

AR Prefecture

083-218301075-20220630-DEL3006202202-DE
Reçu le 05/07/2022
Publié le 05/07/2022

**VILLE DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS****CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 30 JUIN 2022****EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
N° 02
ACQUISITION D'UNE PARCELLE BÂTIE CADASTRÉE SECTION BE N° 369
SISE 8 RUE DU GALINIER AU VILLAGE**

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers municipaux		
		En exercice	Présents	Votants
24 juin 2022		33	29	32

L'an deux mille vingt-deux, le jeudi 30 juin 2022 à 18h00, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Salle Molière en séance publique sous la présidence de M. Jean CAYRON, Maire.

Etaient présents : M. CAYRON, M. GNERUCCI, M. BACQUET, Mme NOURI, M. PRIARONE, Mme LOUISA, M. MASSON, Mme PICQ, M. BENHAMOU, Mme STEINMETZ, M. SAVIO, Mme BOUVARD, Mme LELEU, Mme TESSONNEAU, M. MERIMECHE, M. LEMAITRE, Mme SCHWALLER, Mme LEGRAND, Mme DEMONEIN, M. FABRE, M. BUSNEL, M. DAMO, Mme BIANCHI, M. FLECHE, Mme SUCHET, M. TISSIER, M. GUÉRIN, M. COUTANT, M. LUCHINI.

Absents ayant donné pouvoir : M. Christian BESSERER à M. Jean-Claude SAVIO, Mme Stéphanie METIVIER à Mme Catherine PICQ, Mme Michèle AUZOLAT à M. Julien LUCHINI.

Absent : Mme ICHARD.

Secrétaire de séance : Mme Marie-Line BIANCHI

Monsieur PRIARONE soumet aux membres du Conseil Municipal le rapport suivant :

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

VU l'avis de France Domaine en date 8 mars 2022,

VU l'accord des consorts AVOIS,

La Commune a l'opportunité d'acquérir à l'amiable, une propriété bâtie avec dépendances et jardin, cadastrée section BE n° 369, sise 8 rue du Galinier à Roquebrune-sur-Argens, au cœur du centre ancien, appartenant aux consorts AVOIS, au prix de 756 000 euros.

AR Prefecture

083-218301075-20220630-DEL3006202202-DE
Reçu le 05/07/2022
Publié le 05/07/2022

Ce bien est constitué d'un tènement bâti et non bâti de belle configuration massive, bénéficiant d'une longue façade sur voie, clôturé par un mur en pierres apparentes de belle hauteur, et fermé par un large portail aveugle coulissant récent, surmonté d'une « casquette » de tuiles.

Le terrain développe une superficie cadastrale de 665 m², sur lequel est édifié une maison à usage d'habitation de 1905, élevée d'un niveau sur rez-de-chaussée, avec dépendances et jardin, constituée comme suit :

- Un corps principal à usage d'habitation, en bon état extérieur, d'une superficie d'environ 90 m², distribué comme suit :
 - Au rez-de-chaussée : un couloir, une pièce de vie avec cuisine à l'aménagement très ancien n'ayant de valeur que patrimoniale, prolongée par un salon avec cheminée de marbre s'ouvrant sur le jardin, un garde-manger communicant avec les dépendances mitoyennes et l'escalier conduisant à l'étage ;
 - Au 1^{er} étage : un palier, trois chambres dont deux avec cheminée de marbre et une salle d'eau.
- Une double dépendance en rez-de-chaussée, d'une superficie de 113 m², prolonge la maison.
- Deux dépendances extérieures (perpendiculairement au corps principal) :
 - Un abri maçonné au sol en ciment, d'une superficie de 34 m², ouvert en façade sur le jardin ;
 - Et un grand garage haut au sol en ciment, d'une superficie de 60 m², fermé par deux grands portails en bois coulissants sur la façade extérieure.
- Un jardin arboré d'environ 415 m².

L'ensemble est resté très authentique et présente un charme particulier.

Ce bien est situé dans les Parties Actuellement Urbanisées au Règlement National d'Urbanisme qui s'applique sur la Commune depuis le 27 mars 2017, dans le périmètre soumis à l'avis des Bâtiments de France. Il bénéficie de dessertes sur des voies publiques et des réseaux.

Il est également classé en zone UAa au projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 6 octobre 2021, correspondant à une zone urbaine.

La maîtrise foncière de cette propriété représente un enjeu majeur et stratégique pour la Commune qui, dans le cadre de l'aménagement de son territoire, doit participer à l'émergence d'un projet d'intérêt public local tendant à requalifier, réorganiser l'espace public et redynamiser la place Salvagno, pour développer l'afflux touristique dans ce centre ancien, tout en offrant un espace de rencontres et de détente.

Ainsi l'acquisition de cette propriété permettrait à la Commune de conserver un poumon vert au cœur des constructions déjà existantes, et transformer la place Salvagno en une véritable place de centre-ville.

Le projet envisagé se développe en trois temps :

- Dans un premier temps, le jardin de ladite propriété sera ouvert sur l'espace public existant, et transformé en square permettant d'y aménager une aire de jeux pour enfants, ainsi qu'un espace de rencontres et de détente pour les mamans et les usagers ;
- Un commerce pourra ensuite être aménagé dans les dépendances extérieures ;
- Enfin, le corps principal à usage d'habitation pourra recevoir un équipement public d'intérêt général qui reste à définir.

Par avis en date du 8 mars 2022, le service de France Domaine a estimé la valeur vénale de cette propriété à la somme de 630 000 euros.

Toutefois, en raison de la spécificité du bien et de l'intérêt tout à fait particulier qu'il présente pour la Commune, France Domaine a laissé une marge de négociation de 20 %.

Après négociation avec les consorts AVOIS, un accord est intervenu entre les parties pour l'acquisition de ce

AR Prefecture

083-218301075-20220630-DEL3006202202-DE
Reçu le 05/07/2022
Publié le 05/07/2022

~~bien au prix de 756 000 euros, conforme à l'estimation de France Domaine majorée de 20%.~~

Compte tenu des arguments invoqués ci-dessus et considérant qu'il ne faut pas laisser passer cette opportunité,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

APPROUVE l'acquisition par la Commune de la parcelle bâtie, cadastrée section BE n° 369, d'une contenance de 665 m², sise 8 rue du Galinier à Roquebrune-sur-Argens, au cœur du centre ancien, appartenant aux consorts AVOIS,

DECIDE que cette transaction s'effectuera au prix de 756 000 euros, conformément à l'estimation des Domaines majorée de 20 %, compte tenu de la spécificité de ce bien et de l'intérêt tout à fait particulier qu'il présente pour la Commune, auquel s'ajouteront les frais de notaire,

AUTORISE M. le Maire ou son représentant à signer toutes pièces relatives à cette transaction et en particulier l'acte authentique qui sera passé en la forme notariée.

DIT que la dépense sera imputée sur les crédits inscrits au budget communal de l'exercice courant.

30 voix POUR, 2 voix CONTRE (M. Julien LUCHINI, Mme Michèle AUZOLAT),

A la majorité

ROQUEBRUNE SUR ARGENS, 30 juin 2022



Le Maire,
Jean CAYRON

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification (Décret n°83-1025 du 28/11/1983).

le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

AR Prefecture

083-218301075-20220630-DEL3006202202-DE
Reçu le 05/07/2022
Publié le 05/07/2022

Roquebrune S/Argens, le 10 juin 2022

O Fonciel
SD6A les

Mesdames AVOIS Ariane
AVOIS Sabine
BIENVENU Marie-Pierre



SERVICE DES AFFAIRES FONCIERES
HÔTEL DE VILLE
Rue Grande André Cabasse
B.P.50 004
83521 Roquebrune-sur-Argens CEDEX

Objet : Acceptation de votre offre d'achat
Propriété bâtie BE 369
8 rue du Galinier au Village

Monsieur le Maire,

Nous soussignées, Mesdames AVOIS Ariane, AVOIS Sabine et BIENVENU née AVOIS Marie-Pierre acceptons votre offre d'achat de notre propriété sise 8 rue du Galinier à Roquebrune-sur-Argens au prix de 756 000 € (SEPT CENT CINQUANTE SIX MILLE EUROS).

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de nos salutations les meilleures.

AVOIS Ariane

AVOIS Sabine

BIENVENU Marie-Pierre

AR Prefecture

083-218301075-20220630-DEL3006202202-DE

Reçu le 05/07/2022

Publié le 05/07/2022



N°7300-1-SD



**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

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Philippe CHAZEL
Téléphone : 06.61.77.54.71
Courriel : philippe.chazel@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. OSE : 2022-107V14967
DS : 7856829

Le 8 mars 2022

Le Directeur des finances publiques

à

Commune de Roquebrune sur Argens,
Hôtel de ville, BP 4, 83250 Roquebrune sur Argens

Affaire suivie par : Mme Giordano

**RAPPORT D'ÉVALUATION
AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

Désignation du bien : Propriété bâtie
Adresse du bien : 8 rue du galinier, Roquebrune sur Argens
Valeur vénale : 630.000 €.

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

1 – SERVICE CONSULTANT

Commune de Roquebrune sur Argens, Hôtel de ville, BP 4, 83250 Roquebrune sur Argens
Affaire suivie par : Mme Giordano

2 – DATE

de consultation : 24/02/2022
de dossier en état : 09/03/2022 (date de visite)

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

Projet d'acquisition amiable par le consultant d'une propriété bâtie.

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

AR Prefecture

083-218301075-20220630-DEL3006202202-DE

Reçu le 05/07/2022

Publié le 05/07/2022

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 n° 37 (depuis Toulon et Aix-en-Provence) et n° 38 (depuis Nice).

L'aéroport international le plus proche est celui de Nice, celui de Cannes - Mandelieu, 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 BE n°369 pour une contenance globale égale à 665 m².

Situation et nature :

8 rue du Galinier, au cœur du vieux village, le bien à estimer est constitué d'un tènement bâti et non bâti de belle configuration massive grossièrement trapézoïdale bénéficiant d'une longue façade sur voie clôturée par un mur en pierres apparentes de belle hauteur et fermé par un large portail aveugle coulissant récent surmonté d'une « casquette » de tuiles. Ce terrain visuellement parfaitement protégé est en nature de sol d'aisance et d'agrément arboré d'une maison de 1905 située en limite de tènement, édifiée sur deux niveaux en maçonnerie traditionnelle de pierres sous enduit et couverts de tuiles rondes à retours de génoises.

Cette construction à usage d'habitation en bon état apparent extérieur est ainsi distribuée :

En rez de chaussée, un couloir, une pièce de vie avec une cuisine à l'aménagement très ancien n'ayant de valeur que patrimoniale, prolongée par un salon (avec cheminée de marbre) s'ouvrant sur le jardin, un garde manger communiquant avec les dépendances mitoyennes et l'escalier conduisant à l'étage qui comprend un palier, 3 chambres dont deux avec cheminée de marbre et une salle d'eau.

L'ensemble est resté très authentique et présente un charme particulier mais les prestations sont minimales ; absence de chauffage, d'isolation, de salle de bains, l'état en est globalement médiocre avec des murs et plafonds peints qui révèlent des désordres dus à l'humidité et de nombreuses fissures.

Les sols sont à couverts de tomettes de terre cuite, les huisseries à simple vitrage et les volets « fatigués » sont en bois.

Une double dépendance en longueur d'un seul niveau de belle hauteur aux sols en terre cuite et ciment, avec un mur en pierres apparentes sous un couvert non isolé aux tuiles apparentes prolonge la maison

Perpendiculairement, sont développés un abri maçonné au sol en ciment ouvert et façade sur le jardin et un grand garage haut au sol en ciment fermé par deux grands portails en bois coulissant sur la façade extérieure.

Les emprises au sol des bâtis sont d'environ (sous réserve de mètre) :

Corps principal à usage d'habitation de deux niveaux = environ 60 m² pour une superficie utile estimée par défaut (largeur des murs, garde-manger ...) à 90 m² (surface DGFIP)

1^{re} dépendance double = 113 m²

Garage ouvert = 34 m²

Double garage fermé = 60 m²

La surface non bâtie en nature de jardin est d'à peu près 415 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Mmes Ariane et Sabine Avois, Mme Bienvenu Marie-Pierre.

Situation locative & juridique :

Bien évalué libre de toute occupation

6 – URBANISME – RESEAUX

La commune de Roquebrune est soumise au RNU mais le bien se situe en partie urbanisée et bénéficie de dessertes sur des voies publiques et des réseaux. Il sera toutefois estimé en l'état et en poursuite d'usage.

7 – DATE DE REFERENCE

Opération amiable, estimation à la date de l'évaluation.

AR Prefecture

083-218301075-20220630-DEL3006202202-DE
Reçu le 05/07/2022
Publié le 05/07/2022

8 - DETERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale HT, sous réserve de mètre, est estimée à **630.000 €**.

Considérant la spécificité du bien et l'intérêt tout à fait particulier qu'il peut présenter, une marge de négociation de 20% est laissée à la libre appréciation du consultant.

9 - DUREE DE VALIDITE

Dix-huit mois.

10 - 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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques,

Philippe CHAZEL

inspecteur



AR Prefecture

083-218301075-20220630-DEL3006202202-DE

Reçu le 05/07/2022

Publié le 05/07/2022



Date de l'image : mars 2021

AR Prefecture

083-218301075-20220630-DEL3006202202-DE

Reçu le 05/07/2022

Publié



AR Prefecture

083-218301075-20220630-DEL3006202202-DE

Reçu le 05/07/2022

Publié



AR Prefecture

083-218301075-20220630-DEL3006202202-DE
Reçu le 05/07/2022
Publié le 05/07/2022

