Générale des Services**  
Valérie PAECHT  
Directeur Général des Services

**Direction Générale Adjointe des Services  
Finances et Moyens**  
Claude WEISSE  
Directeur Général Adjoint des Services

Affaire suivie par :  
**Direction de l'Immobilier – service Action Foncière**  
Anne-Sophie MAILLET-FEBBRAIO  
Tél : 04.94.05.57.93 - [asmillet@metropletpm.fr](mailto:asmillet@metropletpm.fr)

**N/Réf :** JPG/VP/CW/CH/MM/ASM/2024- n° 0533  
**V/Réf :** M. SALVAT/ Responsable du Bureau Politique de Mixité Sociale  
DDTM / Service Habitat et Rénovation Urbaine

**OBJET :** DIA 524 sur la propriété bâtie sise 29, Avenue Gambetta- LA SEYNE SUR MER  
Article L201-1 Code de l'Urbanisme – demande d'autorisation de restituer le DPU

Monsieur Le Préfet,

J'ai été informée par mes services d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) portant sur un bien immobilier situé sur la commune de LA SEYNE-SUR-MER (83500) 29, Avenue Gambetta, cadastré section AM n°0077.

Cet immeuble est classé en zone UAc au Plan Local d'Urbanisme de la ville, secteur à dominante d'habitat et d'activités de proximité, où le sous-secteur UAc est identifié afin de mettre en évidence le périmètre du centre ancien soumis à des prescriptions particulières.

La Commune de LA SEYNE-SUR-MER a demandé à la Métropole Toulon Provence Méditerranée de se porter acquéreur des biens et droits immobiliers objet de la vente concernée par cette DIA.

Par la présente, je sollicite la mise en œuvre de l'article L. 210-1 du Code de l'urbanisme qui dispose que « *Le représentant de l'Etat dans le département peut, sur demande motivée de la collectivité territoriale initialement titulaire du droit de préemption et en vue d'un bien précisément identifié, renoncer pour lui-même à exercer ce droit et autoriser, par arrêté motivé, ladite collectivité territoriale à exercer ce droit pour ce seul bien.* »

En effet, la maîtrise de ce foncier est envisagée afin d'engager la démolition de l'immeuble. La libération de cet espace, a pour objectif de sécuriser le cheminement piéton, par la création de trottoirs confortables et aux normes, entre l'Avenue Youri Gagarine (où est positionné un arrêt du futur BHNS à proximité immédiate de la parcelle AM0077) et l'Avenue Gambetta (quartier de centre-ville), entre le parking des Esplageoles et le centre-ville.

Cela permettra également de créer le passage d'une piste cyclable entre l'hyper centre et l'Avenue Youri Gagarine.

Aujourd'hui, le trottoir longeant la rue Louis Curet n'est pas en conformité avec la norme CEREMA : celle-ci recommande une largeur de trottoir de 2,50 m, afin de respecter une largeur minimale de cheminement sans obstacle de 1,40 m imposée par la réglementation accessibilité.

L'objectif est donc d'élargir la rue Louis Curet pour sécuriser les piétons rejoignant l'hyper centre ; de même depuis le parking d'entrée de ville des Esplageolles.

Par ailleurs, une piste cyclable a été aménagée sur l'avenue Gambetta en ce début d'année 2024, jusqu'au croisement de l'avenue Docteur Mazen et de la rue Louis Curet.

La démolition de l'immeuble AM0077 permettra l'élargissement de la rue Louis Curet et ainsi mailler en toute sécurité ces pistes cyclables, chose impossible aujourd'hui au regard de la largeur de la rue Curet.

La vente signifiée par la DIA intervient alors qu'une procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de LA SEYNE-SUR-MER a été engagée ;

Cette modification prévoit la création d'un emplacement réservé (ER) n° 36, pour l'élargissement de la rue Louis Curet.

Cependant cette modification ne sera pas adoptée avant fin 2024/début 2025.

Néanmoins, au regard de l'importance de l'aménagement projetée en termes de renforcement de la sécurité de la circulation piétons/vélos, la maîtrise de ce foncier apparaît prioritaire.

La DIA notifiée le 28 mai 2024, exprimant un prix de DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220.000, - €), permet d'envisager l'acquisition de ces biens et droits immobiliers par la Métropole Toulon Provence Méditerranée, par voie de préemption.

C'est pourquoi, je vous saurais gré d'accepter de mettre en œuvre le dispositif introduit par l'article L. 210-1 du Code de l'Urbanisme cité ci-dessus.

Certaine de votre compréhension,

Je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Pour le Président,  
Par délégation,

**Valérie PAECHT**  
Directeur Général des Services  
Toulon Provence Méditerranée



## HUMMEL Claire

---

**De:** GUYARD Xavier <xavier.guyard@la-seyne.fr>  
**Envoyé:** jeudi 13 juin 2024 15:46  
**À:** MAILLET Anne sophie  
**Cc:** HUMMEL Claire; DEIAS-LASSIAILLE Nathalie; BRIQUET-CAMPIN Lea; MANDELLI Michel; laseyne - dpu; DUPLA Christian; BURTE Olivier; gilles gautier; Raphaël GALANO; celine.campello  
**Objet:** DIA n°524 AM n°77 29 Avenue Gambetta  
**Pièces jointes:** scan\_20240613\_153901.pdf; scan\_20240613\_154018.pdf

Bonjour Mme Maillet,

Je souhaite attirer votre attention sur la demande d'acquisition du bien cité en objet, arrivée en Mairie le 28/05/2024 concernant une partie du bien cadastré AM N°77 sis 29 avenue Gambetta. Cette parcelle est inscrite dans le projet de modification n°5 du PLU en cours d'approbation par MTPM, en emplacement réservé à votre bénéfice (extrait du rapport de présentation en p.j. ER n°36) afin de permettre l'élargissement de la rue Louis Curet et ainsi de fluidifier la circulation depuis le carrefour Gambetta /Dr Mazen en facilitant le tourne à gauche et à droite sur la rue Faidherbe. L'intérêt de cette acquisition a été confirmée lors du point du lundi 3 Juin dernier entre Mme le Maire de la Seyne et votre Directrice Générale des Services.

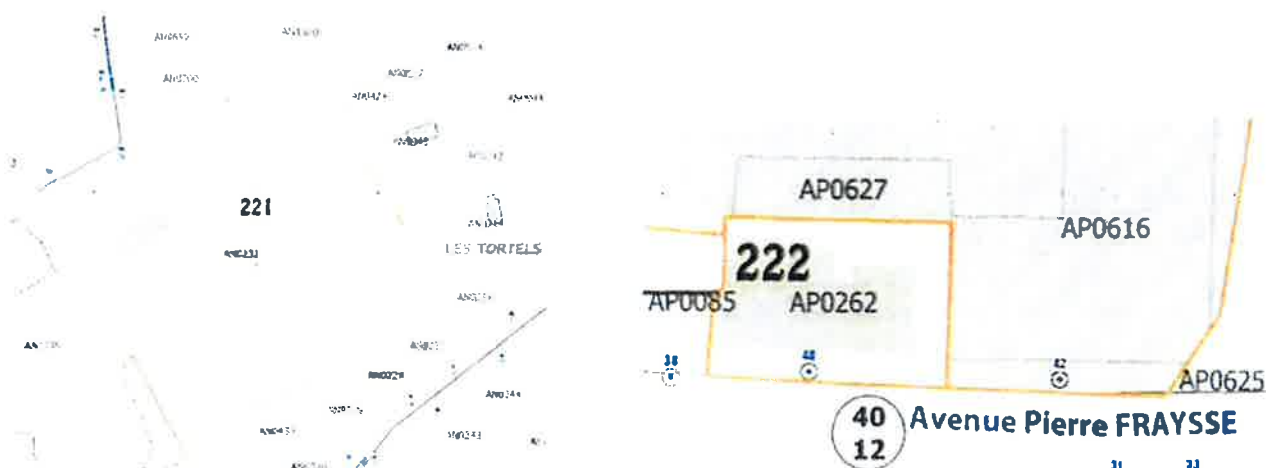
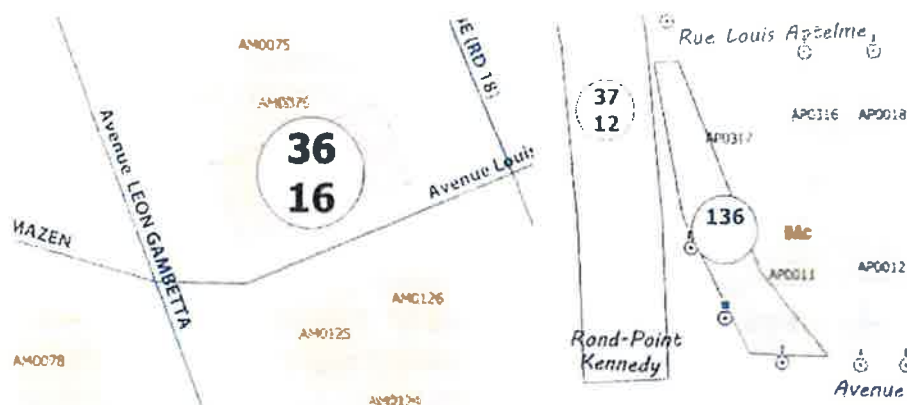
Aussi est-il nécessaire dans le cadre de l'instruction de cette DIA que vous puissiez demander à la DDTM la restitution du DPU à votre profit pour que pour le moins une demande de visite avec demande d'avis au Domaine puissent être diligentées.

Vous en remerciant par avance et dans l'attente de votre réponse,

Bien cordialement,

Xavier Guyard

L'emplacement réservé 136 vise à améliorer la circulation de l'autre côté du centre-ville, depuis l'avenue Jean Jaurès notamment.





À La Seyne-sur-Mer

# Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

## Demande d'acquisition d'un bien

### Droit de préemption

Immeuble : Soumis au droit de préemption urbain renforcé (D.P.U.R.)

### A. Propriétaire(s)

#### Personne 1

Identité : Monsieur PORCEL Jean-Pierre  
Albert

Profession : Notaire en retraite

Adresse : 191 avenue de la Papou Villa LA PAPOU 83110  
SANARY SUR MER

Complément d'adresse : (Code INSEE 83123)

Quote-part en cas d'indivision : 50 / 50

Adresse email :

Indicatif si pays étranger :

Téléphone :

Pays : France

Division territoriale :

#### Personne 2

Identité : Madame PORCEL-MASCHERPA Elisabeth  
Jeanne

Profession : Notaire

Adresse : 267 avenue de la Papou 83110 SANARY SUR  
MER

Complément d'adresse : (Code INSEE 83123)

Quote-part en cas d'indivision : 50 / 50

Adresse email :

Indicatif si pays étranger :

Téléphone :

Pays : France

Division territoriale :

### B. Situation du bien

#### Adresse précise du bien

☐ La cession du bien entraîne une division parcellaire

Adresse : 29 Avenue Gambetta 83500 La Seyne-sur-Mer

Complément d'adresse : (Code INSEE 83126)

Superficie totale de l'assiette foncière du bien cédé (m²) : 157

#### Situation du terrain

☐ Ma demande porte sur le domaine public

#### Références cadastrales

Préfixe	Section	Numéro	Surface (m²)	Observation	Partielle
0	AM	77	157		Non

### C. Désignation du bien

Immeuble : **Bâti** sur terrain propre

☐ Bien situé dans un lotissement

Propriétaire en cas d'immeuble **bâti** sur terrain d'autrui

Nom : \_\_\_\_\_

Prénom : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Complément d'adresse : \_\_\_\_\_

Nature des droits **cédés**

☒ Pleine Propriété ☐ Nue-Propriété ☐ Usufruit

Occupation du sol en superficie (m<sup>2</sup>)

Terres : \_\_\_\_\_

Près : \_\_\_\_\_

Vergers : \_\_\_\_\_

Vignes : \_\_\_\_\_

Bois : \_\_\_\_\_

Landes : \_\_\_\_\_

**Carrières** : \_\_\_\_\_

Eaux cadastrées : \_\_\_\_\_

Jardins : \_\_\_\_\_

**Terrains à bâtir** : \_\_\_\_\_

Terrains **d'agrément** : \_\_\_\_\_

Sol : \_\_\_\_\_

**Bâtiment vendu** en totalité

Surface construite au sol (m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

Surface utile ou habitable (m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

Nombre de niveaux : \_\_\_\_\_

Nombre d'appartements : \_\_\_\_\_

Nombre d'autres locaux : \_\_\_\_\_

Observations : \_\_\_\_\_

Vente de volumes

Numero	Surface (m <sup>2</sup> )	Nature
--------	---------------------------	--------

Observations :		
----------------	--	--

**Bâtiment en copropriété**

Numéro du lot	Bâtiment	Étage	Surface utile (m <sup>2</sup> )	Quote-part des parties communes	Nature
2	UNIQUE	1er et 2ème	200	2 / 3	APPARTEMENT

N° d'inscription au registre des copropriétés : \_\_\_\_\_

Le **bâtiment** est achevé depuis : **+ 4 ans**

En cas d'indivision, **quote-part** du bien vendu :

#### Droits sociaux

Désignation de la société :

Nombre de parts cédées :

Désignation des droits :

Nombre total de parts :

Nature :

Numéro des parts :

☐

La cession conduit l'acquéreur à détenir la majorité des parts de la société

### D. Usage et occupation

Usage

✓ Habitation

Précision :

Professionnel

Précision :

Mixte

Précision :

Commercial

Précision :

Agricole

Précision :

Autre

Précision :

☐ Une installation soumise à autorisation ou à enregistrement, au titre du code de l'environnement a été exploitée sur le terrain

Occupation

Par le(s) propriétaire(s)

Précision :

Par un(des) locataire(s)

Précision :

✓ Sans occupant

Précision :

Autre

Précision :

### E. Droits réels ou personnels

Grevant les biens : Non

Préciser la nature :

à vérifier avec l'état hypothécaire

Indiquer si rente viagère antérieure : Non

### F. Modalités de la cession

Modalité de cession : Vente amiable

Vente amiable

Prix de vente ou évaluation hors commission (euros) : 220 000,00 €

Si TVA en sus du prix, préciser le montant (en chiffres) :

Évaluation hors commission (en chiffres) :

Dont éventuellement inclus :

Mobilier (euros) :

Autres (euros) :

Adresse précise du bien :

Description :

#### Modalités de paiement

Modalités de paiement :

Comptant à la signature de l'acte authentique

Commission :

Précision :

Montant commission acquéreur (euros) :

TTC/HT :

Montant commission vendeur (euros) :

TTC/HT :

Désignation de la contrepartie de l'aliénation :

#### Evaluation de la contrepartie :

Paiement :

Montant annuel (euros) :

Montant comptant (euros) :

Bénéficiaire(s) de la rente :

Précision :

#### Evaluation de l'usage ou de l'usufruit :

Précision :

#### Désignation des biens reçus en échange :

Montant de la soulte le cas échéant (euros) :

Bénéficiaire de la soulte :

Propriétaires contre-échangistes :

Bénéficiaire :

Estimation du bien apporté (euros) :

Estimation du terrain (euros) :

Estimation des locaux à remettre (dation) (euros) :

Estimation de l'immeuble objet de la location-accession (euros) :

## Adjudication

☐ Volontaire

☐ Ou rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

☐ Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date de l'adjudication :

Lieu de l'adjudication :

Montant de la mise à prix :

Estimation du bien (euros) :

## G. Les soussignés déclarent

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A

☐ A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués

☒ Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur :

désignation du lot 2 Tout le surplus dudit immeuble comprenant la totalité du premier étage et du second étage ainsi que les mansardes, le couloir d'entrée de l'immeuble et la cage d'escalier

☐ Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) en A

Liste du (ou des) acquéreur(s)

## H. Le signataire n'est pas le propriétaire

Liste du (ou des) signataire(s)

Identité : Maître ARNEODO Samantha

Qualité : Notaire

Adresse :

82 Bd Etienne Peyre Le Pentagone 83500 LA SEYNE SUR MER

Complément d'adresse :

(Code INSEE 83126)

Adresse email : karine.albertini.83068@notaires.fr

Indicatif si pays étranger :

Téléphone : 0494947536

Pays : France

Division

territoriale :

☒ J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

## I. Observations

Observations :

## Pièces complémentaires à la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA)

Code

Description

Fichiers

IA001

Extrait du plan cadastral

plan cadastral.pdf



Carte d'identité de la parcelle 126 AM 77 - La Seyne-sur-Mer

Année MAJ	2023	Commune	La Seyne-sur-Mer	N° de compte	*02358
Dép.	83	Section	AM	Surface	157.00 m²
Dir.	0	Parcelle	77	Adresse	29 AV GAMBETTA
				Rivoli	0770

Ayant droits de la parcelle

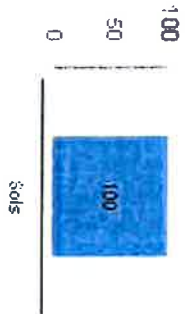
Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
(P)	COP AM77		PBDSQ3	29 AV GAMBETTA 83500 LA SEYNE SUR MER

(P) - Propriétaire

Locaux

Adresse N° Invariant + C/o	Dénombrement Nature du local Occupation	Lots	Sf Pièces	Cat.	Bât	Esc	Niv	N° porte
Monsieur COMETTO-BONANSEA LEON ALEXIS FRANCOIS 29 AV GAMBETTA 126 AM 77	Local divers Locataire	Lot 1 : 0/0			A	01	00	01001
COP AM77 29 AV GAMBETTA 126 AM 77	Local divers				C	01	00	01001
Monsieur PORCEL JEAN PIERRE 29 AV GAMBETTA 126 AM 77	Indivision simple Local divers Local vacant	Lot 2 : 0/0			B	01	01	01001
Monsieur PORCEL JEAN PIERRE 29 AV GAMBETTA 126 AM 77	Indivision simple Local divers Locataire	Lot 2 : 0/0			A	01	02	01001

Sols (157 - 100%)



Contrainte

- 157 (100%) Droit de préemption urbain renforcé
- 157 (100%) Droit de préemption économique : Centre Ville
- 157 (100%) Réseau chaleur

Date acte 04/03/1993  
Primitive

Surviude d'utilité publique

- 157 (100%) AC1 Eglise-Notre-Dame-du-Bon-Voyage-IDCROX abor
- 157 (100%) AC1 Pont-Levant-H101F abor

Zone

- 157 (100%) UAc

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DDTM/SHRU/N°2024- 60 du 11 juillet 2024  
autorisant l'exercice du droit de préemption urbain  
par la métropole Toulon Provence Méditerranée,  
pour l'acquisition d'un bien sis 29 avenue Gambetta à La Seyne-sur-Mer (83500)  
en application de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme.**

**Le préfet du Var,**

**Vu** le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 302-5, L. 302-8 et L. 302-9-1 ;

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 210-1 alinéa 2, L. 213-1 et suivants, L. 321-1 à L. 321-13 et R. 213-3 et suivants ;

**Vu** la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

**Vu** la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et son article 149 ;

**Vu** la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

**Vu** la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, et son article 71 ;

**Vu** l'arrêté préfectoral DDTM/SHRU/N°2023-106 du 20 décembre 2023 prononçant la carence de la commune de La Seyne-sur-Mer dans la réalisation des objectifs de production de logements sociaux au cours de la période triennale 2020-2022 ;

**Vu** le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal de la commune de La Seyne-sur-Mer en date du 15 décembre 2010, et modifié ;

**Vu** la délibération n°DEL/10/332 du conseil municipal de la commune de La Seyne-sur-Mer du 15 décembre 2010 instituant un droit de préemption urbain simple ;

**Vu** la délibération n°DEL/10/333 du conseil municipal de la commune de La Seyne-sur-Mer du 15 décembre 2010 instituant un droit de préemption urbain renforcé ;



**Vu** la délibération n°22/06/182 du conseil municipal de la commune de La Seyne-sur-Mer du 28 juin 2022 actualisant le périmètre du droit de préemption urbain renforcé ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 524/2024 souscrite par Maître ARNEODO Samantha, Notaire, 82 boulevard Etienne Peyre Le Pentagone – 83500 La Seyne-sur-Mer, reçue en mairie de La Seyne-sur-Mer le 28 mai 2024, portant sur la vente d'un bien sis 29 avenue Gambetta à La Seyne-sur-Mer (83500), sur la parcelle cadastrée AM 77, au prix de 220 000 €, selon les modalités stipulées dans la DIA ;

**Vu** le courrier du président de la métropole Toulon Provence Méditerranée en date du 24 juin 2024, motivant la nécessité d'acquérir le bien objet du présent arrêté ;

**Considérant** qu'il résulte des dispositions de l'article L. 210-1 alinéa 2 du code de l'urbanisme que pendant la durée d'application de l'arrêté préfectoral DDTM/SHRU/N°2023-106 du 20 décembre 2023, le droit de préemption est exercé par le représentant de l'État dans le département lorsque l'aliénation porte sur un des biens ou droits énumérés aux 1° à 4° de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme, affecté au logement ou destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation ;

**Considérant** qu'il résulte également des dispositions de l'article L. 210-1 alinéa 2 du code de l'urbanisme que le représentant de l'État dans le département peut, sur demande motivée de la collectivité territoriale initialement titulaire du droit de préemption et en vue d'un bien précisément identifié, renoncer pour lui-même à exercer ce droit et autoriser, par arrêté motivé, ladite collectivité territoriale à exercer ce droit pour ce seul bien ;

**Considérant** que l'acquisition du bien sis 29 avenue Gambetta à La Seyne-sur-Mer permettra d'engager la démolition de l'immeuble, l'objectif étant de sécuriser le cheminement piéton, par la création de trottoirs confortables et aux normes, et de réaliser le passage d'une piste cyclable ;

**Considérant** le délai de 2 mois à compter de la communication de la déclaration d'intention d'aliéner pour faire part aux propriétaires de l'intention d'acquérir en application du droit de préemption ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer ;

## **ARRÊTE**

### **Article 1<sup>er</sup>**

L'État renonce à exercer son droit de préemption en application de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme et autorise la métropole Toulon Provence Méditerranée à exercer son droit de préemption pour l'acquisition du bien défini à l'article 2.

### **Article 2**

Le bien concerné par le présent arrêté, situé 29 avenue Gambetta (83500 La Seyne-sur-Mer) sur la parcelle cadastrée AM 77 d'une superficie de 157 m<sup>2</sup>, est un appartement constituant le lot 2 de la copropriété.

### **Article 3**

Le bien acquis doit être utilisé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

Cette acquisition permettra à la commune de La Seyne-sur-Mer d'engager la démolition de l'immeuble, afin de sécuriser le cheminement piéton par la création de trottoirs confortables et aux normes, et de créer le passage d'une piste cyclable.

### **Article 4**

Le secrétaire général de la préfecture du Var et le directeur départemental des territoires et de la mer du Var sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Var.

Fait à Toulon, le 11 juillet 2024

Le préfet du Var,

SIGNÉ

Philippe MAHÉ

#### **Délais et voies de recours :**

Conformément à l'article R 421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le tribunal administratif de Toulon. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Préfet du Var. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'administration pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet). Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 04/07/2022

Direction départementale des Finances Publiques du  
Var

Pôle d'évaluation domaniale

Place Besagne

83056 TOULON Cedex

téléphone : 04 94 03 81 86

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

Le Directeur départemental des Finances  
publiques du Var

à

*POUR NOUS JOINDRE*

**METROPOLE TOULON PROVENCE  
MEDITERRANEE**

Affaire suivie par : Sandrine GUINLOT-PRADO

téléphone : 04 94 03 81 35 ou 06 27 57 23 17

courriel : sandrine.guinlot-prado@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS: 751 0803

Réf OSE : 2022-83126-05753

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Locaux professionnels dans Immeuble en R+3

Adresse du bien : 29 av Léon Gambetta, LA SEYNE DU MER

Valeur vénale : **200 000 € HT .**

## 1 - SERVICE CONSULTANT

- MTPM

affaire suivie par : Kevin PIERBONI

## 2 - DATE

de consultation : 24/01/2022

de réception : 24/01/2022

de visite : 15/06/2022

de dossier en état : 15/06/2022

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

Demande d'évaluation pour acquisition amiable de locaux professionnels dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (N.P.N.R.U.) de La Seyne sur Mer, en vue de leur démolition à terme.

## 4 - SITUATION JURIDIQUE

- Propriétaire : indivision MASCHERPA/PORCEL

- Situation d'occupation : libres

## 5 – DESCRIPTION SOMMAIRE DE L'IMMEUBLE COMPRIS DANS L'OPÉRATION

Commune de : LA SEYNE SUR MER

Section	Parcelle	Superficie	Lieu-dit
AM	77	157 m <sup>2</sup>	29 av Léon Gambetta



### Nature – Situation

A terme, acquisition de l'immeuble R+3, dans sa totalité, cadastré section AM n°77, situé à La Seyne-sur-Mer, 29 avenue Gambetta, à l'angle des rues Gambetta, Faidherbe et Mazen. Près du port et de toutes les commodités.

Il représente un enjeu essentiel en termes de mise en valeur de l'entrée du centre ville, l'amélioration des flux de déplacements en lien avec l'aménagement du carrefour et le dégagement d'espaces permettant le débouché du futur mode de transport en commun. Cette acquisition permettrait la démolition de l'immeuble afin de faciliter l'insertion et le fonctionnement du futur giratoire et la giration du futur Bus à Haut Niveau de Services (BHNS). Pour ces raisons, cette parcelle revêt un caractère stratégique et est identifiée au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (N.P.N.R.U.).

En l'espèce, il s'agit de locaux situés entre le 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> étage, pour une superficie totale communiquée de 200,10 m<sup>2</sup> ( diagnostics)

Au 1<sup>er</sup> étage, desservies par couloir 3 pièces à usage anciennement de bureaux dont un grand bureau à gauche de l'escalier, avec grandes fenêtres, vue dégagée vers le port. Toilettes.

Au 2<sup>ème</sup> , desservies par couloir, 4 pièces à usage anciennement de bureaux dont un grand bureau à gauche de l'escalier, avec grandes fenêtres, vue dégagée vers le port. Toilettes.

Au 3<sup>ème</sup>, depuis pallier, 4 pièces dont la chaufferie, majoritairement mansardées, 1 anciennement à usage de bureau, non mansardée, 1 pièce à l'état brut.

Toit non isolé. Chauffage central au gaz. Fenêtres en double ou simple vitrage. Sol en lino ou tomettes.

État général du bien : les murs, plafonds, sol lino, remises aux normes phoniques, thermiques, électrique sont à revoir.

Pour mémoire : Il s'agit d'une parcelle bâtie d'une superficie de 157 m<sup>2</sup> sur laquelle est édifié un immeuble R+3. Cet immeuble consiste en :

- Au RDC : un local commercial accueillant une activité professionnelle ( ADAC).

- Les trois étages sont des bureaux désaffectés, anciennement à usage d'appartements

Pas d'emplacement de parking.

Conclusion : Si l'emplacement des biens est favorable, ils nécessitent des travaux de remises aux normes et de rénovation.

## **6 - URBANISME – RÉSEAUX**

PLU de la commune de La Seyne sur Mer : zone UAc - sans incidence pour cette évaluation

## **7 - DATE DE REFERENCE**

Le PLU de la commune de LA SEYNE SUR MER a été approuvé le 15/12/2010 , modifié le 10/12/2019.

## **8 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE**

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.

La valeur vénale des biens est estimée à **200 000 € HT**. Une marge d'appréciation de 10 % est laissée au consultant.

## 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.

Michel DELCOUR, directeur départemental des finances publiques  
Le Responsable du Pôle d'évaluation du Domanial



Alainette GUINOT-LEVALLOIS  
Inspectrice départementale des finances publiques

Direction Générale des Finances Publiques

Le 15/07/2024

Direction régionale / départementale des Finances Publiques Du Var

Pôle d'évaluation domaniale de Toulon

Place BESAGNE CS 91409  
83 000 TOULON

Le Directeur départemental des Finances  
publiques du VAR

Courriel : DDFIP83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Emmanuel HUERTAS

Courriel : emmanuel.huertas@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 21 78 81 28

Réf DS : 1897 9106

Réf OSE : 2024-83126-52896

à

**METROPOLE TOULON PROVENCE  
MEDITERRANEE**

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr)*



*Nature du bien :*

Locaux professionnels dans immeuble R + 2

*Adresse du bien :*

29 avenue GAMBETTA – 83500 LA SEYNE SUR MER

*Valeur vénale:*

**200 000 € HT**

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

## 1 - CONSULTANT

METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

affaire suivie par : Julie SOULE

jsoule@metropoletpm.fr 04 23 26 15 39

## 2 - DATES

de consultation :	12 / 07 / 2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	12/ 07 / 2024

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input checked="" type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Mise à jour d'une précédente évaluation le bien faisant actuellement l'objet d'une DIA pour un prix de 220 000 € hors frais et commission

La demande de réactualisation est très urgente dans la mesure où le délai de fin de préemption expire au 28 juillet 2024. Cette acquisition est envisagée en poursuivant le but de réaliser des aménagements de voirie (mise en norme et sécurisation du trottoir conformément à la norme

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine



CEREMA, création d'une piste cyclable) . Une procédure de modification du PLU est en cours afin de créer notamment un emplacement réservé prévoyant l'élargissement de la rue Louis Curet (rue jouxant l'immeuble).

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 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 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

Le bien se situe au centre-ville de la commune de La Seyne sur Mer, près du port et de toutes les commodités, à l'angle des rues Gambetta, Faidherbe et Mazen.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
LA SEYNE SUR MER	AM 77	29 avenue GAMBETTA	157 m <sup>2</sup>



#### 4.4. Descriptif

Immeuble en R+ 2 + combles construit sur une parcelle de 157 m<sup>2</sup>, comprenant un local commercial actuellement occupé et de locaux professionnels en R+ 1 et R+2, sans emplacement de parking.

En l'espèce, la présente évaluation concerne les locaux situés entre le 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> étage (combles), pour une superficie totale communiquée de 200 m<sup>2</sup>.

Les trois étages (R+2 + combles) sont des bureaux désaffectés, anciennement à usage d'appartements

Selon la dernière évaluation réalisée le 04/07/2022 :

Au 1<sup>er</sup> étage, 3 pièces à usage anciennement de bureaux dont un grand bureau à gauche de l'escalier, avec grandes fenêtres, vue dégagée vers le port. Toilettes.

Au 2<sup>ème</sup>, 4 pièces à usage anciennement de bureaux dont un grand bureau à gauche de l'escalier, avec grandes fenêtres, vue dégagée vers le port. Toilettes.

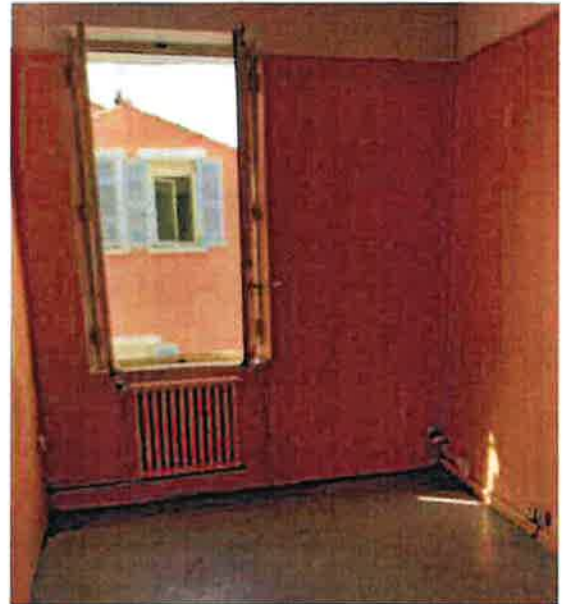
Au 3<sup>ème</sup>, 4 pièces dont la chaufferie, majoritairement mansardées, 1 anciennement à usage de bureau, non mansardée, 1 pièce à l'état brut.

Toit non isolé. Chauffage central au gaz. Fenêtres en double ou simple vitrage. Sol en lino ou tomettes.

État général du bien : les murs, plafonds, sol lino, remises aux normes phoniques, thermiques, électrique sont à revoir.

Conclusion : Si l'emplacement des biens est favorable, ils nécessitent des travaux de remises aux normes et de rénovation.









#### **4.5. Surfaces du bâti**

Bâti sous expertise : Lot 2, 200 m<sup>2</sup> sous réserve de mesurage

### **5 – SITUATION JURIDIQUE**

#### **5.1. Propriété de l'immeuble**

Indivision MASCHERPA/PORCEL

- PORCEL Jean Pierre - 191 avenue de la Papou – Villa LA PAPOU – 83110 SANARY SUR MER
- PORCEL – MASCHERPA Elisabeth – 267 avenue de la Papou – 83110 SANARY SUR MER

#### **5.2. Conditions d'occupation : Libre**

## 6 - URBANISME

PLU de la commune de La Seyne sur Mer, approuvé le 15/12/2010 , modifié le 10/12/2019.

Zone UAc - sans incidence pour cette évaluation

## 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

##### Périmètre de recherche

Adresse correspondant à la référence cadastrale : 83 126 / 000 AM 0077

Périmètre géographique : 500 m autour

##### Période de recherche

De 01/2021 à 06/2024

##### Caractéristiques du bien

Bâti professionnel Bureau de 50 à 500 m²

Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
8304P04 2021P07869	126//AM/365//10	LA SEYNE SUR MER	1 RUE AMABLE LAGANE	29/04/2021	145	215 000	1 482,76
8304P04 2021P13765	126//AM/869//3	LA SEYNE SUR MER	33 CRS LOUIS BLANC	08/06/2021	82	80 000	975,61
8304P04 2021P18336	126//AM/365//10	LA SEYNE SUR MER	1 RUE AMABLE LAGANE	29/07/2021	145	219 800	1 515,86
8304P04 2021P21764	126//AH/559//1	LA SEYNE SUR MER	37 AV EMILE ZOLA	24/09/2021	58	92 000	1 586,21
8304P04 2022P09383	126//AM/1171//50	LA SEYNE SUR MER	18 AV DOCTEUR MAZEN	29/03/2022	117	96 000	820,51
8304P04 2022P18654	126//AM/125//1	LA SEYNE SUR MER	27 B RUE GAMBETTA	29/06/2022	60	60 000	1 000,00
8304P04 2022P19133	126//AL/119//55	LA SEYNE SUR MER	1 RUE HENRI PETIN	18/07/2022	53	96 000	1 811,32
8304P04 2023P04189	126//AM/131//3	LA SEYNE SUR MER	42 QUAI HOCHÉ	03/02/2023	60	82 000	1 366,67
8304P04 2023P10902	126//AL/116//172	LA SEYNE SUR MER	STE MAGDEL RUE E PEYRE	27/04/2023	60	125 000	2 083,33
8304P04 2023P14071	126//AM/228//1	LA SEYNE SUR MER	4 RUE JOSEPH ROUSSET	16/06/2023	132	119 000	901,52
Moyenne							1 354
Médiane							1 425
Quartile 1							982

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

La précédente évaluation 2022-83126-05753 avait conclu à un prix de 200 000 € HT / HC et hors procédure DIA.

Le bien, non visité, n'a selon le consultant pas fait l'objet d'une quelconque rénovation, et de fait ne s'est pas valorisé.

Le quartile 1 fait état d'un prix de 982 €/m<sup>2</sup>, et le terme N°6, très proche du bien sous DIA, 1 000 € / m<sup>2</sup> : ce prix sera retenu.

Soit une valeur vénale totale de :

200 m<sup>2</sup> X 1 000 € = 200 000 €.

## 9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 **200 000 €**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % à la discrétion du consultant.

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 acquérir au prix de **220 000 €** maximum, ou 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 Départemental des Finances  
Publiques et par délégation,



Emmanuel HUERTAS  
Inspecteur des Finances Publiques

**Direction Générale Adjointe  
FINANCES ET MOYENS  
Direction de l'Immobilier et du Foncier**

*Affaire suivie par :  
Direction Générale Adjointe Finances et Moyens  
Claude WEISSE*

Toulon, le 31/05/2024

**Note à l'attention de Claude WEISSE  
Directeur Général Adjoint des Services**

**Objet**

Immeuble Avenue GAMBETTA à la Seyne

La Métropole a été sollicitée par Mme le Maire de La Seyne en 2020 qui souhaitait acquérir l'immeuble cadastré section AM n°0077 situé avenue Gambetta à la Seyne Sur Mer.

Cet immeuble édifié sur la parcelle en question est composé :

**AU RDC** : d'un local commercial dans lequel il y a une activité d'agence immobilière, syndic de copropriété ; cette agence est bien implantée et ce local appartient aux conjoints COMETTO-BONANSEA.

**A L' ETAGE** des locaux sont vacants et appartiennent à la famille PORCEL.

L'indivision PORCEL est favorable à la cession de leurs locaux et une évaluation domaniale a été réalisée en juillet 2022 et a fixé la valeur de ces biens à 200 000€.

Concernant les locaux situés en rez- de -chaussée aucune évaluation n'a pu être réalisée car les propriétaires ont refusé par courrier en date de mai 2022 de céder lesdits locaux.

Les services chargés de l'étude concernant la réalisation du futur BHNS ont indiqué en juin 2022 que les premières études réalisées montraient des difficultés fortes de giration pour entrer et sortir de l'avenue Gambetta au sud. Les deux bâtiments situés sur les parcelles cadastrées section AM n°76 et 77 ne suffisaient pas. Des études complémentaires étaient nécessaires. Depuis cette date le dossier reste en suspend.

A titre information une DIA a été déposée le 28 /05/2024 concernant la vente des lots situés à l'étage au prix de 220 000€. La préemption est possible jusqu'au 28 juillet 2024.

Je te joins en annexe différents documents relatifs à ce dossier.

Je reste à ta disposition pour tout renseignement complémentaire.

Michel MANDELLI

Action Foncière.