

COMMUNE D'OLLIOULES - DEPARTEMENT D'OLLOU
DELIBERATION DE LA COMMUNE D'OLLIOULES

N° 26/07/2.1

SEANCE DU 20 JUILLET 2026
L'AN DEUX MILLE VINGT SIX ET LE VINGT JUILLET à 18 HEURES

NOMBRE DE CONSEILLERS			
EN EXERCICE	PRESENTS	REPRESENTES	ABSENT
33	28	5	0

Le Conseil Municipal de la Commune d'OLLIOULES s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Robert BENEVENTI, Maire.

PRESENTS :

Robert BENEVENTI, Laetitia QUILICI, Michel THUILIER, Dominique RIGHI, Carine GINZAC, Michel OLLAGNIER, Didier MARTINA-FIESCHI, Jean LAYOLO, Nadine ALESSI, Annick BUISSON-ETIENNE, Jean-Louis PIERACCINI, Antoine VACCARO, Patrick APARICIO, Thierry AKSOUL, Marie-Dominique GABRIELLI, Philippe CASTILLO, Catherine MAGADDINO, Katell LE BLEIZ, Hélène CAREN-DEROSES, Julien ROCCHIA, Benoît ADET, Anaïs HATRET, Yann MARTEL, Yannick RIOU, Muriel BOVIS, Rémi CARMAGNOLE, Christian BERCOVICI, Claudie CARTEREAU-ZUNINO

REPRESENTES :

Delphine GROSSO représentée par M. Le Maire, Robert BENEVENTI
 Brigitte CREVET représentée par Laetitia QUILICI
 Nathalie PESCHARD-LAUZIERE représentée par Carine GINZAC
 Valérie MASSENET représentée par Didier MARTINA-FIESCHI
 Ombeline LOMPRES représentée par Michel THUILIER

Secrétaire de séance : Yann MARTEL

VOTE :

UNANIMITE : NON

POUR : 30

CONTRE : 2

ABSTENTION : 1

OBJET : Cession d'une propriété – 134 Avenue Jean Monnet (BC 97)

Madame Laetitia QUILICI, 1^{ère} adjointe au Maire rappelle à l'assemblée que :

- La Ville a accepté le legs d'un bien immobilier situé 134 avenue Jean Monnet, cadastré section BC n° 97, par délibération n° 20/01/2.1
- La ville a accepté la cession de la parcelle au profit du Groupe SUPRANA en vue de réaliser une crèche, une école (de la maternelle au collège) des activités médicales et un vétérinaire à l'occasion d'une délibération municipale référencée n°25/07/2.9

Madame FRAISSE a légué à la Mairie sa propriété avec comme charge particulière d'y « créer une maison destinée à la petite enfance ». La petite enfance concerne les enfants de la naissance à 6 ans.

Cette propriété, cadastrée BC 97 se compose d'une maison d'habitation d'environ 92 m², sur un terrain de 2 738m². La construction inoccupée depuis le décès de Madame FRAISSE, a été vandalisée à plusieurs reprises et, de ce fait, a subi de nombreux dégâts.



Le projet retenu par la délibération n° 25/07/2.9 n'a finalement pas abouti. En effet, le programme proposé, composé notamment d'activités médicales, d'un cabinet vétérinaire s'éloignait des objectifs poursuivis par le legs.

La commune s'est alors rapprochée de l'héritier de Madame FRAISSE afin de retravailler le projet de cession dans le respect des volontés de la légataire.

Afin de permettre la cession du bien, la Ville a publié un nouveau cahier des charges de cession invitant les personnes intéressées à présenter un projet d'acquisition de la propriété située 134 avenue Jean Monnet.

Le cahier des charges imposait notamment les conditions suivantes :

« Dans son projet, le preneur devra créer une « *maison destinée à la petite enfance* ».

Les activités autorisées sont strictement encadrées et devront être exclusivement liées à l'enfance et à la petite enfance :

- Activités médicales pédiatriques
- Activités paramédicales liées à l'enfant (orthophoniste, psychomotricité, ...)
- Activités socio-éducatives et accueil de la petite enfance (écoles, crèches, pouponnières, centre d'éveil, structures éducatives ou pédagogiques pour l'enfant)

Toute activité ne présentant pas un lien direct et exclusif avec l'enfance ou la petite enfance est strictement interdite.

L'activité du preneur devra respecter le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et les réglementations applicables aux Etablissements Recevant du Public (ERP) et aux structures de la petite enfance.

Le centre crée devra obligatoirement porter le nom de la légataire. »

La date limite de remise des offres était fixée au 17 mars 2026.

La commune a reçu une seule candidature.

Le groupe SUPRANA propose un projet entièrement tourné vers l'enfance et la petite enfance, porté par deux acteurs complémentaires :

- AFL Transition, au travers du projet « Les P'tits Matins d'Ollioules », prévoit la création d'une pouponnière de 8 places complétée par un Espace Enfance et Familles, associant accueil du jeune enfant, soutien à la parentalité et prévention précoce. Ce projet occupera environ 300 m².

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

Assurer une continuité affective et éducative pour les enfants

Favoriser le développement global de l'enfant et des compétences psychosociales

Soutenir le lien parent-enfant

Proposer un accompagnement pluridisciplinaire

Développer une démarche de prévention précoce et de bientraitance.

Ce projet s'inscrit dans un travail en réseau avec les acteurs institutionnels, sociaux et médicaux du territoire afin de répondre durablement aux besoins des familles.

- Le Cours Éric Tabarly, membre du réseau national Espérance Banlieues, souhaite transférer son établissement actuellement implanté à Toulon afin de créer une école de onze classes, de la maternelle au collège. L'établissement développera environ 1 100 m² de surface de plancher et accueillera à terme entre 150 et 160 élèves.



Le projet pédagogique repose sur trois piliers :

Un enseignement fondé sur des effectifs réduits et un accompagnement individualisé

Une éducation associant les familles et favorisant le soutien à la parentalité.

L'apprentissage des valeurs de la République ainsi que la découverte du patrimoine historique et culturel français.

Le projet prévoit également l'aménagement de 34 places de stationnement extérieures.

Le groupe SUPRANA a présenté une offre d'acquisition d'un montant de 600 000 €.

L'avis du pôle d'évaluation domanial du 26 mars 2025 fixe la valeur vénale du bien à 800 000 € HT. Cette évaluation repose sur une hypothèse de constructibilité d'environ 4 107 m² de surface de plancher et intègre une décote de 30 % afin de tenir compte de la charge particulière grevant le bien du fait du legs.

Toutefois, cette évaluation ne prend pas pleinement en considération les contraintes particulièrement fortes attachées au bien.

En effet, la commune est tenue de respecter la volonté exprimée par Madame FRAISSE, qui impose la création d'une « maison destinée à la petite enfance ». Afin de garantir le respect de cette charge, la commune a volontairement limité, dans le cahier des charges de cession, les activités autorisées à celles présentant un lien direct avec l'enfance et la petite enfance.

Ces contraintes réduisent fortement les possibilités de valorisation du bien en limitant les usages autorisés et, par conséquent, le nombre d'acquéreurs susceptibles de présenter un projet conforme aux volontés de la légataire. La maison existante est dégradée et inutilisable en l'état, elle devra être démolie ou entièrement réhabilitée.

Par ailleurs, le projet présenté par le groupe SUPRANA prévoit une surface de plancher d'environ 1 670 m², soit environ 40 % seulement des droits à bâtir permis par le PLU. Le potentiel constructible du terrain n'est donc pas pleinement utilisé afin de respecter les obligations résultant du legs.

Dans ces conditions, le prix proposé de 600 000 € apparaît cohérent au regard des contraintes particulières attachées au bien :

- La charge grevant le legs limite de manière substantielle les possibilités de valorisation économique du bien
- La commune a organisé une procédure de publicité permettant à tous les opérateurs de présenter un projet conforme à la charge et qu'une seule candidature a été déposée
- Le projet retenu répond parfaitement aux volontés de la légataire tout en présentant un intérêt général pour la commune

Cette cession présente un intérêt général. Elle permettra la création d'une maison destinée à la petite enfance conformément aux volontés de la légataire, ainsi que l'implantation d'un établissement scolaire accueillant des enfants de la maternelle au collège, renforçant ainsi l'offre éducative et d'accompagnement des familles sur le territoire communal.

Enfin, l'ensemble des étapes ayant conduit à cette nouvelle proposition de cession a été élaboré en concertation avec l'héritier de Madame FRAISSE, qui a validé les orientations retenues ainsi que les activités projetées.

Le projet constitue également une opportunité pour la ville d'Ollioules, puisqu'il prévoit la création d'une pouponnière, équipement aujourd'hui inexistant sur le territoire. Cette structure viendra compléter l'offre de services proposée aux familles et répondra à un besoin d'intérêt général en matière de protection de l'enfance. Soutenue par AFL Transition, la pouponnière accueillera des enfants de 0 à 3 ans qui ne peuvent être maintenus au sein de leur famille.



Il s'agit d'un établissement habilité par le département au titre de l'Aide Sociale à l'Enfance, participant à la mise en œuvre des politiques publiques de protection de l'enfance. La création de cet équipement renforcera l'attractivité de la commune et contribuera à diversifier les services proposés à la population.

La SAS SUPRANA apporte les conditions suspensives suivantes à la signature d'un acte définitif :

- Obtention d'un permis de construire purgé de tout recours pour une surface de plancher administrative minimale d'environ 1670m² permettant la réalisation d'un ensemble immobilier mixte comprenant : un établissement scolaire associatif, une maison destinée à la petite enfance
- Obtention d'un accord définitif du comité d'investissement et du conseil d'administration du Groupe Raise validant l'acquisition d'une partie du projet susvisé, comprenant : une école occupée par le Cours Eric Tabarly et une maison destinée à la petite enfance

Le montant de cette transaction est de 600 000€. Les frais de notaire étant à la charge de l'acquéreur.

L'ASSEMBLEE,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU la délibération municipale n°20/01/2.1 du 27 janvier 2020,

VU l'avis du pôle domanial du 26/03/2025,

VU la publication du cahier des charges de cession (du 16/02/2026 au 17/03/2026),

VU le dossier de candidature reçue par la société SUPRANA en date du 17/03/2026,

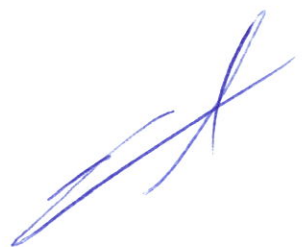
OUI L'EXPOSE DE SON RAPPORTEUR,
APRES DELIBERE,

1. Approuve la cession du terrain situé 134 Avenue Jean Monnet, cadastré BC 97, au prix de 600 000€ (hors frais d'acte)
2. AUTORISE Monsieur le Maire à procéder à toutes les formalités qui s'avèrent utiles et à signer l'acte authentique
3. DIT que les frais liés à cette cession seront à la charge de l'acquéreur

LE MAIRE
Robert BENEVENTI



**Le ou la secrétaire
de séance**





RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Envoyé en préfecture le 28/07/2026

Reçu en préfecture le 28/07/2026

7302 - SD

Publié le

ID : 083-218300903-20260720-DEL26_07_2_1-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 26/03/2025

Direction départementale des Finances publiques Du
Var

Pôle d'évaluation domaniale de

Place Besagne CS 91409
83056 TOULON CEDEX

téléphone : 04.94.03.81.35
mél. : ddfip83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Var

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : François ROUSSEAU

COMMUNE D OLLIOULES

téléphone : 04.94.03.81.15
courriel : francois.rousseau@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS: 21279080

Réf OSE : 2024-83090-87912

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](#)



Nature du bien : Maison et son terrain

Adresse du bien : 134 Avenue Jean Monnet 83190 Ollioules

Valeur vénale : **800 000 € HT** , assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)



1 - CONSULTANT

COMMUNE D OLLIOULES

affaire suivie par : Laura Gandrille (directrice du service urbanisme et aménagement / 06 42 44 65 76 / lgandrille@ollioules.fr)

2 - DATES

de consultation :	03/12/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	07/03/2025
du dossier complet :	07/03/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
-----------	--------------------------

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
-----------------	--------------------------

3.3. Projet et prix envisagé

Cession à une association pour la création d'une école (maternelle et élémentaire).

Prix envisagé non communiqué

2019-090V1676 = 233 680 € (évaluation de la maison seule)

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien est situé sur la commune d'Ollioules, dans le département du Var, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Située à l'Ouest de Toulon, elle fait partie de la métropole Toulon Provence Méditerranée qui, avec ses 450 000 habitants, constitue la 3e métropole de la région.

Anciennement gros bourg provençal, la commune s'est depuis amplement agrandie et compte aujourd'hui près de 14 000 habitants.

Ollioules bénéficie d'une bonne accessibilité (route nationale, gare, réseau de bus Mistral), et de nombreux équipements publics (crèche, écoles, collèges, établissements privés).

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien est situé au Sud de la commune d'Ollioules, au sein d'un secteur à vocation économique.

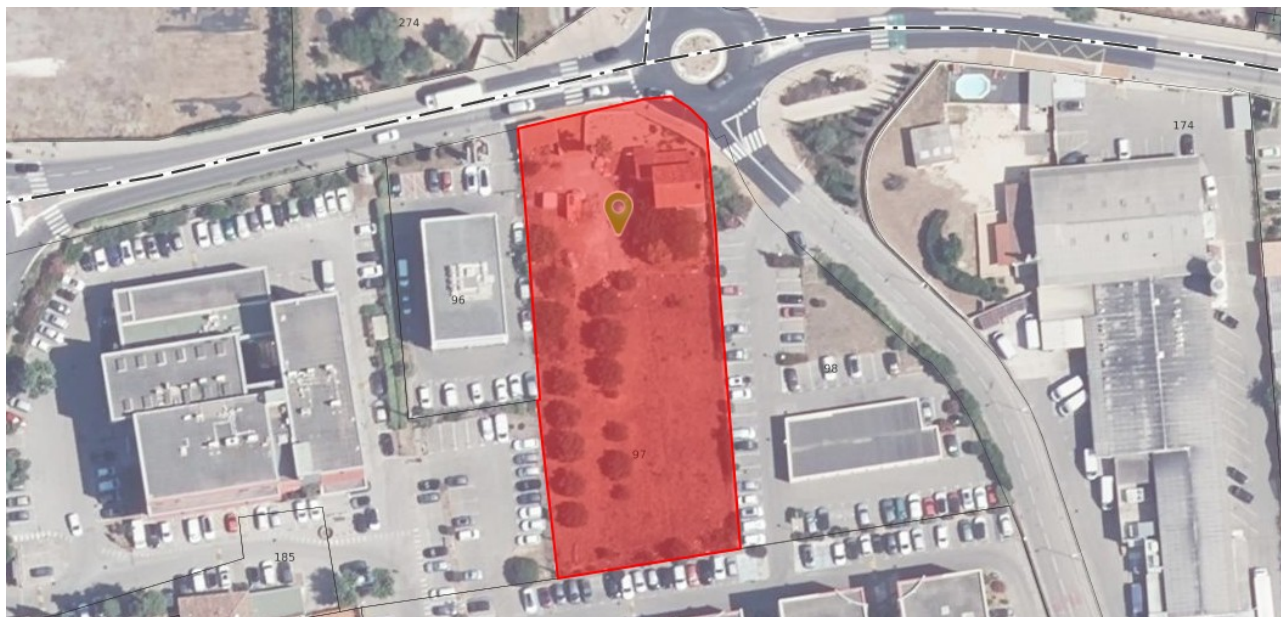


Il est accessible à partir de l'avenue Jean Monnet et situé à proximité de Castellane.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
OLLIOULES (090)	BC 97	AV JEAN MONNET	27 38



4.4. Descriptif

Soit un terrain de forme grossièrement rectangulaire, bénéficiant d'une bonne planimétrie. Ce dernier est encombré d'une maison en mauvais état.

La maison n'a pas été visitée au regard de son état général.

La commune a reçu cette propriété suite à un leg en vue de la création d'une maison destinée à la petite enfance. L'acquéreur devra respecter cette contrainte mais pourra élargir pour partie l'usage futur de la construction dans les limites du PLU (commerces, l'artisanat, industries non polluantes, bureaux...)

4.5. Surfaces du bâti

Maison de 92 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

COMMUNE D OLLIOULES

5.2. Conditions d'occupation

Libre



6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU de la commune d'OLLIOULES

Zone UFc regroupe les sites économiques mixtes d'Ollioules (bureaux, commerces, entrepôt, artisanat, équipements hôteliers, industries non polluantes, habitat...)

Sous secteur UFc : sont autorisés les commerces, l'artisanat, les industries non polluantes et les bureaux

Desserte réseaux :	Tous réseaux
Caractéristique des terrains :	Non réglementé
Superficie minimale :	Non réglementé (UF5)
Implantation :	Par rapport aux voies et emprises publiques 10m (UF6) Par rapport aux limites séparatives 4m (UF7)
Hauteur :	10,5m (UF10) Soit R+2
Emprise au sol :	50 % de la superficie de l'unité foncière (UF9)
Stationnement	UF12

6.2.Date de référence et règles applicables

Sans Objet

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Au regard de l'état du bâti, la méthode de la récupération foncière sera employée. Cette méthode consiste à privilégier la valorisation du terrain sur celle de la construction. La valeur de récupération foncière correspond ainsi à la valeur de terrain nu, déduction faite des coûts de démolition des bâtiments existants

Pour la valeur du terrain, nous emploierons les méthodes suivantes :

Méthode de la comparaison directe au m² superficiel, laquelle consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Méthode de la comparaison par charge foncière qui consiste à fixer la valeur vénale d'un bien partir de l'étude objective des mutations de biens à vocation de promotion immobilière. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché



8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes

Étude 1 : TAB en zone activité Ollioules

Les mutations de TAB dans ce secteur sont rares ou anciennes. Nous avons choisi d'élargir notre recherche aux TAB en zones d'activités proches et comparables.

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	SDP	Prix/SDP	Observation
1	8304P04 2022P00112	90//BD/161//	OLLIIOULES	762 AV JEAN MONNET	09/11/2021	1994	390000	196	954	408,81	Tab UFD / Création d'un immeuble à usage professionnel
2	8304P04 2024P07925	90//BH/155//147	OLLIIOULES	QUIEZ	27/02/2024	140	40000	286	140	285,71	Kiosque / Zone UT
3	8304P04 2021P00776	90//BD/162//	OLLIIOULES	PIEDARDAN	08/01/2021	5791	990000	171			TAB UFB / Création d'un hangar bureaux et stationnements
4	8304P04 2024P10232	90//BP/170//	OLLIIOULES	CAMPOURRI	16/05/2024	1612	474 000	294			TAB en zone UF pour la construction d'un Bâtiment à usage Professionnel
5	8304P04 2023P06106	62//AL/898//901	LA GARDE	LES PLANTADES	23/02/2023	6772	1 250 000	185	3136	398,60	TAB en zone UG pour la construction d'un Bâtiment de Bureaux
6	8304P04 2024P05265	127//I/268//410//409	SIGNES	5100 ALL D HELSINKI	28/02/2024	14079	3 000 000	213	14079	213,08	Terrain à bâtir en zone UZ à vocation d'activité
7	8304P04 2023P07176	127//I/1101//1103	SIGNES	PTE DE VIDAL	23/03/2023	3006	420 840	140	2178	193,22	Terrain à bâtir / UZ à vocation d'activité
8	8304P04 2023P15874	130//AW/719//720	SOLLIES-PONT	LES LAUGIERS	03/07/2023	4164	1 351 820	325	4897	276,05	Construction d'un Ehpad / TAB en zone UZ
Moyenne						4 695	989 583	226	4 231	296	
Médiane						3 585	732 000	204	2 657	281	
Quartile Bas						1 899	413 130	181	1 260	229	
Quartile Haut						6 253	1 326 365	277	4 897	296	

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Au regard de l'état de la maison, de l'évaluation précédente (estimation du bâti seul pour 233 680 €) et du projet de l'acquéreur potentiel, la valeur est, selon nous, portée par le terrain et ses droits à bâtir.

Deux méthodes seront rapprochées :

Comparaison directe au m² superficiel :

La moyenne des mutations recensées sur notre tableau n° 1 est égale à 230 €/m² pour des terrains au zonage et contraintes comparables. Cette valeur sera retenue.

Superficie m²	Prix au m²	Montant
2738	230,00	629 740,00



La démolition est estimée à 100 €/m² (montant usuellement observé et recoupé par des sources internes et externes) Soit 92 × 100= 9 200 €

Valeur vénale estimée de 620 000 €

Charge Foncière :

Le consultant communique des droits à bâtir potentiels de l'ordre de 4 107 m².

Nous calculons une SDP pondérée de :

Superficie m ²	2738
Emprise au sol : 50 %	1369
Hauteur maximum R+2	4107
Pondération 30 %	2874,9

Nous retenons une SDP espérée et arrondie de 2 900 m² (sous toutes réserves d'un projet plus précis).

La surface de plancher étant importante (supérieur à la surface de la parcelle / effet volume à prendre en compte) et la parcelle ayant pour contrainte d'accueillir pour partie une maison destinée à la petite enfance, nous retiendrons par prudence la médiane .

Superficie m ²	Prix au m ²	Montant
2900	280,00	812 000,00

La démolition est estimée à 100 €/m² (montant usuellement observé pour ce type de bien et recoupé par des sources internes et externes) Soit 92 × 100= 9 200 €

Valeur vénale estimée de 800 000 €

Conclusion :

Portée par une constructibilité importante, la valeur estimée à partir de la méthode de la charge foncière est nettement supérieure à la valeur déterminée par la méthode de la comparaison directe.

Au regard du contexte de la cession (projet de constructions) nous retiendrons la méthode par la charge foncière.

Cette estimation est retenue sous toutes réserves de projet plus précis : la SDP retenue est théorique et la méthode de la charge foncière est usuellement recoupée par la méthode du compte à rebours (impossible à mettre en place sans plus de précisions).

Valeur vénale estimée à 800 000 €



9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, 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 **800 000 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **18 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.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

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.

11 - OBSERVATIONS

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 de la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - 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
et par délégation,
La responsable du Pôle d'Évaluation du Domaine


Sandrine GUINLOT-PRADO

Inspectrice divisionnaire des Finances publiques



Cahier des charges de cession d'un bien Sis 134 Avenue Jean Monnet

Envoyé en préfecture le 28/07/2026

Reçu en préfecture le 28/07/2026

Publié le

ID : 083-218300903-20260720-DEL26_07_2_1-DE

Ollioules est une commune dotée d'une identité particulière munie de labels tels que « ville et village fleuri », « ville et métiers d'arts », enrichie d'un environnement et d'un cadre de vie agréables qui font d'Ollioules une ville attractive bien desservie par les transports en commun et le réseau routier.

La ville d'Ollioules poursuit une politique volontariste pour répondre aux différents enjeux d'une collectivité. La ville est propriétaire d'une parcelle située le long de l'Avenue Jean Monnet qu'elle souhaite céder. Cette avenue est une artère majeure qui accueille différentes activités (économiques, habitat, loisirs, éducation, ...).

Aussi, le présent cahier des charges a pour objectif de fixer les conditions de cession du bien immobilier situé au 134 Avenue Jean Monnet.

A – Situation du bien

Le bien est situé sur la parcelle BC 97, sis 134 Avenue Jean Monnet.



B – caractéristiques de la parcelle

La parcelle est de forme rectangulaire avec un accès directement sur l'Avenue Jean Monnet

Superficie cadastrale : 2742m²

Surface de plancher déclarée : 90m² (usage habitation) + annexes

Disponibilités des lieux : immédiatement

Zonage au PLU : UFc

Sur la parcelle se trouve une maison en R+1 d'une surface de plancher de 90m². Des travaux de réhabilitation sont à prévoir dans cette bâtisse. Le bâti pourra être démoli dans le cadre du projet du preneur. Le terrain a une surface cadastrale de 2 742m² sans dénivelé. Une dépendance de type annexe est également présente sur la parcelle.

C – Conditions de cession

Le prix de cession est fixé par la commune à 800 000€, en ce non compris les frais d'acte, lesquels seront intégralement à la charge du preneur.

Cette propriété est issue d'un legs. Par une délibération approuvée au conseil municipal du 27 janvier 2020 la ville a accepté le legs d'un bien immobilier sis 134 avenue Jean Monnet. Cette propriété a été léguée à la commune assortie d'une charge particulière qui consiste à « *créer une maison destinée à la petite enfance* »



Publié le : 28/07/2026 14:16 (Europe/Paris)

Collectivité : Ollioules

https://www.intramuros.org/ollioules/documents_administratifs/73507

La présente cession est réalisée sous condition du respect de cette charge essentielle.

D – activité du futur preneur

Dans son projet, le preneur devra créer une « *maison destinée à la petite enfance* ».

Les activités autorisées sont strictement encadrées et devront être exclusivement liées à l'enfance et à la petite enfance :

- Activités médicales pédiatriques
- Activités paramédicales liées à l'enfant (orthophoniste, psychomotricité, ...)
- Activités socio-éducatives et accueil de la petite enfance (écoles, crèches, pouponnières, centre d'éveil, structures éducatives ou pédagogiques pour l'enfant)

Toute activité ne présentant pas un lien direct et exclusif avec l'enfance ou la petite enfance est strictement interdite.

L'activité du preneur devra respecter le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et les réglementations applicables aux Etablissements Recevant du Public (ERP) et aux structures de la petite enfance.

Le centre créé devra obligatoirement porter le nom de la légataire.

E – Dossier de candidature

Les candidats souhaitant acquérir ce bien devront proposer un projet détaillé comprenant :

- Une description précise et complète de l'activité projetée, accompagnée d'une liste exhaustive des activités envisagées,
- Une présentation de la structure créée à destination de la petite enfance précisant le fonctionnement, l'organisation et la capacité d'accueil
- Une proposition financière relative au prix d'acquisition, hors frais d'acte
- Des vues en perspectives des aménagements proposés (volumes) seront appréciées.

Le dossier complet sera adressé en Mairie, à l'attention du service urbanisme :

Mairie Administrative
Espace Puget
2 Place Marius Trotobas
83 190 Ollioules

Ou par mail : service.urbanisme@ollioules.fr

Tout dossier incomplet sera écarté.

La date limite de présentation des offres est fixée au **mardi 17 mars 2026**

Les demandes de visite du local sont sur des créneaux fixes, il n'est pas envisageable que les candidats visitent les lieux sans le représentant de la ville.

Les visites seront organisées sur trois demi-journées fixes :

Le jeudi 26 février au matin (9h – 12h)

Le mercredi 4 mars au matin (9h – 12h)

Le vendredi 13 mars après-midi (14h – 17h)

Le lundi 16 mars après-midi (14h – 17h)

Les demandes de visites du terrain sont à solliciter à l'adresse suivante (sur les demi-journées fixées ci-dessus) : service.urbanisme@ollioules.fr ou au 04.94.30.41.37



Le dossier complet est consultable auprès du service urbanisme, sur rendez-vous, ou sur demande à l'adresse service.urbanisme@ollioules.fr

Le dossier comprend :

- Le présent cahier des charges
- La délibération 27 janvier 2020

Après analyse des dossiers réputés complets, la Ville d'Ollioules se réserve la possibilité de solliciter des précisions, de suggérer des évolutions ou des modifications aux projets proposés et d'auditionner les candidats. Le cas échéant les candidats déposeront leur projet modifié et la Ville choisira après analyse, celui répondant le mieux aux critères de sélection des offres figurant dans le présent cahier des charges.

Au cours de toutes les phases de la présente consultation, la Ville s'entourera de tout conseil susceptible de lui apporter une expertise.

Dès lors qu'un candidat sera retenu, le Conseil Municipal sera saisi afin de valider le choix du preneur et engager la cession du bien.



COMMUNE D'OLLIOULES - DEPARTEMENT DU VAR
DELIBERATION DE LA COMMUNE D'OLLIOULES

N° 20/01/2.1

SEANCE DU 27 JANVIER 2020
L'AN DEUX MILLE VINGT ET LE VINGT SEPT JANVIER à 18 HEURES

NOMBRE DE CONSEILLERS			
EN EXERCICE	PRESENTS	REPRESENTE(S)	ABSENT(S)
33	30	1	2

Le Conseil Municipal de la Commune d'OLLIOULES s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Robert BENEVENTI, Maire.

PRESENTS :

Robert BENEVENTI, Nicole BERNARDINI, Michel THUILIER, Ginette AUDIGIER, Geneviève BARBIER, Robert TEYSSIER, Dominique RIGHI, Jeannine BAUDRAND, Guy PHILIPPEAUX, Brigitte CREVET, Annick BUISSON-ETIENNE, Hélène REZE, Jean-Louis PIERACCINI, Robert ARPINO, Florence GARRONE, Antoine VACCARO, Marie-Dominique GABRIELLI, Didier MARTINA-FIESCHI, Michel OLLAGNIER, Carine BESSON, Christine DEL NERO, Pascale COGOTTI, Katell LE BLEIZ, Stanislas ROQUEBERT, Julien ROCCHIA, Ghislaine DESGREES DU LOU, Thierry AKSOUL, Nicole MARCHESI, Armand FIGUEREDO, Régis BRUN.

REPRESENTE(S) :

Monique MACIA.

ABSENT(S) :

Gérald LERDA, Jean-Pierre RE.

Secrétaire de séance : Julien ROCCHIA

<u>VOTE :</u>			
<u>UNANIMITE :</u> OUI	<u>POUR :</u>	<u>CONTRE(S) :</u>	
<u>ABSTENTION(S) :</u>	<u>BLANC(S) :</u>		

OBJET : Acceptation du legs d'un bien immobilier sis 134 avenue Jean Monnet

Monsieur le Maire informe l'assemblée que Madame Cécile BECKERICH, veuve de Monsieur Claudius FRAISSE, est décédée le 29 juin 2017.

Elle a laissé un testament olographe daté du 21 septembre 2009, dans lequel elle institue plusieurs légataires à titre particulier, dont la Commune d'Ollioules.

Madame FRAISSE lègue à la Mairie sa propriété située 134 avenue Jean Monnet, avec comme charge particulière d'y « créer une maison destinée à la petite enfance ».

Cette propriété, cadastrée BC 97, se compose d'une maison d'habitation d'environ 92 m², sur un terrain de 2 738m². La construction, inoccupée depuis le décès de Madame FRAISSE, a été vandalisée à plusieurs reprises et, de ce fait, a subi de nombreux dégâts.



La Direction Générale des Finances Publiques, Service du Domaine, a évalué ce bien, le 20 janvier 2020 à 233 680 €.

Il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir, conformément à l'article L. 2242-1 du Code général des collectivités territoriales :

- accepter le legs de Madame Cécile BECKERICH
- autoriser Monsieur le Maire à signer les actes à intervenir et tous documents s'y rapportant. La Ville d'Ollioules supportera tous les frais pouvant en découler

L'ASSEMBLEE,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L2242-1,

Vu l'acte de décès de Madame Cécile, Maria, Joséphine BECKERICH, Veuve de Monsieur Claudius FRAISSE,

Vu le testament olographe de Madame FRAISSE,

OUI L'EXPOSE DE SON RAPPORTEUR,
APRES DELIBERE,

1. ACCEPTE le legs de Madame Cécile BECKERICH veuve FRAISSE.
2. AUTORISE Monsieur le Maire à signer les actes à intervenir et tous documents s'y rapportant.
3. DIT que la Ville d'Ollioules supportera tous les frais afférents.

LE MAIRE
Robert BENEVENTI

