

**BUREAU METROPOLITAIN DU
LUNDI 23 DÉCEMBRE 2024**

NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS EN EXERCICE : 16 QUORUM : 9		
PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
9	0	7
OBJET DE LA DECISION N° 24/702 VENTE DE DEUX PARCELLES NON BATIES SITUEES A OLLIOULES TECHNOPOLE DE LA MER CADASTREES SECTION BH N° 0146 ET 0154 AU PROFIT DE LA SCI JMS		

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, M. Robert BENEVENTI, M. Jean-Pierre GIRAN, M. Arnaud LATIL, M. Cheikh MANSOUR, M. Ange MUSSO, M. Francis ROUX, M. Hervé STASSINOS, M. Gilles VINCENT.

ABSENTS :

Mme Hélène ARNAUD-BILL, Mme Nathalie BICAIS, M. Robert CAVANNA, Mme Geneviève LEVY, Mme Josée MASSI, M. Jean-Louis MASSON, M. Jean-Sébastien VIALATTE.

DÉCISION MÉTROPOLITAINE

N° 24/702

BUREAU DU 23 DÉCEMBRE 2024

**O B J E T : VENTE DE DEUX PARCELLES NON BATIES SITUEES A
OLLIIOULES TECHNOPOLE DE LA MER CADASTREES
SECTION BH N° 0146 ET 0154 AU PROFIT DE LA SCI
JMS**

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 du Conseil Métropolitain n° 23/05/075 en date du 04 mai 2023 portant élection du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

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

VU l'Appel à Manifestation d'Intérêt par la Métropole Toulon Provence Méditerranée projetant la vente d'une unité foncière non bâtie située sur la commune d'OLLIOULES Technopôle de la Mer, Forum de la Méditerranée, cadastrée section BH n° 0146 et 0154, d'une superficie de 140 m², affectée à l'accueil d'un kiosque « Folies »,

VU l'intérêt exprimé par Monsieur et Madame SEBAOUN pour l'acquisition du kiosque n° 4 « Folies » pour le projet de création d'une micro-crèche,

VU l'avis favorable de la Commune d'OLLIOULES en date du 8 Août 2024 pour le projet de micro-crèche sur le kiosque n°4,

VU le courrier de la Métropole Toulon Provence Méditerranée en date du 7 octobre 2024 confirmant Monsieur et Madame SEBAOUN comme lauréats du l'Appel à Manifestation d'Intérêt et précisant les modalités financières de la cession de cette parcelle,

VU l'avis du Pôle d'Evaluation Domaniale n° 2024-83090-19186 en date du 11 avril 2024,

CONSIDERANT que la Métropole Toulon Provence Méditerranée en tant que maître d'ouvrage public a aménagé le site du Technopôle de la Mer situé à OLLIOULES, Avenue Jean Monnet,

CONSIDERANT que le site du Technopôle de la Mer propose à la vente des terrains aménagés pour l'accueil d'entreprises et l'implantation de services aux salariés,

CONSIDERANT que dans le cadre d'une procédure d'Appel à Manifestation d'Intérêt, la Métropole TPM a l'intention de vendre, les parcelles lui appartenant sises Technopôle de la Mer, Forum de la Méditerranée, cadastrées section BH n° 0146 et 0154 d'une superficie de 140 m²,

CONSIDERANT l'intérêt économique que représente le projet de création d'une micro-crèche présenté par Monsieur et Madame SEBAOUN pour le territoire métropolitain en termes de création d'emplois, de renforcement de l'accueil en crèche pour les salariés dudit site, mais aussi de diversification des activités de services,

CONSIDERANT que le projet répond parfaitement à la destination première de ce foncier à vocation industrielle et aux activités déjà présentes sur la zone d'activités,

CONSIDERANT que le prix de vente est conforme au montant de l'évaluation réalisée par le pôle d'évaluation domaniale,

CONSIDERANT que Monsieur et Madame SEBAOUN ont constitué une Société Civile Immobilière (SCI) dénommée « JMS » immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULON pour l'acquisition du kiosque n° 4 « Folies » pour le projet de création d'une micro-crèche située à OLLIOULES Technopole de la Mer, Forum de la Méditerranée, sur le terrain cadastré section BH n°146 et 154,

CONSIDERANT qu'il convient dans ces conditions d'autoriser Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée à signer l'acte authentique correspondant à la cession à la SCI « JMS » du kiosque n° 4 « Folies », au prix de QUARANTE HUIT MILLE EUROS taxe sur la valeur ajoutée incluse (48 000 € TTC) soit QUARANTE MILLE EUROS hors taxes (40 000 € HT) auquel s'ajoute la taxe sur la valeur ajoutée pour un montant de HUIT MILLE EUROS (8 000 €) selon les énonciations du projet d'acte notarié joint en annexe,

Et après en avoir délibéré,

DECIDE

ARTICLE 1

D'ADOPTER l'exposé qui précède.

ARTICLE 2

D'AUTORISER Monsieur le Président de la Métropole TPM à vendre à la SCI « JMS » dont le siège social est situé à OLLIOULES 295, chemin de la Castellane, représentée par Monsieur et Madame SEBAOUN, une unité foncière située sur la commune d'OLLIOULES Technopôle de la Mer, Forum de la Méditerranée, cadastrée section BH n° 0146 et 0154, d'une superficie de 140 m², constituant le kiosque n°4 « Folies » au prix de QUARANTE HUIT MILLE EUROS taxe sur la valeur ajoutée incluse (48 000 €) soit QUARANTE MILLE EUROS hors taxes (40 000 € HT) auquel s'ajoute la taxe sur la valeur ajoutée pour un montant de HUIT MILLE EUROS (8 000 €).

ARTICLE 3

D'AUTORISER Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, d'une part, à signer l'acte authentique de vente à intervenir ainsi que tous les documents annexes ou avenants nécessaires, aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment celles figurant dans le projet d'acte en annexe et d'autre part, à recevoir la somme de QUARANTE HUIT MILLE EUROS taxe sur la valeur ajoutée incluse (48 000 €) soit QUARANTE MILLE EUROS hors taxes (40 000 € HT) auquel s'ajoute la taxe sur la valeur ajoutée pour un montant de HUIT MILLE EUROS (8 000 €).

ARTICLE 4

DE PRECISER que cette cession est consentie pour la réalisation du projet présenté par la SCI « JMS » sur le kiosque n°4 « Folies » sis sur la Commune d'OLLIOULES Forum de la Méditerranée, Technopôle de la Mer, qui demeurera annexé à l'acte authentique,

ARTICLE 5

DE DESIGNER Maître Gabriel ROQUEBERT, notaire à OLLIOULES, pour la rédaction de l'ensemble des documents et actes nécessaires à la régularisation de cette cession, dont tous les frais seront pris en charge par la SCI « JMS ».

ARTICLE 6

DE DIRE que le produit de la vente sera versé sur le budget ZAE 2024 et suivants de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

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

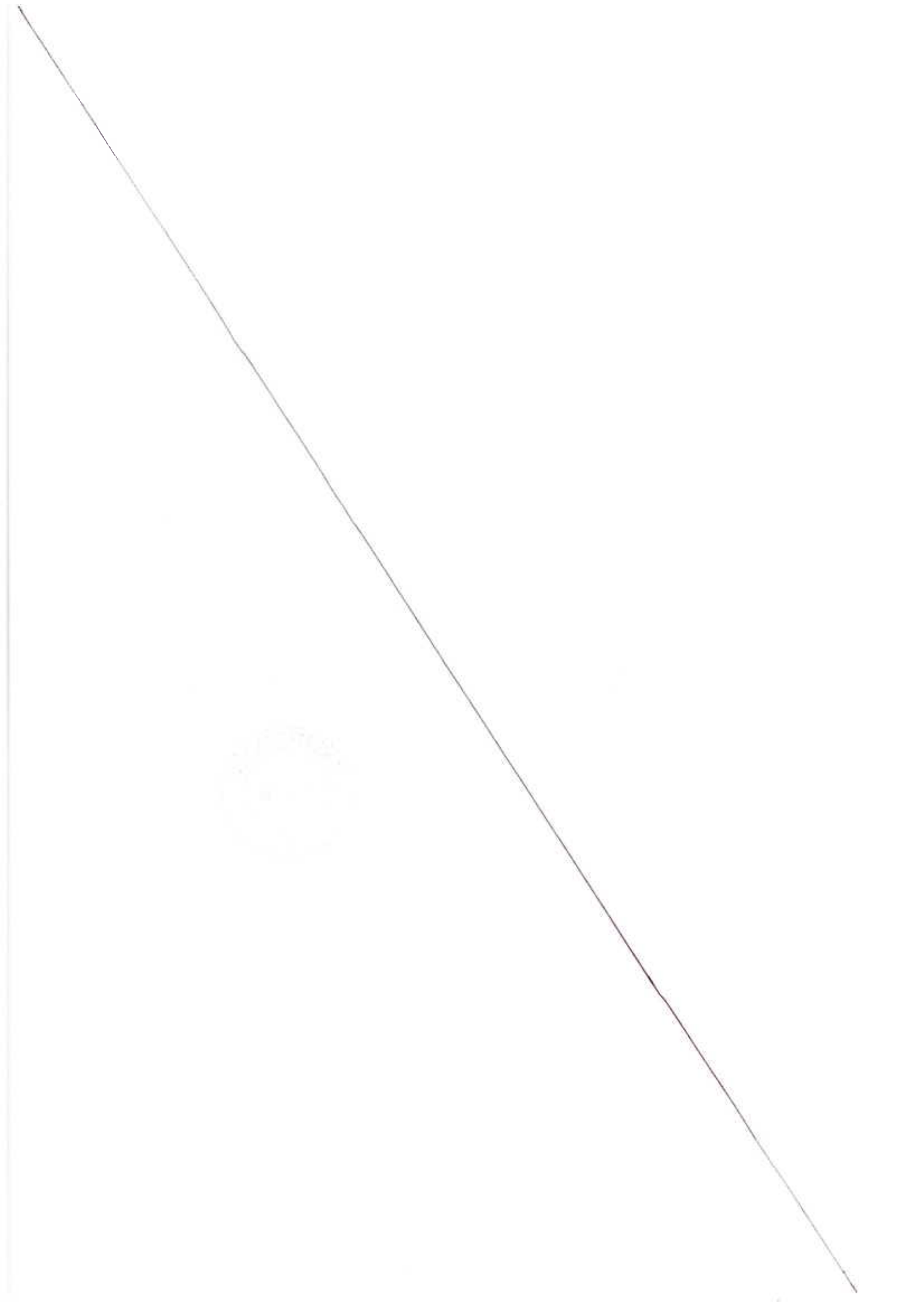
Fait à Toulon, le 23 décembre 2024

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée



POUR	9
CONTRE	0
ABSTENTION	0



**Appel à manifestation d'intérêt en vue de la vente d'une parcelle de terrain au
Technopôle de la Mer
pour l'édification d'un kiosque « FOLIES » Forum de la Méditerranée
Commune d'OLLIOULES**

**AVIS D'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET
Dossier de consultation**

Date limite de remise des propositions d'acquisition :

31/07/2024



Article 1 : Identification du vendeur

Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANNEE
Hôtel de la Métropole
Direction du développement économique
107, boulevard Henri Fabre –CS 30536
Site internet : www.metroletpm.fr

Article 2 : Objet de la manifestation d'intérêt

Contexte de l'appel à manifestation d'intérêt

La Métropole Toulon Provence Méditerranée en tant que maître d'ouvrage public a aménagé le site du Technopôle de la Mer situé avenue Jean Monnet à Ollioules.
Ce site propose à la vente des terrains aménagés pour l'accueil d'entreprises et l'implantation de services aux salariés.

Objet de la mise en concurrence

La Métropole Toulon Provence Méditerranée met en vente une parcelle de terrain de 140 m² auprès de professionnels de la restauration et plus largement des services aux salariés (conciergerie, micro-crèche, pôle médical, pôle formation, location de salle professionnelle, point bancaire,) pour l'édification d'un **kiosque « Folies » situé sur le Technopôle de la Mer, Forum de la Méditerranée sur la commune d'Ollioules**.
Bien qu'elle ne soit pas contrainte par une quelconque obligation de publicité et de mise en concurrence, la Métropole a décidé de lancer un appel à manifestation d'intérêt et de mettre ainsi en compétition plusieurs acquéreurs potentiels (« les candidats ») afin que la vente se fasse au meilleur prix et qu'elle porte le projet le plus satisfaisant dans l'intérêt de la Métropole et du développement du Technopôle de la Mer.
Le dossier de consultation est composé du présent document et du cahier des charges Kiosques « FOLIES ».

Le Technopôle de la Mer

1er Science Park en Europe centré sur les domaines de la sécurité et sûreté maritime et du développement durable reposant sur les Hautes Technologies marines et sous-marines, ce Technopôle est en cours de développement à Toulon dans le Var, en lien avec le **Pôle de Compétitivité à vocation mondiale Mer Méditerranée** dont le siège y est déjà implanté, et en synergie avec ses domaines sectoriels d'activités :

- Sécurité et Sûreté Maritime
- Naval et Nautisme,
- Ressources énergétiques et biologiques marines
- Environnement et aménagement du littoral

Le Technopôle de la Mer peut également accueillir des structures liées à d'autres pôles de compétitivité issues de filières technologiques régionales connexes de celles du Pôle Mer Méditerranée. **A ce titre, le Technopôle de la Mer est labellisé par le Pôle de compétitivité SAFE (Aéronautique).**

La vocation du Technopôle de la Mer est de rassembler au sein d'un même site des entreprises, des centres de recherche, des organismes et des acteurs innovants concourant au développement de nouveaux produits et solutions innovantes.

Porté par la **Métropole Toulon Provence Méditerranée**, le Technopôle de la Mer se répartit en une **base terrestre à Ollioules** sur laquelle s'est implantée la société Naval Group courant 2016, et une **base marine à La Seyne-sur-Mer** qui permet l'accès direct à la rade de Toulon et à la mer Méditerranée.



@TPM – photo non contractuelle

Partie terrestre / Ollioules :

- Près de 20 ha pour le tertiaire et l'innovation liée aux technologies marines et sous-marines - 150 000 m² de SDP à échéance 15 ans - Entre 5000 et 6000 emplois
- 1^{ère} phase : 100 000 m² de SDP, dont :
 - NAVAL GROUP : 30 000 m² de SDP livrés en 2015 – 1 600 salariés
 - **Plus de 5 000 m² de bureaux et équipements livrés courant 2016 :**
 - Le bâtiment de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANNE, bâtiment intégrant un accueil, des salles de réunion mutualisées, un showroom et des bureaux sur 2 124 m². Ce bâtiment accueille notamment le siège du Pôle de compétitivité Mer Méditerranée
 - 1 bâtiment de bureaux de 2 500 m²,
 - 1 restaurant inter-entreprises
 - Une crèche inter-entreprises

Que complète un parking silo mutualisé de 800 places.

- Progressivement : 1 résidence hôtelière, des services de proximité à destination des entreprises.

Un programme de près de 7 000 m² de bureaux est en cours de construction.

Des terrains aménagés de plus de 1 ha d'un seul tenant sont disponibles à la vente immédiatement pour de grands comptes désireux de s'implanter à côté de Naval Group.

A ce jour, la zone accueille plus de 1800 salariés sur 35 000 m² de SDP.

Le Forum de la Méditerranée entre le site de Naval Group et les immeubles de bureaux en partie nord a fait l'objet d'un aménagement paysagé spécifique. Cet espace exclusivement réservé aux modes doux (piéton/vélo) équipé de mobiliers urbains privilégie les échanges et permet aux salariés de se restaurer. En effet, le Forum de la Méditerranée autorise sur les parcelles destinées à l'accueil des kiosques « Folies »,

l'installation de lieux de restauration et, plus largement, de services aux salariés.

Actuellement 4 parcelles sont commercialisées (1 boulangerie, 2 restaurants) ; une dernière parcelle, propriété de la Caisse d'Épargne pourrait accueillir prochainement un restaurant (en cours d'instruction).



Kiosque n°4



Description de la parcelle :

- Parcelle d'une surface de 140 m² (dimensions intérieures)
- Raccordements à l'eau et à l'électricité existants

La parcelle est vendue en l'état. Les éventuels aménagements, de raccordements spécifiques et de mise aux normes seront à l'entière charge de l'occupant.

Une visite des lieux pourra être organisée sur demande. Toute personne intéressée devra s'inscrire au minimum avant le 08/07/2024 auprès de la direction du Développement économique, contact : jaccart@metropoletpm.fr

Activités autorisées :

Services aux salariés dont restauration rapide et/ou traditionnelle de qualité, conciergerie, micro crèche.

Conditions de l'occupation : Acquisition et construction

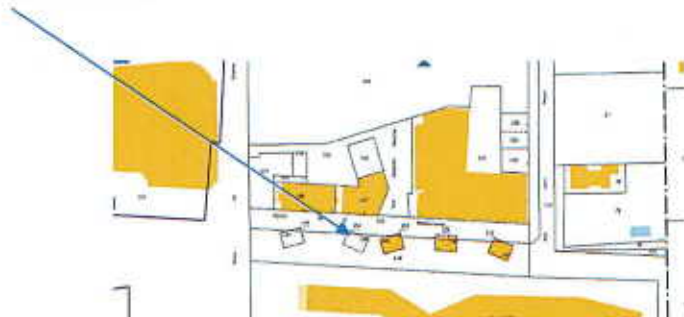
- Localisation Technopôle de la Mer



- Les Kiosques "Folies"



Cadastre : Parcelle BH 146 /154



Autres conditions :

- Les normes sanitaires en vigueur devront être respectées
- Les équipements fonctionnant au gaz sont interdits
- Les raccordements électriques et évacuations sont prévus pour installer, à la charge de l'occupant, des appareils électriques
- L'emplacement et ses abords resteront dans un état de parfaite propreté en tout temps
- Possibilité d'installer une terrasse, sur demande auprès de la Mairie, sous réserve du respect du cahier des charges Kiosques « Folies », de la réglementation relative à l'accessibilité de la voirie aux véhicules incendie et moyennant une redevance d'occupation du domaine public révisable chaque année

Conformément au Plan Local d'Urbanisme, l'acquéreur aura l'obligation de louer 4 places de stationnement pour son personnel. Le stationnement sur le Forum est proscrit. Les places de stationnement réglementaires liées à l'édification des kiosques seront réservées par le titulaire du ou des kiosques au sein des aires de stationnement dédiés.

Charges incombant à l'occupant :

L'occupant fera son affaire personnelle des contrats (consommation, abonnement) d'électricité, d'eau, de téléphone et de maintenance des équipements nécessaires au bon fonctionnement du kiosque.

Les taxes foncières et d'enlèvement des ordures ménagères seront également à charge de l'occupant.

Prix d'acquisition :

Le montant pour l'acquisition de la parcelle est à proposer par l'occupant (minima 235 € HT/M²).

Objet de la consultation :

Le dossier de consultation a pour objet:

- De porter à la connaissance des candidats les principales caractéristiques de l'ensemble immobilier
- D'exposer les modalités par la voie desquelles les candidats pourront présenter une proposition d'acquisition et les règles de désignation du lauréat de cet appel à manifestation d'intérêt
- De présenter les caractéristiques principales qui seront attachées à la cession (promesse d'achat et acte authentique).

Le dossier de consultation est composé du présent document et de ses annexes :

- Annexe 1 : Le formulaire d'engagement
- Annexe 2 : Cahier des charges Kiosques – « FOLIES » - Octobre 2014 TANGRAM Architecte

ARTICLE 3: DEROULEMENT DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Les candidats peuvent, avant le dépôt de leur proposition d'acquisition et s'ils en font la demande, procéder à une visite de l'ensemble immobilier en présence d'une personne habilitée à représenter la Métropole à cet effet. Les demandes de visite sont à adresser par mail au plus tard 20 jours calendaires avant la date de remise des candidatures à la manifestation d'intérêt.

Les visites se dérouleront à partir du premier jour de l'appel à manifestation d'intérêt jusqu'au 20^{ème} jour précédant la date de remise des candidatures.

Les candidats devront remettre leur proposition d'acquisition avant la date limite visée en page de garde du dossier de consultation, soit avant le **31/07/2024**. La Métropole étudie les propositions d'acquisition conformément aux critères énumérés dans l'article 8.

La Métropole pourra demander des précisions aux candidats pour les besoins de l'analyse.

Ensuite, la Métropole engagera librement des discussions avec les candidats. La Métropole pourra limiter le nombre de candidats avec lesquels elle engagera des discussions, en ne retenant à cet effet que les candidats dont la proposition d'acquisition répond le mieux aux critères fixés à l'article 8.

À l'issue de cette première phase de discussions, la Métropole pourra inviter un ou des candidats à remettre une proposition d'acquisition modifiée et la Métropole pourra engager de nouvelles discussions avec le ou les candidats dont la proposition d'acquisition répond le mieux aux critères fixés à l'article 8.

Au terme des discussions, la Métropole invitera le ou les candidats retenus à signer une promesse unilatérale de vente.

La Métropole attire l'attention des candidats sur la circonstance que la promesse unilatérale d'achat devra être signée dans un délai d'un mois à compter de la décision désignant le lauréat, sauf accord différent entre la Métropole et le lauréat. Dans un délai de huit (8) jours à compter de la signature de la promesse d'achat, la Métropole informera les candidats qui n'ont pas été désignés comme lauréat que leur proposition d'acquisition n'a pas été retenue.

ARTICLE 4 : DEMANDE DE PRECISIONS PAR LE CANDIDAT

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de la consultation, les candidats auront la possibilité de faire parvenir au plus tard 15 jours calendaires avant la date limite de remise des propositions d'acquisition une question écrite à la Métropole. Toutes les questions devront obligatoirement être adressées par mail.

ARTICLE 5 : MODIFICATIONS DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

La Métropole se réserve le droit d'apporter, tout au long de la consultation, tout complément, précision et/ou modification au dossier de consultation dans le respect du principe d'égalité entre les candidats.

Ces compléments, précisions et/ou modifications au dossier de consultation seront portés à la connaissance des candidats dans un délai leur permettant de les prendre utilement en considération pour la remise de leur proposition d'acquisition.

Les candidats seront tenus de prendre en compte ces compléments, précisions et/ou modifications.

ARTICLE 6 : CONTENU DES PROPOSITIONS D'ACQUISITION

Présentation :

La proposition d'acquisition sera composée d'une lettre de candidature et d'un dossier présentant le projet du candidat et sa capacité à réaliser effectivement le projet.

La proposition d'acquisition sera intégralement rédigée en langue française et devra être dûment datée et signée par la (les) personne(s) habilitée(s) à engager le candidat (document(s) justificatif(s) à l'appui).

Le dossier de consultation est composé du présent document et de ses annexes :

- Annexe 1 : le formulaire d'engagement
- Annexe 2 : cahier des charges Kiosques – « FOLIES » 6 octobre 2014 TANGRAM Architecture

La proposition d'acquisition devra impérativement être remise avant la date limite (cachet de la poste faisant foi) indiquée sur la page de garde du dossier de consultation, soit avant le 31/07/2024.

La promesse unilatérale d'achat visée à l'article 3 est, sous réserve des dispositions législatives et réglementaires applicables, ferme et définitive, et ne peut être rétractée avant un délai de 4 mois. La Métropole et le lauréat pourront convenir d'une prolongation de la durée de validité de la promesse le cas échéant.

Lettre de candidature :

La lettre de candidature devra impérativement, sous peine de rejet, comporter les documents suivants, ou tout document équivalent pour la Métropole.

Pour une personne physique :

- La photocopie recto-verso de la carte d'identité
- Les deux derniers avis d'imposition et, le cas échéant, les trois derniers bulletins de salaire.
- Une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales pour les trois dernières années.

Pour une personne morale :

- Dénomination, capital social, siège social et coordonnées (notamment extrait Kbis de moins de trois mois)
- Nom du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal (légaux), ou de la (ou les) personne(s) dûment habilitée(s) à prendre l'engagement d'acquiescer
- Les statuts à jour de l'entreprise ou de l'association
- Les trois derniers bilans et les trois derniers comptes de résultat de l'entreprise disponibles en fonction de la date de création de la personne morale ou du début d'activité de la personne morale, dans la mesure où ces informations sont disponibles
- Une déclaration sur l'honneur attestant que :
 - Le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos en fonction de la date de création de la personne morale ou du début d'activité de la personne morale
 - Le candidat n'est pas en état de liquidation judiciaire, n'est pas admis à une procédure de redressement judiciaire ou n'a pas fait l'objet de procédures équivalentes régies par un droit étranger.

Pour les candidats étrangers :

- Documents équivalents à ceux énumérés pour chacune des catégories

La Métropole attire l'attention des candidats sur la circonstance qu'une proposition d'acquisition peut être remise par un candidat individuel (proposition propre à une seule personne) ou bien par un groupement de candidats avec un mandataire unique (proposition commune à plusieurs personnes soit des personnes physiques, soit des personnes morales, soit des personnes physiques et morales).

Dossier de présentation du projet :

Le dossier de présentation du projet remis par les candidats devra impérativement, sous peine de rejet, comporter les éléments suivants :

- Une description détaillée de la nature du projet que le candidat souhaite réaliser, à savoir la destination qu'il souhaite donner aux biens et plus précisément encore la ou les activités qui y seront exercées.
- Une description détaillée de l'ensemble des actions et autres mesures que le candidat s'engagera à prendre, dans le cadre de l'acte de vente, pour être effectivement capable de réaliser le projet (plan d'affaires et de financement, études, devis...).
- Un calendrier de réalisation de chacune des actions et autres mesures nécessaires à la concrétisation du projet, et de « mise en service » du projet. Ce calendrier engagera le candidat.
- Les modalités de financement retenues pour procéder à l'acquisition de la parcelle. Le candidat doit démontrer sa capacité à financer :
 - L'achat de la parcelle,
 - Les travaux envisagés pour la réalisation de son projet (à cet effet, il peut produire une attestation délivrée par un établissement financier de premier rang ou toute autre document qui témoignerait de cette capacité),
- Une liste des éventuelles conditions suspensives auxquelles le candidat entend subordonner son acquisition. La Métropole attire l'attention des candidats sur la circonstance qu'aucune condition suspensive non prévue dans la proposition d'acquisition finale ne pourra ensuite être insérée dans la promesse de vente.
- Un calendrier de levée des éventuelles conditions suspensives (ce calendrier engagera le candidat)
- Le prix d'acquisition.
- Le formulaire d'engagement daté et signé par le représentant du candidat habilité à cet effet, et dont le modèle figure dans l'annexe 1 (ci-après « le Formulaire d'engagement »).

ARTICLE 7 : TRANSMISSION DES PROPOSITIONS D'ACQUISITION

Les propositions d'acquisitions seront remises à la Métropole par voie postale avec accusé de réception à l'adresse suivante :

METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE
Hôtel de la Métropole - Direction du Développement Economique
107, boulevard Henri Fabre - CS 30536 - 83041 TOULON Cedex 09

L'enveloppe contenant la proposition d'acquisition des candidats devra comporter les mentions suivantes « Candidature à l'acquisition de la parcelle Kiosques « FOLIES » N° 4 Forum de la Méditerranée Ollioules NE PAS OUVRIR ».

ARTICLE 8 : CRITERES DE SELECTION DU LAUREAT

Le mérite des propositions d'acquisition sera apprécié en considération des critères suivants classés par ordre d'importance :

- Prix proposé dans le formulaire d'engagement,
- Activité du candidat, qualité de l'activité, intégration de l'activité dans le quartier,
- Garanties offertes par le candidat pour la bonne réalisation du projet, financement du projet, caractéristiques et nombre des conditions suspensives demandées, calendrier de réalisation de la vente définitive.

ARTICLE 9 : RENONCEMENT A LA VENTE PAR LA METROPOLE

La Métropole se réserve le droit de renoncer à tout moment à la vente de la parcelle Kiosque « FOLIES » N°4 et de ne pas donner suite aux propositions d'acquisition reçues, sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée par les candidats. Ce renoncement pourra intervenir pour tout motif et sans justification.

Par exception, une indemnité pourra être versée au lauréat si le renoncement de la Métropole intervient après la signature de promesse unilatérale d'achat par le candidat.

En cas de renoncement à la vente dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt, la vente de l'ensemble immobilier pourra toutefois se faire par la Métropole selon toutes autres modalités.

Sans préjudice des alinéas qui précèdent, la Métropole pourra en particulier faire usage de son droit de renoncement sans indemnité dans les situations suivantes :

- Si la promesse unilatérale d'achat n'est pas signée dans les délais visés à l'article 3
- Si la ou les condition(s) suspensive(s) ne sont pas levées dans les délais sur lesquels le candidat s'est engagé dans sa proposition d'acquisition ou sur un autre délai qui aurait été convenu entre la Métropole et le lauréat.

ARTICLE 10: CONDITIONS ATTACHEES A LA CESSION

La vente interviendra dans le respect de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires qui trouveraient à s'appliquer, et notamment conformément aux règles attachées à l'urbanisme, au droit des propriétés publiques et à l'intervention économique des personnes publiques.

Prix d'achat :

Les candidats indiqueront dans le formulaire d'engagement, la proposition de prix d'achat de l'ensemble immobilier. Sans préjudice des dispositions légales et réglementaires, la proposition d'acquisition finale est ferme et non modifiable.

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro et le prix contenu dans l'offre sera exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe. Notamment, le candidat retenu acquittera, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, tous frais et salaires du conservateur des hypothèques se rapportant à la vente et le candidat devra faire son affaire des émoluments du notaire et des honoraires de ses conseils.

Le prix de la cession n'est pas arrêté et constitue un des critères de désignation du lauréat.

La Métropole entend toutefois attirer l'attention des candidats sur la circonstance que la parcelle a été évaluée à 36 500 € HT.

Modalités de paiement :

Le paiement doit être effectué comptant en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique de vente.

Le prix d'acquisition, est payé le jour de la signature de l'acte de vente, au moyen d'un virement bancaire ou d'un chèque de banque sur la comptabilité du notaire chargé d'instrumenter.

Conditions suspensives :

Les candidats doivent s'engager à lever effectivement et pleinement la ou les éventuelles ~~conditions~~ suspensives attachées à la vente suivant le calendrier sur lequel ils se seront engagés dans le cadre de leur proposition d'acquisition finale.

Absence de garantie :

L'acquéreur prendra l'ensemble immobilier vendu dans l'état où il se trouve le jour de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie, autre que les garanties légales, de la part de la Métropole.

L'acquéreur ne saurait à cet effet en aucun cas se prévaloir à l'encontre de la Métropole de

documents et/ou autres informations que la Métropole ne lui aurait pas remis, du caractère imparfait, approximatif, incomplet ou contradictoire des études, des plans et autres documents de toute nature qui lui ont été remis par la Métropole.

L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et péril, sans aucun recours contre le vendeur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées en annexe sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

Charges de réaliser le projet :

La cession sera conclue avec charges pour l'acquéreur de réaliser, dans le délai sur lequel il se sera engagé lors de la candidature, le projet pour lequel son offre aura été choisie.

L'acte de vente comportera des clauses, notamment pénales, qui sanctionneront le non-respect des délais et/ou en cas de non réalisation du projet.

Liste des annexes :

- Annexe 1 : le formulaire d'engagement
- Annexe 2 : le cahier des charges Kiosques - « FOLIES » 6 octobre 2014 TANGRAM Architecture

IDENTIFICATION ET INFORMATIONS SUR LE BIEN VENDU

La parcelle Kiosque "FOLIES" est située Forum de la Méditerranée du Technopôle de la Mer à Ollioules (83 190), décrit dans la fiche d'informations qui suit:

I. FICHE DU BIEN: PARCELLE CADASTREE SECTION BH 146/155:

1. Designation de l'immeuble:

A Ollioules, dans le quartier dit de la Cagnarde est situé une parcelle de terrain constructible.

La parcelle est classée en zone Uta au Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Ollioules destiné à l'accueil des implantations technopolitaines et des services associés.

Cette zone est définie au règlement du PLU (version du 9 mars 2021) Articles UT1 à UT16 du règlement du PLU d'Ollioules.

Les prescriptions architecturales : toitures, façades, soubassements et façades commerciales sont définies au cahier des charges Kiosques « FOLIES » - TANGRAM Architectes - Octobre 2014

2. Situation juridique du bien:

Nom du Propriétaire : METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

Date limite de réception des offres :

La date de remise des offres est fixée au **31/072024** (cachet de la poste faisant foi) uniquement par lettre recommandée avec accusé réception à l'adresse suivante :

METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE
Hôtel de la Métropole - Direction du Développement Economique
107, boulevard Henri Fabre - CS 30536 - 83041 TOULON Cedex 09

L'enveloppe contenant la proposition d'acquisition des candidats devra comporter les mentions suivantes « Candidature à l'acquisition de la parcelle Kiosques « FOLIES » N° 4 Forum de la Méditerranée Ollioules NE PAS OUVRIR ».

Mr & Mme SEBAOUN Jonathan et Maeva
295 chemin de la Castellane
83190 Ollioules
0687767804

Métropole Toulon Provence
Méditerranée
Hôtel de la métropole – Direction
du Développement Economique
107 boulevard Henri Fabre
CS-30536-83041 Toulon Cedex09

Objet : Description détaillée de la nature du projet
concernant la parcelle Kiosques « Folies » n°4

Ollioules,
Le 20 juillet 2024.

Madame, Monsieur

Nous vous confirmons notre positionnement concernant l'achat de la parcelle de terrain de 140m2 située au 93 Forum de la Méditerranée au technopôle de la Mer d'Ollioules au prix de 40000€.

Mon épouse et moi étant tous les deux salariés (ingénieurs et cadres) depuis plus de 15 ans au sein de l'entreprise Naval Group et occupant ces locaux depuis l'ouverture du site d'Ollioules en 2016, nous connaissons parfaitement l'environnement où se situe ce terrain. Le site est en constante croissance et compte à ce jour plus de 1700 collaborateurs Naval Group.

Notre projet est de réaliser un investissement immobilier locatif commercial afin de mettre à disposition ces locaux pour une activité de service qui pourrait être bénéfique aux entreprises du Forum Technopole de la Mer et à ses collaborateurs.

En effet étant élus au sein de Naval Group et faisant partie des personnels du Forum, nous avons identifié des besoins et nous connaissons les potentialités de location (micro crèche, pôle médical ou pôle formation) qui pourraient permettre de dynamiser ce site en croissance et d'améliorer la qualité de vie des salariés au travail.

A ce jour notre projet s'oriente fortement vers la mise en place d'une micro crèche. Nous savons qu'une crèche est déjà en place « Les chaperons Rouges ». Notre fille a pu bénéficier d'une place après plus de 18 mois d'attente. C'est un immense confort pour des parents de pouvoir déposer son enfant sur son lieu de travail. Beaucoup de personnels Naval Group n'ont pas eu cette chance. La directrice de la crèche nous a indiqué devoir refuser des collaborateurs tous les jours depuis l'ouverture. D'autre part, la population Naval Group est relativement jeune ce qui confirme ce besoin grandissant. Enfin, nous sommes en contact avec une directrice de micro-crèche qui dirige déjà deux micro crèches dans le département et qui serait très intéressée par ce projet commun.

Nous avons pu également échanger avec Mr Accart Jean (responsable de mission Technopole de la Mer) et Mr le Maire, Robert Benneventi pour leur soumettre notre projet, pour lequel ils ont émis un avis favorable.

L'accord de Mr le Maire nous tient particulièrement à cœur car je suis natif, citoyen et propriétaire Ollioulais.

De nature sérieux et impliqués nous espérons recevoir un retour favorable à notre projet.

Vous trouverez en annexe de ce document :

- L'étude de financement pour la réalisation de l'ensemble immobilier
- Le détail de la mission et le devis estimatif des travaux réalisés par le cabinet d'architecte
- La liste des conditions suspensives
- L'annexe n°1 : Modèle de formulaire d'engagement remplie et signée
- La déclaration sur l'honneur attestant de la satisfaction à nos obligations fiscales

Note : Le calendrier de la construction n'est pas encore disponible à ce stade du projet, mais il pourra vous être fourni une fois réalisé et consolidé.

Dans l'attente de votre retour.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos respectueuses salutations.

Monsieur et Madame Sebaoun





Direction Générale des Services

Valérie PAECHT
Directeur Général des Services

**Direction Générale Adjointe des Services
Economie, Innovation et Attractivité Territoriale**

Boris BERNABEU
Directeur Général Adjoint des Services

Affaire suivie par :

Direction du Développement Economique
Manuel VANNI – Directeur

Contact : Jean ACCART – Tel : 04 94 93 70 89

jaccart@metropoletpm.fr

Pauline ORTIS – Tel : 04 94 93 82 04

portis@metropoletpm.fr

N/REF : DEVECO/JPG/VP/BB/MV/JA/PO/2024-351

OBJET : Forum de la Méditerranée / Projet micro-crèche

Monsieur,

Nous vous informons que l'appel à manifestation d'intérêt concernant la vente d'une parcelle de terrain cadastrée BH 146/155 destinée à l'installation d'un kiosque «Folies» sur le Forum de la Méditerranée au Technopôle de la Mer à OLLIOULES s'est clôturé le 31 juillet 2024.

À l'issue de cette procédure, vous avez été le seul candidat à formaliser votre intérêt pour l'acquisition de ces parcelles en proposant un projet de micro-crèche.

Après une étude approfondie de votre dossier qui contenait toutes les pièces requises pour cette consultation, nous avons le plaisir de vous informer que votre projet a été retenu avec un avis favorable de Monsieur le Maire d'OLLIOULES.

De plus, nous vous confirmons notre accord de principe concernant les conditions financières de votre offre d'achat.

Je vous informe toutefois que l'acceptation ferme de la Métropole devra être matérialisée par une décision de notre organe délibérant que jusqu'à cette date, la Métropole se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler cette cession.

Dans l'attente de votre retour confirmant votre engagement afin de poursuivre,

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

Jean-Pierre GIRAN

Président de Toulon Provence Méditerranée





Service Urbanisme-Aménagement

Espace Pierre Puget

2 Place Marius Trotobas

Ouvert au public du lundi au vendredi de 8h à 12h

Nos réf. (à rappeler) : RB/LG/222

Personne concernée : Laura GANDRILLE

Tel. 04 94 30 41 37

lgandrille@ollioules.fr

Ollioules, le 8 août 2024

Monsieur le Président
Métropole TOULON PROVENCE
MEDITERRANEE
107 Bd Henri Fabre
CS 30 536
83 041 Toulon Cedex 9

Direction de l'immobilier et du foncier
A l'attention de Manuel Vanni

Objet : Technopole de la mer

Monsieur Le Président,

J'ai rencontré Monsieur et Madame Sebaoun qui ont un projet de micro-crèche dans l'un des kiosques du technopôle de la mer à Ollioules.

Je suis favorable au projet de Monsieur et Madame Sebaoun qui viendra compléter l'offre déjà présente avec la crèche des chaperons Rouges.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées



Robert BENEVENTI
Maire d'Ollioules
Conseiller Départemental
Vice-président de T.P.M.



Direction Générale des Finances Publiques

Le 11/04/2024

Direction départementale des Finances publiques Du
 Var

Pôle d'évaluation domaniale du Var

Place Besagne CS 91409
 83056 TOULON CEDEX

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

Le Directeur départemental des Finances
 publiques du Var

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : François ROUSSEAU

téléphone : 04.94.03.81.15
 courriel : francois.rousseau@dgfip.finances.gouv.fr

METROPOLE TOULON-PROVENCE-
 MEDITERRANEE

Réf DS: 16765271

Réf OSE : 2024-83090-19186

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Technopôle de la Mer, Ollioules

Valeur :

36 500 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE

affaire suivie par : Olivier POLOZEC

2 - DATES

de consultation :	11/03/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	//
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	//
du dossier complet :	11/03/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Cession amiable d'un terrain à bâtir au sein d'une ZAE.

Prix envisagé non communiqué.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien est situé sur la commune d'Ollioules, dans le département du Var, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

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

Anciennement gros bourg provençal, la commune s'est depuis amplement agrandie et compte aujourd'hui près de 14 000 habitants.

Ollioules bénéficie d'une bonne accessibilité (route nationale, gare, réseau de bus Mistral), et de nombreux équipements publics (crèche, écoles, collèges, établissements privés).

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

La Parcelle est située au Sud Est de la commune d'Ollioules, au sein du secteur dit Technopole de la Mer. Il s'agit d'un quartier d'entreprises à vocation principale d'accueil d'activités technopolitaines (bureaux, recherches, enseignement,...).

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
OLLIOULES (090)	BH 146	QUIEZ	01 32
	BH 154	QUIEZ	08
TOTAL			01 40



4.4. Descriptif

Terrain nu, de bonne planimétrie, de forme rectangulaire, au sein d'une ZAE aménagée sous forme d'un lotissement destiné à l'accueil d'implantations technopolitaines (bureaux, recherches, enseignement,...).

Le bien vendu est un « Kiosque ». Sur cette parcelle est autorisé l'installation de lieux de restauration et, plus largement, de services aux salariés.

Sous toutes réserves, bien non visité.

4.5. Surfaces du bâti

Néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU de la commune d'OLLIOULES :

Zone UTa : Il s'agit d'un quartier d'entreprises à vocation principale d'accueil d'activités technopolitaines (bureaux, recherches, enseignement,...).

Les constructions autorisées sont les constructions à usage de bureaux, de recherche, d'enseignement, d'activités de haute technologie, de résidences pour étudiants, de commerces et services de proximité, d'activités hôtelières et par-hôtelières, d'équipements publics ou collectifs de superstructure, de stationnement des véhicules, les bars et restaurants, ainsi que les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles correspondent à la nécessité d'une présence permanente dans la construction autorisée concernée (sécurité, maintenance, gardiennage, ...), dans la limite d'un logement de 150 m² de surface de plancher maximum par bâtiment.

Superficie minimale :	Non réglementé (UT 5)
Emprise au sol :	Non réglementé (UT 9)
Implantation :	Alignement et limites séparatives Par rapport aux voies UT 6 Par rapport aux limites séparatives UT 7 (jamais inférieur à 4 mètres)
Hauteur :	UT 10maximum 4 niveaux sur rez-de-chaussée en UTa
Stationnement :	UT 12
Espaces verts :	UT 13

6.2.Date de référence et règles applicables

Dernière procédure approuvée le 08/06/2023

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

Méthode de la comparaison directe, laquelle consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Étude 1 : TAB en zone activité dans le secteur Ouest Toulonnais

Les mutations de TAB dans le secteur de la technopole sont rares ou anciennes. Nous avons choisi d'élargir notre recherche aux TAB en zones d'activités proches et comparables.

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observation
1	2018P03489	BH 147/155	OLLIOULES	QUIEZ	16/03/18	140	35000	250	Kiosque
2	2018P03981	BH 142/151	OLLIOULES	QUIEZ	09/04/18	141	48000	340	Kiosque
3	2022P23851	AC 1390-1392..	LA SEYNE	CAMP LAURENT	05/09/2022	2246	602 032	268	Tab zone activités (UGA) / Construction Immeuble de bureau et entrepôts
4	2023P22584	AC 1391-1393-395	LA SEYNE	CAMP LAURENT	05/09/2023	2246	669 158	298	Tab zone activités (UGA)
5	2022P27799	AB 832-833-1108	LA SEYNE	LERY	11/10/2022	4181	720 000	172	Tab zone activités (UGC) / Le terrain est encombré de bâtiments industriels en ruine
6	2021P01492	AI 1531	SANARY SUR MER	LE BAOU	17/12/20	4373	1020000	233	Terrain Nu en zone d'activité UE / vente EPF et Commune
Moyenne						2 221	515 698	260	
Médiane						2 246	635 595	259	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

Au regard de la nature de notre terrain, il sera retenu la valeur moyenne de notre étude 1.

Soit :

Superficie m²	Prix au m²	Montant
140	260	36400

Valeur vénale estimée : **36 500 €**

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 **36 500 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 32 850 € (arrondie).

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

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

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

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

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

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

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

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,
L'Évaluateur



François ROUSSEAU
Inspecteur des Finances publiques

