

**BUREAU METROPOLITAIN DU  
MARDI 5 SEPTEMBRE 2023**

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

**QUORUM : 9**

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
14	0	3

**OBJET DE LA DECISION**

**N° 23/371**

**ACQUISITION DE  
L'IMMEUBLE DENOMME "LES  
ROCHES CURELS " SITUE A  
HYERES-LES-PALMIERS  
LIEUDIT LE CHATEAU RUE  
SAINT-PIERRE CADASTRE  
SECTION BD N°113 -  
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, Mme Hélène ARNAUD-BILL, M. Robert BENEVENTI, Mme Nathalie BICAIS, M. Robert CAVANNA, M. Jean-Pierre GIRAN, M. Arnaud LATIL, Mme Geneviève LEVY, M. Cheikh MANSOUR, Mme Josée MASSI, M. Jean-Louis MASSON, M. Ange MUSSO, M. Francis ROUX, M. Hervé STASSINOS.

**ABSENTS :**

M. Christian SIMON, M. Jean-Sébastien VIALATTE, M. Gilles VINCENT.

## **DÉCISION MÉTROPOLITAINE**

**N° 23/371**

**BUREAU DU 5 SEPTEMBRE 2023**

**O B J E T : ACQUISITION DE L'IMMEUBLE DENOMME "LES  
ROCHES CURELS " SITUE A HYERES-LES-PALMIERS  
LIEUDIT LE CHATEAU RUE SAINT-PIERRE CADASTRE  
SECTION BD N°113 - 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 en date du 04/05/2023 portant élection du Président de la Métropole,

**VU** la délibération du Conseil Métropolitain n°23/05/078 en date du 04/05/2023 portant délégations au Président et au Bureau,

**VU** l'arrêté de signature n°AP 23/49 en date du 11/05/2023 à Madame PAECHT Valérie, Directeur Général des Services de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

**VU** les différents échanges entre la Commune de Hyères-les-Palmiers et la Métropole Toulon Provence Méditerranée en faveur d'une cession de l'immeuble dénommée « Les Roches Curels » situé à Hyères-les-Palmiers 24 rue Saint-Bernard et cadastré section BD n° 113,

**VU** l'avis des Domaines n°2022-83069-86409 rendu en date du 15/12/2022 transmis par les services de la Commune de Hyères-les-Palmiers,

**VU** le courrier de la Métropole en date du 15/11/2022 entérinant son accord auprès de la Commune de Hyères-les-Palmiers d'acquérir l'immeuble dénommé « Les Roches Curels », situé à Hyères-les-Palmiers 24 rue Saint-Bernard, moyennant un prix d'acquisition équivalant à la moitié de l'évaluation estimée par le Pôle d'Évaluation Domaniale,

**VU** la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Hyères-les-Palmiers n°10 en date du 24/02/2023 approuvant la vente à la Métropole Toulon Provence Méditerranée de l'immeuble dit « Les Roches Curels » situé au 24, rue Saint-Bernard et cadastré section BD n°113 au prix de TROIS CENT TRENTE-HUIT MILLE EUROS (338 000 €),

**CONSIDERANT** que l'association « Villa Noailles » qui gère la Villa Noailles à Hyères-les-Palmiers assure la gestion et la programmation culturelle du site,

**CONSIDERANT** que cette association bénéficie d'une mise à disposition de la propriété communale dénommée « Les Roches Curels » située 24 rue Saint-Bernard, cadastrée section Bd n°113 enclavée dans le parc Saint-Bernard à Hyères-les-Palmiers,

**CONSIDERANT** que ce bâtiment qui accueille les bureaux administratifs de cette association participe à la politique culturelle et à l'image et l'attractivité de la commune de Hyères-les-Palmiers et de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

**CONSIDERANT** que la Villa Noailles faisant l'objet d'un transfert de gestion à la Métropole Toulon Provence Méditerranée, il est nécessaire d'acquérir cette bâtisse auprès de la commune de Hyères-les-Palmiers,

**CONSIDERANT** qu'il convient d'acquérir pour la somme de TROIS CENT TRENTE-HUIT MILLE EUROS (338 000 €), l'immeuble dénommé « Les Roches Curels » édifié sur la parcelle sise à Hyères-les-Palmiers 24 rue Saint-Bernard et cadastrée section BD n° 113 d'une superficie de 210 m²,

**CONSIDERANT** l'accord des parties pour cette cession au prix sus-indiqué,

Et après en avoir délibéré,

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

### **ARTICLE 1**

**D'ADOPTER** l'exposé qui précède.

### **ARTICLE 2**

**D'AUTORISER** Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, d'une part, à signer l'acte authentique d'acquisition à intervenir ainsi que tous les documents annexes, et d'autre part, à payer la somme de TROIS CENT TRENTE-HUIT MILLE EUROS (338 000 €) correspondant au prix de ladite acquisition ainsi que les frais y afférents.

### **ARTICLE 3**

**D'ACQUERIR** pour la somme de TROIS CENT TRENTE-HUIT MILLE EUROS (338 000 €), l'immeuble dénommé « Les Roches Curels » édifié sur la parcelle située à Hyères-les-Palmiers 24 rue Saint-Bernard et cadastrée section BD n° 113 d'une superficie de 210 m<sup>2</sup>, appartenant à la Commune de Hyères-les-Palmiers.

### **ARTICLE 4**

**DE DÉSIGNER** l'Office Notarial de Me Gabriel ROQUEBERT sis à OLLIOULES (Var), en vue de la rédaction de l'ensemble des actes et documents nécessaires à la réalisation de cette acquisition.

### **ARTICLE 5**

**DE DIRE** que le bien devra rester affecter à une activité d'intérêt général en lien avec une politique publique.

## **ARTICLE 6**

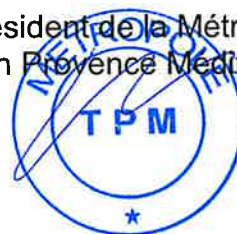
**DE DIRE** que les crédits sont inscrits sur le Budget Principal de la Métropole Toulon Provence Méditerranée de l'année 2023 – article 2115 – Opération 22309 fonction 311-21.

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

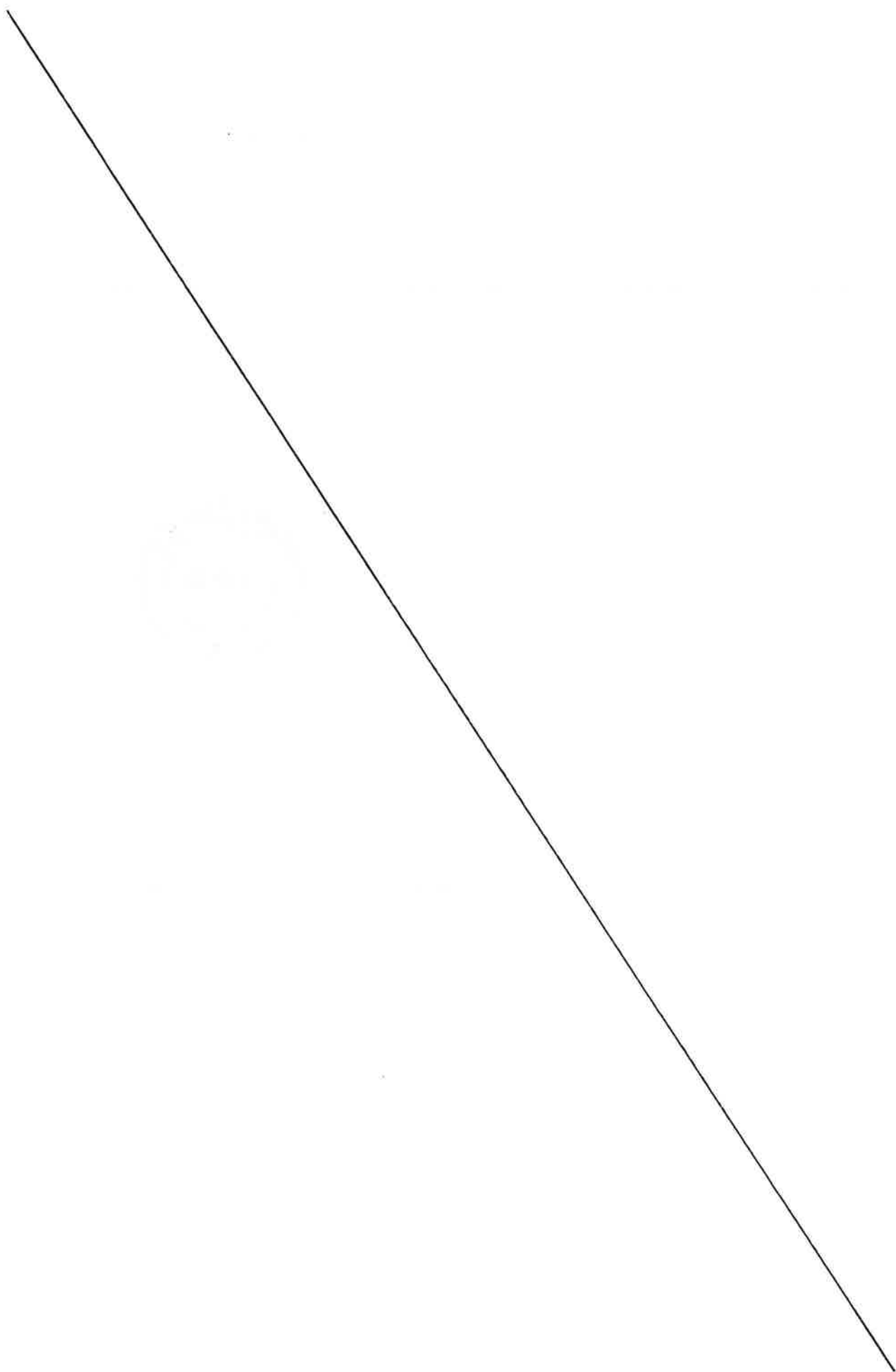
Fait à Toulon, le 5 septembre 2023

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée



POUR	14
CONTRE	0
ABSTENTION	0



Le Conseil Municipal de la Commune d'HYERES s'est réuni dans le lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN Maire de la ville d'HYERES LES PALMIERS

**ETAIENT PRESENTS** : Monsieur GIRAN, Monsieur ROUX, Madame BERNARDINI, Monsieur CARRASSAN, Madame MARINO, Monsieur GIRARDO, Madame MANA, Madame BATTESTI, Monsieur FRATELLIA-GUIOL, Madame RITONDALE, Monsieur THIEBAUD, Madame PARENT, Monsieur BRUNEL, Madame SCANTAMBURLO, Monsieur BERNARDI, Madame MONFORT, Madame VERDINO, Monsieur CUNEO, Madame PAPALEO, Monsieur PHILIP, Madame DECUGIS, Monsieur MONPATE, Monsieur CIRCOSTA, Monsieur COLIN, Madame GALLART, Madame BUTTAFOGHI, Monsieur FOUQUE, Monsieur MICALLEF, Monsieur LIBESSART, Madame PRESTAT, Monsieur MARTIN, Madame AGOSTA, Monsieur MARION, Madame BURKI, Monsieur MASSUCO, Monsieur LAURENT, Monsieur EYNARD-TOMATIS.

**ABSENTS :**

Madame Chantal PORTUESE, Madame Widad FERJANI.

**EXCUSES ET ONT DONNE PROCURATION DE VOTER, conformément à la loi n°47.1744 du 6 Septembre 1947,**

Monsieur CORNILEAU (pouvoir à Monsieur Frédéric LIBESSART)

Monsieur LAFAURE (pouvoir à Monsieur Sébastien FRATELLIA-GUIOL)

Madame BARRUE (pouvoir à Monsieur Francis ROUX)

Madame LEGOUHY (pouvoir à Madame Lucette RITONDALE)

Madame TROPINI (pouvoir à Madame Martine AGOSTA)

Madame COLLIN (pouvoir à Monsieur Jean-Michel EYNARD-TOMATIS)

**CONSEILLERS EN EXERCICE : 45**

**DATE DE LA CONVOCATION : 17/02/2023**

**SECRETAIRE DE SEANCE : M. Olivier MICALLEF**

Lecture a été donnée de ce qui suit :

**OBJET : GESTION FONCIERE ET DOMANIALE - VENTE PROPRIETE COMMUNALE - Immeuble les Roches Curels - 24, Rue St Bernard - Parcelle BD n°0113 - Vente à la Métropole Toulon Provence Méditerranée**

**RAPPORTEUR : Monsieur Jean-Pierre GIRAN - Maire de la ville de Hyères les Palmiers**

La Villa Noailles a fait l'objet d'un transfert de gestion à Toulon Provence Méditerranée depuis 2004.

La Villa Noailles figure dans la liste des transferts de propriété devant intervenir dans la cadre de la création de la Métropole et le transfert des compétences.

L'association Villa Noailles assure la gestion et la programmation culturelle du site.

L'association bénéficie d'une mise à disposition de la propriété communale dénommée « Les Roches Curels » situé 24 rue Saint Bernard, cadastrée Section BD n° 113, enclavée dans le Parc Saint Bernard.

Ce bâtiment accueille ses bureaux administratifs. Il participe ainsi à la politique culturelle et à l'image et à l'attractivité de la Commune et de la Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM).

MTPM s'est rapprochée de la Commune pour solliciter son acquisition considérant son affectation à la Villa Noailles et sa situation dans le parc Saint Bernard qui figure dans la liste des transferts de la Commune à MTPM (tout comme la Villa Noailles).

Une première estimation par le pôle de l'évaluation du Domaine a été faite en mars 2021 pour 676.000 €. Le pôle de l'évaluation du Domaine a rendu un nouvel avis n°2022-83069-86409 daté du 15 décembre 2022 avec une valeur vénale du bien à 694 000€.

Considérant la situation et l'affectation du bien, il a été convenu une cession à la moitié de la valeur estimée par le service du Domaine soit sur la base de la première estimation : 338.000 €. Ce prix a été accepté par MTPM par lettre du 15 novembre 2022. Ce prix est maintenu en dépit de la réactualisation de l'estimation de la valeur vénale par le pôle de l'évaluation du Domaine.

Compte tenu de la situation décrite ci-dessus, la Commune décide donc de vendre ledit bien au prix de 338 000€.

Le bien devra rester affecté à une activité d'intérêt général en lien avec une politique publique.



Il est précisé que tous les frais, droits et émoluments de cette vente seront à la charge de l'acquéreur.

Il convient donc d'autoriser Monsieur le Maire ou à défaut l'Adjoint au Foncier à signer tout document se rapportant à cette vente et notamment l'acte authentique portant transfert de propriété.

### **LE CONSEIL MUNICIPAL,**

**ENTENDU** l'exposé des motifs,

**VU** l'avis du pôle de l'évaluation du Domaine n°2022-83069-86409 du 15 décembre 2022,

**VU** l'avis de la 2<sup>ème</sup> commission,

**APPROUVE** la vente à la Métropole Toulon Provence Méditerranée de l'immeuble dit « Les Roches Curels » situé au 24, Rue St Bernard et cadastré section BD n°0113 au prix de Trois Cent Trente Huit Mille Euros (338 000€),

**AUTORISE** le Maire ou à défaut l'Adjoint au Foncier à signer tous les actes et documents à intervenir en relation avec cette affaire,

**DIT** que ce bien devra rester affecté à une activité d'intérêt général en lien avec une politique publique,

**DIT** que les frais liés à cette affaire seront entièrement à la charge de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

**DIT** que le produit de la cession sera imputé au budget de la Ville sur les crédits prévus à cet effet au Chapitre 024, Nature 024, Fonction 01.

**FAIT ET DELIBERE**  
les jour, mois et an susdits,

Monsieur Olivier MICALLEF, CMD  
Secrétaire de séance



Le Maire  
Jean-Pierre GIRAN



**ADOPTÉE A LA MAJORITE PAR 36 VOIX**

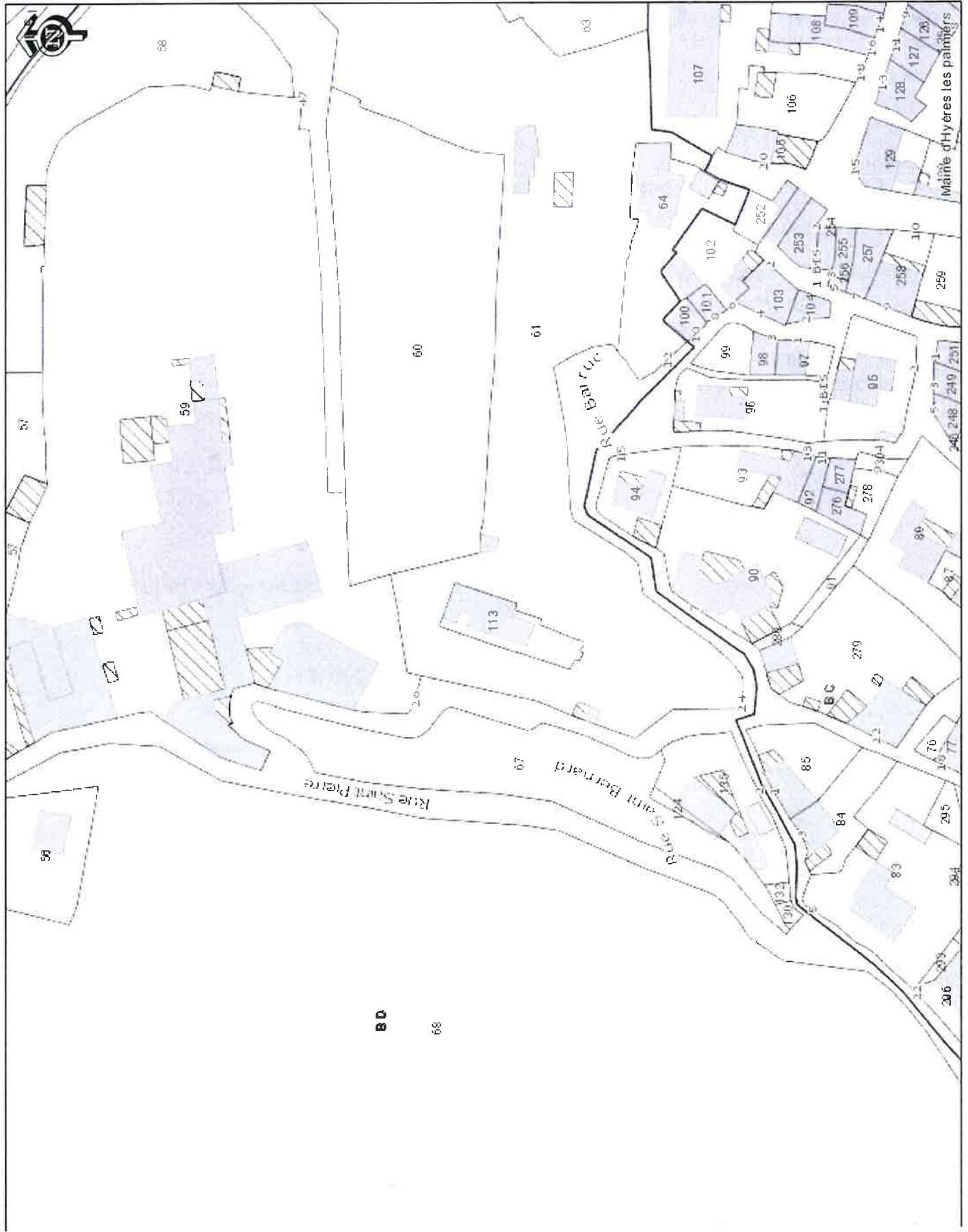
**CONTRE : 5**

**ABST : 2**

**Ne prend pas part au vote : 0**

**Publié le**

**Reçu en préfecture le**



1:1 000

0 9 18 27 36 45 m



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction départementale des Finances publiques Du  
Var**

Le 15/12/2022

Pôle d'évaluation domaniale

Place Besagne CS 91409  
83056 TOULON CEDEX

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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Sandrine GUINLOT-PRADO

téléphone : 04 94 03 81 35 ou 06 27 57 23 17  
courriel : sandrine.guinlot-prado@dgvip.finances.gouv.fr

**Réf. DS : 10638899**

**Réf OSE 2022-83069-86409**

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

Désignation du bien :	Appartements
Adresse du bien :	24 Rue Saint Bernard 83400 Hyères
Département :	Var
Valeur vénale :	<b>694 000 € HT</b>

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

## 1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNE DE HYERES

affaire suivie par : M AUREILLE RENAUD

## 2 - DATE

de consultation : 21/11/2022

de réception : 21/11/2022

de visite : 25/02/2021

de dossier en état : 21/11/2022

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

Demande d'évaluation de la Valeur Vénale d'une parcelle encombrée d'un bâtiment découpé en 3 appartements en vue de sa cession par la commune.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Commune de HYÈRES LES PALMIERS

Section	Parcelle	Superficie (ha a ca)	Lieu-dit
BD	113	02 10	24 RUE SAINT BERNARD



**Description du bien :** A proximité immédiate de la Villa Noailles, au sein du Jardin Remarquable St-Bernard, se trouve la parcelle BD 113 élevée d'une maison de maître transformé en un immeuble de 3 étages, séparé en trois appartements :

- RDC : un appartement type studio de 40 m<sup>2</sup>. Entrée à partir du Jardin, donnant sur une chambre/séjour. Le bien dispose d'une cuisine et d'une salle d'eau. L'état du logement est correct.

1<sup>er</sup> étage : un appartement T3 de 80 m<sup>2</sup>. Entrée indépendante ouvrant sur un grand couloir. Celui ci distribue sur la droite un grand placard, une salle d'eau avec WC puis une Cuisine. Le couloir distribue sur la gauche une chambre, un bureau, un séjour avec balcon. Au fond du logement un dégagement donne accès à une dernière chambre. Le logement est en très bon état. Murs peints récemment en blanc, linoléum clair au sol, cuisine refaite, fenêtre PVC double vitrage.

2 étage : un appartement T3 de 58 m<sup>2</sup>. L'entrée donne accès à une cuisine sur la gauche et un séjour sur la droite. Le couloir continue sur la gauche pour distribuer 2 chambres, un placard, un WC, puis une salle d'eau. Le logement est en bon état. Le logement est en bon état. Murs repeints récemment, linoléum clair au sol, fenêtre PVC double vitrage.

Soit une surface utile totale de 178 m<sup>2</sup>.

Le bâtiment dispose d'une très belle situation, au plein cœurs d'un parc arboré public avec une vue dégagée sur la vieille ville et la mer. Des stationnements dans les environs est aisé. Néanmoins, du fait de cette situation, le bâtiment ne dispose pas de jardin ou de cours propre et les occupants peuvent subir quelques nuisances sonores du fait des visiteurs du Jardin public.

Lors de notre visite le bien était occupé par l'association Villa Noailles qui utilisait le bien comme bureau.

## **5 – SITUATION JURIDIQUE**

- Nom du propriétaire : Commune de Hyères les Palmiers
- Situation d'occupation : Libre (louée gratuitement à l'association Villa Noailles dans le cadre d'une AOT résiliable à tout moment)

## **6 - URBANISME – RÉSEAUX**

PLU de la commune de HYÈRES LES PALMIERS

Zone N : La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

Aucune construction nouvelle à usage d'habitation n'est autorisée.

Desserte et réseaux : Non renseigné.

Caractéristique : Sans objet.

Implantation : Alignement et limites séparatives (N 6 à 8) : retrait de 75 m par rapport à l'axe de la RD 559 ; 4 m en limite séparative ; d° entre les bâtis.

Emprise au sol : Non réglementé.

Hauteur : 7 mètres => R +1 ; 3 mètres pour les annexes.

Stationnement : N 12

Espaces libres : N 13

## **7 - DATE DE RÉFÉRENCE**

Sans objet

## **8 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE**

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.

La valeur du bien est estimée à **694 000 € HT.**

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  
La Responsable du Pôle d'évaluation du Domaine



Sandrine GUINLOT-PRADO

Inspectrice divisionnaire des finances publiques

Toulon le **15 NOV 2022**

**Valérie PAECHT**

Directeur Général des Services de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée

à

Monsieur Jean-Pierre GIRAN  
Maire de la ville d'HYERES-LES-PALMIERS  
Premier Vice-président de la métropole  
TOULON PROVENCE MEDITERRANEE  
Hôtel de ville  
12, avenue Joseph Clotis  
BP 709  
83412 HYERES cedex

**Direction Générale des Services**

Valérie PAECHT

Directeur Général des Services

**Direction Générale Adjointe des Services**

**Finances et Moyens**

Claude WEISSE

Affaire suivie par :

Claire HUMMEL

[chummel@metropoletpm.fr](mailto:chummel@metropoletpm.fr)

04.94.93.68.37

N/Réf : HFVP/CW/CH/2022 n° 752

V/Réf : JPG/FM n° 615

OBJET : Villas Rue Saint-Pierre (Gandarillas) – Rue Saint-Bernard (Roches Curels)

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de nos échanges je vous confirme par la présente, l'accord de la métropole sur les points suivants :

- cession par la commune à la métropole de la Villa « Gandarillas » située Rue Saint-Pierre à l'euro symbolique;
- cession par la commune à la métropole de la bâtisse dite des « Roches Curels » située 24 rue Saint-Bernard, moyennant la somme de TROIS CENT TRENTE HUIT MILLE euros (338.000,00 €) soit la moitié de l'évaluation estimée par le Pôle d'évaluation domaniale.

Concernant la villa dite « des jardiniers » située 12, rue Barruc, nous avons proposé à l'association Villa Noailles d'acquérir ce bien grâce à des recherches de mécénats.

Cet accord de principe devra bien entendu être entériné par une délibération ultérieure conforme de l'organe délibérant de la métropole, autorisant le Président à signer l'acte authentique.

Le Service des Affaires Foncières engage les démarches nécessaires, et prépare les délibération et décision concomitantes, en lien avec les services de la commune.

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

Pour le Président  
Par délégation,  
  
**Valérie PAECHT**  
Directeur Général des Services  
Toulon Provence Méditerranée

