

N° DP 24/1071

DECISION DU PRESIDENT

ACQUISITION DE LA PARCELLE SISE A LA SEYNE-SUR-MER - 190 AVENUE ALEX PEIRE, CADASTRÉE SECTION BT N°273 AU TITRE DES EMPLACEMENTS RÉSERVES N°134 ET 165 SUR MISE EN OEUVRE DU DROIT DE DELAISSEMENT

Le Président de la Métropole

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.152-2 et L.230-1 et suivants,

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 Conseil Métropolitain 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 le courrier de M. Jean-Paul VERRILLI du 21 décembre 2023, reçu le 28 décembre 2023, mettant en demeure la Métropole Toulon Provence Méditerranée d'acquérir la parcelle située sur la commune de LA SEYNE-SUR-MER (83500) 190, avenue Alex Peiré, cadastrée section BT n° 0273 grevée par les emplacements réservés n°134 (élargissement de l'avenue Alex Peiré à 8 mètres) et n°165 (création d'une voie de liaison d'une largeur de 10 mètres entre l'avenue Pierre Mendes France et l'avenue Alex Peiré) inscrits au Plan Local d'Urbanisme de La Seyne-sur-Mer,

VU l'avis du Pôle d'Évaluation Domaniale n°2024-83126-22875 du 24 mai 2024 fixant l'indemnité de dépossession à TROIS CENT VINGT MILLE euros (320.000,00 €),

VU la lettre recommandée avec accusé de réception datée du 20 novembre 2024 par laquelle la Métropole Toulon Provence Méditerranée a notifié M. Jean-Paul VERRILLI son intention de poursuivre l'acquisition de la parcelle ci-dessus désignée dans le cadre de l'exercice du droit de délaissement, moyennant une indemnité totale de TROIS CENT VINGT MILLE euros (320.000,00 €),

VU l'accord de M. Jean-Paul VERRILLI en date du 27/11/2024,

CONSIDERANT que le bien objet de la mise en demeure d'acquérir consiste en une maison d'habitation élevée d'un étage du rez-de-chaussée d'une superficie de 81 m², édictée en 1900 selon le cadastre sur une parcelle d'une contenance 408 m², le tout situé en zone UBg et occupée par le propriétaire,

CONSIDERANT que cette acquisition participera à la mise en œuvre des emplacements réservés précités, lesquels permettront d'améliorer le maillage viaire du quartier et de désenclaver l'extrémité de l'avenue Pierre Mendes France se terminant en impasse, sans possibilité de retournement,

D E C I D E

ARTICLE 1

D'APPROUVER l'acquisition par la Métropole Toulon Provence Méditerranée, dans le cadre de l'exercice du droit de délaissement du propriétaire actuel sur le fondement de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, de la totalité de la parcelle située sur la commune de LA SEYNE-SUR-MER (83500) 190, avenue Alex Peiré, cadastrée section BT n° 0273 d'une contenance de 408 m², sur laquelle est édictée une maison d'habitation R+1 de 81 m², moyennant une indemnité totale de TROIS CENT VINGT MILLE euros (320.000,00 €), conformément à l'avis du Pôle d'Évaluation Domaniale du 24 mai 2024.

ARTICLE 2

DE SIGNER l'acte d'acquisition à intervenir, ainsi que tous les documents annexes éventuellement nécessaires.

ARTICLE 3

DE DESIGNER l'Office notarial SCP Sabine SORIN, Valérie GHISOLFO et Laure MAGNAN, Notaires Associés à La Seyne-sur-Mer, aux fins de rédaction de l'acte authentique de vente dont les frais seront supportés par la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

ARTICLE 4

DE DIRE que les crédits nécessaires à cette acquisition et aux frais inhérents à l'établissement de l'acte authentique sont inscrits sur la ligne budgétaire OP 60401 – Art 2115 ANTLS du budget 2024 (et suivants) de la Métropole T.P.M.

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 **29 NOV. 2024**

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'JP Giran', written over the printed name and title.

Plot von P 5

Mr verrilli jean paul
190 avenue alex peire
83500 la seyne sur mer



Mme le maire de la commune de la seyne sur mer
hotel de ville
20 quai saturnin fabre
83500 la seyne sur mer

la seyne sur mer le 21/12/2023

lettre recommandee avec accusé de réception

objet : mise en demeure d'acquérir

Madame le maire

je vous informe par la présente vouloir faire usage de mon droit de délaissement de mon bien, sis 190 avenue alex peiré 83500 la seyne sur mer, section bt n°0273, tel qu'il apparait au plan local d'urbanisme de la commune de la seyne sur mer

je declare que ce bien ne fait l'objet d'aucun bail de location.

je vous mets donc en demeure d'acquérir ce bien pour la somme de 344000,00eur

je vous remercie par avance de m'indiquer la suite que vous voudrez bien donner à ma requete et vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

mr verrilli jean paul

11 191 703 69472

23037215
76 47/23

27 DEC. 2023

with
my
family

DESTINAIRE
A: VERBODEN
-i gsm saken saken
Saken saken saken

RECOMMANDE AVEC AVIS DE RECEPTION
1A 197 203 6947 2



VERBODEN SAKEN

EXPEDITEUR
N° 196 ALENAIRE
83500 LA SAKEN SAKEN

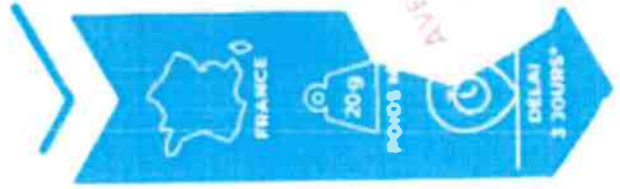


Letter recommandée en ligne

Revenir de l'extérieur (valable au retour)



LETTRE VERTE



RECOMMANDÉ
AVEC AVIS DE RECEPTION
1A 197 203 6947 2



Mme le MAIRE de la Commune
DE LA SEYNE SUR MER
HOTEL DEVILLE
20 QUAI SATORNIU FABRE
83500 LA SEYNE SUR MER



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Le 24/05/2024

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 :

**METROPOLE TOULON-PROVENCE-
MEDITERRANEE**

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

DS : 1697 9999
Réf OSE 2024-83126-22875

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 : Maison en R+1

Adresse du bien : 190 av Alex Peire, 83500 La Seyne sur Mer

Indemnité de dépossession **320 000 € HT assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**

1 – SERVICE CONSULTANT

MTPM

affaire suivie par : M Kévin PIERBONI

2 - DATES

de consultation :	22/03/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	21/05/2024
du dossier complet :	21/05/2024

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 type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input checked="" type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	Mise en demeure d'acquérir du 21/12/2023 pour 344 000 €

3.2. NATURE DE LA SAISINE

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

3.3. Projet et prix envisagé

Exercice du droit de délaissement : Acquisition dans le cadre d'une mise en demeure d'acquérir datée du 21/12/2023 et reçue le 28/12/2023 adressée à la Métropole TPM par M. VERRILLI Jean-Paul portant sur son bien cadastré à La Seyne-sur-Mer section BT n°273 et sis 190 avenue Alex Peiré, concerné en quasi totalité par les emplacements réservés n°134 et 165 inscrits au PLU. .

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

Bien au cœur du centre-ville. Proche du port.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	m ²	Adresse/Lieudit	Nature réelle
La SEYNE/MER	BT 273	408	190 Alex Peiré	Maison R+1

4.4. Descriptif

maison en R+1

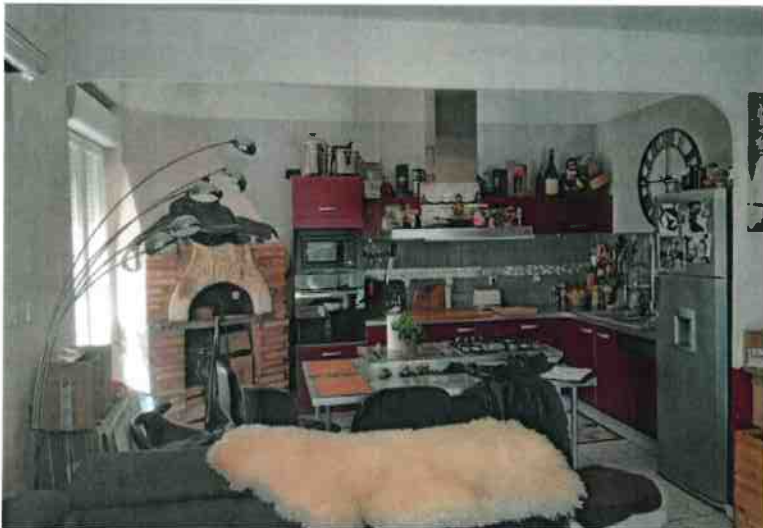


Maison de 1900 selon cadastre, composée au RDC, d'une entrée desservant à droite un toilette indépendant et à gauche une buanderie, en face accès à la pièce à vivre, avec baie vitrée donnant sur grande terrasse carrelée. Cuisine équipée, ouverte avec îlot central, présence d'un four à pizza à bois et d'un poêle à bois en fonte émaillée. Carrelage au sol, double vitrage, 2 radiateurs électriques et une climatisation réversible, haut de plafond.

Par escalier intérieur, marches carrelées, un palier dessert salle d'eau avec WC, deux chambres avec radiateur et parquet au sol.

Absence de garage mais Parking possible sur la parcelle

Traces d'humidité constatées dans la cage d'escalier. Quelques travaux de peinture à prévoir.



MED d'acquérir au prix de 344 000 €, montant correspondant au montant de la vente commission comprise.

4.5 Surface du bâti :

Superficie propriétaire : 81 m²

Cadastre : 62 m² + terrasse de 6 m²

Retenu : superficie DIA

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : **M VERRILLI Jean-Paul** par acquisition du 12/03/2010 : 220 000 €

5.2. Conditions d'occupation : libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles : PLU de la Commune de LA SEYNE SUR MER adopté le 24/02/2004.

Les parcelles sont situées en zone **UBg**- zone urbaine.

Zone UB g :

Il s'agit d'une zone dense à vocation principale d'habitat, de commerces, de services et d'activités sans nuisances implantées principalement le long des voies principales et dans le tracé du futur TCSP. Ces zones sont majoritairement desservies par les transports en commun et par des voiries de gabarit important.

Elle couvre une partie de l'Evescat le long des avenues Salvador Allende et Noël Verlaque.

Elle couvre également une partie du quartier des Mouissèques et a donc vocation à assurer une transition entre le secteur urbain dense du centre-ville et la zone pavillonnaire située à l'est.

Ce sous-secteur UBg est applicable dans le quartier Gai Versan

Dispositions applicables de la zone UB et UBg

Voies nouvelles : > 9m

Caractéristiques terrains : non réglementé

Implantations par rapport aux voiries : > 5m

Implantations par rapport aux limites séparatives : > 4m

Emprise au sol : 50 % pour habitation en UBg et 60 % pour autres destinations autorisées.

Hauteur : < 9m depuis l'égout du toit

Espaces libres, plantation : Tout abattage d'arbre de haute tige correspondant à l'emprise de la construction doit obligatoirement être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige.

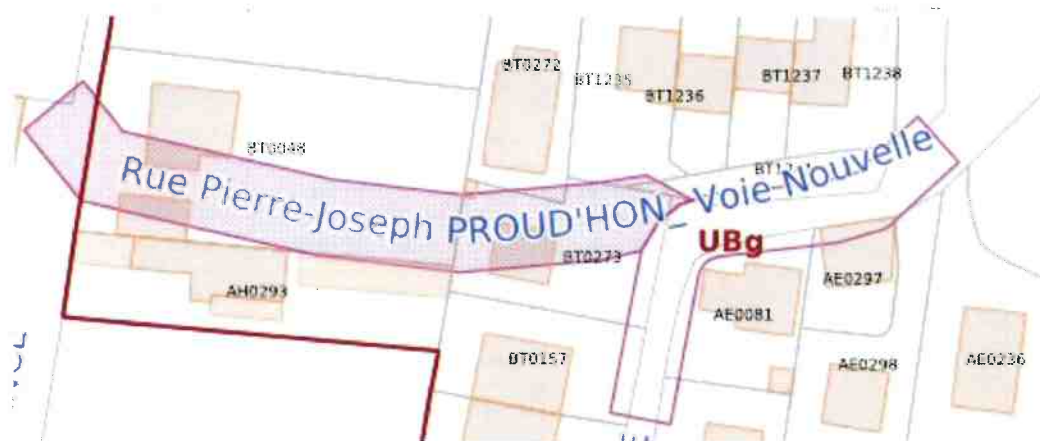
Tout parc de stationnement doit être planté à raison d'un arbre minimum pour 4 places de stationnement.

Pour les parcelles de terrain supérieures à TROIS CENT MÈTRES CARRES (300 m²), les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

Emplacements Réservés :

- ER n° 165 prévoyant la création d'une voie de liaison de 10m entre l'avenue Pierre Mendes France et l'avenue Alex Peiré

- ER 134 prévoyant l'élargissement de l'avenue Alex Peiré à 8m -



Autre servitude :

- Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles

6.2.Date de référence et règles applicables :

Expropriation dans le cadre d'un emplacement réservé : Date de la dernière publication d'un acte rendant public / approuvant / modifiant / révisant le PLU et délimitant le périmètre.

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 –

Etude : Recherche de maisons :

Secteur de recherche de 500 m autour du bien entre janvier 2023 et avril 2024

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Catégorie cadastrale	m² garages/parkings	Observations
8304P04 2023P06098	126//AE/142//76	292 AV ESTIENNE D ORVES	03/03/2023	1969	330	105	138 623	1 320	5	0	R+1
8304P04 2023P21025	BT 51-160-161	484 AV PIERRE MENDES FRANCE	06/09/2023	1954	623	83	359 725	4 334	5	0	en RDC avec 2 chambres
8304P04 2023P01929	126//AI/580//	9 RUE ALFRED DE MUSSET	03/01/2023	1958	310	120	430 000	3 583	4	20	R+1 avec 4 chambres et garage
8304P04 2023P05881	126//AK/2960//	489 A CC 120 DIT DE CHATEAUBANNE	28/02/2023	1956	989	90	583 000	6 478	5	0	R+1
8304P04 2023P05363	126//AD/99//97-32-63	5001 F AV ESTIENNE D ORVES	21/02/2023	1970	664	87	331 890	3 815	5	18	R+1 avec 2 chambres, bureau et garage
8304P04 2023P02615	126//BT/311//	102 IMP GAI VERSANT	11/01/2023	1979	455	85	355 700	4 185	5	15	RDC ; 2 chambres
8304P04 2023P12549	126//AK/2912//	939 A CR 133 CHEM DE DONICARDE	25/05/2023	1972	869	65	470 000	7 231	5	24	RDC ; 2 chambres, garage
8304P04 2023P13223	126//AI/198//	58 BD STALINGRAD	26/05/2023	1956	306	70	240 000	3 429	5	30	R+1 avec 2 chambres et garage
8304P04 2023P17929	125//AH/254	38 RUE PIERRE COT	31/07/2023	1948	911	71	700 000	9 859		0	TAB avec démo
8304P04 2023P17909	126//AH/307//	44 RUE PIERRE COT	31/07/2023	1958	526	70	840 000	12 000	6	0	destinée à être démolie
		21 imp Gai Versant	19/01/2024	2010	180	81	313 700	3 873			R+1
8304P04 2023P03347	126//BT/1235//1240	202 AV ALEX PEIRE	06/02/2023	2016	328	90	340 000	3 778	5	14	trop récente
								moyenne	4 297		
								Médiane	4 000		

8.1.2. Autres sources externes à la DGFiP

Information par le consultant du dépôt d'une DIA le 06/03/2024 au prix de 320 000 €

Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) réalisés pour vente mentionne un classement en D. Absence de termites et amiante.

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

Par comparaison de maison :

Retenu le terme le plus proche en superficie habitable et terrain soit 4 100 €/m²

$$4\,100\text{ €/m}^2 \times 81\text{ m}^2 = 332\,100\text{ €}$$

Auquel sera déduit quelques travaux de rafraîchissement (peinture murs notamment), d'où une valeur vénale arrondie à 320 000 € soit 3 950 €/m², cohérent avec l'étude de marché et pour des maisons anciennes.

Valeur vénale nette : **320 000 €.**

→ Concernant l'indemnité principale :

Celle-ci correspond à la valeur vénale, arbitrée à **320 000 € HT.**

→ Concernant l'indemnité de emploi :

Il ne peut être prévu d'indemnité de emploi si les biens étaient notoirement destinés à la vente ou ont été mis en vente par le propriétaire au cours des six mois précédant la DUP :

– la preuve de l'intention de vendre peut-être rapportée par tous moyens : mise en vente dans une agence ou sur un site spécialisé, dépôt d'une DIA, demande de permis de lotir pour un terrain...

En l'espèce, le bien a fait l'objet d'une DIA en date du 06/03/2024 portant sur ce bien par M. VERRILLI au profit de M. DANY au prix de 320 000 € dont 15 000 € de commission d'agence à la charge du vendeur.

Bien notoirement à la vente : pas de emploi.

EN CONSÉQUENCE, L'INDEMNITÉ DE EMPLOI NE SERA PAS RETENUE, NI CALCULÉE.

9 - DÉTERMINATION DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION

Le montant de l'indemnité de dépossession s'élève à **320 000 €**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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.

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,

La Responsable du Pôle d'évaluation Domaniale



Sandrine GUINLOT-PRADO

Inspectrice divisionnaire des Finances Publiques

Entreprise Le PHOENIX

Entretien espaces verts – Débroussaillage – Elagage

Adresse :
190 Rue Alex Peiré
83500, La Seyne sur Mer
Téléphone : 06.03.16.43.57

DATE : 27 /11/2024

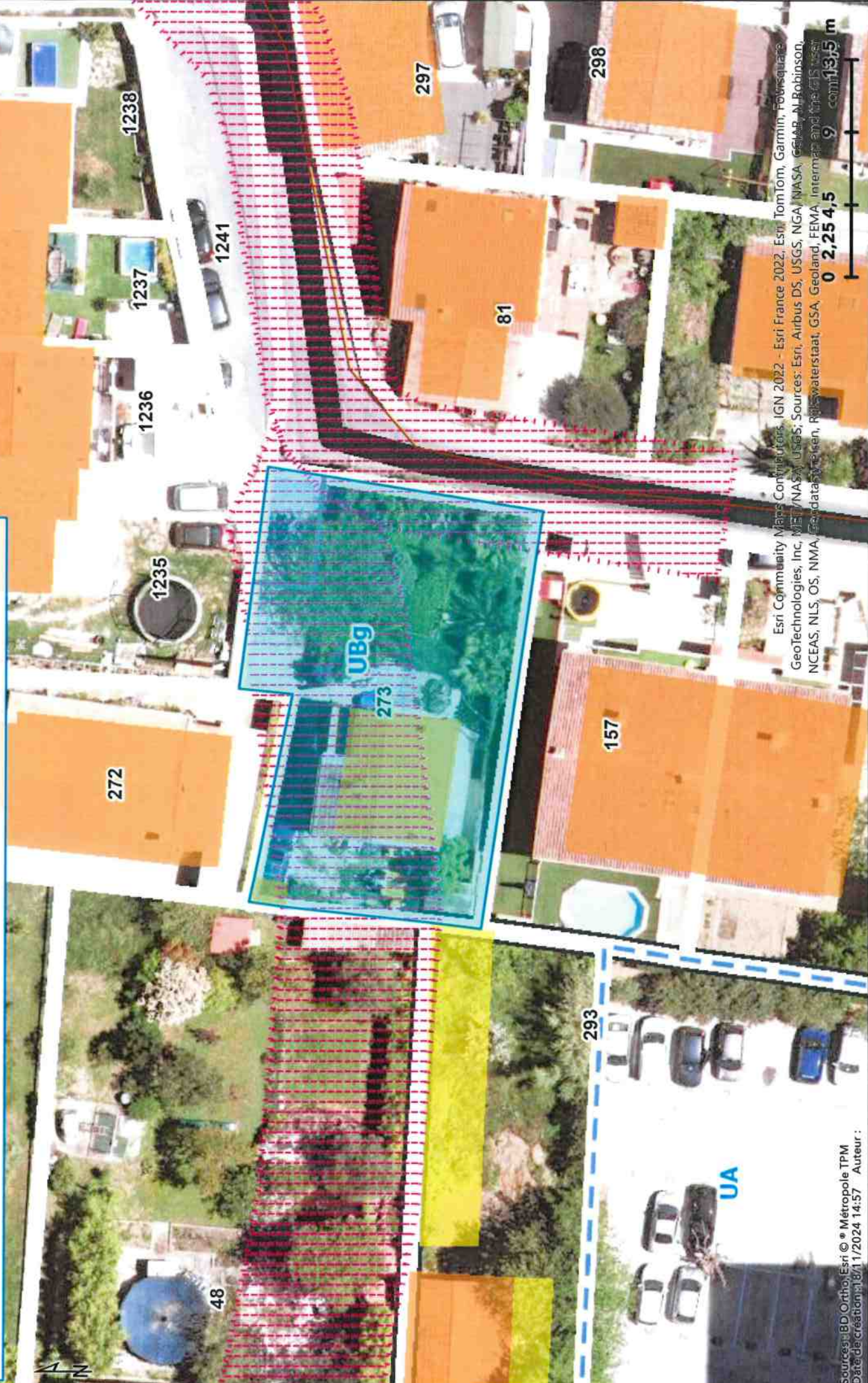
À :

Mr pierboni
direction de l immobilier et du foncier
service de l action fonciere

Je soussigné Mr verrilli jean paul accepte l offre d achat de ma maison de 81m2 sur un terrain de 408 m² s ection bt n° 273 pour l acquisition qui s élève a 320000€
cordialement Mr verrilli



N



Esri Community Maps Contributors, IGN 2022 - Esri France 2022, Esri TomTom, Garmin, FourSquare
 GeoTechnologies, Inc, MTF/NASA, USGS, Sources: Esri, Airbus DS, USGS, NGA/NASA, CIA/P, N. Robinson,
 NCEAS, NLS, OS, NMA, Geodata.nl, Rijkswaterstaat, GSA, Geoland, FEMA, Intermap and Mapbox Inc.

0 2,25 4,5 9 13,5 m