

**BUREAU METROPOLITAIN DU  
LUNDI 28 AVRIL 2025**

<b>NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS EN EXERCICE : 16</b>  <b>QUORUM : 9</b>		
PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
15	0	1
<b>OBJET DE LA DECISION</b>  <b>N° 25/223</b>  <b>CESSION A L'EURO SYMBOLIQUE D'UNE PARCELLE AVENUE PAUL VALERY SUR LA COMMUNE DE LA VALETTE-DU-VAR</b>		

Le Bureau Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN.

**PRESENTS :**

M. Thierry ALBERTINI, Mme Hélène ARNAUD-BILL, M. Robert BENEVENTI, Mme Nathalie BICAIS, M. Robert CAVANNA, M. Jean-Pierre GIRAN, M. Arnaud LATIL, Mme Geneviève LEVY, M. Cheikh MANSOUR, Mme Josée MASSI, M. Jean-Louis MASSON, M. Ange MUSSO, M. Francis ROUX, M. Hervé STASSINOS, M. Gilles VINCENT.

**ABSENT :**

M. Jean-Sébastien VIALATTE.

## **DÉCISION MÉTROPOLITAINE**

**N° 25/223**

**BUREAU DU 28 AVRIL 2025**

**O B J E T : CESSIION A L'EURO SYMBOLIQUE D'UNE PARCELLE  
AVENUE PAUL VALERY SUR LA COMMUNE DE LA  
VALETTE-DU-VAR**

**LE BUREAU MÉTROPOLITAIN,**

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

**VU** le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

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

**VU** l'avis du Pôle d'évaluation domaniale de la Direction départementale des Finances publiques du Var en date du 21 mars 2025,

**CONSIDÉRANT** qu'en 2008, la Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée (TPM) s'est portée acquéreur par voie d'expropriation d'une emprise (aujourd'hui cadastrée AX n°572) de 145 m<sup>2</sup> (surface arpentée par un géomètre) sur toute la longueur de la parcelle bâtie anciennement cadastrée AX n°526, avenue Paul Valéry à La Valette-du-Var (83160),

**CONSIDÉRANT** que le jugement du tribunal de grande instance de Toulon en date du 30 avril 2008, compte tenu du fort impact lié à la largeur de l'emprise sur la propriété restante, conditionnait l'expropriation, en réparation des préjudices subis, à ce que la Métropole TPM déplace et rétablisse en nouvelle limite de propriété l'ensemble des équipements et installations impactés (clôture, portillon, réseaux publics et privés, rescindement du bâtiment à usage d'abri) ainsi qu'à ériger un mur faisant office de mur antibruit de 2 mètres de hauteur,

**CONSIDÉRANT** que les travaux de libération d'emprise, et ceux connexes de déplacement des équipements et installations impactés, n'ont jamais été réalisés par la Métropole TPM et que les propriétaires, l'indivision HAUCK, mettent aujourd'hui en demeure la collectivité de réaliser ceux-ci, l'absence de réalisation des travaux étant un frein à leur projet de vendre leur bien,

**CONSIDÉRANT** que le projet de Bus à Haut de Niveau de Service (BHNS) ne prévoit les travaux avenue Paul Valéry que dans sa 3ème tranche à l'horizon 2032-2034,

**CONSIDÉRANT** que la configuration des lieux entraîne de fortes contraintes techniques qui rendent la mise en œuvre des travaux complexe et épineuse et qui sont susceptibles de générer des surcoûts conséquents du fait de la recreation d'un puits et de son forage, de la réalisation du mur antibruit à proximité immédiate de la maison d'habitation (à 3 mètres de la limite d'emprise) et de la piscine et des risques importants de désordres qui pourraient leur être causés, de la reconstitution de la terrasse en dallage en raison du passage des engins à l'intérieur de la propriété, de la reprise de l'ensemble des réseaux privés, etc,

**CONSIDÉRANT** que le projet de BHNS ne nécessite plus une telle largeur d'emprise et que sa réduction permet, non seulement de ne pas créer un délaissé à la charge de la collectivité mais également de s'affranchir des nombreuses contraintes techniques et surcoûts induits précédemment évoqués,

**CONSIDÉRANT** l'intérêt pour la Métropole de réduire l'emprise à 77 m<sup>2</sup> au lieu des 145 m<sup>2</sup> prévus initialement et de céder le reliquat de 68 m<sup>2</sup> aux propriétaires riverains, l'indivision HAUCK, afin de pas avoir à supporter la charge de ce délaissé,

**CONSIDÉRANT** qu'il convient de céder à l'indivision HAUCK le reliquat de 68 m<sup>2</sup> à l'euro symbolique, étant entendu que le service des Domaines a évalué la valeur vénale de celui-ci à 6 092 €,

**CONSIDÉRANT** qu'en contrepartie de cette cession à l'euro symbolique, l'indivision HAUCK accepte la modification de limite d'emprise, de retarder leur projet de vente de leur bien, d'abandonner toute revendication liée à l'inexécution des travaux incombant à la Métropole depuis 2008, de laisser le libre accès à leur propriété pour la bonne exécution des travaux et de supporter les troubles temporaires de jouissance durant le chantier, y compris en cas de travaux de nuit, sans autre demande que l'installation d'une clôture provisoire,

**CONSIDÉRANT** les économies significatives que permet d'obtenir cette cession au bénéfice de la collectivité, en particulier au regard des gains liés à la diminution notable des volumes de terrassement à réaliser et de matériaux de remblais à apporter, à l'affranchissement de l'obligation de recréer un puits et son forage, à la simplification et facilitation du mode d'exécution du mur antibruit, à la baisse des nécessités de reprise de divers équipements (réseaux privés, dallages, murets de massifs arbustifs ou floraux, etc.) et, enfin, à la réduction notable des risques de désordres susceptibles d'être causés au bien de l'indivision HAUCK (bâtiment d'habitation et piscine),

**CONSIDÉRANT** que, dans ces conditions, eu égard au motif d'intérêt général et aux contreparties suffisantes, il est opportun de ne pas tenir compte de l'évaluation réalisée par le pôle d'évaluation domaniale et de céder le reliquat de 68 m<sup>2</sup> à l'euro symbolique,

Et après en avoir délibéré,

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

### **ARTICLE 1**

**D'ADOPTER** L'exposé qui précède.

### **ARTICLE 2**

**DE NE PAS TENIR COMPTE** de l'estimation du pôle d'évaluation domaniale et **D'APPROUVER** la cession à l'euro symbolique non recouvrable du reliquat de 68 m<sup>2</sup> de la parcelle sise sur la commune de La Valette-du-Var (83160) avenue Paul Valéry cadastrée section AX n°572 au profit de l'indivision HAUCK, propriétaire de la parcelle limitrophe cadastrée section AX n°571 à la Valette-du-Var (83160) avenue Paul Valéry.

### **ARTICLE 3**

**DE RECEVOIR** l'acte authentique à intervenir en la forme administrative.

### **ARTICLE 4**

**D'AUTORISER** Monsieur Robert CAVANNA, 1<sup>er</sup> Vice-Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, à signer l'acte authentique en la forme administrative.

### **ARTICLE 5**

**DE DIRE** que tous les frais afférents à l'établissement de cet acte ainsi que tous les frais liés à la régularisation de cette cession seront supportés par la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

### **ARTICLE 6**

**DE DIRE** qu'un document modificatif du parcellaire cadastral numérottera la parcelle qui sera cédée à l'indivision HAUCK.

### **ARTICLE 7**

**DE DIRE** que les crédits sont inscrits à l'opération n°44900 – DGST du budget annexe Transports 2025.

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

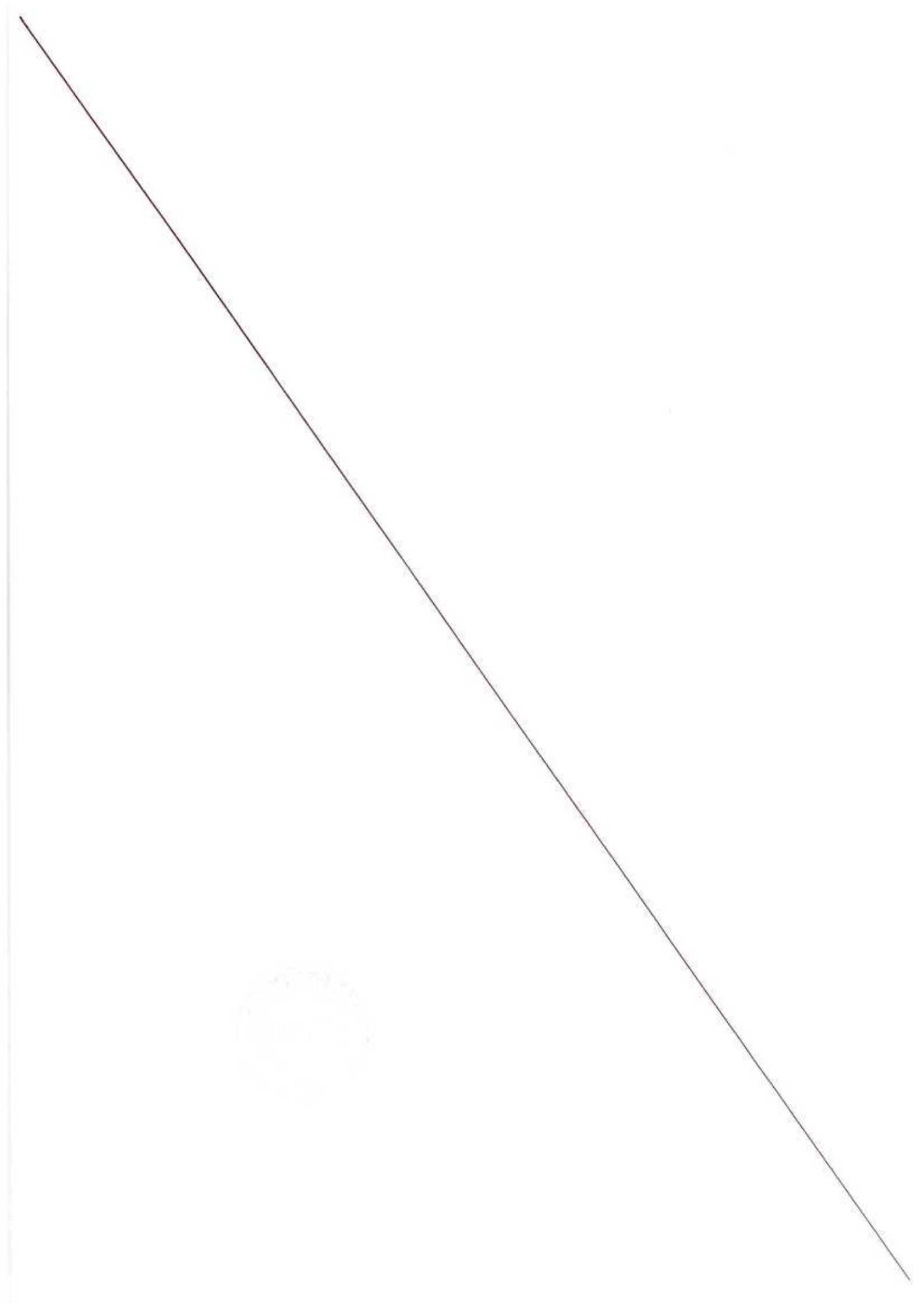
Fait à Toulon, le 28 avril 2025

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée



POUR 15  
CONTRE 0  
ABSTENTION 0



**Direction Générale des Finances Publiques**

Le 21/03/2025

**Direction départementale des Finances publiques  
Du Var**

Pôle d'évaluation domaniale de

Place Besagne CS 91409  
83056 TOULON CEDEX

téléphone : 04.94.03.81.35  
mél. : ddvip83.pole-  
evaluation@dgvip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances  
publiques du VAR

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Métropole de Toulon Provence  
Méditerranée

Affaire suivie par : Diane DUTECH

courriel : diane.dutech@dgvip.finances.gouv.fr

**Réf DS: 22706758**

**Réf OSE : 2025-83144-15321**

## **LETTRE – AVIS DU DOMAINE**

Objet : Prorogation de la valeur vénale fixée par l'avis n° 2023-83144-85708 du 11/01/2024.

Par une saisine du 26/02/2025, vous sollicitez la prorogation de la valeur vénale de l'immeuble sis à La Valette, 116 Impasse Paul Verlaine, parcelle AX 572, en vue de sa cession.

En effet, vous indiquez que le précédent avis du 11/01/2024 est désormais révolu. Par ailleurs, vous précisez qu'aucune modification concernant le bien n'est intervenue depuis la précédente évaluation par le PED.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, la valeur vénale fixée à 4 300€ HT, hors droits et charges, est reconduite.

Le présent avis est valable 18 mois.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,

L'évaluatrice,

Diane DUTECH



Inspectrice des Finances publiques





Direction Générale des Finances Publiques

Le 11/01/2024

Direction départementale des Finances Publiques du Var

Pôle d'évaluation domaniale

Place Besagne - CS 91409

83056 TOULON CEDEX

mél. : ddfig83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances  
 publiques du Var

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Marion MATHLOUTHI

téléphone : 04 94 03 81 35

courriel : [marion.mathlouthi@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:marion.mathlouthi@dgfip.finances.gouv.fr)

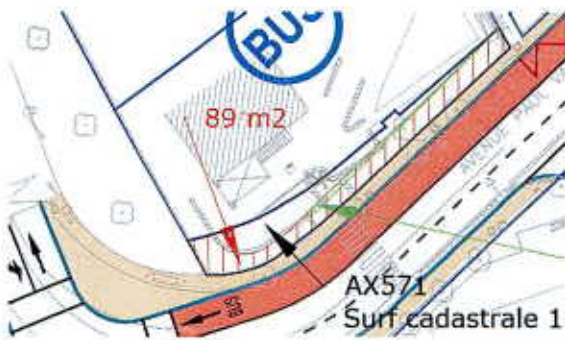
Réf OSE : 2023-83144-85708

Réf DS : 14889503

**Métropole Toulon Provence Méditerranée**

## 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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



*Nature du bien :*

Terrain

*Adresse du bien :*

116 impasse Paul Verlaine à LA VALETTE DU VAR

*Valeur :*

**4 300 € HT**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Philippe BURGER

## 2 - DATES

de consultation :	7/11/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	15/12/2023

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

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	Réquisition judiciaire

### 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

Cession d'une emprise non bâtie à un propriétaire riverain suite à modification du tracé du projet de TCSP.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La commune de la Valette est situé à 8 kms de Toulon aux pieds des monts Faron et Coudon.

Elle est accessible depuis la RN 97 et la A 57 et desservie par les moyens de transport du réseau Mistral.

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

Commune à forte densité urbaine, elle bénéficie d'écoles jusqu'au niveau du lycée, de services et de commerces de proximité et des grandes surfaces.

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

Au sud du territoire communal, la parcelle AX 572 est accessible depuis l'impasse Paul Verlaine.

#### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Superficie (m <sup>2</sup> )	Emprise (m <sup>2</sup> )	Adresse/Lieudit
La Valette du Var	AX 572	137	48	Impasse Verlaine

#### 4.4. Descriptif

Au Sud du territoire communal, la parcelle AX 572 est bordée sur sa façade Sud par l'avenue Paul Valéry et jouxte la rue Auguste Renoir à l'Ouest et l'impasse Paul Verlaine à l'Est. Il s'agit d'une parcelle isolée, de petite dimension et de configuration étroite en nature réelle de terrain d'agrément de la parcelle mitoyenne AX 571 (supportant un bâti à usage d'habitation), haie et clôture.

L'emprise à détacher constitue la fraction la plus proche du bâti (côté Nord de la parcelle), de configuration irrégulière et allongée, en nature de terrain d'agrément.

#### 4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Métropole TPM

Acquisition par ordonnance d'expropriation du 11/07/2007 (publiée 2007P08916).

#### 5.2. Conditions d'occupation

Estimation libre de toute location ou occupation.

### 6 - URBANISME

#### 6.1. Règles actuelles

Au PLU de la commune de La Valette du Var, le bien est situé en zone UCa, où les bâtiments sont construits majoritairement en ordre discontinu. C'est une zone à dominante d'habitat qui comprend et admet les activités compatibles avec le caractère résidentiel.

Le secteur « a » plus particulièrement correspond au Nord-Ouest du quartier de la Coupiane où les règles de hauteur concernant les équipements publics sont particulières.

Implantation des constructions à une distance des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur du bâti (minimum 4 m) et à 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

Emprise maximale : 18 %. Hauteur maximale : 7 m.

## 6.2. Date de référence et règles applicables

Date du présent avis – Règles du PLU actuel

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

Le bien a été estimé selon la méthode par comparaison au regard de l'existence d'un marché immobilier local avec des biens comparables au 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

##### Terrains d'agrément, jardins et autres terrains inconstructible en zones constructibles

Date du fait générateur : postérieure au 1/01/2020

Date d'acte	Réf. Publ.	Réf. Cadastre	Superficie (m <sup>2</sup> )	Obs.	Prix (€)	Prix/m <sup>2</sup> (€)
9/03/23	23P06458	AB 1039	12	La Garde – Jardin - UF	360 €	30 €
8/09/22	22P24567	AT 695	49	Toulon - UD	1 000 €	20 €
13/02/23	23P03976	AX 693	28	Toulon - UD	2 500 €	89 €
13/06/23	23P15328	AH 374, 375	50	Toulon – Jardin - UE	2 000 €	40 €
10/02/23	23P04304	BK 225, 221	126	La Valette - UD	2 100 €	17 €
11/05/21	21P09797	AX 649	87	La Valette – UCa – Expropriation fraction de TAB	15 200 €	175 €
Moyenne						62 €
Médiane						35 €

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

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

Compte tenu de sa configuration, la parcelle AX 572 est inconstructible. L'emprise qui en est issue l'est donc également.

Le terme grisé est le plus similaire en termes de situation, zonage et dimension. Il n'est cependant pas de même nature puisqu'il s'agit d'une fraction de terrain à bâtir (détaché dans le cadre d'une expropriation). Il est néanmoins possible de s'appuyer sur ce terme, sous abattement de 50 %, l'inconstructibilité de l'emprise (abattement usuel 80%) étant contrebalancée par le fort agrément conféré au propriétaire mitoyen au regard de la situation et configuration de l'emprise soit 175 € x 0,5 = 87,50 €/m<sup>2</sup> (valeur pertinente avec les autres termes de même type recensés) arrondie à 90 €/m<sup>2</sup>

Calcul : 90 € x 48 m<sup>2</sup> = 4 320 € arrondi à **4 300 €**

Il convient de noter que, dans sa saisine, le consultant mentionne une indemnité de 99 918 € fixée par le juge de l'expropriation en 2008 pour cette même parcelle (jugement non joint) sur 137 m<sup>2</sup>. L'écart avec la valeur unitaire actuelle du bien s'explique d'une part par le changement de nature du bien (terrain encombré lors de l'expropriation – terrain inconstructible aujourd'hui) mais surtout par l'intégration dans l'indemnité de dépossession fixée par le juge de diverses indemnités accessoires (remploi, dépréciation du surplus, perte d'arbres...) qui n'ont pas lieu d'être retenues dans le cadre d'une cession amiable.



## 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 **4 300 €**.

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 sans justification particulière à 3 870 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 13 - 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.

## 14 - 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,  
L'Évaluatrice



Marion MATHLOUTHI  
*Inspectrice des Finances publiques*



