

**ESTÉREL CÔTE D'AZUR AGGLOMÉRATION**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION**

Nombre de Conseillers En exercice : 21 Présents : 16	Séance du : 30 mars 2023	Date de publication : 11 avril 2023
--	-----------------------------	--

L'an deux mille vingt-trois, le trente mars à neuf heures et trente minutes, le Bureau communautaire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération régulièrement convoqué le 23 mars 2023 s'est réuni à la communauté d'agglomération, sous la Présidence de M. MASQUELIER, Président.

**PRESENTS :**

MASQUELIER Frédéric - RACHLINE David - BOUDOUBE Paul - CHARLIER DE VRAINVILLE Gérard - MARCHAND Charles - ARENAS Martine - ISEPPI Stéphane - LANCINE Brigitte - CHIODI Josiane - DELAUNAY KAIDOMAR Françoise - LONGO Gilles - JEANPERRIN Brigitte - SOLER Annie - LOMBARD Danièle - BOYER Max - LEROY Carine.

**REPRESENTES :** Conformément à l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, ont donné pouvoir de voter en leur nom : DECARD Guillaume donne procuration à MASQUELIER Frédéric - LEMAITRE Didier donne procuration à LONGO Gilles - MARTY Nicolas donne procuration à CHIODI Josiane - HUMBERT Cédric donne procuration à MARCHAND Charles - REGGIANI Jean-Paul donne procuration à LOMBARD Danièle.

**SECRETAIRE DE SEANCE :** M. BOYER.

**DOMAINE ET PATRIMOINE / DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

\*

**PROCEDURE DE CESSION D'UN TERRAIN SITUE  
EN ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES**

**PARCELLE SECTION AO N°809 ZAC DES GARILLANS  
A ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS**

\*

- N° 25 -

M. ISEPPI, Vice-Président, expose :

Dans le cadre de sa compétence « aménagement de l'espace communautaire » le Bureau communautaire avait approuvé par délibération n°08 du 30 novembre 2018, l'acquisition de la parcelle AO n° 809 d'une surface de 2 370 m<sup>2</sup>, sur la commune de Roquebrune sur Argens, ZAC des Garillans, au prix de 379 200 € hors taxe afin de réaliser un pôle multimodal comprenant une aire de covoiturage et un échange en transport en commun.

Par délibération n°64 du 28 février 2020, le prix de vente, devant être soumis à la TVA du chef du vendeur, avait été complété de la TVA, soit une dépense totale pour la Communauté d'Agglomération de 455.040 € TTC.

Il apparait aujourd'hui que ce site ne correspond plus à la destination de pôle multimodal dont la réalisation était évaluée à 700.000€. En effet, afin de ne pas dégrader le cadencement de la ligne 4, il ne fallait pas modifier l'itinéraire en rentrant dans la zone des Garillans et les deux quais de bus de grande capacité prévus au projet devenaient inutiles.

Aucune utilisation d'intérêt général n'étant envisagée et Estérel Côte d'Azur Agglomération souhaitant favoriser l'implantation d'entreprises et la création d'emplois sur son territoire, il est proposé de vendre ce terrain dépendant de son domaine privé.

Estérel Côte d'Azur Agglomération dans le cadre de sa compétence développement économique et du foncier lui appartenant en ZAE, et en application de son Pacte de Gouvernance, souhaite *accueillir des activités pourvoyeuses d'emplois et développer des services aux entreprises implantées sur ces parcs d'activités.*

Ce terrain situé en zone UE1 au PLU est dans la ZAC des Garillans. Il est viabilisé.

Un avis de France Domaines du 06 décembre 2022 évalue le terrain à la somme de 450.000 € hors taxes et hors droits. La vente sera soumise à la TVA sur prix total qui s'ajoutera à la valeur vénale ci-dessus.

S'agissant d'une cession foncière du domaine privé sans charges, l'Agglomération n'est pas soumise aux procédures de publicité de la commande publique. Néanmoins, forte de ces orientations fixées au Pacte de gouvernance, l'EPCI souhaite organiser volontairement une procédure de publicité et de sélection pour la cession du terrain sis ZAC des Garillans.

Il est proposé aux membres de l'assemblée délibérante la procédure suivante de cession foncière sans charges :

- Avis de France Domaines (annexé),
- Délibération du Bureau communautaire lançant la procédure de vente du terrain en l'état,
- Publicité,
- Examen technique des candidatures,
- Décision du Bureau communautaire sur la vente définitive du terrain et son prix. Estérel Côte d'Azur Agglomération se réserve le droit de ne pas donner suite à la publicité.

La procédure de publicité de vente de ce terrain suivante sera mise en place :

- Sur le terrain,
- Par un avis dans Var Matin et Avenir Côte d'Azur,
- Sur le site internet de la Communauté d'Agglomération,
- Sur le site internet des communes du territoire.

L'examen technique des candidatures reçues sera réalisé au vu :

- De la conformité du projet aux obligations réglementaires et d'urbanisme (SCoT, PLU, Règlement de la ZAC des Garillans...),
- De l'intérêt économique du projet pour le territoire (l'acquéreur devra être l'utilisateur final),
- De la capacité financière de l'entreprise à porter le projet et viabilité économique du projet (business model...),
- De la vocation du parc d'activités,
- De l'offre de prix du candidat. Le prix de vente ne pourra être inférieur au prix des Domaines qui constitue un prix plancher,
- De l'absence de clause suspensive d'obtention d'un permis de construire.

L'acte de vente notarié inclura notamment, dans le prolongement des dispositions réglementaires et contractuelles de la ZAC, lesdites clauses suivantes, qui seront limitées dans le temps et justifiées par un intérêt sérieux et légitime :

- Une clause d'affectation ayant pour objet de maintenir l'affectation du bien acquis,
- Une clause d'intéressement ayant pour objet d'associer le vendeur à la plus-value à éventuellement réaliser par l'acquéreur.

Un notaire représentera Estérel Côte d'Azur Agglomération à l'acte reçu par le notaire de l'acquéreur.

En conséquence, il est proposé au Bureau d'approuver les modalités de publicité ci-avant exposées en vue d'une revente du terrain des Garillans sus-désigné,

A la suite de cet exposé,

**VU** le code général de la propriété des personnes publiques,

**VU** le code général des collectivités territoriales,

**VU** la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe), transférant la compétence ZAE aux communautés d'agglomérations

**VU** le plan cadastral du terrain à vendre,

**VU** l'avis des Domaines,

**VU** l'avis de la Commission des assemblées,

le Bureau communautaire est invité à :

**APPROUVER** les modalités de mise en vente susmentionnées de la parcelle cadastrée à Roquebrune sur Argens, section AO n°809 d'une superficie de 2370 m<sup>2</sup>.

**AUTORISER** Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document afférent à cette procédure de publicité.

**DIRE** que les dépenses sont prévues au budget principal.

**LE BUREAU,**

**APRES** avoir entendu l'exposé de **M. ISEPPI, Vice-Président,**  
**ET A LA DEMANDE de M. LE PRESIDENT,**  
**APRES** en avoir délibéré,

À L'UNANIMITÉ des MEMBRES PRÉSENTS et REPRESENTÉS, ADOPTE LA DÉLIBÉRATION.

---

**FAIT** et **DELIBERE** en séance les jours, mois et an que dessus.

**POUR EXTRAIT CONFORME**

**Pour le Président et par délégation  
La Directrice Générale des Services**

Signé électroniquement par : Valérie ALLEGRE  
Date de signature : 11/04/2023  
Qualité : Directrice Générale des Services

**Valérie ALLEGRE**

Département :  
VAR  
  
Commune :  
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Section : AO  
Feuille : 000 AO 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 14/02/2023  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

ANNEXE à la délibération

Plan cadastral de la parcelle AO 809  
à Roquebrune sur Argens

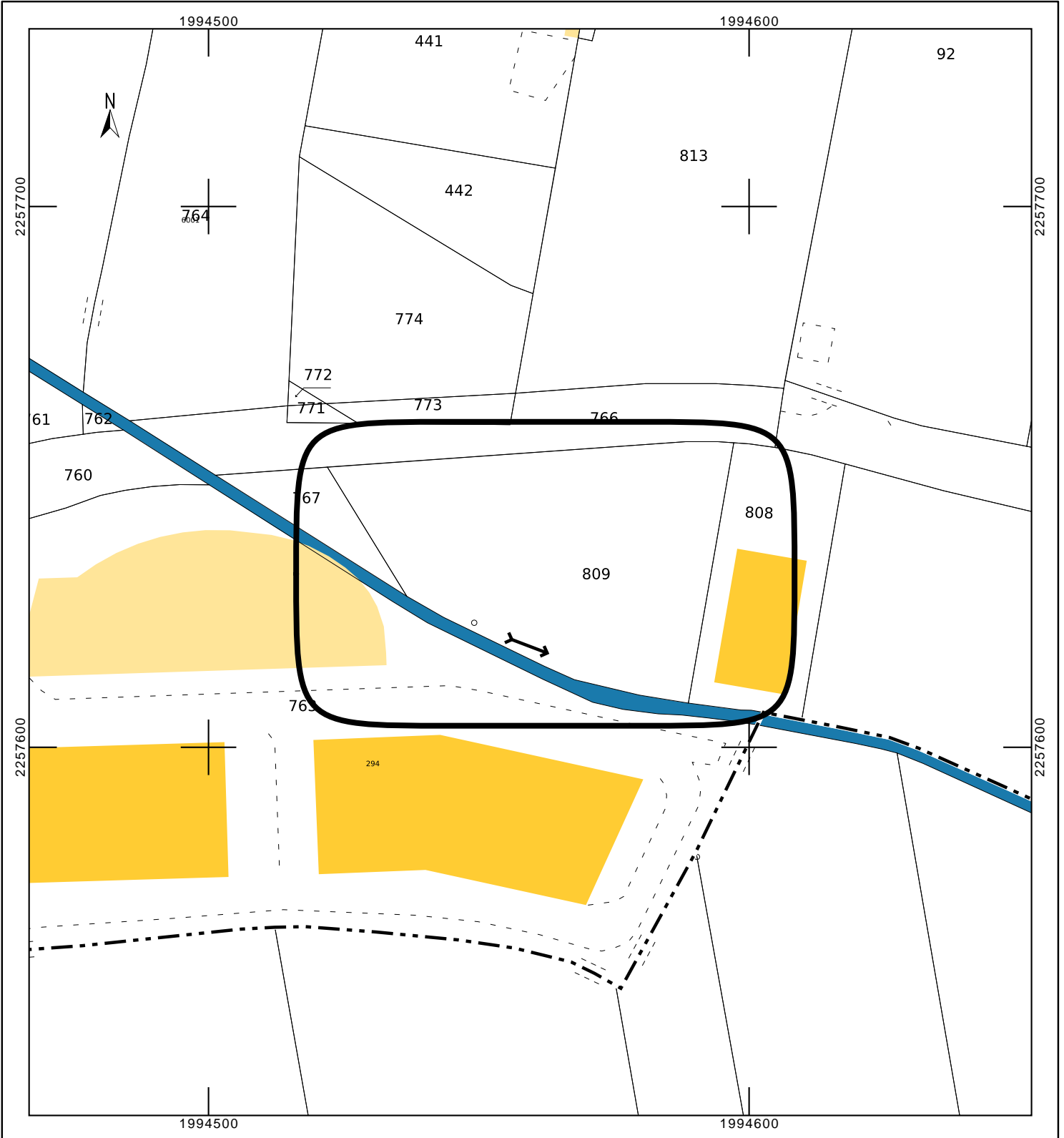
Envoyé en préfecture le 12/04/2023

Reçu en préfecture le 12/04/2023  
Publié le  
ID : 083-200035319-20230412-B\_20230330\_25B-DE

83008  
83008 DRAGUIGNAN Cedex  
tél. 04/94/60/49/33 -fax  
cdif.draguignan@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES  
Pôle Partenaires  
Service des Domaines - Évaluations  
Adresse : Place Besagne  
CS 91409  
83056 TOULON CEDEX  
Téléphone : 04.94.03.81.35  
06.61.77.54.71

Le 6 décembre 2022

Le Directeur des finances publiques du Var

à

Esterel Côte d'Azur Agglomération  
Affaire suivie par : Mme Berenguier

**POUR NOUS JOINDRE :**

Évaluateur : Philippe CHAZEL  
Téléphone : 06.61.77.54.71  
Courriel : philippe.chazel@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf. OSE : 2022 83107 90014  
DS : 10730881

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

Désignation du bien :	Détachement de parcelle
Adresse du bien :	Les Garillans, Roquebrune sur Argens
Valeur vénale :	450.000 €

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

**1 – SERVICE CONSULTANT**

Esterel Côte d'Azur Agglomération  
Affaire suivie par : Mme Berenguier

**2 – DATE**

de consultation : 01/12/2022  
de dossier en état : 01/12/2022

**3 – OPERATION SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGE**

Projet de cession par le consultant d'une parcelle nue en zone d'activités.

**4 – DESCRIPTION DU BIEN**

**Commune de Roquebrune sur Argens**

Roquebrune sur Argens (15.000 habitants environ) est une commune littorale de l'est Varois, à la fois station balnéaire et territoire rural, elle est proche du Département des Alpes Maritimes

S'étendant sur 28 kilomètres de long et 6 km de large, la commune s'étale sur plus de 10 600 hectares avec 14 626 habitants (2018), ce qui fait d'elle l'une des communes les plus vastes de l'Est varois.

Le village est une ville millénaire. Sa partie haute, construite sur un rocher, domine la plaine de l'Argens.

La partie ouest de la commune est vallonnée, car en bordure est du massif des Maures. Elle abrite le Rocher de Roquebrune, qui domine la partie est de la commune, formée par la plaine de l'Argens Le nord de la commune abrite les contreforts du massif de l'Esterel, et les gorges du Blavet. Au sud, les étangs de Villepey et les plages de la Méditerranée bordent le littoral municipal.

Le territoire de Roquebrune-sur-Argens est traversé, d'est en ouest, par la route nationale 7, ainsi que par l'autoroute

A8, et par la ligne ferroviaire Paris-Vintimille. Les sorties de l'autoroute A8 les plus proches sont les sorties 1037 (depuis Toulon et Aix-en-Provence) et n° 38 (depuis Nice).

L'aéroport international le plus proche est celui de Nice, celui de Cannes - Marseilla, moins loin, permettant un accès aux passagers d'affaires. La gare TGV la plus proche est celle de Saint-Raphaël.

La commune est reliée aux villes voisines par sept lignes de bus, certaines passant par le village, d'autres passant par les Issambres ou la Bouverie. Elles permettent de rejoindre la sous-préfecture, Draguignan, ainsi que la gare TGV la plus proche, à Saint-Raphaël, ou les plages de Fréjus, ou Saint-Tropez.

En période estivale, une navette régulière permet de rejoindre le port de Saint-Tropez, depuis le port des Issambres.

## Les biens à estimer

### Cadastre et superficie :

Parcelle cadastrée section AO n° 809 d'une contenance totale de 2.370 m².

### Situation et nature :

ZAC des Garillans, en bordure de la rue des Tuileries dans une zone d'activités assez dense, le bien à évaluer est constitué (entre un ruisseau et la voie principale de la ZAC) d'une parcelle non bâtie entre des lots bâtis et exploités. Il s'agit d'une parcelle à l'état d'inculte de bonne planimétrie et de belle configuration grossièrement trapézoïdal avec une longue façade sur voie, le tout bien desservie et bénéficiant d'une belle façade sur voie.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

**Propriétaire :** Esterel Côte d'Azur Agglomération.

### Situation locative & juridique :

L'estimation retiendra le bien comme étant libre de tout encombrement et occupation.

### Origine de propriété :

Acquisition du 31/10/2018 pour un montant HT de 379.200 €. Règlement National d'Urbanisme en vigueur sur la Commune depuis le 27/03/2017. Ce tènement foncier est situé en zone ZA du Règlement d'Aménagement de Zone de la ZAC des Garillans, destinée à recevoir des activités économiques, commerciales et artisanales, des industries non polluantes, des services, des bureaux et de l'hébergement hôtelier.

Le Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 décembre 2013 classe le bien en zone B1.

## 6 – URBANISME – RESEAUX

Au P.L.U de la commune de Roque brune sur Argens en zone UE d'activités (Emprise et hauteurs max = 40% et 9,5 mètres) et Zone ZA du Règlement d'Aménagement de Zone de la ZAC des Garillans, destinée à recevoir des activités économiques, commerciales et artisanales, des industries non polluantes, des services, des bureaux et de l'hébergement hôtelier. Plan de Prévention des Risques.

## 7 – DATE DE REFERENCE

Estimation à la date de l'évaluation.

## 8 – DETERMINATION DE LA METHODE

Approche de la valeur des biens par comparaison.

## 9 – DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

La présente évaluation conclut à la détermination d'une valeur 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 **450.000 €**. Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

## 10 – DUREE DE VALIDITE

Dix-huit mois.

## 11 – OBSERVATIONS PARTICULIERES

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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Envoyé en préfecture le 12/04/2023  
Reçu en préfecture le 12/04/2023  
Publié le  
ID : 083-200035319-20230412-B\_20230330\_25B-DE

*Pour le Directeur départemental des Finances publiques,*

**Philippe CHAZEL**

inspecteur

