

DEPARTEMENT DU VAR

REPUBLIQUE FRANCAISE

ARRONDISSEMENT
DE DRAGUIGNAN

VILLE DE FREJUS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Effectif du Conseil Municipal	45	SEANCE DU 29 avril 2026	Télétransmission en Préfecture	19 MAI 2026
Conseillers en Exercice	45		Transmission en Préfecture	
			Date Réception	19 MAI 2026

Le vingt-neuf avril deux-mille vingt-six à dix-huit heures, le Conseil municipal de la commune de FREJUS, régulièrement convoqué le vingt-et-un avril deux-mille vingt-six, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence du Maire, Monsieur David RACHLINE, des questions 1 à 27 puis des questions 30 à la fin et de Monsieur Gilles LONGO, Premier Adjoint, aux questions 28 à 29.

PRESENTS : M. LONGO (des questions 1 à 10 puis des questions 13 à la fin), Mme PETRUS-BENHAMOU (des questions 1 à 10 puis des questions 13 à la fin), M. COLOMAR (des questions 1 à 10, à la question 13 et des question 17 à la fin), Mme SOLER, M. AGLIO, Mme LAUVARD (des questions 1 à 11 puis des questions 13 à la fin), M. MARCHAND* (des questions 1 à 10 puis des questions 13 à la fin), M. JOUNIAUX, Mme PLANTAVIN (des questions 1 à 11 puis des questions 13 à la fin), M. DIGANI (des questions 1 à 10 puis des questions 13 à la fin), M. SABBAAH (des questions 1 à 10 puis des questions 13 à la fin), Mme VANDRA, M. VIOLET (des questions 1 à 10 puis des questions 13 à la fin), Mme BRENDLE* (des questions 1 à 10 puis des questions 13 à la fin), M. PERONA, M. BOURDIN, M. SIMON-CHAUTEMPS (de la question 1 à 5 puis des questions 7 à 27 et des questions 31 à la fin), M. RENARD (des questions 1 à 10 puis des questions 13 à la fin), M. JULIEN, Mme CAJETTA, Mme LANCINE, M. BERAUD, Mme STEPHAN, M. DALMASSO (de la question 1 à 5 puis de la question 7 à la fin), M. CHIOCCA, Mme FIHIPALAI, M. ROUX (des questions 1 à 18 et des questions 21 à la fin), Mme BENHABREUCHE, Mme AZAHAF (des questions 1 à 10 et des questions 12 à la fin), Mme OUADAH, Mme MIRBELLE, Mme DALMASSO, Mme AUZELY, M. PITTET, Mme MICHELAN, M. BONNEMAIN, M. FOTIA, Mme CHARLET*, M. CERRUTTI*, Mme ROMANO.

REPRESENTES : Conformément à l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, ont donné pouvoir de voter en leur nom : Mme EL AKKADI à Mme BRENDLE (des questions 1 à 10 puis des questions 13 à la fin), Mme LEROY à M. MARCHAND (des questions 1 à 10 puis des questions 13 à la fin), M. CAMILLERI à Mme CHARLET, Mme SCADUTO à M. CERRUTTI.

ABSENTS : M. le Maire David RACHLINE (aux questions 28 à 29), M. LONGO (aux questions 11 à 12), Mme PETRUS-BENHAMOU (aux questions 11 à 12), M. COLOMAR (aux questions 11 à 12 puis aux questions 14 à 16), Mme LAUVARD (à la question 12), M. MARCHAND (aux questions 11 à 12), Mme PLANTAVIN (à la question 12), M. DIGANI (aux questions 11 à 12), M. SABBAAH (aux questions 11 à 12), M. VIOLET (aux questions 11 à 12), Mme BRENDLE (aux questions 11 à 12), M. SIMON-CHAUTEMPS (à la question 6 puis aux questions 28 à 30), M. RENARD (aux questions 11 à 12), M. DALMASSO (à la question 6), M. ROUX (aux questions 19 à 20), Mme AZAHAF (à la question 11).

SECRETAIRE DE SEANCE : M. Patrick RENARD

DELIBERATION N° 83

CESSION DES PARCELLES COMMUNALES CT N° 3, 4, 98 et 100 « LA PORTE D'HERMES » NULLITE DE LA DELIBERATION N°1434 DU 27 NOVEMBRE 2025

POLE AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
Service des affaires foncières et immobilières
SC

PV/PR/CC/LK/KAD

ACTE	
NOTIFIE LE _____	PUBLIE DU <u>19 MAI 2026</u> AU <u>20 JUIN 2026</u>

Monsieur Pierre COLOMAR, Adjoint au Maire, expose :

Par délibération n°1083 du 20 juin 2024, le Conseil municipal a décidé le principe de la vente du terrain communal dit « terrain 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, pour la construction d'un programme développant une Surface De Plancher (SDP) de 7489 m² au prix de 7 190 000€/HT.

Selon cette dernière, une promesse de vente devait être signée mais ne l'a pas été du fait du promoteur, emportant alors la caducité de l'avis des domaines qui avait été rendu initialement le 22 décembre 2023.

Cette délibération a par la suite été modifiée par la délibération n°1434 du 27 novembre 2025, dans laquelle était notamment réitéré le principe de la vente du terrain communal susmentionné.

Cependant, il est apparu que le terrain ne pouvait faire l'objet d'une cession, au motif que le parc de stationnement, qui avait fait l'objet d'une procédure de désaffectation et de déclassement, se trouvait de fait réintégré dans le domaine public, au motif que les usagers ont continué de stationner leurs véhicules sur cette emprise.

De plus, l'utilisation du terrain à des fins de stationnement public par les usagers n'a pu être compensée en raison de l'impossibilité technique d'extension du parking Lazes situé à proximité immédiate.

Ce faisant, en application de l'article L. 3111-1 du code de la propriété des personnes publiques, le terrain communal n'a pu valablement faire l'objet d'une cession, dès lors que les biens relevant du domaine public sont inaliénables.

La domanialité publique du terrain communal est toujours d'actualité, conformément au rapport de constatation inopiné pris par la police municipale le 20 avril 2026, révélant que l'emprise est occupée par le stationnement de plus d'une centaine de véhicules.

Ainsi, la délibération n°1434 du 27 novembre 2025 est entachée d'une nullité d'ordre public dont il convient de prendre acte dans le cadre de la présente délibération.

Vu l'article L. 3111-1 du code de la propriété des personnes publiques,

Vu le rapport de constatation de la police municipale en date du 20 avril 2026,

Vu la délibération n°1434 du 27 novembre 2025 relative à la cession du terrain communal dit « de la porte d'Hermès » ci-annexée,

VU la délibération n°1083 du 20 juin 2024 relative à la cession du terrain communal dit « de la porte d'Hermès » ci-annexée,

Il est proposé au Conseil municipal :

DE PRENDRE ACTE de la nullité d'ordre public entachant la délibération n°1434 du 27 novembre 2025 relative à la cession du terrain communal dit « de la porte d'Hermès » en raison de la réaffectation de fait dudit terrain à l'usage direct du public, et donc, au domaine public ;

D'ANNULER par voie de conséquence le projet dit « de la porte d'Hermès », en ce compris la délibération n°1083 du 20 juin 2024, faute notamment de la signature d'un compromis de vente ;

DE CONSTATER le classement du terrain communal susmentionné dans le domaine public de la commune au regard des besoins avérés en stationnement public sur ce secteur ;

D'AUTORISER l'adjoint délégué à prendre toutes les mesures et à signer tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU l'avis favorable de la commission urbanisme, logement, développement économique, travaux, environnement, voirie et transports réunie le 23 avril 2026 ;

PREND ACTE de la nullité d'ordre public entachant la délibération n°1434 du 27 novembre 2025 relative à la cession du terrain communal dit « de la porte d'Hermès » en raison de la réaffectation de fait dudit terrain à l'usage direct du public, et donc, au domaine public.

ANNULE par voie de conséquence le projet dit « de la porte d'Hermès », en ce compris la délibération n°1083 du 20 juin 2024, faute notamment de la signature d'un compromis de vente.

CONSTATE le classement du terrain communal susmentionné dans le domaine public de la commune au regard des besoins avérés en stationnement public sur ce secteur.

AUTORISE l'adjoint délégué à prendre toutes les mesures et à signer tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

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

AINSI FAIT et DELIBERE à Fréjus, le 29 avril 2026.

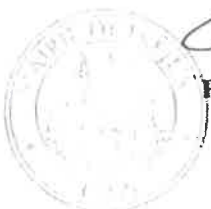
POUR EXPEDITION CONFORME

Le Secrétaire de séance

Patrick RENARD

Pour le Maire,
L'Adjoint délégué,

Paul VIOLET



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
20 JUIN 2024

Télétransmission en Préfecture	27 JUIN 2024
Transmission en Préfecture	
Date Réception	27 JUIN 2024

Le vingt juin 2024, à dix-huit heures, le Conseil municipal de la commune de FREJUS, régulièrement convoqué le douze juin 2024, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence du Maire David RACHLINE (sauf pour la question 1) et sous la présidence de M. Gilles LONGO pour la question 1.

PRESENTS : Mme PETRUS-BENHAMOU, M. LONGO* (sauf pour la question 32), Mme LEROY*, M. MARCHAND, M. CHARLIER DE VRAINVILLE*, Mme LANCINE, M. CHIOCCA, Mme PLANTAVIN, M. PERONA*, Mme LAUVARD, Mme CREPET, M. RENARD*, Mme EL AKKADI (sauf pour les questions 41 à 43), M. BOURDIN, M. PIPITONE, Mme LE ROUX, Mme GATTO, Mme VANDRA, Mme BONNOT, Mme CAIETTA, M. CAZALA, M. DALMASSO, M. BOURGUIBA, Mme FIHIPALAI, M. AGLIO, M. ROUX (sauf pour les questions 16 à 20), Mme BRENDLE (sauf pour les questions 42 à 45), M. SGARRA, M. DOSSIER (sauf pour les questions 5 à 7), M. SONIGO, Mme SOLER, M. ICARD*, M. BONNEMAIN* (sauf pour la question 30), M. SERT.

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

Mme BARKALLAH à Mme LEROY, M. HUMBERT à M. LONGO (sauf pour la question 32), Mme KARBOWSKI à M. CHARLIER DE VRAINVILLE, M. BARBIER à M. PERONA, M. SIMON-CHAUTEMPS à M. RENARD, Mme MICHELAN à M. BONNEMAIN (sauf pour la question 30), Mme FERNANDES à M. ICARD.

ABSENT EXCUSE : M. POUSSIN.

ABSENTS : Mme FRADJ, M. CAMPOFRANCO.

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme PETRUS-BENHAMOU.

DELIBERATION N°1083

**CESSION DU TERRAIN COMMUNAL DIT « DE LA PORTE D'HERMES »
CHOIX DE L'ACQUEREUR**

POLE AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
Service des affaires foncières et immobilières
JPS/PC/FL/GM

SL/JPS/AB/LK/SC

ACTE

PUBLIE DU 27 JUIN 2024

NOTIFIE LE _____

AU 28 AOUT 2024

Monsieur Michel BOURDIN, Adjoint au Maire, expose :

Par délibération n°1041 du 28 mars 2024, le Conseil municipal avait annulé la délibération n° 814 du 30 mars 2023 par laquelle le Conseil Municipal avait décidé, la cession du terrain dit de la Porte d'Hermès d'une contenance d'environ 5 128 m² cadastré section CT n° 3,4,98 et 100.

L'assemblée municipale avait également autorisé le Maire à lancer toutes les procédures administratives nécessaires à la mise en vente de ce foncier.

Il est rappelé que le terrain communal objet de la vente se situe au cœur d'un quartier balnéaire de Fréjus plage, de grande qualité environnementale et urbaine entre Port-Fréjus 1 (Sud) et Port-Fréjus 2 (Nord).

La Ville confirmant sa volonté de valoriser ses actifs fonciers a donc lancé un appel à candidature en vue de céder ce terrain en vue de répondre aux besoins en logements et hébergements à destination des personnes âgées au sein de structures de type EHPA, EPHAD ou résidence pour seniors.

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

- Affichage de la délibération n°1041 du 28 mars 2024 en l'Hôtel de Ville,
- Transmission du cahier des charges par courriel aux candidats ayant répondu lors de la première procédure de vente dudit terrain
- Diffusion du cahier des charges auprès des promoteurs ayant antérieurement déposé des permis de construire collectifs sur le territoire communal,

A la date limite de dépôt des offres, 3 candidats ont remis une proposition :

- Roxim Promotion
- Nexity
- Cogedim

Il résulte de l'analyse des offres, que la société COGEDIM a fait une proposition réunissant les meilleurs critères s'agissant :

- Du prix proposé, l'offre étant la plus disante à hauteur de 7 190 000 € HT
- Du critère relatif à la date du paiement du prix

S'agissant du critère relatif à la qualité du projet, l'offre de la COGEDIM répond parfaitement aux thématiques architecturales et paysagères mentionnées dans le cahier des charges :

L'intégration dans le site du projet est de qualité et présente des espaces végétalisés importants et de qualité.

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 au lieu et place d'un espace imperméabilisé sur la quasi-totalité de sa surface, comme c'est le cas actuellement.

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

S'agissant du projet, le plan masse ainsi que les insertions dans le site du projet sont consultables au Secrétariat Général.

Il consiste en la création d'un ensemble immobilier de 7 489 m² de Superficie de Plancher (SDP) affectées à :

- une résidence senior comprenant 123 logements
- au RDC un local d'environ 160 m² destiné à l'apport de services à destination des seniors pour des activités médicales ou paramédicales ou un commerce de proximité ou encore un local pour les associations et l'animation sociale du quartier
- 130 places de parkings partiellement souterraines, en sus des 50 places destinées à la résidence.

De fait,

VU la délibération n°1041 du 28 mars 2024 relative au lancement de la procédure de mise en vente de ce terrain ;

VU le cahier des charges ;

VU le procès-verbal de la Commission du 28 mai 2024 ;

VU l'offre de prix négociée le 30 mai 2024 pour un montant de 7 190 000 €/HT

VU l'avis du Service des Domaines du 22 décembre 2023 relatif à l'estimation de la valeur vénale du terrain ;

Il est proposé au Conseil municipal :

DE DECIDER le principe de la vente du terrain communal dit « terrain 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 SDP de 7 489 m² au prix de 7 190 000 €/HT.

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;

- 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 ;

D'AUTORISER la société 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 la société COGEDIM ou toute autre société amenée à s'y substituer à déposer une autorisation d'urbanisme ainsi que toutes autres autorisations ou déclarations nécessaires au projet et découlant d'autres législations.

D'AUTORISER Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer la promesse de vente ainsi que tous les actes et décisions nécessaires à la mise en œuvre du projet.

DE DIRE que le déplacement du poste de relevage des eaux usées existant sur la parcelle CT n° 4 est à la charge de la société COGEDIM.

DE DESIGNER Maître Grillet pour la rédaction des actes à intervenir.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU l'avis favorable de la commission urbanisme, logement, développement économique, travaux, environnement, voirie et transports réunie le 14 juin 2024 ;

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

DECIDE le principe de la vente du terrain communal dit « terrain 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 SDP de 7 489 m² au prix de 7 190 000 €/HT.

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;
- 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 ;

AUTORISE la société 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.

Envoyé en préfecture le 19/05/2026

Reçu en préfecture le 19/05/2026

Publié le

ID : 083-218300614-20260429-83-DE

SLOW

AUTORISE la société **COGEDIM** ou toute autre société amenée à s'y substituer à déposer une autorisation d'urbanisme ainsi que toutes autres autorisations ou déclarations nécessaires au projet et découlant d'autres législations.

AUTORISE Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer la promesse de vente ainsi que tous les actes et décisions nécessaires à la mise en œuvre du projet.

DIT que le déplacement du poste de relevage des eaux usées existant sur la parcelle CT n° 4 est à la charge de la société **COGEDIM**.

DESIGNE Maître Grillet pour la rédaction des actes à intervenir.

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

AINSI FAIT et **DELIBERE** à Fréjus, le 20 juin 2024.

POUR EXPEDITION CONFORME

Signé électroniquement par : Sonia LAUVARD
Date de signature : 27/06/2024
Qualité : Pour le Maire, l'Adjointe déléguée



Envoyé en préfecture le 19/05/2026

Reçu en préfecture le 19/05/2026

Publié le

S²LO 

ID : 083-218300614-20260429-83-DE

Envoyé en préfecture le 19/05/2026

Reçu en préfecture le 19/05/2026

Publié le

ID : 083-218300614-20260429-83-DE



ANNEXE 1 : VUE AERIENNE



Envoyé en préfecture le 19/05/2026

Reçu en préfecture le 19/05/2026

Publié le

S²LO

ID : 083-218300614-20260429-83-DE

Envoyé en préfecture le 19/05/2026

Reçu en préfecture le 19/05/2026

Publié le

ID : 083-218300614-20260429-83-DE

S'LO

ANNEXE 2 : AVIS DU DOMAINE DU 22 décembre 2023

300-L-SD



Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances publiques du Var
Pôle d'évaluation domaniale du Var
Place Besagne - CS 81409
83 058 TOULON Cedex
Courriel : ddfip83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 22/12/2023

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Var

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Philippe CHAZEL
Courriel : philippe.chazel@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 61 77 54 71
Réf DS : 14450413
Réf DSE : 2023-83061-77623

à
Commune de Fréjus
Affaire suivie par Mme Moreau

LETTRE VALANT AVIS DES DOMAINES

Objet : Saisine dans le cadre d'une demande d'actualisation.

Par saisine en date du 6 octobre 2023 complétée ultérieurement suite à une demande d'informations, vous sollicitez l'avis du pôle d'évaluation domaniale en vue d'une actualisation d'une estimation sur la commune de Fréjus, les conditions de l'opération ayant quelque peu été modifiées.

Ce bien a été évalué par nos services par avis transmis par nos services le 17 février 2021 sous le n° 2021-83061-95133 pour un montant HT de 11.160.000 €. avec environ 200 places de stationnement.

Le bien et l'opération concernés sont les suivants :

Cadastre et superficie :

Emprise d'environ 5.150 m² à détacher d'un plus grand 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 est constitué d'un détachement aujourd'hui en nature de parking dit « de la porte d'Hermès » aménagé contenant 139 places de stationnement.

La présente estimation concerne la valeur vénale du terrain compte tenu d'une superficie de plancher réalisable (communiquée par le consultant) égale à 11.544 m² destinée à la réalisation d'un EHPA en R + 5 et d'un EHPAD en R + 2.

Un poste de relèvement des eaux usées devra être déplacé pour un coût HT estimé par le consultant à 600.000 €. qui devra être pris en charge par l'acquéreur.

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.

Ce bien peut être évalué pour un montant HT de 12.290.000 €, assorti d'une marge d'appréciation de 10%.

Envoyé en préfecture le 19/05/2026

Reçu en préfecture le 19/05/2026

Publié le

ID : 083-218300614-20260429-83-DE

S²LO

La durée de validité de cette estimation est de 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

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,



Le directeur adjoint du pôle Partenari

Philippe MOLINIER
Administrateur de l'Etat

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

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
27 novembre 2025

Télétransmission en Préfecture	08-DEC-2025
Transmission en Préfecture	
Date Réception	08-DEC-2025

Le vingt-sept novembre 2025, à dix-huit heures, le Conseil municipal de la commune de FREJUS, régulièrement convoqué le 19 novembre 2025, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence du Maire David RACHLINE, des questions 1 à 26 puis de la question 32 à la fin et de Madame Martine PETRUS-BENHAMOU, des questions 27 à 31.

PRESENTS : Mme PETRUS-BENHAMOU, M. LONGO (sauf aux questions 35 et 36), Mme LEROY, M. MARCHAND (sauf aux questions 35 et 36), Mme BARKALLAH, M. CHARLIER DE VRAINVILLE (sauf aux questions 35 et 36), Mme LANCINE (sauf aux questions 35 et 36), M. CHIOCCA (sauf aux questions 35 et 36), Mme PLANTAVIN, M. PERONA, Mme LAUVARD (sauf aux questions 35 et 36), Mme CREPET, M. HUMBERT, M. RENARD*, Mme KARBOWSKI*, Mme EL AKKADI, M. BOURDIN (sauf aux questions 35 et 36), Mme LE ROUX, Mme GATTO (sauf aux questions 35 et 36), Mme VANDRA*, M. BARBIER (sauf aux questions 35 et 36), Mme CAIETTA*, M. DALMASSO*, M. BOURGUIBA (sauf à la question 1), Mme FIHIPALAI, M. AGLIO, M. ROUX (sauf à la question 37), Mme BRENDLE (sauf aux questions 35 et 36), M. DOSSIER, M. SONIGO, Mme SOLER, Mme MICHELAN, M. BONNEMAIN*, 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. PIPITONE à Mme VANDRA, M. SIMON-CHAUTEMPS à M. RENARD, Mme BONNOT à Mme CAIETTA, M. CAZALA à M. DALMASSO, M. SGARRA à Mme KARBOWSKI, M. ICARD à M. SERT, Mme FERNANDES à M. BONNEMAIN.

ABSENTS EXCUSES : M. POUSSIN

ABSENTS :

M. le Maire David RACHLINE (aux questions 27 à 31), M. LONGO (aux questions 35 et 36), M. MARCHAND (aux questions 35 et 36), M. CHARLIER DE VRAINVILLE (aux questions 35 et 36), Mme LANCINE (aux questions 35 et 36), M. CHIOCCA (aux questions 35 et 36), Mme LAUVARD (aux questions 35 et 36), M. BOURDIN (aux questions 35 et 36), Mme GATTO (aux questions 35 et 36), M. BARBIER (aux questions 35 et 36), M. BOURGUIBA (à la question 1), M. ROUX (à la question 37), Mme BRENDLE (aux questions 35 et 36), Mme FRADJ, M. CAMPOFRANCO.

SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur Charles MARCHAND

DELIBERATION N° 1434

CESSION DES PARCELLES COMMUNALES CT N° 3, 4, 98 et 100 « LA PORTE D'HERMES » - CONDITIONS ET MODALITES DE LA VENTE

POLE AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
Service des affaires foncières et immobilières
SC/GM

SL/CM/CC/AB/LK/DB

ACTE
PUBLIE DU 08 DEC. 2025
AU 09 FEV. 2026
NOTIFIE LE _____

Monsieur Michel BOURDIN, Adjoint au Maire, expose :

Par délibération n°1083 du 20 juin 2024, le Conseil municipal a décidé le principe de la vente du terrain communal dit « terrain 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, pour la construction d'un programme développant une Surface De Plancher (SDP) de 7489 m² au prix de 7 190 000€/HT.

Le prix de cette cession, décidée à la suite d'un appel à candidatures qui a conduit à retenir l'offre présentée par la société COGEDIM, s'appuyait sur un avis de valeur du service du domaine établi le 22 décembre 2023 sur la base d'une constructibilité potentielle des parcelles précitées.

Par cette même délibération, Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué étaient autorisés à signer la promesse de vente ainsi que tous les actes et décisions nécessaires à la mise en œuvre du projet.

Il est indiqué, d'une part, que la promesse de vente est désormais formalisée, mais que les parties ont convenu de modifier la condition de paiement du prix.

Ainsi, et alors que dans les conditions initiales inscrites dans le cahier des charges de l'appel à candidatures, il était prévu un paiement comptant au jour de la signature de l'acte emportant transfert de propriété, il est convenu entre les parties que le versement du prix aura lieu à hauteur de trois millions d'euros (3.000.000,00 EUR H.T) à titre d'acompte le jour de la signature de la promesse de vente (en ce compris l'indemnité d'immobilisation représentant la somme de 719 000,00 euros H.T), le solde devant être versé le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Il est indiqué, d'autre part, que la Société COGEDIM envisage de faire évoluer son projet, dont le programme sera légèrement différent, tout en conservant ses orientations générales.

Un permis de construire modificatif, a été déposé en ce sens.

Pour rappel, le projet consistait, dans sa version initiale, en la création d'un ensemble immobilier affecté à une résidence senior comprenant 123 logements comprenant au RDC un local d'environ 160 m² destiné à des services à destination des seniors pour des activités médicales ou paramédicales ou un commerce de proximité ou encore un local pour les associations et l'animation sociale du quartier et 130 places de parkings partiellement souterraines, en sus des 50 places destinées à la résidence.

Cette cession confirmait la volonté de la Ville de valoriser ses actifs fonciers en lançant un appel à candidature et répondre aux besoins en logements et hébergements à destination des personnes âgées au sein de structures de type EHPA, EPHAD ou résidence pour seniors.

Dans sa demande de permis modificatif, la société COGEDIM a fait légèrement évoluer son projet et propose de réaliser une résidence locative de 136 logements, toujours destinée aux séniors, comprenant 41 logements locatifs sociaux (LLS) bénéficiant de l'agrément dérogatoire selon les termes de l'article 20 de la loi Adaptation de la Société relative au Vieillessement (ASV) du 28/12/2015 (priorité attributive à la population sénior et/ou porteuse de handicap) et 95 logements locatifs intermédiaires (LLI). Le projet de vie partagée et l'animation de l'ensemble de la résidence seront portés par l'Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS) Les Tisseurs.

Le projet prévoit, par ailleurs, une adaptation des éléments programmatiques suivants :

- Le rez-de-chaussée sera affecté à une salle commune, une loge de gardien, et 3 nouveaux locaux commerciaux (portant ainsi à 4 le nombre de commerce prévu au rez-de-chaussée du projet) ;

Le nombre de place de stationnement projetée est désormais de 201 places, dont 120 en sous-sol, 79 en rez-de-chaussée et 2 en extérieur pour la loge du gardien ; il est aussi précisé que parmi les 201 places de stationnement projetées, 52 places seront vendues libres ; Un permis modificatif est en cours d'instruction dans ce sens :

La surface de plancher totale est augmentée dans une limite de 3%, conformément au cahier des charges de cession ;

Tenant le caractère mineur des modifications du projet exposées ci-dessus, il est proposé au conseil municipal de maintenir le principe de la vente approuvé par délibération du 20 juin 2024 et de prendre acte de l'évolution non-substantielle du projet proposé par la société COGEDIM formalisée dans sa demande de permis modificatif.

Par ailleurs, la mise en œuvre de l'opération nécessite l'acquisition d'une emprise non cadastrée de 418 m² adjacente aux parcelles visées ci-dessus, qui était incluse dans l'enquête publique de déclassement du domaine public de juin 2023 et qui s'avère nécessaire pour assurer le traitement des espaces verts et des accès au projet (**Annexe – Plan parcellaire**).

Il convient dès lors de déclasser cette emprise du domaine public et de saisir le service des domaines pour avis préalablement à sa cession par la commune.

L'acquisition de cette emprise sera inscrite en condition suspensive dans la promesse de vente portant sur les parcelles visées ci-dessus.

VU la délibération n°1083 du 20 juin 2024 relative à la cession du terrain communal dit « de la porte d'Hermès »,

Il est proposé au Conseil municipal :

DE CONFIRMER le principe de la vente du terrain communal d'une superficie de 5.128 m² cadastré section CT n°3, 4, 98 et 100 à la société COGEDIM, pour la construction du programme précité développant une SDP de 7.489 m² au prix de 7.190.000 €/HT.

DE CONFIRMER le déclassement de ces parcelles prononcé par délibération du conseil municipal du 27 novembre 2023.

DE DECIDER que le versement du prix aura lieu à hauteur de trois millions d'euros (3.000.000,00 EUR H.T) à titre d'acompte le jour de la signature de la promesse de vente (en ce compris l'indemnité d'immobilisation représentant la somme de 719 000,00 euros H.T), le solde devant être versé le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

DE PRONONCER le déclassement du domaine public d'une emprise foncière de 418 m² telle qu'identifiée au plan parcellaire annexé à la présente délibération, en vue d'être rattachée à l'unité foncière du projet ; l'acquisition de cette emprise par la société COGEDIM sera inscrite en condition suspensive dans la promesse de vente.

D'AUTORISER l'adjoint délégué à signer la promesse de vente dans les conditions exposées ci-dessus.

DE PRENDRE ACTE de l'évolution non-substantielle du projet proposé par la société COGEDIM exposée ci-dessus, telle que présentée dans sa demande de permis de construire modificatif.

D'AUTORISER l'adjoint délégué à signer tout acte et notamment toute autorisation d'urbanisme nécessaires à la mise en œuvre de ce projet.

D'AUTORISER l'Adjoint délégué à désigner tout notaire pour la rédaction des actes à intervenir.

DIRE que les autres termes de la délibération du 20 juin 2024 restent inchangés.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU l'avis favorable de la commission urbanisme, logement, développement économique, travaux, environnement, voirie et transports réunie le 21 novembre 2025 ;

APRES avoir entendu l'exposé qui précède et délibéré à la MAJORITE des membres présents et représentés par 37 voix POUR, 3 voix CONTRE (M. BONNEMAIN et son mandant, Mme FERNANDES, Mme MICHELAN) et 2 ABSTENTIONS (M. SERT et son mandant M. ICARD).

CONFIRME le principe de la vente du terrain communal d'une superficie de 5.128 m² cadastré section CT n°3, 4, 98 et 100 à la société COGEDIM, pour la construction du programme précité développant une SDP de 7.489 m² au prix de 7.190.000 €/HT.

CONFIRME le déclassement de ces parcelles prononcé par délibération du conseil municipal du 27 novembre 2023.

DECIDE que le versement du prix aura lieu à hauteur de trois millions d'euros (3.000.000,00 EUR H.T) à titre d'acompte le jour de la signature de la promesse de vente (en ce compris l'indemnité d'immobilisation représentant la somme de 719 000,00 euros H.T), le solde devant être versé le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

PRONONCE le déclassement du domaine public d'une emprise foncière de 418 m² telle qu'identifiée au plan parcellaire annexé à la présente délibération, en vue d'être rattachée à l'unité foncière du projet ; l'acquisition de cette emprise par la société COGEDIM sera inscrite en condition suspensive dans la promesse de vente.

AUTORISE l'adjoint délégué à signer la promesse de vente dans les conditions exposées ci-dessus.

Envoyé en préfecture le 19/05/2026

Reçu en préfecture le 19/05/2026

Publié le

ID : 083-218300614-20260429-83-DE

S²LO

PREND ACTE de l'évolution non-substantielle du projet proposé par la société **COGEDIM** exposée ci-dessus, telle que présentée dans sa demande de permis de construire modificatif.

AUTORISE l'adjoint délégué à signer tout acte et notamment toute autorisation d'urbanisme nécessaires à la mise en œuvre de ce projet.

AUTORISE l'Adjoint délégué à désigner tout notaire pour la rédaction des actes à intervenir.

DIT que les autres termes de la délibération du 20 juin 2024 restent inchangés.

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

AINSI FAIT et **DELIBERE** à Fréjus, le 27 novembre 2025.

POUR EXPEDITION CONFORME

**Pour le Maire,
L'Adjointe déléguée,**

Le Secrétaire de séance,



Fréjus, le 4 déc. 2025
Pour le Maire l'Adjointe
déléguée
Sonia LAUVARD



Fréjus, le 5 déc. 2025
Pour le Maire l'Adjoint délégué
aux travaux
Charles MARCHAND

Sonia LAUVARD

Charles MARCHAND

Envoyé en préfecture le 19/05/2026

Reçu en préfecture le 19/05/2026

Publié le



ID : 083-218300614-20260429-83-DE

DEPARTEMENT DU VAR

REPUBLIQUE FRANCAISE

ARRONDISSEMENT
DE DRAGUIGNAN

VILLE DE FREJUS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Effectif du Conseil Municipal	45	SEANCE DU 20 JUIN 2024	Télétransmission en Préfecture	27 JUIN 2024
Conseillers en Exercice	45		Transmission en Préfecture	
			Date Réception	27 JUIN 2024

Le vingt juin 2024, à dix-huit heures, le Conseil municipal de la commune de FREJUS, régulièrement convoqué le douze juin 2024, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence du Maire David RACHLINE (sauf pour la question 1) et sous la présidence de M. Gilles LONGO pour la question 1.

PRESENTS : Mme PETRUS-BENHAMOU, M. LONGO* (sauf pour la question 32), Mme LEROY*, M. MARCHAND, M. CHARLIER DE VRAINVILLE*, Mme LANCINE, M. CHIOCCA, Mme PLANTAVIN, M. PERONA*, Mme LAUVARD, Mme CREPET, M. RENARD*, Mme EL AKKADI (sauf pour les questions 41 à 43), M. BOURDIN, M. PIPITONE, Mme LE ROUX, Mme GATTO, Mme VANDRA, Mme BONNOT, Mme CAIETTA, M. CAZALA, M. DALMASSO, M. BOURGUIBA, Mme FIHIPALAI, M. AGLIO, M. ROUX (sauf pour les questions 16 à 20), Mme BRENDLE (sauf pour les questions 42 à 45), M. SGARRA, M. DOSSIER (sauf pour les questions 5 à 7), M. SONIGO, Mme SOLER, M. ICARD*, M. BONNEMAIN* (sauf pour la question 30), M. SERT.

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

Mme BARKALLAH à Mme LEROY, M. HUMBERT à M. LONGO (sauf pour la question 32), Mme KARBOWSKI à M. CHARLIER DE VRAINVILLE, M. BARBIER à M. PERONA, M. SIMON-CHAUTEMPS à M. RENARD, Mme MICHELAN à M. BONNEMAIN (sauf pour la question 30), Mme FERNANDES à M. ICARD.

ABSENT EXCUSE : M. POUSSIN.

ABSENTS : Mme FRADJ, M. CAMPOFRANCO.

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme PETRUS-BENHAMOU.

DELIBERATION N°1083

CESSION DU TERRAIN COMMUNAL DIT « DE LA PORTE D'HERMES »
CHOIX DE L'ACQUEREUR

POLE AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
Service des affaires foncières et immobilières
JPS/PC/FL/GM

SL/JPS/AB/LK/SC

ACTE	
NOTIFIE LE	PUBLIE DU <u>27</u> JUIN 2024 AU <u>28</u> AOÛT 2024

Monsieur Michel BOURDIN, Adjoint au Maire, expose :

Par délibération n°1041 du 28 mars 2024, le Conseil municipal avait annulé la délibération n° 814 du 30 mars 2023 par laquelle le Conseil Municipal avait décidé, la cession du terrain dit de la Porte d'Hermès d'une contenance d'environ 5 128 m² cadastré section CT n° 3,4,98 et 100.

L'assemblée municipale avait également autorisé le Maire à lancer toutes les procédures administratives nécessaires à la mise en vente de ce foncier.

Il est rappelé que le terrain communal objet de la vente se situe au cœur d'un quartier balnéaire de Fréjus plage, de grande qualité environnementale et urbaine entre Port-Fréjus 1 (Sud) et Port-Fréjus 2 (Nord).

La Ville confirmant sa volonté de valoriser ses actifs fonciers a donc lancé un appel à candidature en vue de céder ce terrain en vue de répondre aux besoins en logements et hébergements à destination des personnes âgées au sein de structures de type EHPA, EPHAD ou résidence pour seniors.

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

- Affichage de la délibération n°1041 du 28 mars 2024 en l'Hôtel de Ville,
- Transmission du cahier des charges par courriel aux candidats ayant répondu lors de la première procédure de vente dudit terrain
- Diffusion du cahier des charges auprès des promoteurs ayant antérieurement déposé des permis de construire collectifs sur le territoire communal,

A la date limite de dépôt des offres, 3 candidats ont remis une proposition

- Roxim Promotion
- Nexity
- Cogedim

Il résulte de l'analyse des offres, que la société COGEDIM a fait une proposition réunissant les meilleurs critères s'agissant :

- Du prix proposé, l'offre étant la plus disante à hauteur de 7 190 000 € HT
- Du critère relatif à la date du paiement du prix

S'agissant du critère relatif à la qualité du projet, l'offre de la COGEDIM répond parfaitement aux thématiques architecturales et paysagères mentionnées dans le cahier des charges :

L'intégration dans le site du projet est de qualité et présente des espaces végétalisés importants et de qualité.

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 au lieu et place d'un espace imperméabilisé sur la quasi-totalité de sa surface, comme c'est le cas actuellement.

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

S'agissant du projet, le plan masse ainsi que les insertions dans le site du projet sont consultables au Secrétariat Général.

Il consiste en la création d'un ensemble immobilier de 7 489 m² de Superficie de Plancher (SDP) affectées à :

- une résidence senior comprenant 123 logements
- au RDC un local d'environ 160 m² destiné à l'apport de services à destination des seniors pour des activités médicales ou paramédicales ou un commerce de proximité ou encore un local pour les associations et l'animation sociale du quartier
- 130 places de parkings partiellement souterraines, en sus des 50 places destinées à la résidence.

De fait,

VU la délibération n°1041 du 28 mars 2024 relative au lancement de la procédure de mise en vente de ce terrain ;

VU le cahier des charges ;

VU le procès-verbal de la Commission du 28 mai 2024 ;

VU l'offre de prix négociée le 30 mai 2024 pour un montant de 7 190 000 €/HT

VU l'avis du Service des Domaines du 22 décembre 2023 relatif à l'estimation de la valeur vénale du terrain ;

Il est proposé au Conseil municipal :

DE DECIDER le principe de la vente du terrain communal dit « terrain 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 SDP de 7 489 m² au prix de 7 190 000 €/HT.

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;

- 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 ;

D'AUTORISER la société 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 la société COGEDIM ou toute autre société amenée à s'y substituer à déposer une autorisation d'urbanisme ainsi que toutes autres autorisations ou déclarations nécessaires au projet et découlant d'autres législations.

D'AUTORISER Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer la promesse de vente ainsi que tous les actes et décisions nécessaires à la mise en œuvre du projet.

DE DIRE que le déplacement du poste de relevage des eaux usées existant sur la parcelle CT n° 4 est à la charge de la société COGEDIM.

DE DESIGNER Maître Grillet pour la rédaction des actes à intervenir.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU l'avis favorable de la commission urbanisme, logement, développement économique, travaux, environnement, voirie et transports réunie le 14 juin 2024 ;

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

DECIDE le principe de la vente du terrain communal dit « terrain 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 SDP de 7 489 m² au prix de 7 190 000 €/HT.

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;
- 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 ;

AUTORISE la société 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.

Envoyé en préfecture le 19/05/2026

Reçu en préfecture le 19/05/2026

Envoyé en préfecture le 19/05/2026

Reçu en préfecture le 19/05/2026

Publié le

ID : 083-218300614-20260429-83-DE

ID : 083-218300614-20240620-1083-DE

S'LO

AUTORISE la société **COGEDIM** ou toute autre société amenée à s'y substituer à déposer une autorisation d'urbanisme ainsi que toutes autres autorisations ou déclarations nécessaires au projet et découlant d'autres législations.

AUTORISE Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer la promesse de vente ainsi que tous les actes et décisions nécessaires à la mise en œuvre du projet.

DIT que le déplacement du poste de relevage des eaux usées existant sur la parcelle CT n° 4 est à la charge de la société **COGEDIM**.

DESIGNE Maître Grillet pour la rédaction des actes à intervenir.

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

AINSI FAIT et **DELIBERE** à Fréjus, le 20 juin 2024.

POUR EXPEDITION CONFORME

Signé électroniquement par : Sonia LAUVARD
Date de signature : 27/06/2024
Qualité : Pour le Maire, l'Adjointe déléguée



ANNEXE 1 : VUE AERIENNE



Envoyé en préfecture le 19/05/2026

Reçu en préfecture le 19/05/2026

Publié le

ID : 083-218300614-20260429-83-DE

Envoyé en préfecture le 27/06/2024

Publié le

ID : 083-218300614-20240620-1083-DE

ANNEXE 2 : AVIS DU DOMAINE DU 22 décembre 2023

300-L/SD



Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances publiques du Var
Pôle d'évaluation domaniale du Var
Place Besagne - CS 81409
83 056 TOULON Cedex
Courriel : ddfip83.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Philippe CHAZEL
Courriel : philippe.chazel@dgifp.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 81 77 54 71
Réf DS : 14450413
Réf OSE : 2023-83051-77623

Le 26/11/2023

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Var

à

Commune de Fréjus
Affaire suivie par Mme Moreau

LETTRE VALANT AVIS DES DOMAINES

Objet : Saisine dans le cadre d'une demande d'actualisation.

Par saisine en date du 6 octobre 2023 complétée ultérieurement suite à une demande d'informations, vous sollicitez l'avis du pôle d'évaluation domaniale en vue d'une actualisation d'une estimation sur la commune de Fréjus, les conditions de l'opération ayant quelque peu été modifiées.

Ce bien a été évalué par nos services par avis transmis par nos services le 17 février 2021 sous le n° 2021-83061-95133 pour un montant HT de 11.160.000 €. Avec environ 200 places de stationnement.

Le bien et l'opération concernés sont les suivants :

Cadastré et superficie :

Emprise d'environ 5.150 m² à détacher d'un plus grand 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 est constitué d'un détachement aujourd'hui en nature de parking dit « de la porte d'Hermès » aménagé contenant 139 places de stationnement.

La présente estimation concerne la valeur vénale du terrain compte tenu d'une superficie de plancher réalisable (communiquée par le consultant) égale à 11.544 m² destinée à la réalisation d'un EHPA en R + 5 et d'un EHPAD en R + 2.

Un poste de relèvement des eaux usées devra être déplacé pour un coût HT estimé par le consultant à 600.000 €, qui devra être pris en charge par l'acquéreur.

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.

Ce bien peut être évalué pour un montant HT de 12.290.000 €, assorti d'une marge d'appréciation de 10%.

Envoyé en préfecture le 19/05/2026

Reçu en préfecture le 19/05/2026

Publié le

S²LO

Envoyé en préfecture le 27/06/2024

Reçu en préfecture le 27/06/2024

Publié le

S²LO

ID : 083-218300614-20240620-1083-DE

La durée de validité de cette estimation est de 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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,

Le directeur adjoint du pôle Partenair

Philippe MOLINIER
Administrateur de l'Etat

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

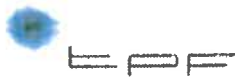


Mairie de Fréjus
Place Formigé
83600 FREJUS

MATTEO D'OUVRAGE

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

4. PLAN PARCELLAIRE



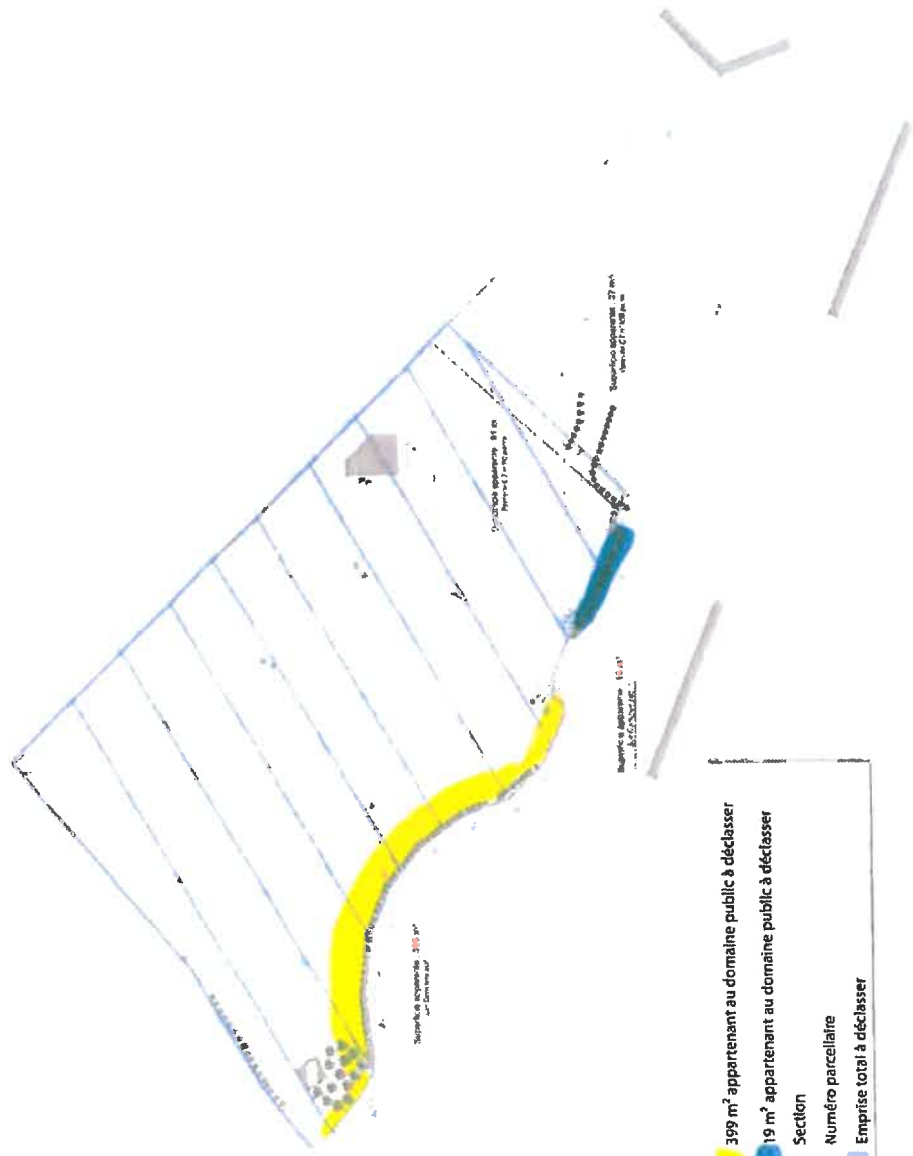
TPF Ingénierie
Dpt Procédures Règlementaires et Foncières
Le Space B
208/212 Bd du Mercantour
06200 NICE

INGÉNIERIE



Plan parcellaire

échelle 200 / Source : Extrait du Plan Projet de Division de l'Atelier de Géomètres



399 m² appartenant au domaine public à déclasser
19 m² appartenant au domaine public à déclasser
CT Section
3 Numéro parcellaire
Emprise total à déclasser

Envoyé en préfecture le: 19/05/2026
Reçu en préfecture le: 19/05/2026
Publié le: **S2LOW**
ID : 083-218300614-20260429-83-DE