

Mairie de Fréjus
Place Formigé
83600 FREJUS

MAITRE D'OUVRAGE

Dossier d'enquête de déclassement du parking dit « de la Porte d'Hermès » Commune de Fréjus

1. DELIBERATION RELATIVE A LA MISE A L'ENQUETE



TPF Ingénierie
Dpt Procédures Règlementaires et Foncières
Le Space B
208/212 Bd du Mercantour
06200 NICE

INGENIERIE

DEPARTEMENT DU VAR

REPUBLIQUE FRANCAISE

ARRONDISSEMENT
DE DRAGUIGNAN

VILLE DE FREJUS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Effectif du Conseil Municipal	45
Conseillers en Exercice	45

SEANCE DU
30 mars 2023

Télétransmission en Préfecture	11 AVR. 2023
Transmission en Préfecture	
Date Réception	11 AVR. 2023

Le trente mars 2023, à dix-huit heures, le Conseil municipal de la commune de FREJUS, régulièrement convoqué le vingt-deux mars 2023, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence du Maire David RACHLINE.

PRESENTS : Mme PETRUS-BENHAMOU, M. LONGO*, Mme LEROY*, M. MARCHAND, Mme BARKALLAH*(sauf à la question 14), M. CHARLIER DE VRAINVILLE, Mme LANCINE, M. CHIOCCA, Mme PLANTAVIN, M. PERONA*, Mme LAUVARD, Mme CREPET, M. RENARD, Mme EL AKKADI, M. BOURDIN, M. PIPITONE, Mme LE ROUX, Mme GATTO, Mme VANDRA, M. SIMON-CHAUTEMPS, Mme BONNOT, Mme CAIETTA, Mme MEUNIER, M. CAZALA, M. DALMASSO, M. BOURGUIBA, Mme FIHIPALAI, M. AGLIO, M. ROUX, Mme BRENDLE, M. SGARRA, Mme SOLER, M. ICARD, Mme SABATIER, M. BONNEMAIN, Mme FERNANDES, M. POUSSIN, M. SERT.

REPRESENTES : Conformément à l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, ont donné pouvoir de voter en leur nom :

M. HUMBERT à Mme LEROY, Mme KARBOWSKI à Mme BARKALLAH, M. BARBIER à M. PERONA, M. DOSSIER à M. LONGO

ABSENTS : Mme FRADJ, M. CAMPOFRANCO

SECRETARE DE SEANCE : Mme LANCINE

DELIBERATION N° 814

**CESSION DU PARKING DIT « DE LA PORTE D'HERMES »
QUARTIER DE FREJUS PLAGE – CHOIX DE L'ACQUEREUR**

POLE AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
Service des affaires foncières et immobilières
FL/JM

JPS/AB/LK/DB

ACTE	PUBLIE DU <u>11 AVR. 2023</u>
NOTIFIE LE _____	AU <u>12 JUIN 2023</u>

Monsieur Michel BOURDIN, Adjoint au Maire, expose :

Par délibération n°739 du 24 novembre 2022, le Conseil municipal a autorisé le lancement de la procédure de cession du parking dit « de la Porte d'Hermès » cadastré section CT n°3,4, 98 et 100, sis avenue de Port-Fréjus.

Ce terrain d'une superficie d'environ 5 134 m² dont le plan est en annexe 1, est occupé par un parking public de 139 places sous gestion de l'Etablissement Public Local (EPL) « régie des stationnements ».

L'acquéreur a pour charge de réaliser en sus du parking nécessaire à son programme de logements, un parking public de 200 places environ avec locaux techniques brut de décoffrage, clos et couvert, avec les arrivées des fluides en attente.

La réalisation de ce parking public s'effectuera dans le cadre d'un marché public de travaux sans publicité ni mise en concurrence préalables puisque les travaux ne peuvent être fournis que par un opérateur économique déterminé, et en particulier, en l'espèce, par celui qui sera en charge des travaux de réalisation de la partie principale de l'immeuble à construire dès lors que le parking public sera indissociable de l'immeuble et en constituera d'ailleurs les fondations.

En effet, l'article R. 2122-3 2° du code de la commande publique dispose que le marché est conclu sans procédure de publicité et de mise en concurrence lorsque des raisons techniques le justifient : « *Tel est notamment le cas lors de l'acquisition ou de la location d'une partie minoritaire et indissociable d'un immeuble à construire assortie de travaux répondant aux besoins de l'acheteur qui ne peuvent être réalisés par un autre opérateur économique que celui en charge des travaux de réalisation de la partie principale de l'immeuble à construire* ».

Une fois réalisé, le parking public sera vendu par l'acquéreur du terrain à la ville de Fréjus ou à toute autre personne morale désignée par cette dernière, et appelée à s'y substituer.

Ainsi, une promesse de vente sera adossée de manière indissociable au marché public de travaux en vue de la cession du parking public à la Ville.

1/ Procédure de mise en concurrence :

La Ville a diffusé un appel à candidature en utilisant les moyens suivants :

- Affichage de la délibération n°739 du 24 novembre 2022 en l'Hôtel de Ville,
- Annonce sur le site internet de la Ville,
- Courrier aux promoteurs locaux, nationaux et aux bailleurs sociaux ayant antérieurement déposé des permis de construire collectifs sur la Commune.

Il résulte de cette procédure que 33 candidats ont fait la demande du cahier des charges de la vente. Ces derniers pouvaient déposer leurs offres jusqu'au 6 février 2023 à 16 h 00.

Les 12 candidats ayant déposé leur candidature sont :

- Icade,
- Coffim
- Sogeprom.
- Roxim,
- Cogedim,
- Kaufmann & Broad,
- Nacarat associé à l'architecte Gilles Gioenco
- Association ATD / EIFFAGE CONSTRUCTION,
- Segeprim
- Primosud,
- Uniti
- Bouygues Immobilier associé à l'architecte Gilles Gioenco

Les contenus de leurs dossiers devaient respecter les conditions fixées par le Conseil municipal (capacités techniques et financières, motivations et références). Après analyse des candidatures par la commission n°1, 3 candidats ont été admis à concourir.

Il s'agit des candidats suivant :

- Cogedim,
- Sogeprom.
- Bouygues Immobilier

Les trois candidats ont déposé leur projet et leur offre dans les délais impartis, soit avant le 28 février 2023 à 12h00.

La Commission n°2 a ainsi pu analyser les offres des 3 candidats. Il est rappelé que la commission ne peut donner qu'un avis consultatif sur les documents en sa possession, qui sont préparatoires au dossier de permis de construire.

Ces critères définis dans le cahier des charges ont permis de classer les 3 candidats. Ainsi, il s'avère que seule la proposition de COGEDIM répondait à la totalité des critères attendus et a ainsi obtenu la note la plus favorable.

2/ Description du projet proposé par COGEDIM :

Le plan masse et les insertions dans le site sont consultables au Secrétariat Général.

Le projet consiste en la création d'un ensemble immobilier de 6 495 m² de Superficie de Plancher (SP), dont 6 345 m² de SP affectés à une résidence senior, et 150 m² de SP pour un local commercial situé en rez-de-chaussée ainsi qu'un parking public de 213 places de stationnement.

L'immeuble comporterait 101 logements environ.

L'offre de prix pour l'acquisition du terrain communal est de 8 190 000 € HT, soit 1 260 € HT le m² de SP.

Il est précisé dans l'offre de prix qu'en cas d'obtention d'un permis de construire ou même un modificatif de permis qui autoriserait une SP supérieure à 6 495 m², dans un délai expirant à la date de la première vente authentique par le promoteur d'un premier lot, une indemnité de 1 400 € le m² de SP supplémentaire sera due au profit de la Ville.

Pour les 213 places de stationnement public réparties sur 1 niveau en sous-sol (120 places) et 1 niveau en rez-de-chaussée (93 places) le prix suivant a été proposé, dans l'attente de la réalisation des études géotechniques :

-prix hors fondations spéciales de type micropieux = 4 970 000 € HT soit 23 333 € HT la place.

Observations sur le projet de COGEDIM

Le prix proposé pour l'acquisition du terrain (8 190 000 € HT) soit 1 260 € le m² de SP, sans recours à un prêt bancaire est intéressant. Il est légèrement supérieur à l'estimation du Service des Domaines du 17 février 2022 figurant en annexe 2 (référence OSE 2021 83061 95168 DS : 7197122), lequel fixe, dans le cadre de l'estimation de la valeur vénale du terrain, un prix au m² de SP de 1195,40 €.

La cession du parking de 213 places à la Ville est proposée à 4 970 000 € HT soit 23 333 € HT la place.

Le service des Domaines, par avis du 17 mars 2023 joint en annexe 3, a estimé la place de parking à 19 014 € HT soit avec la marge de négociation de 10%, un montant maximal de 20 915 € HT la place.

Ce montant est sensiblement inférieur aux prix de construction actuels pour des parkings souterrains situés en bord de mer.

Pour référence, le projet du parking souterrain de la Place Vernet envisageait un coût de la place estimé à environ 29 750 € TTC, avec des spécificités de sols a priori moins contraignantes.

Par ailleurs la localisation du site à proximité du Port et du bord de mer implique la présence en sous-sol d'une nappe ainsi que du biseau salé et surtout la présence de sables potentiellement liquéfiables impliquant des techniques de construction spécifiques. L'estimation du Service des Domaines est donc sous-évaluée compte tenu des caractéristiques techniques du projet.

Pour ces motifs il sera demandé à l'assemblée municipale de s'écarter de la valeur estimée de France Domaines à 20 915 € HT la place et de valider le prix de cession de ce parking à 23 333 € HT la place.

Au niveau architectural, le projet est composé d'un bâtiment contemporain en forme de "L" offrant ainsi une vue sur un espace dégagé au droit de la copropriété La Croix du Sud, située au nord du terrain. Cette forme de bâtiment permettra de limiter les vis-à-vis et une occupation moins importante de la zone UB.

Notation du projet:

Comme indiqué précédemment, l'intégration du projet COGEDIM est la plus adaptée.

En effet, la proposition de réaliser un cœur d'îlot paysager permettra de limiter les vis-à-vis avec la copropriété « La Croix du Sud » située au nord du terrain, et de proposer aux riverains une vue sur espace arboré en lieu et place d'un espace imperméabilisé sur la quasi-totalité de sa surface, comme c'est le cas actuellement.

En outre, le fonctionnement proposé du futur parking public, lequel sera complètement indépendant de la résidence sénior, permettra une gestion autonome et sans aucune mixité d'usage entre public et privé, que ce soit piétonnier ou en voiture.

Par ailleurs, le projet prévoit un enfouissement du poste de relevage des eaux usées existant sur le site. Cette enfouissement permettra d'une part de limiter l'impact visuel de cet équipement technique disgracieux et d'autre part, de le moderniser.

En raison de ce qui précède, c'est l'offre de COGEDIM qui a obtenu l'avis favorable de la Commission. Néanmoins, dans son avis la Commission propose que Monsieur le Maire sollicite des précisions sur le projet.

3/ Phase de négociation du 16 mars 2023 :

Au vu de l'avis de la Commission, Monsieur le Maire s'est rapproché du candidat COGEDIM, afin d'avoir plus de précision sur le projet proposé.

Plus particulièrement, sur les sujets suivants :

- Le mode de fonctionnement du passage pour piéton qui desservira les deux entrées secondaires du parking public.
- Le mode de fonctionnement du poste de relevage des eaux usées.
- Le projet fait mention de la rétrocession à la Ville de 20 places de stationnement supplémentaires. Il est nécessaire de s'en assurer et de les localiser.
- La localisation de l'aire de livraison pendant la phase chantier.

4/ Réponse de COGEDIM du 16 mars 2023 :

En réponse, COGEDIM a apporté les précisions suivantes :

- Afin que le public puisse emprunter le chemin pour piéton desservant les deux entrées secondaires du parking public, COGEDIM s'engage à établir une servitude de passage pour piéton au profit de la Ville. L'entretien de cette dernière sera à la charge de COGEDIM.
- Le poste de relevage des eaux usées sera déplacé et intégré au futur bâtiment. Il disposera d'un accès unique donnant sur la voie publique, en façade de l'avenue de Port-Fréjus.
- Le projet ne prévoit pas la rétrocession de 20 places supplémentaires à la Ville. Il s'agit d'une erreur.
- En raison de contraintes techniques, l'aire de livraison sera bien située en bordure de l'avenue de Port-Fréjus. COGEDIM s'engage à ce qu'elle soit gérée de manière à limiter au mieux les désagréments pour les usagers.

Ainsi, le projet de COGEDIM serait le suivant :

- projet implanté le long de l'avenue de Port-Fréjus pour une SP totale de 6 345 m²,
- R+5 sur rue et R+1 sur l'arrière du terrain,
- 101 logements destinés à une résidence sénior pour 6 495 m² de SP et 150 m² de SP pour un local commercial en rez-de-chaussée,
- trémie véhicules d'accès au sous-sol uniquement destiné au parking public et positionnée en lieu et place de l'entrée du parking existant,
- 56 places de parkings privés,
- 213 places de parkings publics en fonctionnement permanent,
- 1 sortie ascenseurs en façade de l'avenue de Port-Fréjus et 2 sorties piétonnes (1 à l'arrière du bâtiment et 1 autre sur la rue Roger LOUIS),
- création d'un jardin privé en façade nord du terrain, face à la copropriété « La Croix du Sud » ;
- 17 arbres adultes existants (15 pins parasols et 2 palmiers) pourront être replantés sur site (selon la viabilité des sujets).

Enfin, le dépôt de permis de construire devra être effectué le 7 avril 2023 au plus tard, afin de pouvoir commencer son instruction et exiger, si nécessaire, des modifications réglementaires, comme c'est le cas pour toute demande d'autorisation d'urbanisme.

De fait,

VU l'article R. 2122-3 2° du code de la commande publique ;

VU la délibération n°739 du 24 novembre 2022 relative au lancement de la procédure de mise en vente de ce terrain ;

VU le cahier des charges de la vente dite " à charge" ;

VU les procès-verbaux de la Commission n°1 et n°2 en date des 8 et 9 février et du 28 février 2023;

VU l'offre de prix de COGDIM réceptionnée le 28 février 2023 et négociée jusqu'au 16 mars 2023, qui se décompose comme suit :

- 1 260 € HT le m² de SP pour la résidence service pour séniors,
- 1 400 € HT le m² de SP en cas d'obtention d'un permis de construire dont la SP autorisée dépasserait 6 495 m² ;
- 23 333 € HT la place de parking public ;

VU la demande de Monsieur le Maire en date du 16 mars 2023 ;

VU les précisions apportées par COGEDIM lors de la réunion du 16 mars 2023 ;

VU l'avis du Service des Domaines du 17 février 2022 figurant en annexe 2 relatif à l'estimation de la valeur vénale du terrain ;

VU l'avis du Service des Domaines du 17 mars 2023 relatif au coût d'acquisition du parking public de 213 places de stationnement, figurant en annexe 3 ;

Il est proposé au Conseil municipal :

DE DECIDER le principe de la vente du parking dit "parking de la Porte d'Hermès" d'une superficie d'environ 5 128 m² cadastré section CT n°3,4,98 et 100, à la société COGEDIM ou toute société amenée à s'y substituer dans laquelle elle serait associée, au vu du projet ci-avant exposé, pour la construction d'un programme développant une SP de 6 495 m² environ en fonction de l'instruction prochaine du permis de construire au prix de 8 190 000 € HT, soit 1 260 € HT le m² de SP.

D'AUTORISER la signature d'une promesse de vente sous les conditions suspensives de droit commun et notamment :

- le dépôt des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du programme immobilier au plus tard le 7 avril 2023 ;
- le caractère définitif des autorisations d'urbanisme et administratives, citées ci-avant, nécessaire à la réalisation du programme ;
- la désaffectation (fermeture du parking) et du déclassement du domaine public du terrain au plus tard le 30 septembre 2023 ;
- l'obtention d'une caution bancaire dans le mois de la signature de la promesse de vente ou d'un dépôt de garantie à hauteur de 10 % qui sera consigné entre les mains du notaire ;
- l'absence de servitude ou de contrainte d'urbanisme empêchant la réalisation du projet ;
- l'absence d'études de sol rendant inconstructible le terrain, et de pollution des sols ;
- l'absence de prescriptions archéologiques rendant impossible la réalisation du projet.

DE DECIDER de l'acquisition du parking public de 213 places lequel sera livré brut de décoffrage, hors d'eau et hors d'air avec l'arrivée des fluides en attente, pour la somme de 4 970 000 € HT soit 23 333 € HT la place de stationnement, sous la forme d'un marché public de travaux sans publicité ni mise en concurrence auquel sera adossé une promesse de vente indissociable sous condition suspensive de réalisation du marché de travaux ; ces contrats pourront, le cas échéant, être accompagnés d'un contrat de réservation ;

DE DIRE que la Ville procédera à l'acquisition de ce parking à un prix supérieur à celui estimé par France Domaines par avis du 17 mars 2023, compte tenu de sa localisation à proximité de la mer et du port de Fréjus générant des contraintes techniques spécifiques de construction de l'ouvrage souterrain à réaliser,

D'AUTORISER COGEDIM ou toute société amenée à s'y substituer, ou toute société agissant pour son compte à pénétrer sur le terrain pour réaliser les études de sols nécessaires.

D'AUTORISER COGEDIM ou toute autre société amenée à s'y substituer à déposer un permis de construire ou toutes autres demandes d'urbanisme ou découlant d'autres législations nécessaires à la réalisation du projet.

D'AUTORISER Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer la promesse de vente, à conclure un marché public sans publicité ni mise en concurrence pour la réalisation du parking public et à signer une promesse de vente indissociable à ce marché, ainsi que tous les actes, décisions ou contrats nécessaires à la mise en œuvre du projet ;

D'AUTORISER Monsieur le Maire à lancer la procédure d'enquête publique.

D'AUTORISER Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à prescrire l'enquête publique préalable au déclassement du parking, laquelle se déroulera dans le courant du mois de juin 2023, et signer toutes les pièces nécessaires à la procédure.

DE DIRE que le déplacement du poste de relevage des eaux usées existant sur le site est à la charge de COGEDIM et que l'appui technique des Services compétents d'Estérel Côte d'Azur Agglomération en la matière sera sollicité par le promoteur dans chacune des phases opérationnelles du programme.

DE DIRE que tous les frais liés à la cession seront pris en charge par l'acquéreur (y compris les frais liés à l'enquête publique).

DE DESIGNER Maître Grillet, notaire à Saint-Aygulf, pour la rédaction des actes à intervenir.

DE CONFIRMER que le permis de construire devra être déposé au plus tard le 7 avril 2023 pour une signature de l'acte définitif de vente au plus tard le 29 décembre 2023.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU l'avis favorable de la commission urbanisme, logement, développement économique, travaux, environnement, voirie et transports réunie le 24 mars 2023 ;

APRES avoir entendu l'exposé qui précède et délibéré à la MAJORITE des membres présents et représentés par 38 voix POUR, 4 VOIX CONTRE (M. BONNEMAIN, M. ICARD, Mme FERNANDES et M. POUSSIN) et 1 ABSTENTION (M. SERT) ;

DECIDE le principe de la vente du parking dit "parking de la Porte d'Hermès" d'une superficie d'environ 5 128 m² cadastré section CT n°3,4,98 et 100, à la société COGEDIM ou toute société amenée à s'y substituer dans laquelle elle serait associée,

au vu du projet ci-avant exposé, pour la construction d'un programme développant une SP de 6 495 m² environ en fonction de l'instruction prochaine du permis de construire au prix de 8 190 000 € HT, soit 1 260 € HT le m² de SP.

AUTORISE la signature d'une promesse de vente sous les conditions suspensives de droit commun et notamment :

- le dépôt des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du programme immobilier au plus tard le 7 avril 2023 ;
- le caractère définitif des autorisations d'urbanisme et administratives, citées ci-avant, nécessaire à la réalisation du programme ;
- la désaffectation (fermeture du parking) et du déclassement du domaine public du terrain au plus tard le 30 septembre 2023 ;
- l'obtention d'une caution bancaire dans le mois de la signature de la promesse de vente ou d'un dépôt de garantie à hauteur de 10 % qui sera consigné entre les mains du notaire ;
- l'absence de servitude ou de contrainte d'urbanisme empêchant la réalisation du projet ;
- l'absence d'études de sol rendant inconstructible le terrain, et de pollution des sols ;
- l'absence de prescriptions archéologiques rendant impossible la réalisation du projet.

DECIDE de l'acquisition du parking public de 213 places lequel sera livré brut de décoffrage, hors d'eau et hors d'air avec l'arrivée des fluides en attente, pour la somme de 4 970 000 € HT soit 23 333 € HT la place de stationnement, sous la forme d'un marché public de travaux sans publicité ni mise en concurrence auquel sera adossé une promesse de vente indissociable sous condition suspensive de réalisation du marché de travaux ; ces contrats pourront, le cas échéant, être accompagnés d'un contrat de réservation ;

DIT que la Ville procédera à l'acquisition de ce parking à un prix supérieur à celui estimé par France Domaines par avis du 17 mars 2023, compte tenu de sa localisation à proximité de la mer et du port de Fréjus générant des contraintes techniques spécifiques de construction de l'ouvrage souterrain à réaliser,

AUTORISE COGEDIM ou toute société amenée à s'y substituer, ou toute société agissant pour son compte à pénétrer sur le terrain pour réaliser les études de sols nécessaires.

AUTORISE COGEDIM ou toute autre société amenée à s'y substituer à déposer un permis de construire ou toutes autres demandes d'urbanisme ou découlant d'autres législations nécessaires à la réalisation du projet.

AUTORISE Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer la promesse de vente, à conclure un marché public sans publicité ni mise en concurrence pour la réalisation du parking public et à signer une promesse de vente indissociable à ce marché, ainsi que tous les actes, décisions ou contrats nécessaires à la mise en œuvre du projet ;

AUTORISE Monsieur le Maire à lancer la procédure d'enquête publique.

AUTORISE Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à prescrire l'enquête publique préalable au déclassement du parking, laquelle se déroulera dans le courant du mois de juin 2023, et signer toutes les pièces nécessaires à la procédure.

DIT que le déplacement du poste de relevage des eaux usées existant sur le site est à la charge de COGEDIM et que l’appui technique des Services compétents d’Estérel Côte d’Azur Agglomération en la matière sera sollicité par le promoteur dans chacune des phases opérationnelles du programme.

DIT que tous les frais liés à la cession seront pris en charge par l’acquéreur (y compris les frais liés à l’enquête publique).

DESIGNE Maître Grillet, notaire à Saint-Aygulf, pour la rédaction des actes à intervenir.

CONFIRME que le permis de construire devra être déposé au plus tard le 7 avril 2023 pour une signature de l’acte définitif de vente au plus tard le 29 décembre 2023.

La présente délibération sera soumise au contrôle de légalité de la Préfecture du Var.

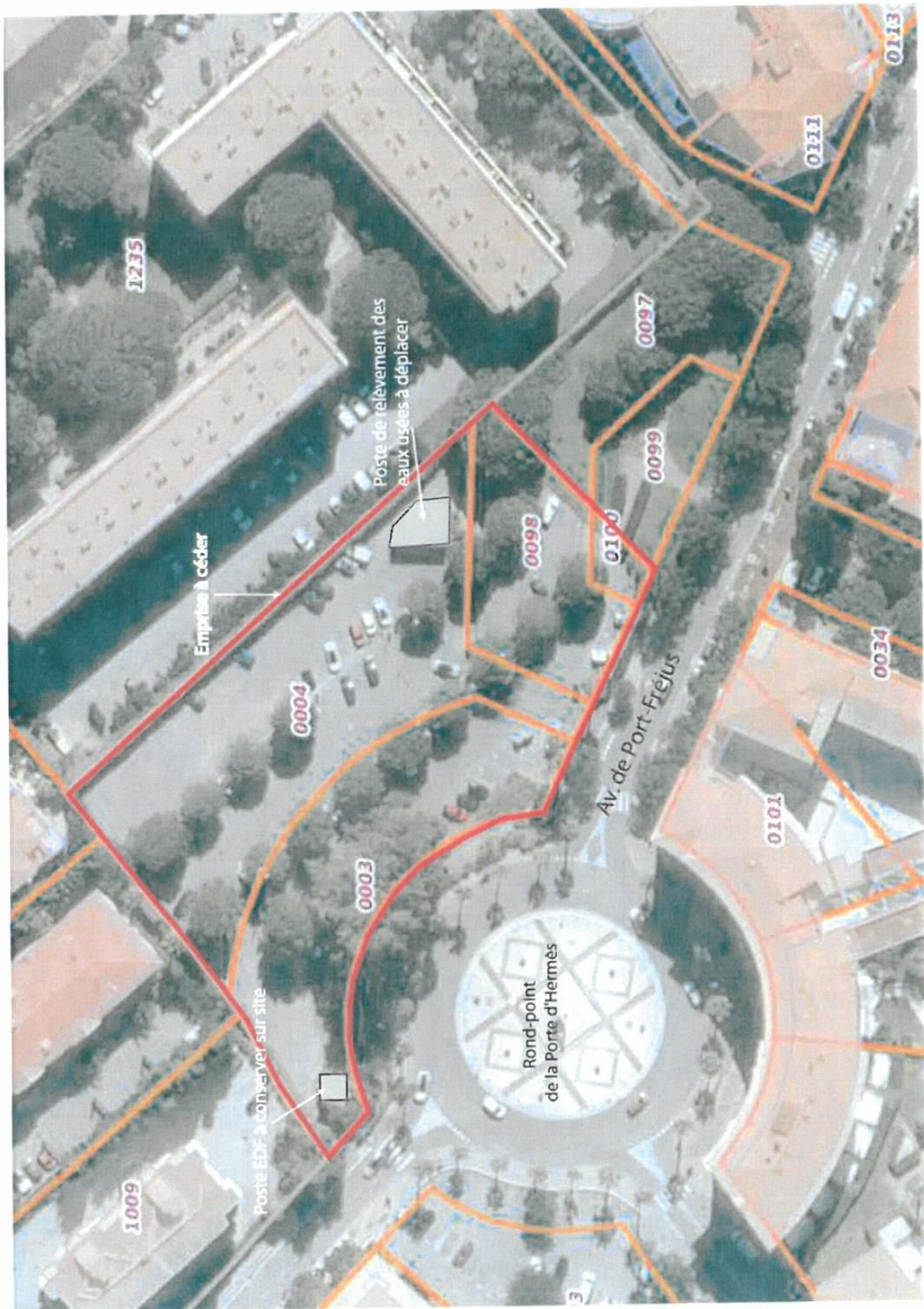
AINSI FAIT et DELIBERE à Fréjus, le 30 mars 2023.

POUR EXPEDITION CONFORME

Signé électroniquement par : Sonia LAUVARD
Date de signature : 08/04/2023
Qualité : Pour le Maire, l’Adjointe déléguée



ANNEXE 1 : CESSIION DU PARKING DIT « DE LA PORTE D'HERMES » - QUARTIER DE FREJUS PLAGE - CHOIX DE L'ACQUEUREUR



Fréjus est « toute entière dans l'espace » in Nice Côte d'Azur, dans le Territoire Var Esterel du conseil général du Var. Elle se trouve au centre de son aire urbaine qui regroupe Fréjus, Saint-Raphaël et Puget-sur-Argens.

Le territoire est traversé au nord par l'autoroute A8 (La Provençale) (le peage du Capiton est situé sur son territoire), au sud par l'ancienne nationale 98 qui parcourt tout le littoral entre La Valette-du-Var et Roquebrune-Cap-Martin, au centre par l'ancienne Nationale 7 qui entre en centre-ville, venant du Puget-sur-Argens en direction des Adrets-de-l'Estérel en empruntant le chemin de l'ancienne voie romaine Via Julia Augusta. La voie ferrée de la ligne de Marseille-Saint-Hailes à Vintimille (frontière) emprunte le même chemin mais s'en écarte pour rejoindre Saint-Raphaël sur le littoral. L'axe routier composé des départementales D559 (ancienne nationale 98), DN7 (ancienne nationale 7), D100 et D37 forme maintenant une rocade pour l'agglomération de Fréjus - Saint-Raphaël, la D98 étant la pénétrant qui relie les deux centre-ville.

Fréjus est située à six cent quatre-vingt-onze kilomètres au sud-est de Paris, cent onze kilomètres à l'est de Marseille, soixante-quatorze kilomètres au nord-est de Toulon, vingt-cinq kilomètres au sud-est de Draguignan, cinquante-cinq kilomètres à l'est de Brignoles, vingt kilomètres au nord-est de Saint-Tropez, vingt-six kilomètres au sud-ouest de Cannes et soixante-quinze kilomètres au sud-ouest de la frontière italienne.

Fréjus est accessible en voiture, par l'autoroute A8 (E80) avec trois sorties : « Puget-sur-Argens - Fréjus quartiers ouest », « Fréjus-Saint-Raphaël » et « Les Adrets-de-l'Estérel » pour les hameaux de Saint-Jean-de-l'Estérel et Saint-Jean-de-Cannes. L'axe routier composé des départementales D559 (ancienne Nationale 98), DN7 (ancienne Nationale 7), D100 et D37 forme maintenant une rocade pour l'agglomération de Fréjus - Saint-Raphaël, la D98 étant la pénétrante qui relie les deux centre-ville. V65 du Schéma national des véloroutes et voies vertes qui reliera à terme Les Saintes-Maries-de-la-Mer à Nice, TGV Bruxelles-Nice en gare de Saint-Raphaël. Commune desservie par le réseau régional de transports en commun Zou ! (ex Varlib). Les collectivités territoriales ont en effet mis en œuvre un « service de transports à la demande » (TAD), réseau régional Zou !. En autobus, la nouvelle gare routière en bas du parking du Clos de la Tour est desservie par la ligne 20 du réseau TLR PACA, les lignes 2601, 2602, 3601, 3602, 3603, 7601 et 7702 du réseau départemental Varlib et les cars C.P.F. groupe Beltrame ligne 3003 à destination de l'aéroport de Nice-Côte d'Azur et les lignes 1, 1bis, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 14, 24A et 24B du réseau intercommunal AggloBus Fréjus-Saint-Raphaël exploité par Estérel Car [Veolia Transport] et Raphaël bus. En train, la gare de Fréjus (SNCF) est située sur la ligne de Marseille-Saint-Charles à Vintimille (frontière), desservie par les lignes 03 et 06 du TLR Provence-Alpes-Côte d'Azur. La gare de Fréjus-Saint-Raphaël-auto-couchettes en provenance de Paris-Austerlitz et Paris-Bercy permet encore le transport conjoint des automobiles et des passagers. La gare de Saint-Raphaël-Valescure permet l'accès aux réseaux TGV, à l'IGV et Intercités. En avion, l'aéroport de Cannes - Mandelieu est situé à vingt-deux kilomètres, l'aéroport de Nice-Côte d'Azur à quarante-six kilomètres, l'aéroport de Toulon - Hyères à soixante-et-un kilomètres et l'aéroport de La Môle - Saint-Tropez à trente-trois kilomètres, Port Lympia (port de Nice), à 68 km, Port Hercule (Port de Monaco), à 88 km, Rade de Toulon, à 91 km.

Les biens à estimer

Cadastre et superficie :

Emprise d'environ 5,150 m² à détacher d'un plus grand tenement cadastré section C1 n° 3, 4, 98 et 100

Situation et nature :

Bien situé et desservi dans un quartier résidentiel à proximité de Port-Fréjus, le bien à évaluer est constitué d'un détachement aujourd'hui en nature de parking aménagé contenant 139 places de stationnement.

La présente estimation valorise la faisabilité immobilière du bien à partir des données communiquées par le consultant soit, superficie de plancher espérée égale à 11,544 m² assortie d'une obligation de mixité sociale à hauteur de 30%.

Le terrain concerné, plat, déjà aménagé, bien desservi par les voies et réseaux est propice à un projet de construction. Sa situation à proximité immédiate du port et non loin des plages est valorisante.

Un poste de relevement des eaux usées devra être déplacé pour un coût HT estimé par le consultant à 500 000 € qui devra être pris en charge par l'acquéreur.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Commune de Fréjus

Situation locative & juridique :

Bien évalué libre de toute occupation

6 – URBANISME – RÉSEAU

Sans intérêt pour l'évaluation bien évalué en récupération foncière sur la base des indications fournies par le consultant quant à la superficie de plancher maximale réalisable et le taux de mixité minimum obligatoire

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Estimation à la date de l'évaluation.

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'incidence foncière III au regard du projet présenté est estimé pour un montant de **13.800.000 €**.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Dix-huit mois.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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.

Pour le Directeur Départemental des Finances publiques
et par délégation

Le responsable du Pôle Partenaires



Gerard BLANC

Administrateur général des Finances publiques

ANNEXE 3 : CESSION DU PARKING DIT « DE LA PORTE D'HERMES » - QUARTIER DE FREJUS PLAGE -
CHOIX DE L'ACQUEREUR

N° 7300-1-SD
(mars 2016)



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 17 mars 2023

Le Directeur départemental des finances publiques

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Philippe CHAZEL
Téléphone : 06.61.77.54.71
Courriel : philippe.chazel@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. OSE : 2023 83061 18509
DS : 11738752

à

Affaires Foncières et immobilières
Hôtel de Ville, Place Formigé
BP 108, 83608 FREJUS CEDEX

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

Désignation du bien :	Parkings à construire
Adresse du bien :	Avenue de Port-Fréjus, Fréjus
Valeur vénale :	4.050.000 €.

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

1 – SERVICE CONSULTANT

VILLE DE FREJUS, Affaires Foncières et immobilières
Hôtel de Ville, Place Formigé, BP 108, 83608 FREJUS CEDEX
Affaire suivie par : Mme Lengronne et M Mary

2 – DATE

de consultation : 08/03/2023
de dossier en état : 09/03/2023 Précisions supplémentaires.

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

Projet d'acquisition en EFA par le consultant de 213 places de stationnement à réaliser.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Commune de Fréjus

Fréjus (environ 56.000 habitants) est située à l'extrémité est du département du Var, dans la plaine alluviale commune à l'Argens et au Reyran, entre le massif des Maures à l'ouest et celui de l'Esterel. Elle cerne d'ouest en est le golfe de Fréjus sur la mer Méditerranée. La commune s'inscrit dans un croissant orienté du sud-ouest au nord-est autour du golfe et de Saint-Raphaël, qui entrerait dans un rectangle de dix-sept kilomètres et douze kilomètres de côté.

Le territoire est traversé au nord par l'autoroute A8, au sud par l'ancienne nationale 98 et au centre par l'ancienne Nationale 7. Fréjus est située à soixante-quatorze kilomètres au nord-est de Toulon, vingt-cinq kilomètres au sud-est de Draguignan et vingt-six kilomètres au sud-ouest de Cannes.

En train, la gare de Fréjus (SNCF) est située sur la ligne de Marseille-Saint-Charles à Vintimille, l'aéroport de Cannes - Mandelieu est situé à vingt-deux kilomètres, l'aéroport de Nice-Côte d'Azur à quarante-six kilomètres, l'aéroport de Toulon - Hyères à soixante et un kilomètres et l'aéroport de La Môle - Saint-Tropez à trente-trois kilomètres.

Les biens à estimer

Cadastre et superficie :

Les biens à évaluer dépendront d'un plus tènement cadastré section CT n°3, 4, 98 et 100.

Situation et nature :

Bien situé et desservi dans un quartier résidentiel à proximité de Port-Fréjus, le bien à évaluer sera constitué dans un immeuble à construire d'un ensemble de 213 places de stationnement en rez de chaussée (120), le surplus en R +1.

Il n'a pas été communiqué de problèmes hydrauliques particulières des sols de nature à générer des surcoûts (obligation de renfort des fondations et/ou nécessité de réaliser un cuvelage). Ces parkings devront être livrés avec circulations et accès indépendants, bruts de décoffrage, les fluides en attente.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaires actuels : Commune de Fréjus en attente de « la vente à charge ».

Situation locative & juridique

Biens à construire évalués libres de toute occupation

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Sans intérêt pour l'évaluation.

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Approche de la valeur à la date de l'estimation.

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 **4.050.000 €**, qui, s'agissant de biens particuliers laisse la place à une marge d'appréciation de 10%.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Douze 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.

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

10 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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.

11 - 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 Départemental des Finances Publiques
le directeur adjoint du pôle «Partenaires»


Philippe MOLINIER

Administrateur des Finances Publiques

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

CESSION DU PARKING DIT " DE LA PORTE D'HERMES "QUARTIER DE FREJUS PLAGE - CHOIX DE L'ACQUEREUR

Date de transmission de l'acte : 11/04/2023

Date de réception de l'accusé de réception : 11/04/2023

Numéro de l'acte : 814 (voir l'acte associé)

Identifiant unique de l'acte : 083-218300614-20230330-814-DE

Date de décision : 30/03/2023

Acte transmis par : Linda KEBAILI

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 3. Domaine et patrimoine
3.2. Alienations