

**BUREAU METROPOLITAIN DU
MARDI 3 SEPTEMBRE 2024**

NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS EN EXERCICE : 16 QUORUM : 9		
PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
13	0	3
OBJET DE LA DECISION		
N° 24/476 ECHANGE DE TERRAINS SUR LA COMMUNE DE SIX-FOURS- LES-PLAGES DANS LE CADRE DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES PREBOIS		

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, M. Arnaud LATIL, Mme Geneviève LEVY, M. Cheikh MANSOUR, Mme Josée MASSI, M. Jean-Louis MASSON, M. Ange MUSSO, M. Francis ROUX, M. Hervé STASSINOS.

ABSENTS :

Mme Hélène ARNAUD-BILL, M. Jean-Sébastien VIALATTE, M. Gilles VINCENT.

DÉCISION MÉTROPOLITAINE

N° 24/476

BUREAU DU 3 SEPTEMBRE 2024

**O B J E T : ECHANGE DE TERRAINS SUR LA COMMUNE DE SIX-
FOURS-LES-PLAGES DANS LE CADRE DE
L'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES
ECONOMIQUES PREBOIS**

LE BUREAU MÉTROPOLITAIN,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

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° 23/05/075 en date du 4 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 la délibération n° 19/10/357 du 3 octobre 2019 portant lancement de la procédure préalable à la déclaration d'utilité publique relative au projet d'aménagement de la future Zone d'Activité Economique Prébois,

VU les démarches engagées par les services de la Métropole Toulon Provence Méditerranée liées à l'acquisition amiable des emprises incluses dans le périmètre du projet d'aménagement de la future Zone d'Activités Economiques Prébois, actuellement inscrit en zone 2AUa1 et UG du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Six-Fours-les-Plages et notamment la parcelle cadastrée AB n°1556 appartenant à Monsieur et Madame SCAMACCA,

VU le courrier électronique en date du 24 juillet 2024 de Monsieur et Madame SCAMACCA proposant l'échange de leur parcelle cadastrée section AB n°1556 (550 m²) contre la parcelle cadastrée section AB n°1557 (134 m²) appartenant à la Métropole Toulon Provence Méditerranée, acceptant toutes les propositions consenties,

VU le courrier électronique de la Métropole Toulon Provence Méditerranée en date du 24 juillet 2024 qui valide l'ensemble des propositions financières et les aménagements précédemment accordés,

VU que la Métropole Toulon Provence Méditerranée s'engage auprès de Monsieur et Madame SCAMACCA :

- au versement d'une indemnité compensatrice correspondant aux frais, à la charge du vendeur, de raccordement des eaux domestiques de son bâti au réseau d'assainissement et de mise hors service de la fosse existante d'un montant de QUINZE MILLE euros (15 000 €),
- au versement d'une soulte de VINGT HUIT MILLE CENT VINGT CINQ euros (28 125 €), correspondant à la différence de superficie de terrain échangé soit 416 m²,

VU que Monsieur et Madame SCAMACCA s'engagent :

- à respecter les prescriptions du règlement d'assainissement de la Métropole Toulon Provence Méditerranée annexé à l'acte de vente,
- à ne pas déverser des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement sans y être autorisé par arrêté conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique,
- le cas échéant, à installer, à leurs frais, un système de pré traitement en amont du raccordement au réseau public,
- au paiement de la Participation pour le financement de l'Assainissement Collectif (PAC) forfaitaire pour le raccordement au réseau public d'assainissement,

VU l'avis du pôle d'évaluation domaniale n°2021-129V0150 en date du 4 février 2021, actualisé par avis n°2024-83129-30117 en date du 2 mai 2024,

VU l'avis du pôle d'évaluation domaniale n°2024-83129-29634 en date du 2 mai 2024,

VU le document modificatif du parcellaire cadastral n° 8719 Z en date du 19 avril 2024,

CONSIDERANT que dans le cadre de l'aménagement de la future Zone d'Activités Economiques Prébois, pour laquelle le lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique a été sollicité, la Métropole poursuit les négociations amiables tendant à la maîtrise foncière des terrains concernés,

CONSIDERANT que Monsieur et Madame SCAMACCA, sur la base de la proposition initiale de la Métropole tendant à l'acquisition de leur parcelle, ont manifesté le souhait d'établir un échange de foncier, permettant en cela de diminuer l'impact et la proximité des aménagements vis-à-vis de leur propriété restante,

CONSIDERANT que l'échange de parcelles projeté ne remet pas en cause le projet de la Zone d'Activités Economiques Prébois, et permet ainsi d'aboutir à la maîtrise foncière à des coûts et des délais plus favorables que dans le cadre d'une expropriation,

CONSIDERANT la marge d'appréciation de 10% appliquée par la Métropole Toulon Provence Méditerranée sur la valeur vénale du bien cadastré AB n° 1556 permettant de déterminer un prix sur lequel les parties se sont accordées,

CONSIDERANT que la différence de superficie des terrains échangés justifie le versement d'une soulte au profit de Monsieur et Madame SCAMACCA, fixée à VINGT HUIT MILLE CENT VINGT CINQ euros (28 125 €),

CONSIDERANT l'accord de Monsieur et Madame SCAMACCA concernant le versement par la Métropole Toulon Provence Méditerranée d'une indemnité d'un montant de QUINZE MILLE euros (15 000 €), au titre de l'indemnité compensatrice de raccordement des eaux domestiques de leur habitation au réseau d'assainissement et de mise hors service de la fosse existante,

Et après en avoir délibéré,

D E C I D E

ARTICLE 1

D'ADOPTER l'exposé qui précède.

ARTICLE 2

D'AUTORISER l'échange des terrains établi de la manière suivante :

- acquisition de la parcelle cadastrée section AB n°1556 (550 m²) appartenant à Monsieur et Madame SCAMACCA,
- cession de la parcelle cadastrée section AB n°1557 (134 m²) appartenant à la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

ARTICLE 3

DE DIRE que cet échange de terrains occasionnera le versement d'une soulte par la Métropole Toulon Provence Méditerranée auprès de Monsieur et Madame SCAMACCA d'un montant de VINGT HUIT MILLE CENT VINGT CINQ euros (28 125 €).

ARTICLE 4

D'AUTORISER le versement d'une indemnité compensatrice correspondant aux frais, à la charge de Monsieur et Madame SCAMACCA, de raccordement et de mise hors service de la fosse existante, d'un montant de QUINZE MILLE euros (15 000 €).

ARTICLE 5

D'AUTORISER Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, à signer l'acte d'échange 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.

ARTICLE 6

DE DESIGNER l'office notarial, SCP ROQUEBERT-MASSIANI, notaires à Ollioules, en vue de la rédaction de l'ensemble des documents et actes nécessaires à la réalisation de cet échange.

ARTICLE 7

DE DIRE que les crédits sont inscrits à l'opération n° 122 303 « ZAE Prébois Kennedy Six Fours » au budget annexe n° 12 « Aménagement de zones » 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 3 septembre 2024

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

POUR	13
CONTRE	0
ABSTENTION	0



RE: ECHANGE SCAMACCA / TPM-ZAE PREBOIS

MAILLET Anne sophie <asmillet@metropoletpm.fr>

Mer 24/07/2024 10 h 29

À : Antoine ROQUEBERT <antoine.roquebert@notaires.fr>

Cc : MANDELLI Michel <mmandelli@metropoletpm.fr>; HUMMEL Claire <chummel@metropoletpm.fr>; VANNI Manuel <mvanni@metropoletpm.fr>; TORRES Benedicte <btorres@metropoletpm.fr>

📎 2 pièces jointes (521 Ko)

2024-03129-29634 AR TAB 2AU-Parcelle AB 1557.pdf; 2024-03129-30117 AR TAB 2AU-Réactualisation AB 1556.pdf;

Bonjour Maître,

C'est parfait. C'est une bonne nouvelle et vous en remercie

L'envoi du projet d'acte n'est pas urgent car le Bureau Métropolitain pour faire valider ces accords ne se tiendra pas avant le 3 septembre.

je vous enverrai d'ici là le projet de décision sur lequel l'acte pourra s'appuyer.

Dans l'attente, vous pouvez donc répondre à votre confrère que la Métropole prend acte de l'accord des Consorts SCAMACCA pour un échange des parcelles AB 1557 et AB 1556 comprenant le versement d'une soulte à leur profit de (valeur de leur terrain 34 375 € - valeur de notre terrain 6 250 €) **28 125 € + 15 000 €** d'indemnités soit un montant total de de **43 125 €**

Y compris les aménagements suivants :

- le versement de l'indemnité forfaitaire compensatrice de 15 000€ citée ci-dessus correspondant aux frais, à charge des consorts SCAMACCA, de raccordement et de mise hors service de la fosse existante ET sous réserve de respecter l'ensemble des prescriptions légales en la matière. Dans le cadre établi, il leur appartient donc de prévoir et de faire exécuter les travaux de raccordement sur leur parcelle. Le service Assainissement n'effectuera aucun travaux, mais procédera en revanche à un contrôle de la conformité de l'installation privée avant raccordement.
- la réalisation par la Métropole TPM d'une clôture composée d'un mur bahut surélevé d'un grillage pour une hauteur totale de 1,80m en bordure des lots 4-5 et 6 de la future zone d'aménagement qui bordent leur propriété.
- la taille de l'eucalyptus sur le lot 6 appartenant à TPM et s'il s'avère gênant pour les travaux d'aménagement, TPM se laisse la possibilité de le couper.
- Assainissement/Eaux potables/Eaux pluviales : TPM s'engage à prévoir les regards et réseaux en limite de votre propriété, charge à aux Consorts SCAMACCA d'aménager, collecter et reprendre les différents raccordements à l'intérieur de leur propriété.

Restant à votre disposition,

Bien cordialement



Anne-Sophie MAILLET-FEBBRAIO
Direction Immobilier et Foncier
Coordinatrice service D.I.A métropolitain
Chargée d'opérations foncières
04.94.05.57.93 / asmaillet@metropoletpm.fr

NOUVEAU !

A compter du 1er janvier 2024, la Métropole TPM met en place un guichet unique Métropolitain permettant le dépôt des DIA par voie dématérialisée.

Ainsi, la DIA et les annexes éventuelles sont à adresser depuis

- **[le site web de la Métropole TPM](#)**

OU

- le site web des communes

[Carqueiranne](#) - **[La Crau](#)** - **[La Garde](#)** - **[Hyères-les-Palmiers](#)** - **[Ollioules](#)**
[Le Pradet](#) - **[Le Revest-les-Eaux](#)** - **[Saint-Mandrier-sur-Mer](#)**
[La Seyne-sur-Mer](#) - **[Six-Fours-les-Plages](#)** - **[Toulon](#)** - **[La Valette-du-Var](#)**

De : Antoine ROQUEBERT <antoine.roquebert@notaires.fr>

Envoyé : mercredi 24 juillet 2024 09 h 59

À : MAILLET Anne sophie <asmaillet@metropoletpm.fr>

Cc : MANDELLI Michel <mmandelli@metropoletpm.fr>

Objet : RE: ECHANGE SCAMACCA / TPM

Chère Madame,

Voici le retour de Monsieur SCAMACCA :

« *Veuillez informer que nous acceptons l'offre, merci de faire le nécessaire et de bien vouloir me faire parvenir l'acte de vente avant la signature afin que je vérifie que tout est correct et de faire des modifications si besoin.* »

Je vais en conséquence revoir le projet que je vous avais transmis et vous l'adresserai ensuite ainsi qu'à Me DAGEVILLE.

Bien cordialement,

Antoine ROQUEBERT

Notaire



Roquebert – Massiani
et Associés
NOTAIRES – OLLIOULES

06.26.22.78.79

Le Concorde - 40 rue de la Baume 83190 OLLIOULES

Etude fermée le mercredi après-midi

www.fidelislegi-notaires.fr

Nous suivre :



Commune :
SIX FOURS LES PLAGES (129)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 8719 Z
Document vérifié et numéroté le 19/04/2024
ATOULON
Par Eric MARNAIS
GÉOMETRE
Signé

TOULON
171 avenue de Vert Coteau
CS 20127

83071 TOULON CEDEX
Téléphone : 04 94 03 95 01

cdif.toulon@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION (Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)
a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou bornage, dont copie ci-jointe, dressé

le par géomètre à

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la mise 6463.

A , le

Modification selon les énonciations d'un acte à publier

Section : AB
Feuille(s) : 000 AB 01
Qualité du plan : Plan régulier avant
20/03/1980
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 19/04/2024
Support numérique : -----

D'après le document d'arpentage
dressé

Par Mme CALCAGNO Sandrine(2)

Réf. : 12106

Le 22/04/2024
opsia méditerranée

Sandrine CALCAGNO
Géomètre Expert DPLG n°5861

Plus Louis Louvet 861 51 10 Copiane
83160 La Valette-du-Var France
Tel. +33(0) 494 438 30 00
scalcagno@opsia.fr



Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances publiques Du
Var

Le 02/05/2024

Pôle d'évaluation domaniale du Var

Place Besagne CS 91409
83056 TOULON CEDEX

téléphone : 04.94.03.81.35

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Var

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : François ROUSSEAU

téléphone : 04.94.03.81.15

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

METROPOLE TOULON-PROVENCE-
MEDITERRANEE

Réf DS: 17433473

Réf OSE : 2024-83129-29634

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

Adresse du bien :

QUARTIER PREBOIS 83140 Six-Fours-les-Plages

Valeur :

6 700 €, 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 : MAILLET ANNE SOPHIE

2 - DATES

de consultation :	16/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	//
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	//
du dossier complet :	22/04/2024

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 dans le cadre de l'aménagement de la Zone d'activité économique Prébois.

Prix envisagé communiqué : 43,08 €/m²

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 3^e 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

Zone à vocation économique Prébois.

Elle est située au Nord-Est de la commune de Six-Fours-les-Plages, entre la ZAE de la Millonne et la ZAE Kennedy. L'occupation du sol est marquée par la présence de bâti (logements au Sud de la RD63, activités au Nord). Les terrains d'assiette du projet correspondent à des espaces en friche. Concernant les voies de circulation, le site du projet est facilement accessible depuis les RD26 et 63 en venant de l'autoroute A50. Plusieurs autres voies de desserte locale sont présentes dans le secteur, dont le chemin des Négadoux.

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)	AB 1557	PREBOIS	01 34



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE

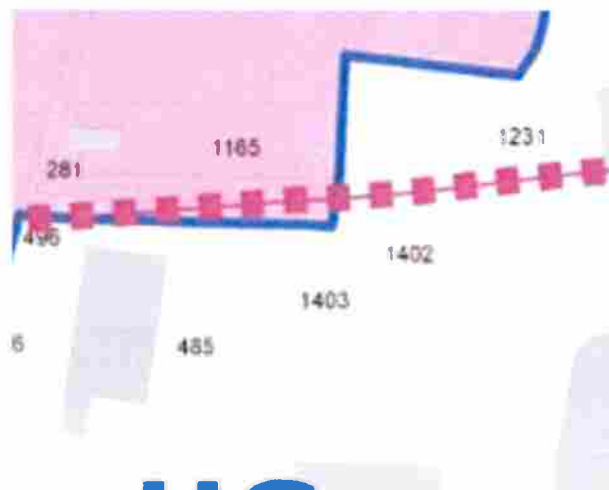
5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

NB : A la lecture du plan de zonage de la commune, cette emprise est, sous toutes réserves, en zonage 2aua1



PLU de la commune de SIX FOURS LES PLAGES :

Zone 2 Aua 1

Cette zone correspond aux secteurs d'urbanisation future à vocation d'activités économiques au Sud Est et au Sud- Ouest de la zone d'activités des Playes et de la Millonne.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à une modification ou à une révision du PLU ainsi qu'à une compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie sur la zone.

Y sont interdites l'ensemble des occupations et utilisations du sol, hormis, et sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone, notamment les modifications, extensions et surélévations des constructions destinées à l'habitation (30 % - 150 m²) ou au commerce (50%), existant antérieurement à l'opposabilité du PLU, à l'artisanat, l'industrie, dans certaines limites de surface de plancher.

Recul : > 5 m

Implantation : > 5 m (3 m sur une même propriété)

Emprise au sol : 50 %

Hauteur : 6 m pour l'habitation / 9 m pour les autres constructions
 Stationnement ; 1 pl/ 60 m² sdp ou 40 m² sdp ou 100 m² sdp selon le type de constructions
 Espaces non imperméabilisés : 20 %

6.2.Date de référence et règles applicables

Dernière procédure approuvée le 14/02/2023

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 : Mutations de Terrains à Urbaniser dans le secteur

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Observation
1	8304P04 2022P23522	129//AB/272//	SIX-FOURS-LES-PLAGES	02/09/22	7925	515125	65	2AUa1 – fermé- activité économique
2	8304P04 2022P15954	54//BA/80//	LA FARLEDE	07/06/22	987	50 000	51	AUE2 – fermée – activités équip. pub. (terrain encombré)
3	23P12352	AM 56,54	LA FARLEDE	02/06/23	11208	1003000	90	1AU – Habitat individuel groupé r+1 à l'OAP
4	8304P04 2020P12752	54//AM/115//	LA FARLEDE	10/11/20	2413	220 000	91	1AUB / Acquisition Promoteur /OAP
5	8304P04 2020P12797	54//AM/114//	LA FARLEDE	10/11/20	2385	220 000	92	1AUB / Acquisition Promoteur / OAP
6	8304P04 2018P10356	BH/25	LA FARLEDE	20/08/18	2377	147 423	62	auh3, indemnité par commune pour réserve en ZAD
7	8304P04 2018P10352	AZ/7	LA FARLEDE	20/08/18	4488	277 461	62	auh3, achat commune pour réserve dans ZAD
8	8304P04 2019P01650	BH/117 et 21	LA FARLEDE	24/01/19	4782	267 792	56	auh3, fermé
Moyenne					4 571	337 600	71	
Quartile haut					5 568	336 877	90	
Quartile bas					2 383	201 856	61	

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

Soit une parcelle en friche de forme grossièrement rectangulaire enclavée. Cette dernière sera cédée au propriétaire riverain et donc désenclavé. Néanmoins, compte tenu de sa surface, du faible nombre d'acquéreurs potentiels et de son zonage restrictif, nous retiendrons la valeur basse de notre étude 1 arrondie à 50€/m².

Superficie m ²	Prix au m ²	Montant
134	50,00	6 700,00

Valeur vénale estimée : **6 700 €**

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 **6 700 €**.

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 6 000 € (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



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 02/05/2024

Direction départementale des Finances publiques Du
Var

Pôle d'évaluation domaniale du Var

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Var

Place Besagne CS 91409

83056 TOULON CEDEX

téléphone : 04.94.03.81.35

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

à

POUR NOUS JOINDRE

METROPOLE TOULON-PROVENCE-
MEDITERRANEE

Affaire suivie par : François ROUSSEAU

téléphone : 04.94.03.81.15

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

Réf DS: 17456328

Réf OSE : 2024-83129-30117

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

Adresse du bien :

QUARTIER PREBOIS 83140 Six-Fours-les-Plages

Valeur :

Valeur vénale 27 500 € / Indemnité de remploi : 3 750 € / Total de l'indemnité de dépossession : 31 250 €

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

1 - CONSULTANT

METROPOLE TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE

affaire suivie par : MAILLET ANNE SOPHIE

2 - DATES

de consultation :	17/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	//
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	//
du dossier complet :	22/04/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input checked="" type="checkbox"/>
---------------	---

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique relatif au projet d'aménagement de la zone d'activité économiques PREBOIS.

Prix envisagé communiqué : 43,08€/m²

Évaluation précédente : 2021-129V0150 : indemnité principale : 25 175 € / indemnité accessoire : 3 518 € Pour 666 m².

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 3^e 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

Zone à vocation économique Prébois.

Elle est située au Nord-Est de la commune de Six-Fours-les-Plages, entre la ZAE de la Millonne et la ZAE Kennedy. L'occupation du sol est marquée par la présence de bâti (logements au Sud de la RD63, activités au Nord). Les terrains d'assiette du projet correspondent à des espaces en friche. Concernant les voies de circulation, le site du projet est facilement accessible depuis les RD26 et 63 en venant de l'autoroute A50. Plusieurs autres voies de desserte locale sont présentes dans le secteur, dont le chemin des Négadoux.

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)	AB 1556	PREBOIS	05 50



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Monsieur et Madame SCAMACCA

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU de la commune de SIX FOURS LES PLAGES :

Zone 2 Aua 1

Cette zone correspond aux secteurs d'urbanisation future à vocation d'activités économiques au Sud Est et au Sud- Ouest de la zone d'activités des Playes et de la Millonne.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à une modification ou à une révision du PLU ainsi qu'à une compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie sur la zone.

Y sont interdites l'ensemble des occupations et utilisations du sol, hormis, et sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone, notamment les modifications, extensions et surélévations des constructions destinées à l'habitation (30 % - 150 m²) ou au commerce (50%), existant antérieurement à l'opposabilité du PLU, à l'artisanat, l'industrie, dans certaines limites de surface de plancher.

Recul : > 5 m

Implantation : > 5 m (3 m sur une même propriété)

Emprise au sol : 50 %

Hauteur : 6 m pour l'habitation / 9 m pour les autres constructions

Stationnement ; 1 pl/ 60 m² sdp ou 40 m² sdp ou 100 m² sdp selon le type de constructions

Espaces non imperméabilisés : 20 %

6.2.Date de référence et règles applicables

Dernière procédure approuvée le 14/02/2023

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 : Mutations de Terrains à Urbaniser dans le secteur

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastreales	Commune	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observation
1	8304P04 2022P23522	129//AB/272//	SIX-FOURS-LES-PLAGES	02/09/22	7925	515125	65	2AUa1 – fermé- activité économique
2	8304P04 2022P15954	54//BA/80//	LA FARLEDE	07/06/22	987	50 000	51	AUE2 – fermée – activités équip. pub. (terrain encombré)
3	23P12352	AM 56,54	LA FARLEDE	02/06/23	11208	1003000	90	1AU – Habitat individuel groupé r+1 à l'OAP
4	8304P04 2020P12752	54//AM/115//	LA FARLEDE	10/11/20	2413	220 000	91	1AUB / Acquisition Promoteur /OAP
5	8304P04 2020P12797	54//AM/114//	LA FARLEDE	10/11/20	2385	220 000	92	1AUB / Acquisition Promoteur / OAP
6	8304P04 2018P10356	BH/25	LA FARLEDE	20/08/18	2377	147 423	62	auh3, indemnité par commune pour réserve en ZAD
7	8304P04 2018P10352	AZ/7	LA FARLEDE	20/08/18	4488	277 461	62	auh3, achat commune pour réserve dans ZAD
8	8304P04 2019P01650	BH/117 et 21	LA FARLEDE	24/01/19	4782	267 792	56	auh3, fermé
Moyenne					4 571	337 600	71	
Quartile haut					5 568	336 877	90	
Quartile bas					2 383	201 856	61	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

Soit une parcelle en friche de forme grossièrement rectangulaire et enclavée. Compte tenu de sa faible surface et de son zonage restrictif, nous retiendrons la valeur basse de notre étude 1 arrondie à 50€/m².

Superficie m²	Prix au m²	Montant
550	50,00	27 500,00

Valeur vénale estimée : **27 500 €**

Indemnité de emploi : **3 750 €**

Total de l'indemnité de dépossession : **31 250 €**

Sous toutes réserves, bien non visité.

Nature de l'immeuble	Indemnité principale / d'éviction	Mode de calcul	Indemnité de remploi	Total de l'indemnité de dépossession
Immeubles bâtis et non bâtis (libre)	27 500 €	20 % pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 €	3 750 €	31 250 €
		15 % pour la fraction comprise entre 5 001 € et 15 000 €		
		10 % pour le surplus		

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 **27 500 € / Indemnité de remploi : 3 750 € / Total de l'indemnité de dépossession : 31 250 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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