

**BUREAU METROPOLITAIN DU
LUNDI 2 OCTOBRE 2023**

**NOMBRE D'ELUS
METROPOLITAINS
EN EXERCICE : 17**

QUORUM : 9

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
13	0	4

OBJET DE LA DECISION

N° 23/447

**SIX-FOURS-LES-PLAGES -
RUE DE PICHON - VENTE DU
VOLUME 2A DE LA
PARCELLE CADASTRÉE
SECTION AM N°1307 -
AUTORISATION DE
SIGNATURE**

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, Mme Nathalie BICAIS, M. Robert CAVANNA, M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Geneviève LEVY, M. Cheikh MANSOUR, Mme Josée MASSI, M. Ange MUSSO, M. Francis ROUX, M. Hervé STASSINOS, M. Jean-Sébastien VIALATTE, M. Gilles VINCENT.

ABSENTS :

Mme Hélène ARNAUD-BILL, M. Arnaud LATIL, M. Jean-Louis MASSON, M. Christian SIMON.

DÉCISION MÉTROPOLITAINE

N° 23/447

BUREAU DU 2 OCTOBRE 2023

**O B J E T : SIX-FOURS-LES-PLAGES - RUE DE PICHON - VENTE
DU VOLUME 2A DE LA PARCELLE CADASTRÉE
SECTION AM N°1307 - AUTORISATION DE SIGNATURE**

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 du 4 mai 2023 portant élection du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

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

VU la décision du Bureau Métropolitain du 05 septembre 2023 portant autorisation au Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée à signer l'État Descriptif de Division en Volume pour la parcelle cadastrée section AM n°1307, rue de Pichon à Six-Fours-les-Plages,

VU la décision du Bureau Métropolitain du 18 septembre 2023 portant sur la désaffectation et le déclassement du volume DEUX.a (2.a) de la parcelle cadastrée section AM n°1307, rue de Pichon à Six-Fours-les-Plages,

VU l'avis du domaine n°2023-83129-35838 du 12 juin 2023,

VU les échanges entre la Métropole Toulon Provence Méditerranée et les époux SAHUC,

CONSIDERANT que par courriel en date du 19 avril 2022, transmis au Service Foncier de la commune de Six-Fours-les-Plages, Monsieur Jean-Marc SAHUC demande la régularisation de cession de la partie de sa propriété construite en surplomb de la rue de Pichon, appartenant au domaine public métropolitain,

CONSIDERANT que l'avis du Domaine n°2023-83129-35838 du 12 juin 2023 a fixé la valeur vénale du bien à sept mille euros (7 000 €),

CONSIDERANT que par courrier en date du 23 juin 2023 la Métropole Toulon Provence Méditerranée a proposé de leur céder le volume DEUX.a (2.a) de la parcelle cadastrée section AM n°1307, d'une superficie de 15 m², moyennant le prix de sept mille euros (7 000 €), conformément à l'avis du pôle d'évaluation domanial,

CONSIDERANT qu'après la contre-proposition des époux SAHUC en date du 29 juin 2023, la Métropole Toulon Provence Méditerranée a accepté dans son courrier du 24 juillet 2023 la proposition de cession au prix négocié de six mille trois-cents euros (6 300 €),

Et après en avoir délibéré,

DECIDE

ARTICLE 1

D'ADOPTER l'exposé qui précède.

ARTICLE 2

DE CEDER à Monsieur et Madame Jean-Marc SAHUC le volume DEUX.a « 2.a » de la parcelle cadastrée section AM n°1307 d'une superficie de 15 m², sise rue de Pichon sur la commune de Six-Fours-les-Plages, appartenant au domaine privé de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, suite à sa désaffectation et son déclassement du domaine public métropolitain, moyennant le prix de six mille trois-cents euros (6 300 €).

ARTICLE 3

D'AUTORISER Monsieur le Président à signer l'acte notarié de cession à venir ainsi que tous les documents annexes nécessaires.

ARTICLE 4

DE DIRE que tous les frais d'actes nécessaires à cette vente seront à la charge de Monsieur et Madame Jean-Marc SAHUC.

ARTICLE 5

DE DÉSIGNER Maître PICHAUD, notaire à Six-Fours-les-Plages, en vue de la rédaction de l'ensemble des documents et actes nécessaires à la réalisation de cette vente.

ARTICLE 6

DE DIRE que le montant de cette vente, soit six mille trois-cents euros (6 300 €), sera versé sur le Budget Principal 2023 (ou suivant) de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, article 775, opération 10166.

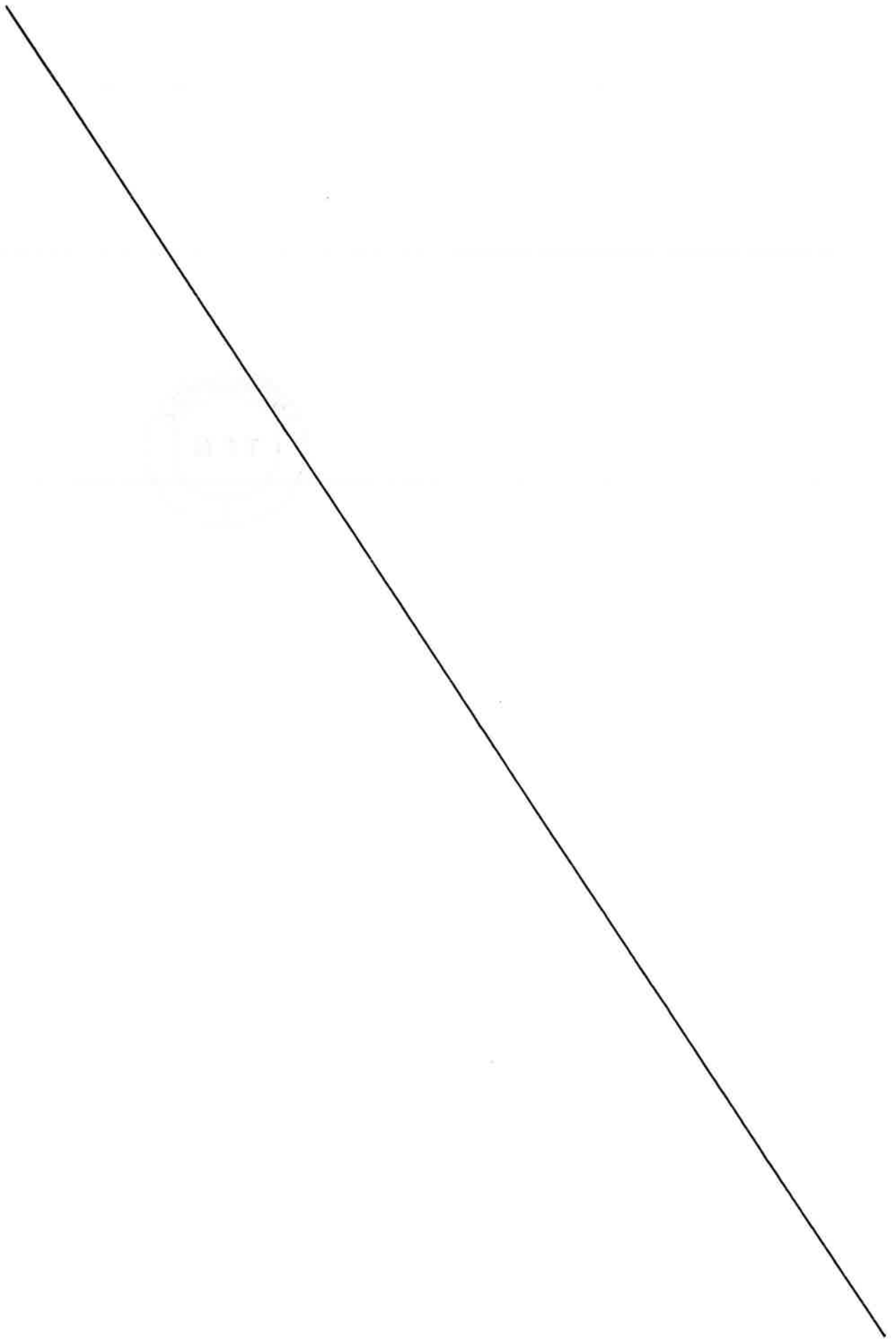
Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à Toulon, le 2 octobre 2023

Jean Pierre GIRAN
Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée



POUR	13
CONTRE	0
ABSTENTION	0



Direction Générale des Finances Publiques

Le 12/06/2023

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques de

à

POUR NOUS JOINDRE

Métropole Toulon Provence Méditerranée

Affaire suivie par : François ROUSSEAU

téléphone : 04.94.03.81.15

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

Réf DS: 12521109

Réf OSE : 2023-83129-35838

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 :

Lot en Volume

Adresse du bien :

86 Rue Pichon 83140 Six-Fours-les-Plages

Valeur :

7 000 €, 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 : GRONDIN Julie, Chargée d'opération foncière - antenne Six-Fours-les-Plages (04 94 34 94 39 /jgrondin@metropoletpm.fr)

2 - DATES

de consultation :	12/05/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	//
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	//
du dossier complet :	12/05/2023

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 d'une portion de 15 m² du domaine public dans le cadre d'un EDD en volume à un propriétaire riverain. Le sol et le tréfonds est conservé par TPM.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Six-Fours-les-Plages est une commune française située au bord de la Méditerranée, 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.

Au départ simple hameau situé sur la colline de son fort, la commune voit sa population augmenter à partir des années 60. Elle constitue aujourd'hui la septième ville du département en population. Six Fours les Plages est à la fois une banlieue résidentielle de Toulon et une station balnéaire appréciée pour son patrimoine naturel et ses 19 km de côtes.

La commune bénéficie d'une bonne accessibilité (autoroute, gare, réseau de bus mistral), et de nombreux équipements publics (crèche, écoles, collèges et lycée).

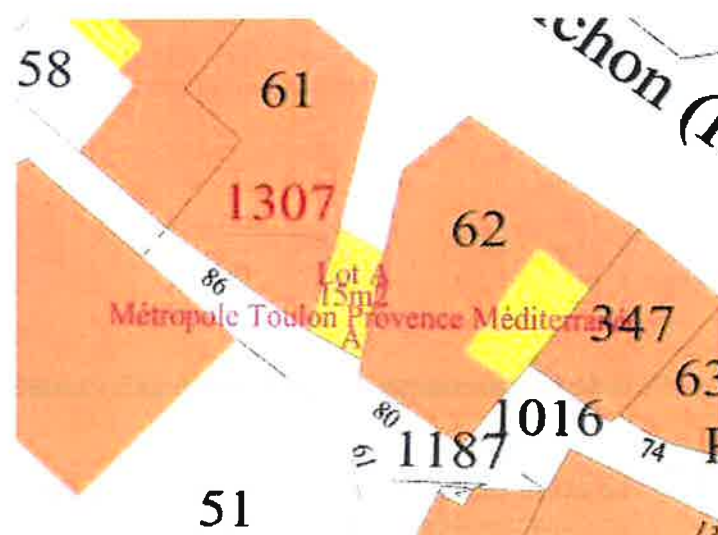
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

A l'est de la commune de Six Fours les Plages, au sein d'un secteur résidentiel.

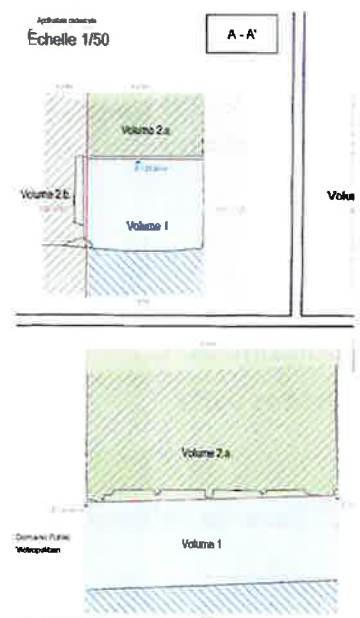
4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
Six Fours les Plages (129)	AM 1307	RUE PICHON	15 m ²



4.4. Descriptif



Le volume 1 en bleu reste la propriété de TPM et comprends le sol (trottoir et voirie) et le tréfonds.

Le volume 2 est l'objet de la cession et de l'évaluation, et correspondent au seul surplomb, d'une superficie de 13 m².

Le volume 1 reste propriété de TPM, et n'obère pas la circulation en dessous du surplomb.

4.5. Surfaces du bâti

15 m² (sous toute réserve, surface communiquée)

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Métropole Toulon Provence Méditerranée

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU de la Commune de SIX FOURS LES PLAGES

Zone UE :	La zone UE correspond aux secteurs à vocation principale d'habitat et caractérisés par un habitat de type individuel ou sous forme de petits collectifs
Desserte réseaux :	Tous réseaux
Caractéristique des terrains :	Non réglementé (UE 5)
Superficie minimale :	Non réglementé
Emprise au sol :	30 % (UE 9)
Implantation :	Alignement et limites séparatives Par rapport aux voies UE 6 (5 m), Par rapport aux limites séparatives UE 7 (jamais inférieur à 5 m)
Hauteur :	6 mètres (R+1)
Stationnement :	UE 12
Espaces verts :	UE 13 => cas général de 30 % d l'UF

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans Objet

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 pour construction individuelle en Zone UE sur la Commune

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres		Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observation
1	8304P04 2021P09122	129//AN/ 1607//	UEP	CHE DE CATALAN	30/04/2021	631	260 000	412,04	UEP / Projet maison / SDP constructible 260
2	8304P03 2018P01803	129//AX/ 2511//	UE	LE PLAN DE LA MER	06/02/2018	433	219 000	505,77	Zone UE Lotissement
3	8304P04 2022P11441	129//AC/ 2178// 126// AK/3098//	UE	GUIGOU	22/04/2022	507	310000	611,44	Terrain à bâtir pour maison de 150m² avec piscine / UE
4	8304P04 2022P2954 4	129//AX/ 1213//	UE	LE PLAN DE LA MER	25/10/2022	1079	390000	361,45	Terrain à bâtir pour maison / UE
Moyenne						662,50	294750	472,68	
Médiane						569	285000	458,91	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

L'acquisition de ces volumes en surplomb permettent une création supplémentaire de surface de plancher de 15 m² selon les informations du consultant.

Partant de ce constat, et que l'emprise de 15 m² s'analyse dès le 1^{er} étage comme un terrain à bâtir donnant des droits à construire, nous retiendrons la valeur au m² moyenne de notre étude 1 arrondie à 450€/m², soit un total estimé à :

Superficie m²	Prix au m²	Montant
15	470,00	7 050,00

Valeur vénale estimée arrondie à 7 000 €

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 **7 000 €**.

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 6 300 €.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'François Rousseau', with a stylized, somewhat abstract shape.

François ROUSSEAU
Inspecteur des Finances publiques

S. Foucault



Mise en co-propriété Maison de Hameau Six Fours

Martine Sahuc

A :

service.foncier

19/04/2022 10:28

Masquer les détails

De : Martine Sahuc <martinesahuc@gmail.com>

A : service.foncier@mairie-six-fours.fr

Historique : Ce message a été transféré.

Bonjour,

Nous sommes propriétaire d'une maison dans le hameau Pichon qui a été restructurée pour donner lieu à 4 appartements réalisés dans le cadre du permis de construire n° 0831291700140M01 du 25/04/2018, parcelle AM61.

Pour pouvoir céder ces appartements à nos enfants, le bien doit être mis en copropriété, des millièmes de copropriété doivent être définis.

Pour que cette démarche puisse être lancée, nous avons besoin de clarifier la situation de la partie construite en surplomb du passage communal sous le porche en bout de la rue Pichon.

Nous devons également régulariser la rétro-cession des 17m² qui nous a été accordée au démarrage des travaux.

Je me tiens à votre disposition pour convenir d'un RDV à la mairie.

Cordialement

Jean-Marc SAHUC

70 rue Pichon

83140 Six Fours

Six-Fours-les-Plages, le 23 juin 2023

Jean-Pierre GIRAN
Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

à

Monsieur et Madame Jean-Marc SAHUC
70, rue de Pichon
83140 SIX-FOURS-LES-PLAGES

Direction Générale des Services
Valérie PAECHT
Directeur Général des Services

**Direction Générale Adjointe des
Services Finances et Moyens**
Claude WEISSE

Direction de l'Immobilier et du Foncier
Claire HUMMEL

Affaire suivie par : Julie GRONDIN
Service des Affaires Foncières
Antenne Six-Fours-les-Plages
jgrondin@metropoletpm.fr

N/Réf. : JPG / VP / CW / CH / MM / JG / 2023_06_5443

Objet : Régularisation de cession du volume 2.a de la parcelle cadastrée section AM n°1307
– Rue de Pichon à Six-Fours-les-Plages.

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de vos démarches de mise en copropriété de votre bien cadastré section AM n°61 sis à Six-Fours-les-Plages 70, rue de Pichon, vous avez demandé la régularisation de la partie en surplomb du domaine public de votre construction sur la rue de Pichon.

Cette régularisation de cession porte sur une portion de 15 m² du Domaine Public dans le cadre d'un Etat descriptif de division en volume conformément aux plans du géomètre. Le sol et le tréfonds seront conservés par la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

Nous vous informons que le service des Affaires Foncières de la Métropole Toulon Provence Méditerranée a sollicité l'estimation de celle-ci auprès du Service du Domaine.

Conformément à cette évaluation, en date du 12 juin 2023, nous sommes en mesure de vous proposer une transaction au prix de sept mille euros (7 000€).

Je vous demande de bien vouloir me donner votre avis sur cette proposition, sachant que tous les frais d'actes seront à votre charge.

Les services de la Direction de l'Immobilier et du Foncier restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.



Pour le Président,
Par délégalion,

Valérie PAECHT
Directeur Général des Services
Toulon Provence Méditerranée

Six-Fours-les-Plages, le 24 juillet 2023

Jean-Pierre GIRAN
Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

à

Monsieur et Madame SAHUC
70, rue de Pichon
83140 SIX-FOURS-LES-PLAGES

Direction Générale des Services
Valérie PAECHT
Directeur Général des Services

**Direction Générale Adjointe des
Services Finances et Moyens**
Claude WEISSE

Direction de l'Immobilier et du Foncier
Claire HUMMEL

Affaire suivie par : Julie GRONDIN
Service Affaires Foncières
Antenne Six-Fours-les-Plages
jgrondin@metropoletpm.fr

N/Réf : JPG / VP / CW / CH / MM / JG / 2023_06_5949

V/Réf : Votre courrier du 29 juin 2023

Objet : Régularisation de cession du volume 2.a de la parcelle cadastrée section AM n°1307 – Rue de Pichon à Six-Fours-les-Plages.

Madame, Monsieur,

J'accuse réception de votre courrier déposé le 29 juin dernier, en Mairie de Six-Fours-les-Plages, relatif à l'affaire citée en objet dans lequel vous proposez d'acquérir le volume 2.a de la parcelle cadastrée section AM n°1307 au prix de 6 300€ (six mille trois-cent euros).

Le service du pôle d'évaluation domaniale a estimé la valeur vénale de ce volume au prix de sept mille euros (7000€), compte tenu de la marge de négociation dont nous disposons, je vous informe que la Métropole Toulon Provence Méditerranée accepte votre proposition d'acquérir le bien au prix de 6 300€ (six mille trois-cent euros) et vous rappelle que tous les frais d'actes seront à votre charge.

Concernant votre souhait de régulariser la situation par acte notarié en même temps que la cession de la parcelle cadastrée section AM n°1295 soit le 27 juillet prochain, je vous informe que malheureusement cette requête ne pourra pas aboutir.

En effet, les démarches administratives telles que la prise de décision du Bureau Métropolitain autorisant le Président à signer l'acte ainsi que les 2 mois de délais d'instruction de la DIA à réception de la décision valider en préfecture doivent être respectées.

Les services de la Direction de l'Immobilier et du Foncier restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

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



Pour le Président,
Par délégation,

Claude WEISSE

Directeur Général Adjoint des Services
Métropole Toulon Provence Méditerranée

A stylized handwritten signature in blue ink, overlapping the printed name and title.

attention de

M le Président de la Métropole Touche Pierre Modeste

Objet = Règlement au niveau des tarifs (ca/cu/cu/m/m/m/s)

Mouraz le Pres. d'out.

En réponse au courrier cité en référence, je vous propose de racheter le volume 2 au prix de six mille Trois cent euros (6300 €) et, si vous acceptez cette proposition, nous souhaitons que cette régularisation soit liquidée par acte notarié fin juillet 2023 en même temps que la régularisation de la parcelle AM n° 1335.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président,
 l'assurance de nos sentiments les meilleurs

SAHUC Martine



12/12/2020

