

**BUREAU METROPOLITAIN DU
LUNDI 27 JUIN 2022**

**NOMBRE D'ELUS
METROPOLITAINS
EN EXERCICE : 16**

QUORUM : 9

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
16	0	0

OBJET DE LA DECISION

N° 22/372

**VENTE A LA SOCIETE GANPI
MEMBRE DU GROUPE
FONCIERE DE PROVENCE
DES IMMEUBLES BATIS
SITUES A TOULON RUES
LAINDET LALONDE, FELIX
BRUN ET AVENUE DE
BESAGNE - AUTORISATION
DE SIGNATURE**

Le Bureau Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Hubert FALCO.

PRESENTS :

M. Ange MUSSO, M. Hubert FALCO, M. Robert BENEVENTI, M. Jean-Sébastien VIALATTE, M. Christian SIMON, M. Robert CAVANNA, M. Gilles VINCENT, M. Hervé STASSINOS, M. Jean-Pierre GIRAN, M. Francis ROUX, Mme Nathalie BICAIS, M. Thierry ALBERTINI, M. Jean-Louis MASSON, M. Jean-Pierre COLIN, M. Arnaud LATIL, M. Yannick CHENEVARD.

DÉCISION MÉTROPOLITAINE

N° 22/372

BUREAU DU 27 JUIN 2022

**O B J E T : VENTE A LA SOCIETE GANPI MEMBRE DU GROUPE
FONCIERE DE PROVENCE DES IMMEUBLES BATIS
SITUES A TOULON RUES LAINDET LALONDE, FELIX
BRUN ET AVENUE DE BESAGNE - AUTORISATION DE
SIGNATURE**

LE BUREAU MÉTROPOLITAIN,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.1311-9 et L. 2241-1,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et l'article L. 3211-14,

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

VU la délibération du Conseil Métropolitain n°20/07/1 du 15 juillet 2020 portant élection du Président de La Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU la décision du Bureau communautaire n°15/724 du 7 septembre 2015,

VU la délibération n°21/12/406 du 16 décembre 2021 portant délégations au Président et au Bureau,

VU la volonté de cession, dans le cadre de la réalisation d'un projet de requalification et de réhabilitation urbaine, par la Métropole Toulon Provence Méditerranée des biens immobiliers situés à Toulon (83000) dans le périmètre de la partie sud de l'îlot Besagne,

VU l'avis des Domaines n°2022-83137-20743 du 20 mai 2022 concernant les immeubles bâtis concernés par ce projet,

CONSIDERANT que le centre-ville ancien de Toulon est un quartier dont la réhabilitation est prioritaire eu égard à l'état de vétusté de certains immeubles qui y sont édifiés,

CONSIDERANT qu'en 2015, la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée avait envisagé de céder à l'opérateur social dénommé « Toulon Habitat Méditerranée », les biens immobiliers parcelles lui appartenant à Toulon (83000) sur le site dit de l'îlot Besagne, correspondant aux immeubles situés entre les rues Laindet Lalonde, Félix Brun, Garibaldi et avenue de Besagne, à proximité de la trémie « Mayol »,

CONSIDERANT que l'opération d'aménagement qui était projetée n'a pas abouti avec cet opérateur,

CONSIDERANT que les approches avec d'autres d'opérateurs (par exemple le CROUS) en vue de la requalification de cet îlot se sont avérées infructueuses, jusqu'à la présentation d'un projet par le groupe Foncière de Provence,

CONSIDERANT que la société GANPI, membre du Groupe Foncière de Provence, présente un projet de réhabilitation complète, la Métropole Toulon Provence Méditerranée, envisage de lui céder les immeubles édifiés sur des parcelles lui appartenant situées à Toulon (83000) sur le site dit de l'îlot Besagne, entre les rues Laindet Lalonde, Félix Brun, et avenue de Besagne, à proximité de la trémie « Mayol », à savoir : les parcelles CL0246, CL0247, CL0248, CL0249, CL0250, CL0251, CL0252, CL0253, CL0254 et CL0442,

CONSIDERANT que l'opération d'aménagement consiste prévisionnellement à réhabiliter ces bâtiments et à les transformer en résidence étudiante meublée avec aménagement d'une conciergerie, buanderie, et micro-crèche, que la situation hyper-centrée rend difficile les travaux de réfection et de gros œuvre, et qu'en outre, la proximité avec les remparts contraint à la conservation des façades,

CONSIDERANT qu'il s'agit d'un ensemble immobilier regroupant dix immeubles du centre-ville ancien en très mauvais état, que ces immeubles sont vacants depuis de nombreuses années, et qu'ils sont particulièrement dégradés, démontrant d'importants désordres extérieurs et intérieurs,

CONSIDERANT que par avis n°2022-83137-20743 en date du 20 mai 2022, le pôle d'évaluation domaniale a estimé la valeur de cette parcelle à la somme de CENT SIX MILLE euros (106 000,00 €) avec une marge de 10% laissée à la libre appréciation du consultant,

CONSIDERANT que la société GANPI qui fait partie du groupe Foncière de Provence a adressé à la Métropole Toulon Provence Méditerranée une offre d'achat assortie de conditions suspensives de l'ensemble immobilier situé sur le site dit de l'îlot Besagne entre les rues Laindet Lalonde, Félix Brun et avenue de Besagne, à proximité de la trémie « Mayol » à hauteur de CENT DIX MILLE EUROS (110 000 €),

CONSIDERANT que le prix proposé par la société GANPI se situe dans la marge de négociation de 10% dont bénéficie le consultant dans le cadre de l'évaluation domaniale,

CONSIDERANT l'accord de la Métropole Toulon Provence Méditerranée pour la cession des parcelles susnommées en date du 1^{er} juin 2022,

CONSIDERANT que le prix de cession a été fixé, en tenant compte du bilan d'opération, des différents coûts grevant l'opération de construction d'immeubles afin de valoriser un bien dégradé, à la somme de CENT DIX MILLE EUROS (110 000,00 €),

Et après en avoir délibéré,

D E C I D E

ARTICLE 1

D'ADOPTER l'exposé qui précède.

ARTICLE 2

D'ANNULER la décision du Bureau communautaire n°15/724 du 7 septembre 2015, du fait de la non-réalisation de la vente à « Toulon Habitat Méditerranée », le projet ayant été abandonné par cet opérateur.

ARTICLE 3

D'AUTORISER Monsieur Hubert FALCO, Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, à signer avec la société GANPI ou toute personne physique ou morale dépendant du groupe Foncière de Provence pouvant s'y substituer, les actes (avant-contrat et acte authentique), entérinant la cession des immeubles édifiés sur des parcelles situées à TOULON (83000) sur le site dit de l'îlot Besagne, entre les rues Laindet Lalonde, Félix Brun, Garibaldi et avenue de Besagne, à proximité de la trémie « Mayol », à savoir : les parcelles cadastrées section CL n°0246, CL n°0247, CL n°0248, CL n°0249, CL n°0250, CL n°0251, CL n°0252, CL n°0253, CL n°0254, et CL n°0442 d'une superficie d'environ 431m², moyennant le prix de CENT DIX MILLE EUROS (110 000 €), ainsi que tous les documents annexes nécessaires y afférant.

ARTICLE 4

DE DIRE que les conditions suspensives indiquées dans l'offre d'achat seront reprises dans les différents actes permettant l'officialisation de cette vente.

ARTICLE 5

DE DESIGNER Maître Gabriel ROQUEBERT, notaire associé au sein de la SCP « ROQUEBERT-MASSIANI » titulaire d'un office notarial à Ollioules (83190), en vue de représenter la Métropole Toulon Provence Méditerranée en double minute avec Maître BLANC Arnaud notaire à Eguilles (département des Bouches du Rhône), représentant l'acquéreur, en vue de la rédaction de l'ensemble des documents et actes nécessaires à la réalisation de cette cession.

ARTICLE 6

DE DIRE que la recette sera inscrite au budget principal de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

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

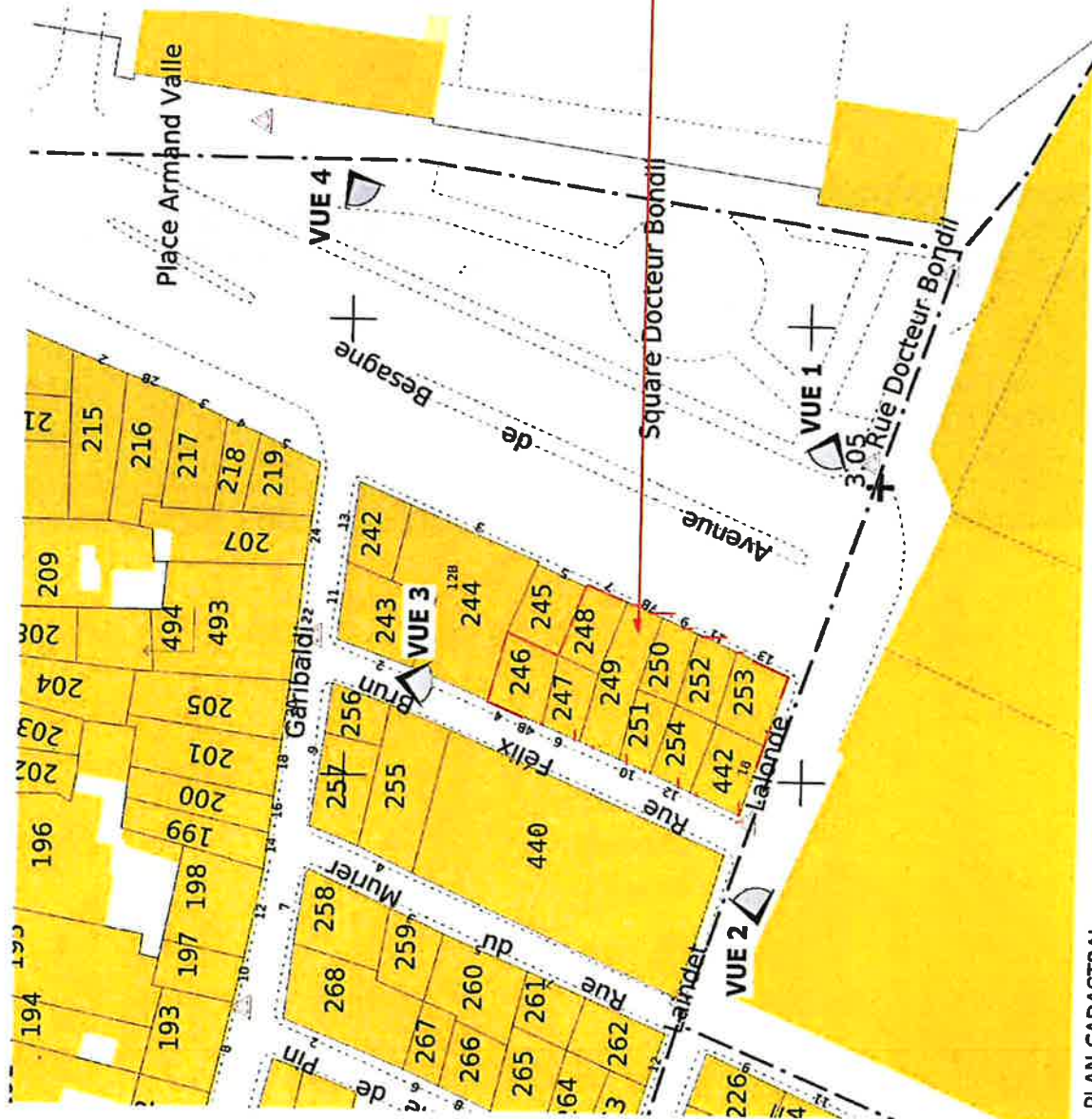
Fait à Toulon, le 27 juin 2022

Hubert FALCO

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée
Ancien Ministre

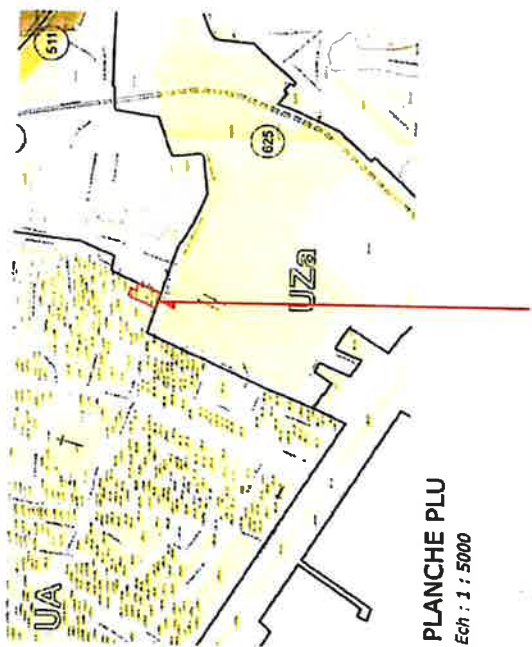
POUR	16
CONTRE	0
ABSTENTION	0





PLAN CADASTRAL
Ech : 1 : 500

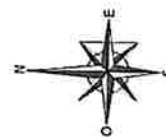
02 Février 2022



EMPLACEMENT DU PROJET

Préfixe 000 Section CL, parcelle 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 442
Zone PLU UA

Superficie terrain du projet : 431 m²





GANPI

OFFRE D'ACHAT

Ensemble Immobilier sis Avenue Besagne
83000 TOULON



GANPI

**Monsieur Le Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée
Hotel de la Métropole
107, Bd Henri Fabre CS 30536
83041 toulon Cedex 9**

Marseille, le 24 mai 2022,

A l'attention de Madame **Claire HUMMEL** (chummel@metropoletpm.fr)

Objet : Acquisition d'un ensemble immobilier en pleine propriété

- Adresse du bien : Avenue de Besagne
- Code Projet : Besagne Renaissance
- Références cadastrales : Préfixe 000 Section CL, parcelles 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 442
- Zone : PLU UA
- Assiette foncière globale : 456m²
- Superficie des biens : environ 1400m² (superficie exacte non relevée à ce jour)

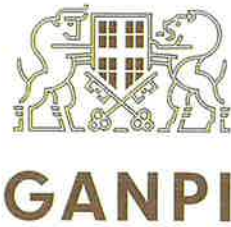
Monsieur Le Président,

Nous vous confirmons par la présente les termes de notre intérêt en vue de l'acquisition de d'un immeuble dont les références figurent en objet.

La transaction serait conduite par une société ou toute autre société existante du groupe contrôlé par la famille ASSENTIO et/ou tout véhicule constitué à cet effet et pareillement contrôlé. C'est dans ce contexte que nous vous faisons part de notre intérêt pour une telle acquisition auprès de votre client.

Vous trouverez contenu dans la présente offre les termes et conditions suspensives ou particulières de celle-ci.

Nous nous tenons à votre disposition ainsi qu'à celle de votre Notaire ou de votre conseil pour tous renseignements complémentaires et nous vous prions de bien vouloir agréer, Monsieur, l'expression de notre très haute considération.



Dans la continuité, vous trouvez ci-après par la présente notre offre d'achat :

Conditions financières de l'acquisition pour l'ensemble

110.000,00 Euros
Cent Dix Mille Euros net vendeur

La présente offre fait l'objet d'aucune condition d'obtention de crédit

Conditions suspensives principales

- Accéder à l'ensemble des lots de façon illimitée.
- Remise de l'ensemble des diagnostics techniques & structure.
- Remise des titres de propriétés.
- Libre de toute occupation.
- Obtention d'un permis de construire purgé de tous recours & retrait pour la réalisation d'une résidence habitation moyenne & longue durée meublée pour un ensemble de 24 unités d'habitation & deux locaux commerciaux dont une halte garderie.
- Absence de prescription pour la réalisation de logements sociaux ou à loyers maîtrisés.

Délais 12 mois

4 mois dépôt du permis de construire
5 mois d'instruction
3 mois de purge de recours



GANPI

Nous souhaiterions par ailleurs bénéficier d'une clause de substitution dans le cadre de ladite acquisition au profit d'une société existante ou à constituer.

La présente offre devra **être acceptée au plus tard le 30 Juin 2022** sous peine de caducité.

Dans le cas où les termes de notre proposition retiennent votre intérêt, nous nous tenons à votre écoute afin de régulariser nos accords devant Notaire, et vous prie de croire Monsieur, en l'expression de ma considération distinguée.

Accord pour l'acquisition de l'ensemble :

Si cette proposition vous agréée, nous vous laissons le soin de la dater et la signer, précédée de la mention « **lu et approuvé, Bon pour acceptation dans les conditions ci-dessus** ».

Dans l'attente d'un rendez-vous en vue de la régularisation d'une promesse unilatérale de vente, nous demeurons à votre entière disposition et vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Les Propriétaires

**Guillaume ASSENTIO,
le gérant pour GANPI**

1

**Direction départementale des Finances publiques
Du Var**

Le 20/05/2022

Pôle d'évaluation domaniale

Place Besagne CS 91409
83056 TOULON CEDEX

téléphone : 04.94.03.81.35
mél. : ddfip83.pole-
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Var

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : François ROUSSEAU

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

Réf. DS: 8131387

Réf LIDO/OSE : 2022-83137-20743

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Ensemble immobilier
Adresse du bien :	rue Félix Brun ,avenue Besagne, rue Laindet Lalonde
Département :	Var
Valeur vénale :	106 000 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE

affaire suivie par : MANDELLI Michel

2 - DATE

de consultation : 16/03/2022

de réception : 16/03/2022

de visite : 21/04/2022

de dossier en état : 25/04/2022

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

Projet de cession d'un ensemble immobilier du centre-ville ancien en vue sa réhabilitation et transformation.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Commune de Toulon

Références cadastrales :

Section	Parcelle	Superficie	Lieu-dit	
CL	0246	46	04 rue Félix Brun	Immeuble entier 184 m ² SU
CL	0247	34	06 rue Félix Brun	Immeuble entier 171 m ² SU
CL	0248	42	07 Avenue de Besagne	Immeuble entier 139 m ² SU
CL	0249	72	07 Avenue de Besagne	Immeuble entier 285 m ² SU
CL	0250	35	09 Avenue de Besagne	Immeuble entier 190 m ² SU
CL	0251	32	10 Rue Félix Brun	Immeuble entier 149 m ² SU
CL	0252	36	11 Avenue de Besagne	Immeuble entier 156 m ² SU
CL	0254	38	12 Rue Félix Brun	Immeuble entier 200 m ² SU
CL	0442	48	12 Rue Félix Brun	Immeuble entier 167 m ² SU
CL	0353	91	13 Avenue de Besagne	Immeuble entier 370 m ² SU
Total		474		2011 m ² SU

Description du bien :

Au sein du centre-ville ancien, à proximité immédiate de la Porte d'Italie et des remparts se trouve L'îlot Besagne. Il s'agit d'un ensemble immobilier regroupant dix immeubles du centre-ville ancien, en très mauvais état : les lots de logement et de locaux commerciaux ne sont plus, dans la plupart des cas, identifiables.

Vacant depuis de nombreuses années, les immeubles sont particulièrement dégradés. Les études de structure démontrent de gros désordres extérieurs et intérieurs.

Le projet de la métropole est la réhabilitation de ces bâtiments et leur transformation en résidence étudiante meublée avec aménagement d'une conciergerie, buanderie et micro-crèche.

La situation hyper-centrée rend difficile les travaux de réfection et de gros œuvre. La proximité avec les remparts contraint à la conservation des façades.

Surface utile communiqué : 2 011 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Métropole Toulon Provence Méditerranée
- situation d'occupation : Libre

6 - URBANISME – RÉSEAUX

PLU de la commune de TOULON

Zone : UA – Tissu historique dense formant essentiellement le Centre Ancien de la commune dont il convient de conserver le caractère par restauration ou reconstruction dans l'esprit général et le cachet de la zone.

Desserte réseaux :	Tous réseaux
Caractéristique des terrains :	Non réglementé
Superficie minimale :	Non réglementé
Emprise au sol :	Non réglementé
Implantation :	Alignement et limites séparatives
Hauteur :	18 mètres

Servitudes particulières : soumis à l'AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). Ils sont attachés au secteur « Vieille Ville ». Toute rénovation ou construction nouvelle devra assurer une continuité bâtie avec des jardins ou des cours privatives.

Toute intervention est soumise à des prescriptions architecturales.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans Objet

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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.

Méthode du CAR Promoteur : Elle consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un promoteur immobilier, après avoir soustrait du prix prévisionnel de vente d'une opération projetée, les différents coûts grevant l'opération. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car l'immeuble à évaluer s'insère dans un programme de constructions d'immeubles,

Méthode par la récupération foncière : elle consiste à valoriser un bien dégradé en calculant la valeur d'un terrain nu, diminué des coûts de démolition et de remise en état du terrain.

Valeur vénale 106 000 €.

Une marge de 10 % est laissée à la libre appréciation du 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.

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques
et par délégation,

L'Évaluateur

François ROUSSEAU
Inspecteur des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

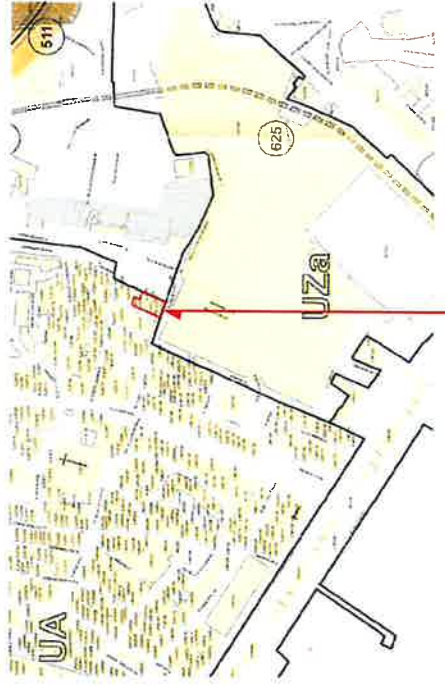
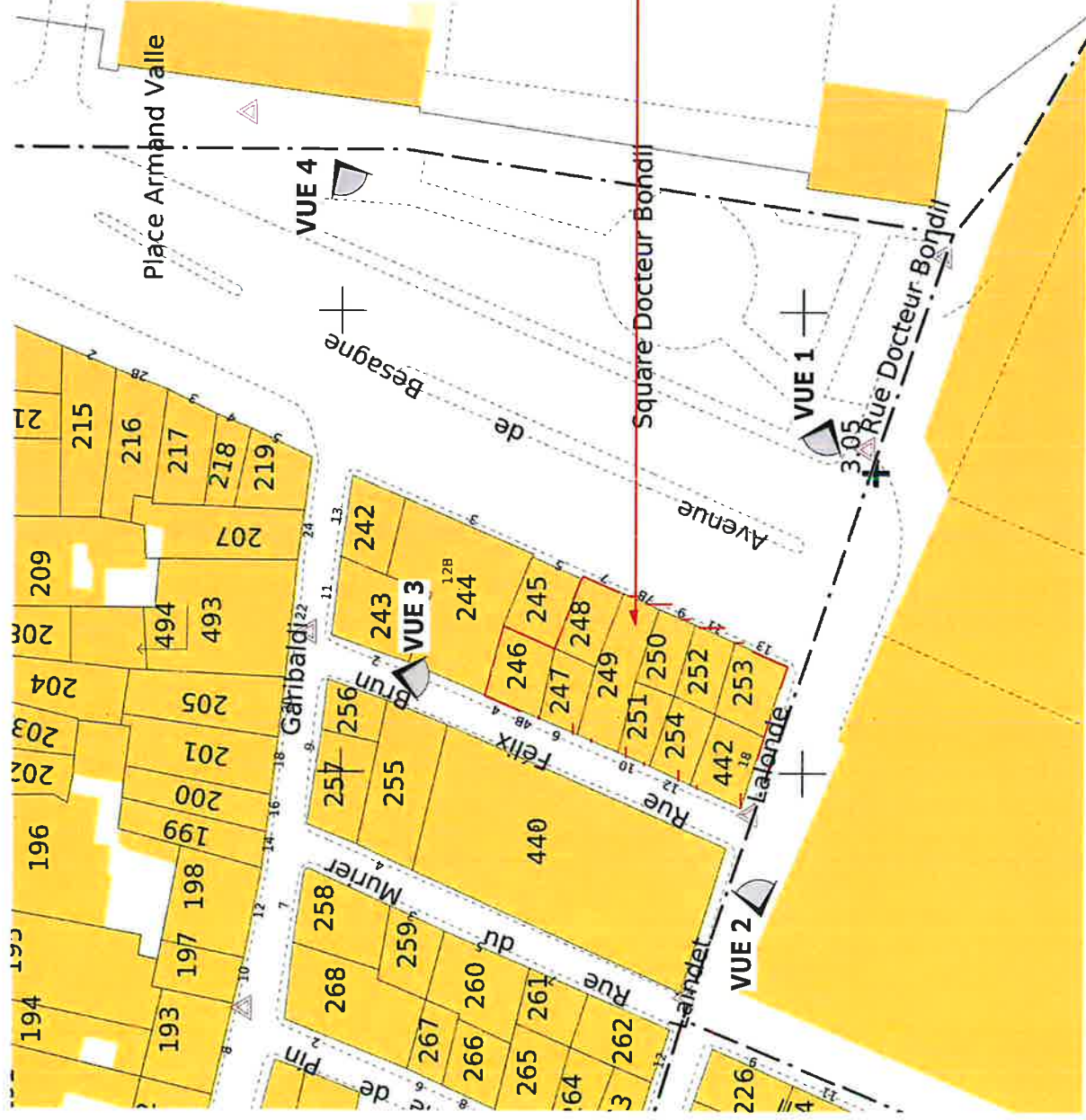
AVANT PROJET SOMMAIRE

BESAGNE RENAISSANCE

REHABILITATION D'UN REGROUPEMENT D'IMMEUBLES
Avenue Besagne et Felix Brun - 83000 TOULON

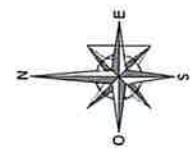


FONCIERE
de Provence



EMPLACEMENT DU PROJET

Préfixe 000 Section CL, parcelle 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 442
Zone PLU UA
Superficie terrain du projet : 431 m²



PLAN CADASTRAL
Ech : 1 : 500

Parcelle projet



PLAN DE SITUATION
Ech : 1 : 10000

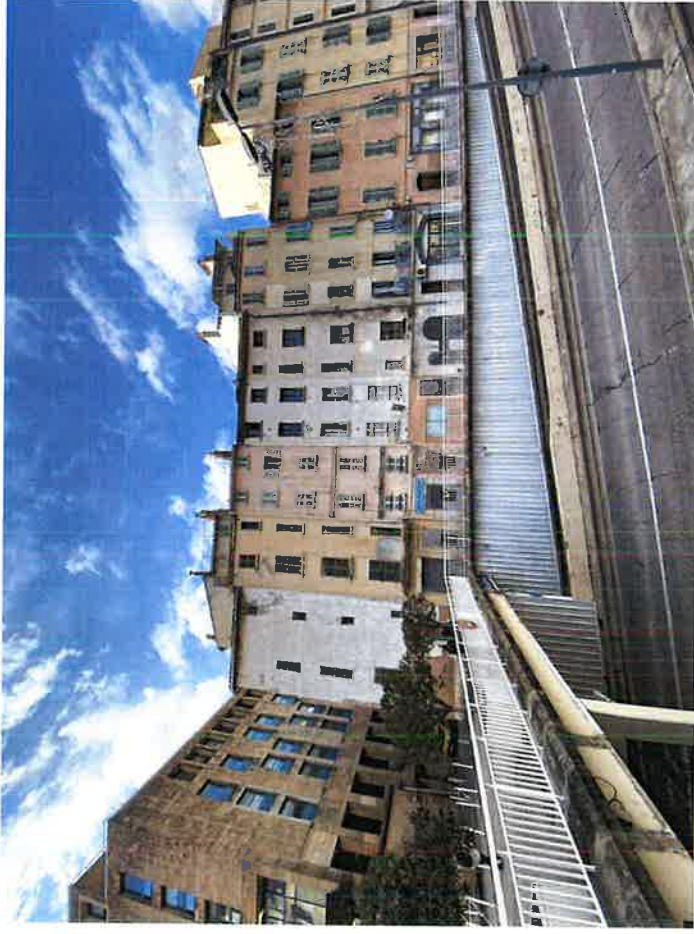
Parcelle projet



VUE AERIEENNE
Ech : 1 : 5000

Préfixe 000 Section CL, parcelle 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 442
Zone PLU UA
Superficie terrain du projet : 431 m²





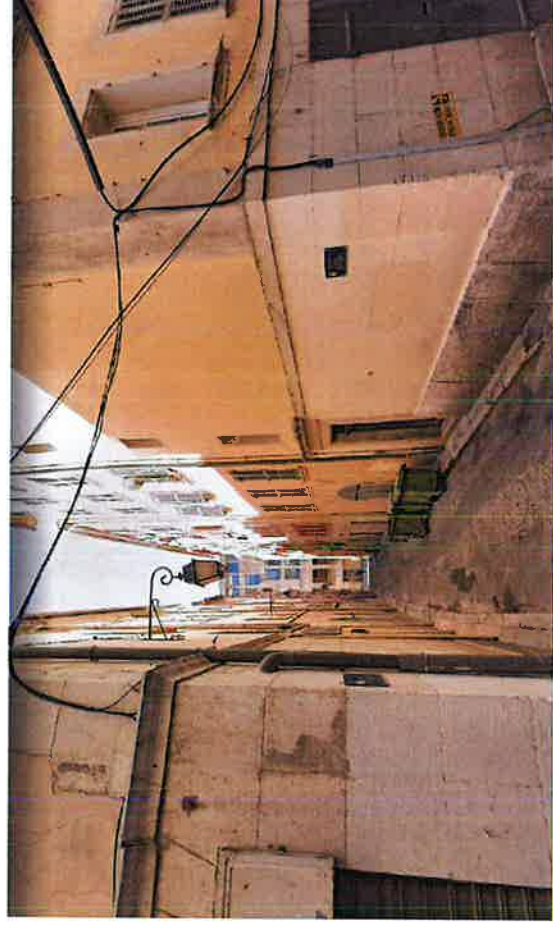
VUE 1



VUE 2



02 février 2022



VUE 4

Etage	Numéro	Type	Shab	Terrasse	Shab Total
RDC	Commerce		89 m²		285 m²
	Services		103 m²		
	Local associatif		93 m²		
R+1	101	T2	22 m²		276 m²
	102	T3	65 m²	8 m²	
	103	T2	55 m²		
	104	T1	27 m²		
	105	T2	54 m²	13 m²	
	106	T2	53 m²	11 m²	
R+2	201	T2	22 m²		276 m²
	202	T3	65 m²	8 m²	
	203	T2	55 m²		
	204	T1	27 m²		
	205	T2	54 m²	13 m²	
	206	T2	53 m²	11 m²	
R+3	301	T2	22 m²		276 m²
	302	T3	65 m²	8 m²	
	303	T2	55 m²		
	304	T1	27 m²		
	305	T2	54 m²	13 m²	
	306	T2	53 m²	11 m²	
R+4 / combles	401	T2	22 m²		341 m²
	402	T3	65 m²	8 m²	
	403	T2	55 m²		
	404	T1	27 m²		
	405	T3	89 m²	11 m²	
	406	T3	83 m²	13 m²	
TOTAUX	24		1 454 m²	128 m²	

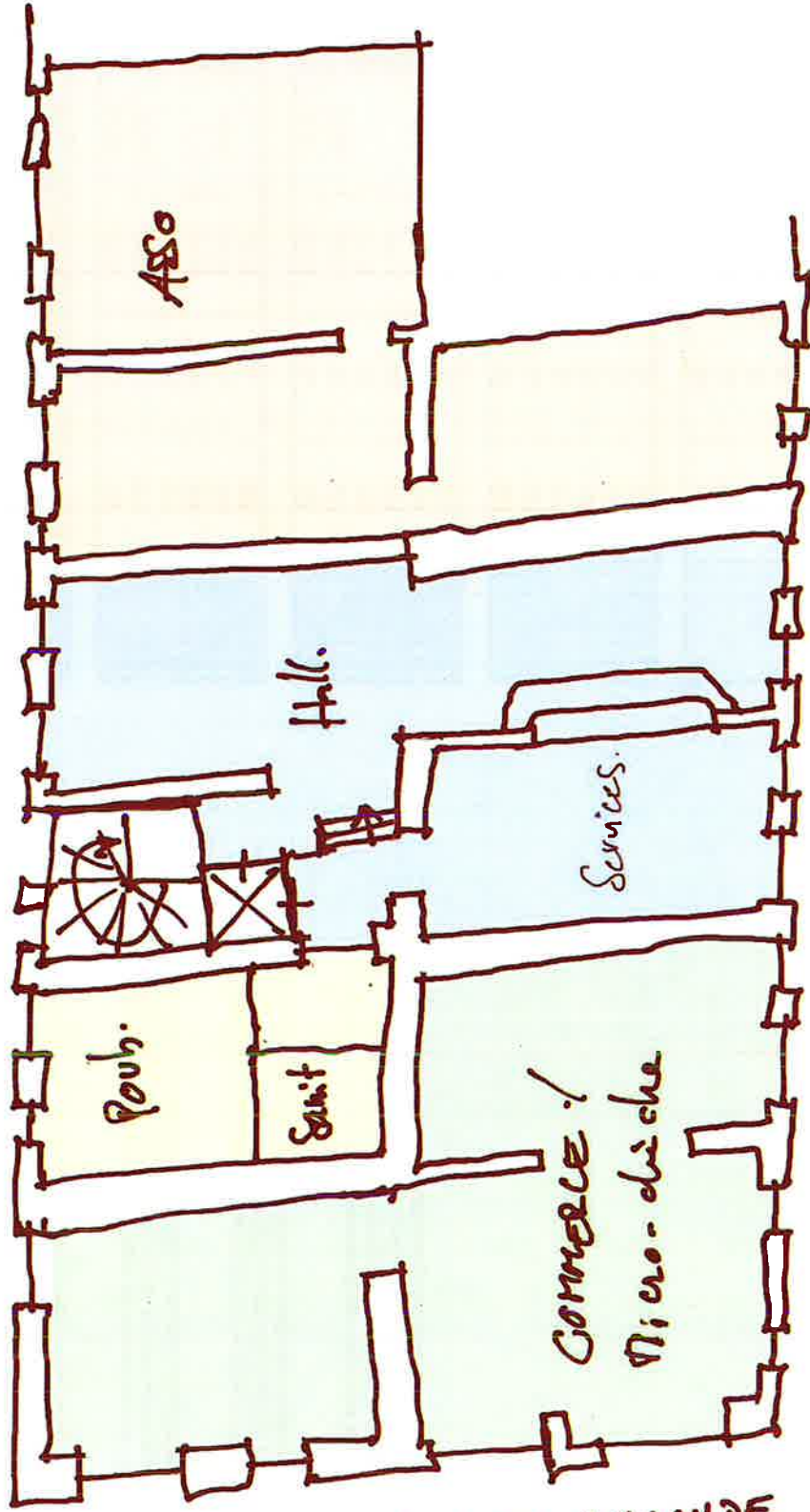
Le projet sur l'ilot Besagne prévoit la réhabilitation complète de l'intérieur des bâtiments. Ainsi il sera réalisé la mise aux normes thermique, acoustique et PMR de l'ensemble des nouvelles surfaces ainsi valorisées. Les étages abriteront des logements destinés à de jeunes actifs sur de moyennes durées, de l'ordre de 1 à 3 ans.

Les façades seront conservées dans leur esprit, tout en réalisant les ouvertures nécessaires aux attentes actuelles des habitants. Ces modifications mineures seront respectueuses du langage architectural existante et environnant et les prescriptions de la ville de Toulon.

Certains logements a créer recevront des loggias, véritable atout pour des logements de centre-ville ancien qui n'en possèdent que très rarement, tout en gardant également des ouvertures qui ne dénotent pas avec le langage des façades.

Les Rez de chaussée seront aménagés pour accueillir un commerce ou une micro-crèche, un local associatif, des services en lien avec les logements, des espaces communs.

RUE FELIX BRUN



RUE LAINDET LALONDE

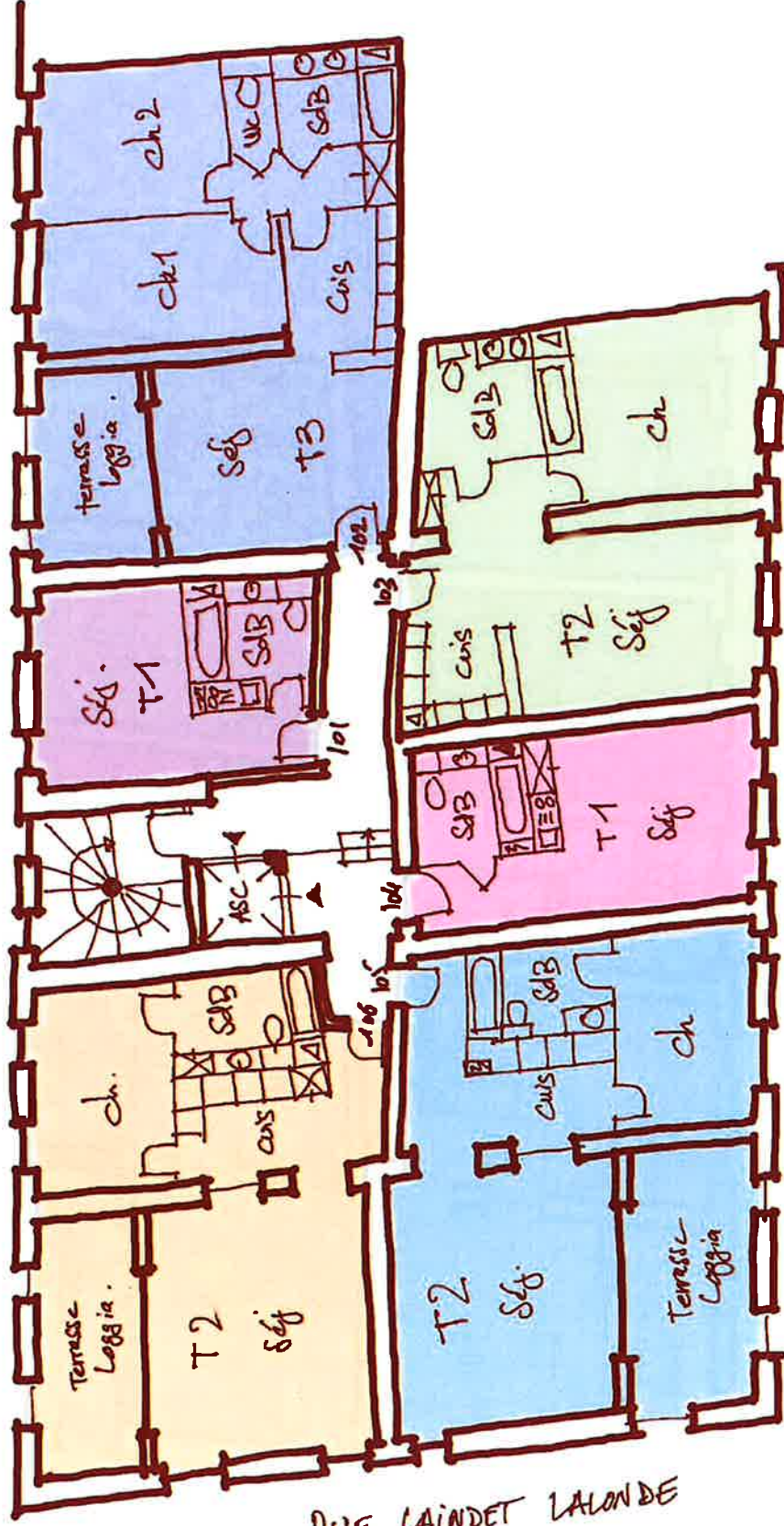
AVENUE DE BESAGNE .



N
S
E
W

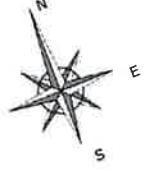


RUE FELIX BRUN



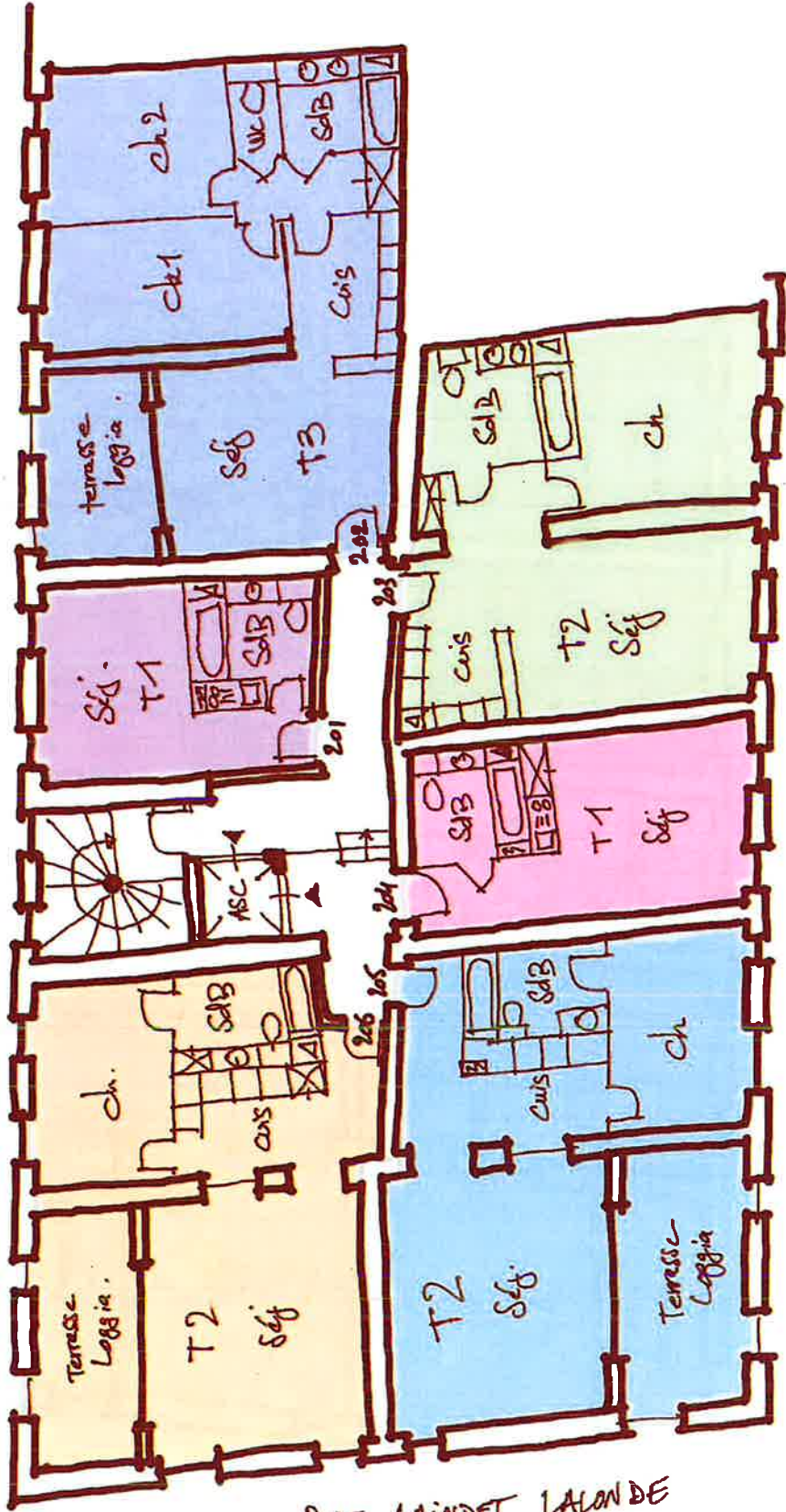
RUE LAINET LALONDE

AVENUE BESAGNE





RUE FELIX BRUN



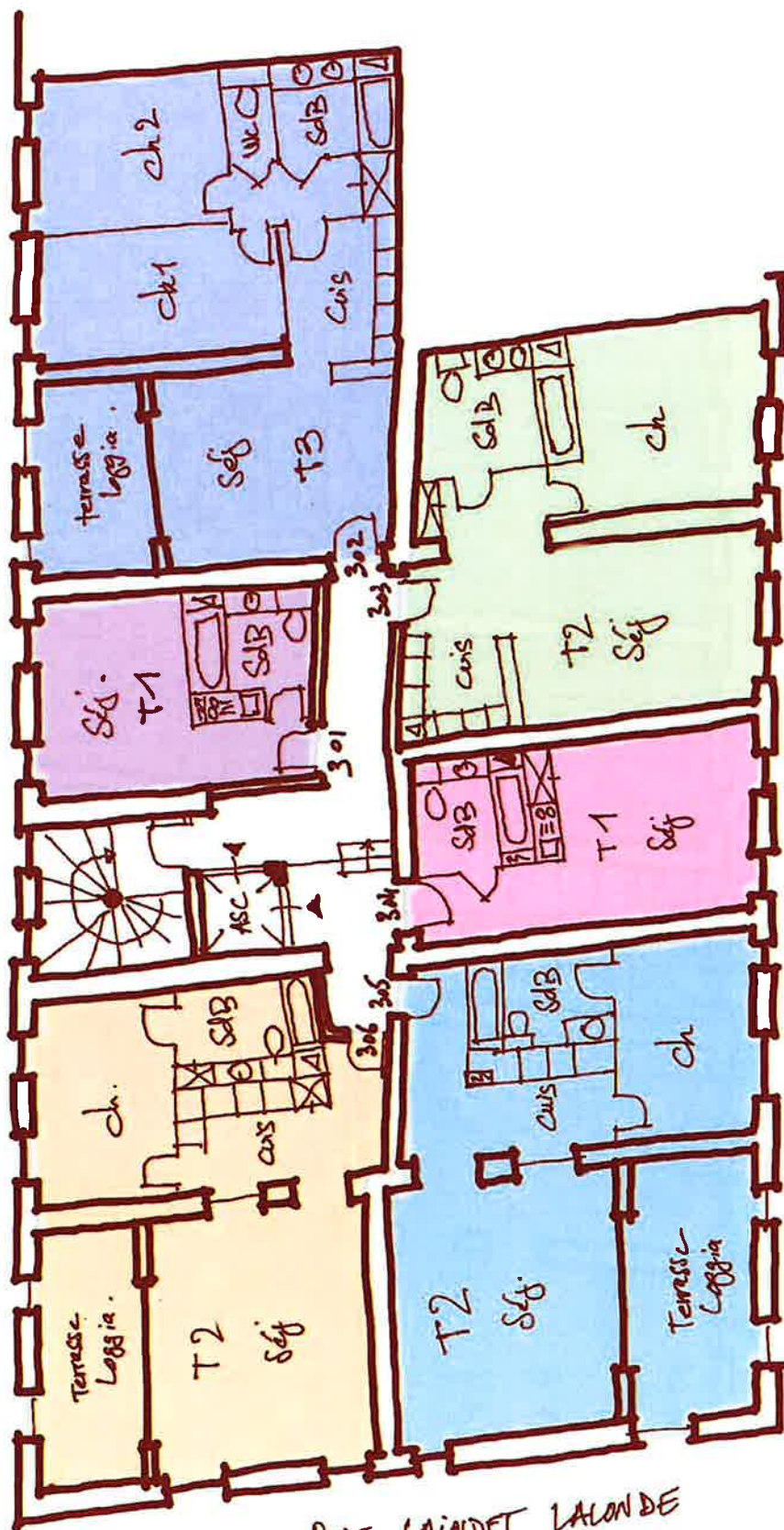
RUE LAINET LALONDE

AVENUE BESAGNE





RUE FELIX BRUN



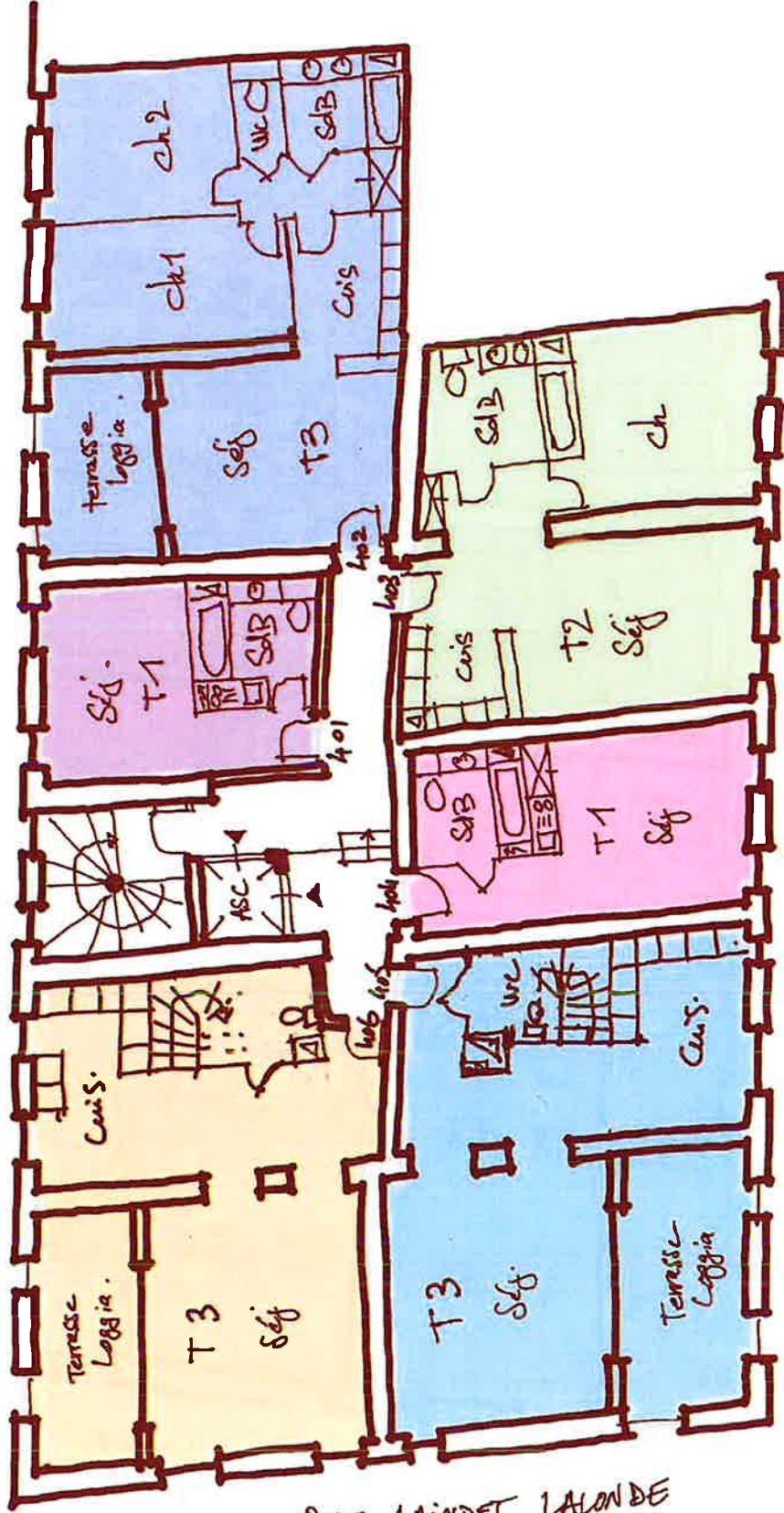
RUE LAINET LALONDE



AVENUE BESAGNE



RUE FELIX BRUN

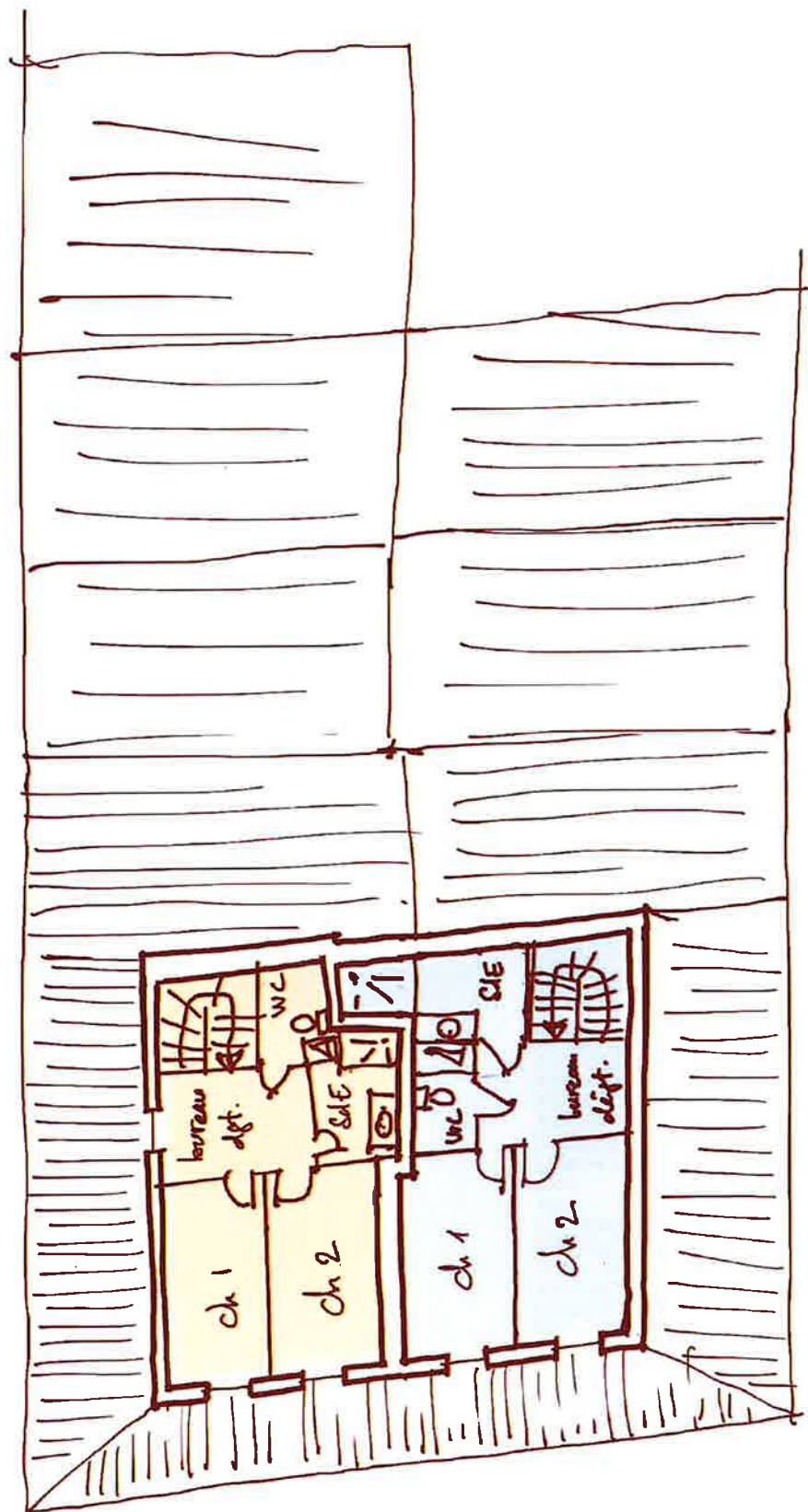


RUE LAINET LALONDE

AVENUE BESAGNE



KA
PS
Plan
de
niv
eau
u
co
mbl
e





FONCIERE
de Provence

OPERATION DE DETENTION FONCIERE

Description du Bien	
Adresse	Besagne Renaissance
Superficie totale	1454
Prix d'achat au m²	74,02 €
Prix de revient rénové	3 990,60 €
Cout Travaux	4 001,06 €
Nombre de lots	/
Nombre de lots d'habitation	/
Nombre de lots Commerciaux	/
Description de l'opération	Acquisition
Etat du bien	A rénover
Locaux vacant	Néant
Foncier	9 000,00 €

Coût acquisition	
Prix d'achat Immeuble	100 000,00 €
Frais notaire	7 000,00 €
Acquisition Acte en main	107 000,00 €
Travaux	5 194 232,19 €
Imprévus Travaux	259 711,61 €
AMO/OPC/Architecte/BET	363 596,25 €
Mobilier	137 500,00 €
Commission TTC	0,00 €
Cout revient opération	5 802 328,44 €

Coût financement	
Cout revient	5 802 328,44 €
Apport investisseur 40%	2 901 164,22 €
Financement banque	2 901 164,22 €
Durée en années	15
Taux en %	1,70%

Trésorerie	
Loyers	279 000,00 €
Echéance banque	219 253,98 €
Honos de gestion (4%)	11 160,00 €
CRL (2,5%)	6 975,00 €
Assurance (0,2%)	5 802,33 €
Foncier restant à charge	9 000,00 €
Foncier refacturé au commerce	0,00 €
TOM refacturée aux locataires	0,00 €
Provision Eau (5% loyers)	13 950,00 €
Autres Charges (EDF, Copro, Internet)	19 530,00 €
Vacances Locatives (7,5% loyers)	11 160,00 €
Provision Travaux (7,5% loyers)	20 925,00 €
Charges collectées	41 082,00 €
Solde trésorerie annuelle	2 325,69 €
Frais financier bancaire	47 989,45 €
Amortissement immeuble (30 ans)	164 399,31 €
Bénéfice annuel opé	28 720,92 €
IS	4 308,14 €
Trésorerie nette de fiscalité	-1 982,45 €

Lot	Surface	Loyers m2 CC	Loyer Mensuel CC	Loyer Annuel CC	Provision Charges
1	89	8,99 €	800,00 €	9 600,00 €	56,00 €
2	93	6,45 €	600,00 €	7 200,00 €	90,00 €
101	22	23,00 €	506,00 €	6 072,00 €	75,90 €
102	65	18,00 €	1 170,00 €	14 040,00 €	175,50 €
103	55	18,00 €	990,00 €	11 880,00 €	148,50 €
104	27	23,00 €	621,00 €	7 452,00 €	93,15 €
105	54	18,00 €	972,00 €	11 664,00 €	145,80 €
106	53	18,00 €	954,00 €	11 448,00 €	143,10 €
201	22	23,00 €	506,00 €	6 072,00 €	75,90 €
202	65	18,00 €	1 170,00 €	14 040,00 €	175,50 €
203	55	18,00 €	990,00 €	11 880,00 €	148,50 €
204	27	23,00 €	621,00 €	7 452,00 €	93,15 €
205	54	18,00 €	972,00 €	11 664,00 €	145,80 €
206	53	18,00 €	954,00 €	11 448,00 €	143,10 €
301	22	23,00 €	506,00 €	6 072,00 €	75,90 €
302	65	18,00 €	1 170,00 €	14 040,00 €	175,50 €
303	55	18,00 €	990,00 €	11 880,00 €	148,50 €
304	27	23,00 €	621,00 €	7 452,00 €	93,15 €
305	54	18,00 €	972,00 €	11 664,00 €	145,80 €
306	53	18,00 €	954,00 €	11 448,00 €	143,10 €
401	22	23,00 €	506,00 €	6 072,00 €	75,90 €
402	65	18,00 €	1 170,00 €	14 040,00 €	175,50 €
403	55	18,00 €	990,00 €	11 880,00 €	148,50 €
404	27	23,00 €	621,00 €	7 452,00 €	93,15 €
405	89	17,00 €	1 513,00 €	18 156,00 €	226,95 €
406	83	17,00 €	1 411,00 €	16 932,00 €	211,65 €
Totaux	1351		23 250,00 €	279 000,00 €	3 423,50 €

Rentabilité AEM	4,81%	Tx valorisation/an	1,00%
DSCR	127%	Valorisation à 15 ans	6 672 677,71 €

Toulon, le 19 juin 2022.

Hubert FALCO
Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

à

Société GANPI
06 rue Paradis
13008 MARSEILLE
A L'attention de M ASSENTIO Guillaume

Direction Générale des Services

Valérie PAECHT
Directeur Général des Services

Direction Générale Adjointe des Services

Finances et Moyens

Clause WEISSE
Directeur Général Adjoint des Services

Affaire suivie par :

Direction de l'Immobilier et du Foncier
Service Action Foncière

MANDELLI Michel
mmandelli@metropoletpm.fr - 04 94 03 97 80

N/Réf: VP/CW/CH/MM/22/n°362

Objet : Offre d'achat Ensemble immobilier

Monsieur,

En réponse à votre courrier du 24 mai 2022, je vous informe que la Métropole Toulon Provence Méditerranée émet un avis favorable concernant votre proposition d'achat au prix de Cent dix mille euros (110 000€) de l'ensemble immobilier situé à Toulon Avenue de Besagne cadastré section CL n°246,247,248,249,250,251,252,253 254,442 d'une superficie de 431M² environ.

Concernant les conditions suspensives, celles-ci seront intégrées dans le projet de compromis de vente qui sera signé entre les parties.

Je vous rappelle qu'à ce stade, la présente acceptation ne peut être considérée comme susceptible d'engager juridiquement la Métropole. S'agissant d'un établissement public, seule une décision ultérieure conforme de son organe délibérant peut autoriser le Président à signer l'acte authentique.

La Direction de l'Immobilier et du Foncier reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Président,
Par délégation,

Valérie PAECHT

Directeur Général des Services
Toulon Provence Méditerranée



**Extrait Kbis****EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS**
à jour au 9 février 2022**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	845 260 082 R.C.S. Marseille
<i>Date d'immatriculation</i>	11/01/2019
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	GA NPI
<i>Forme juridique</i>	Société à responsabilité limitée
<i>Capital social</i>	6 942 000,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	306 Rue Paradis 13008 Marseille 8e Arrondissement
<i>Activités principales</i>	Toute opération de participations financières, mobilières ou autres et notamment l'acquisition, gestion, vente de toutes valeurs mobilières, de tous droits sociaux ou titres de participation dans des sociétés commerciales ou civiles, comme dans des groupements de toutes natures admis par la Loi, prise d'intérêts financiers ou autres dans toutes sociétés, groupements ou entreprises civiles ou commerciales, réception
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 11/01/2118
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES**Gérant**

<i>Nom, prénoms</i>	ASSENTIO Guillaume
<i>Nom d'usage</i>	ASSENTIO
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 06/07/1989 à Marseille (13)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	23 Boulevard du Vaisseau 13009 Marseille 9e Arrondissement

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITÉ ET A L'ÉTABLISSEMENT PRINCIPAL

<i>Adresse de l'établissement</i>	306 Rue Paradis 13008 Marseille 8e Arrondissement
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Toute opération de participations financières, mobilières ou autres et notamment l'acquisition, gestion, vente de toutes valeurs mobilières, de tous droits sociaux ou titres de participation dans des sociétés commerciales ou civiles, comme dans des groupements de toutes natures admis par la Loi, prise d'intérêts financiers ou autres dans toutes sociétés, groupements ou entreprises civiles ou commerciales, réception .
<i>Date de commencement d'activité</i>	08/12/2018
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création
<i>Mode d'exploitation</i>	Exploitation directe

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'AUTRE ÉTABLISSEMENT DANS LE RESSORT

<i>Adresse de l'établissement</i>	360 Rue Paradis 13008 Marseille 8e Arrondissement
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Toute opération financière mobilière
<i>Date de commencement d'activité</i>	01/01/2021
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création

Greffé du Tribunal de Commerce de Marseille

2 RUE EMILE POLLAK
13291 MARSEILLE CEDEX 06

N° de gestion 2019B00091

Mode d'exploitation

Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT