Novembre 2026

Direction des Etudes, de la Programmation et du Patrimoine
Service Transactions et Gestion Immobilière

DOSSIER DE VENTE

Parcelles de terrain et bâti
880E 67-71-72
LA CROIX ROUGE 13013 MARSEILLE

Visites sur rendez-vous

Personne à contacter pour des renseignements complémentaires :

Mesdames Rose-Marie REYMOND et Olivia MEYER
Téléphone : 04.13.31.25.24 et 04.13.31.26.24
Secrétariat : 04.13.31.23.93

Mail : rose-marie.reymond@departement13.fr olivia.meyer@departement13.fr

Conseil Départemental des Bouches du Rhône
Hôtel du Département
Direction des Etudes, de la Programmation et du Patrimoine
Service Transactions et Gestion Immobilière
52, avenue de Saint Just
13256 – Marseille Cedex 20

I/ Objet de l'appel à candidatures et Présentation du bien
II/ Candidature
III/ Organisation de la consultation
IV/ Procédure
V/ Prix de vente

ANNEXES

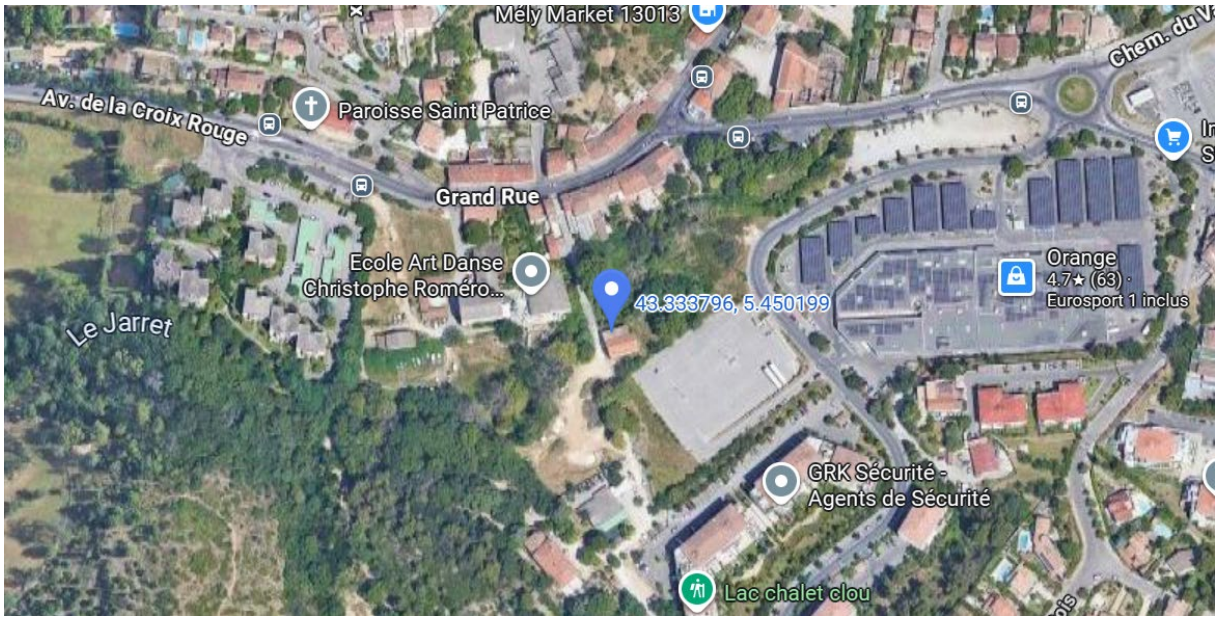
- Formulaire d'engagement
- Situation cadastrale
- Fiches GEOPORTAIL
- Photos bâti

CHAPITRE I
OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES ET PRESENTATION GENERALE DU BIEN

Le Département est propriétaire de 3 parcelles sur la commune de Marseille 13°.
Il organise un appel à candidatures en vue de la cession amiable de 3 parcelles avec bâti en mauvais état sur la commune de Marseille quartier de la Croix rouge 13013 Marseille.

1) Situation du bien

Adresse :
33 rue Paul Préboist
13013 Marseille



Références cadastrales :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
880E	67	LA CROIX ROUGE	3 427 m²
880E	71	LA CROIX ROUGE	401 m²
880E	72	LA CROIX ROUGE	188 m²

Bien en pleine propriété : Absence de copropriété
Taxe foncière **:** ND

2) Environnement

Dans le 13ème arrondissement de Marseille. Actuellement l'accès se fait par la résidence mitoyenne mais une façade sur rue (actuellement sans accès).
A proximité des axes routiers, de tous les services et du centre de la Croix Rouge.

3) Urbanisme

Cadastrées Section 880E n°67 71 72, les parcelles – objet de la mise en vente – sont situées en zones Nh UC2 et UEc2 en emplacement réservé aux ouvrages publics de la commune de Marseille.et PPRI.

Extrait règlement PPRI :



Les tons **bleus** correspondent aux zones où s'applique un **principe général de constructibilité sous condition** :

- la zone BLEU FONCE : les secteurs de centre urbain (CU) soumis à un aléa fort ou modéré,
- la zone BLEU CLAIR : les secteurs d'Autre Zone Urbanisée (AZU) soumis à un aléa modéré,
- la zone VIOLETTE : les secteurs d'aléa résiduel.

La zone ROUGE regroupe les secteurs où s'applique un **principe général d'inconstructibilité** (sauf exceptions) : les zones peu ou pas urbanisées (ZPPU) dès lors qu'elles sont inondables pour l'aléa de référence, et les secteurs d'Autre Zone Urbanisée (AZU) soumis à un aléa fort.

Règles actuelles :
La quasi-totalité des parcelles sont en zone rouge au PPRI – (sauf 443m² en bordure de voie) soit 3 573 m².
Elle est couverte par la Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) MARSEILLE-PROVENCE.

PLUi Marseille Provence | PLUI Métropole Aix Marseille Provence
La faisabilité d'un projet doit être approuvée par le service de l'urbanisme de la ville de Marseille.

4) Description du bien

L'ensemble immobilier se compose de 3 parcelles sur lesquelles est édifié un bâtiment en mauvais état. A défaut, la surface a dû être estimée à partir de la surface de l'emprise mesurée au cadastre : (238m²*2étages) + (238/2*1 étage)*0,85 pour avoir la surface hors les murs = 505m²

5) Situation d'occupation du bien

Le bien est actuellement à la pleine propriété du Département des Bouches-du-Rhône. L'ensemble immobilier – objet de la vente – est libre de toute occupation.

6) Absence de Garantie

Tout candidat s'engage - du fait même de son offre - à n'élever, s'il devient attributaire, aucune réclamation relative à la nature et à la qualité de l'immeuble vendu. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente.

Le vendeur ne garantit pas le contenu des plans, relevés de surfaces, diagnostics, et études, contenus dans le dossier d'appel de candidatures, établis sous la seule responsabilité de leurs auteurs.

7) Assurances

Le Conseil Départemental, vendeur de l'ensemble immobilier, devra assurer l'ensemble immobilier jusqu'à la signature de l'acte définitif de vente.

CHAPITRE II
CANDIDATURE

Les candidats peuvent être des personnes physiques, des sociétés ou autres personnes morales.

Dans tous les cas, ils devront produire un dossier comportant :

- ✓ Nom ou dénomination,
- ✓ Coordonnées,
- ✓ Statuts éventuellement,
- ✓ Copie certifiée conforme du pouvoir de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature du compromis de vente et, le moment venu, de l'acte authentique de vente ;
- ✓ Garanties financières,
- ✓ Note décrivant les raisons qui motivent cette volonté d'acquisition ainsi que les objectifs que l'on se propose d'atteindre et les moyens que l'on compte y affecter pour ce faire ;
- ✓ Le projet,
- ✓ Le prix (formulaire d'engagement à remplir).

Pour les candidats étrangers :

Documents équivalents à ceux décrits ci-dessus,
Un avis juridique (légal opinion) en français attestant que le signataire de l'offre ferme dispose des pouvoirs lui permettant d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature du compromis de vente et, le moment venu, de l'acte authentique de vente, et que la personne morale acquéreur a toute capacité pour acquérir.

Dans tous les cas, les candidats doivent faire référence à leurs partenaires, et conseils éventuels (banques, notaires, avocats, architectes…).

CHAPITRE III
ORGANISATION DE LA CONSULTATION

1/ Garantie

Le candidat retenu devra verser une garantie fixée à 5% du montant du prix de vente proposé, le jour de la signature du compromis de vente. Elle pourra prendre la forme :

- ✓ Soit, d'une caution bancaire irrévocable et garantie à première demande, d'une durée maximale de six mois,
- ✓ Soit, d'un chèque de banque, établi à l'ordre du Trésor Public, qui sera immédiatement encaissé.

Dans les deux cas ci-dessus, la Banque émettrice doit être un établissement de premier plan, ayant son siège social en France. En toute hypothèse, les frais engendrés par la constitution de la garantie restent à la charge exclusive du candidat.

2/ Organisation des visites

Les visites sont organisées exclusivement sur rendez-vous.

Les candidats, désirant visiter l'ensemble immobilier, doivent en formuler la demande auprès du Service Transactions et Gestion Immobilière de la Direction des Etudes, de la Programmation et du Patrimoine, dont les coordonnées figurent à la page 1 (page de garde).

A l'appui de cette demande, les candidats :

1. Devront indiquer notamment l'identité des visiteurs et leur nombre,
2. Devront attester d'une réelle intention de prendre part à la consultation,
3. Sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils, aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire une offre d'acquisition.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans les conventions comportant transfert de propriété de l'ensemble immobilier.

3/ Consultation du dossier

Toute information complémentaire se rapportant à l'ensemble immobilier et aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée auprès du Service Transactions et Gestion Immobilière de la Direction des Etudes, de la Programmation et du Patrimoine, dont les coordonnées figurent en première page.

4/ Confidentialité

Les candidats et leurs conseils s'engagent à ne communiquer à quiconque aucune information ou documentation sur la présente consultation.

CHAPITRE IV
PROCEDURE

1/ Calendrier

Date de publicité :	Novembre 2026
Date limite du dépôt des candidatures :	22 Décembre 2026 -16 h 00 au plus tard
Date prévisionnelle de la décision d'attribution :	1er trimestre 2027
Date prévisionnelle de la signature du compromis :	2ème trimestre 2027
Date prévisionnelle de l'acte définitif de vente :	3ème semestre 2027

La cession s'opèrera en deux temps, à savoir, la signature par le candidat choisi d'un compromis de vente puis celle d'un acte définitif de réitération du compromis de vente.

2/ Indication relative au prix de vente

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro (€). Le prix exprimé dans l'offre sera exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe, à l'exclusion de tout autre type de proposition.

3/ Présentation des candidatures

La lettre de candidature contenant l'offre de contracter doit être rédigée en français et signée par la personne physique habilitée à engager juridiquement et financièrement le candidat quelle que soit sa forme juridique. Les documents justificatifs doivent être joints à l'appui.

La transmission des offres doit être effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

Candidature à l'acquisition de l'immeuble
« Parcelles de terrain et bâti -Lieu-dit la Croix Rouge 880E 67-71-72
MARSEILLE 13013 »
« Ne pas ouvrir par le service du courrier »

Le pli doit contenir **une seconde enveloppe cachetée au nom du candidat qui contiendra l'ensemble des documents visés au chapitre II ainsi que l'offre de prix.**

Ces plis sont transmis par voie postale, par lettre recommandée avec avis de réception ou bien contre décharge à l'adresse suivante :

Conseil Départemental des Bouches du Rhône
Hôtel du Département
Direction des Etudes, de la Programmation et du Patrimoine
Service Transactions et Gestion Immobilière
Bâtiment A- Bureaux A3142 ou A3110
52, avenue de Saint Just
13256 – Marseille Cedex 20
A L'EXCLUSION DE TOUT AUTRE MOYEN
(Fax et courriels ne seront pas accepté)

4/ Date limite de dépôt de candidature

La date limite de candidature est fixée au **22 Décembre 2026 - 16 h 00 au plus tard.**
Le cachet de la poste faisant foi.
Les plis qui seraient déposés après la date limite susvisée ou bien sous enveloppe non cachetée ne pourront pas être retenus.

5/ Délai de validité de l'offre formulée par le candidat

L'offre de contracter est ferme et ne peut être rétractée jusqu'à la signature du compromis de vente, sauf réception par le candidat d'une lettre du Conseil Départemental envoyée avec accusé de réception, l'informant du rejet de son offre.
Passé le délai de 12 mois suivant la date limite du dépôt de candidature, et faute pour le Conseil Départemental de s'être prononcé sur cette offre, le candidat est délié de tout engagement envers celui-ci.

6/ Contenu des propositions

Outre l'offre de prix, la proposition doit comprendre les données suivantes :

Données juridiques :

- ✓ La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit l'ensemble immobilier dans sa totalité (remplir le formulaire d'engagement).
- ✓ Le candidat doit manifester sa volonté de signer le compromis de vente, puis l'acte de vente définitif, dans le respect des dispositions et du calendrier contenu dans l'avis d'appel à candidatures et ses annexes.
- ✓ L'offre et ses annexes doivent être établies en langue française.

Données financières :

- ✓ Pour être valable, l'offre doit contenir le justificatif de la garantie ainsi que les modalités du financement de l'opération.
- ✓ Le paiement du prix doit être effectué à hauteur de 5% (cinq pour cent) le jour de la signature du compromis de vente et, au plus tard, pour le solde, au moment de l'entrée en jouissance de l'ensemble immobilier, c'est-à-dire à la signature de l'acte définitif.
- ✓ Le candidat peut proposer dans son offre d'anticiper le paiement de tout ou partie du solde.
- ✓ Le candidat fait son affaire personnelle des honoraires de ses conseils.

Données d'objectifs :

- ✓ Le candidat doit exposer aussi complètement que possible, par tout moyen à sa convenance, les raisons qui motivent sa volonté d'acquisition, les objectifs qu'il se donne ainsi que les moyens qu'il a l'intention de mettre en œuvre.
- ✓ Le projet relatif à l'utilisation future du bien, constituant un des critères du choix, devra être détaillé et joint à la transmission de la candidature.

7/ Choix du candidat

Le Conseil Départemental choisit librement l'acquéreur en fonction des offres reçues.

Le choix de l'acquéreur interviendra suivant trois critères :

- ✓ Le montant de l'offre,
- ✓ Le projet que le candidat s'engage à respecter,
- ✓ Les garanties financières proposées afin de garantir le montant de l'offre formulée.

Le Conseil Départemental se réserve le droit :

- ✓ De présélectionner des candidats,
- ✓ De négocier les offres, soit avec l'ensemble des offreurs initiaux, soit avec ceux d'entre eux qui auront présenté les meilleures offres,
- ✓ De vérifier l'adéquation du projet et des autorisations administratives déposées par le candidat pour la réalisation dudit projet,

Le Conseil Départemental se réserve, également, le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment en se réservant la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation. Dans un tel cas et au seul choix de la collectivité, la vente pourra être poursuivie selon d'autres modalités.

- ✓ Soit avec les offreurs initiaux qui seront invités à participer à cette nouvelle phase,
- ✓ Soit en procédant à une nouvelle consultation.

Le Conseil Départemental n'aura pas à justifier sa décision.

CHAPITRE V
PRIX DE VENTE

PRIX : Faire offre

ANNEXES

FORMULAIRE D'ENGAGEMENT

Je soussigné(e), Mme/Mr :
.....

Représentant la société (dénomination, capital social, n° d'immatriculation au RC et des sociétés) :
……
……
Domiciliée :
……
……
……

Téléphone :
…….

Fax :
……

Courriel :……
….

Agissant en vertu des pouvoirs suivants :
……
……
……
……

Propose d'acquérir au Département des Bouches-du-Rhône, le bien ci-après indiqué que j'ai visité et dont je déclare bien connaître la consistance et les caractéristiques :

« Parcelles de terrain et bâti -Lieu-dit LA CROIX ROUGE 880E 67 – 71 -71 Marseille 13013 »

La présente offre est faite au prix de
*……

□ Avec la (les) condition(s) suspensive(s) suivante(s) :
.....
.....
.....
.....
□ Sans condition suspensive**.

Et sera valable 12 mois à compter de la date de dépôt de l'offre
J'ai également bien noté que le Département pourra renoncer à tout moment à la vente sans aucune indemnité à mon profit.

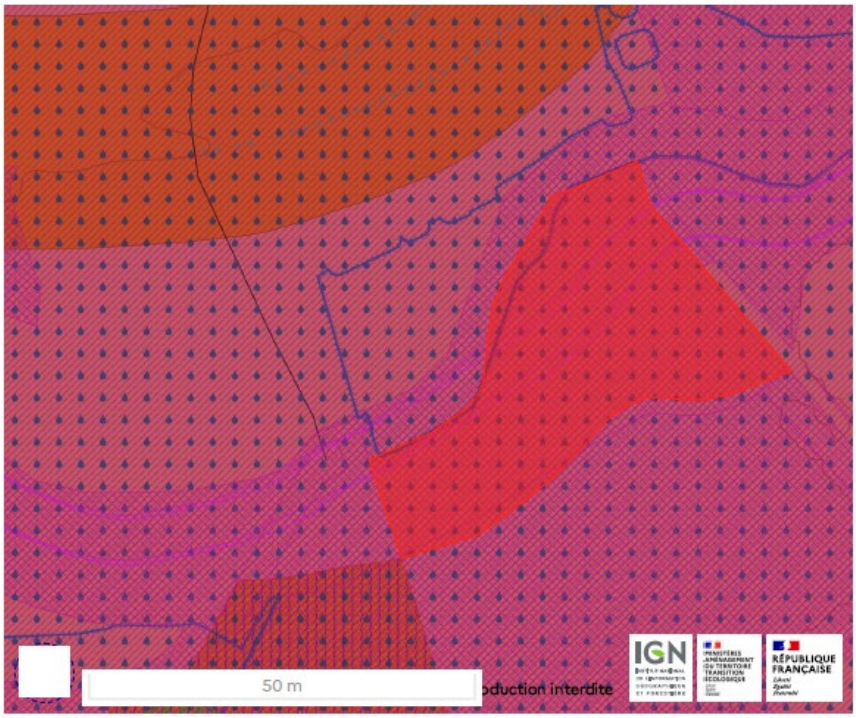
Fait en un seul original
Le, …….

Signature et cachet

*** inscrire la somme en toute lettre**
**** Choix à faire obligatoirement. A défaut l'offre sera considérée comme sans conditions suspensives**

A retourner à :
Conseil Départemental des Bouches du Rhône
Hôtel du Département
Direction des Etudes, de la Programmation et du Patrimoine
Service Transactions et Gestion Immobilière
Bâtiment A- Bureaux A3142 ou A3110
52, avenue de Saint Just
13256 – Marseille Cedex 20





Références cadastrales

Département : 13

Commune : Marseille

Code Insee : 13055

Numéro de commune absorbée : 880

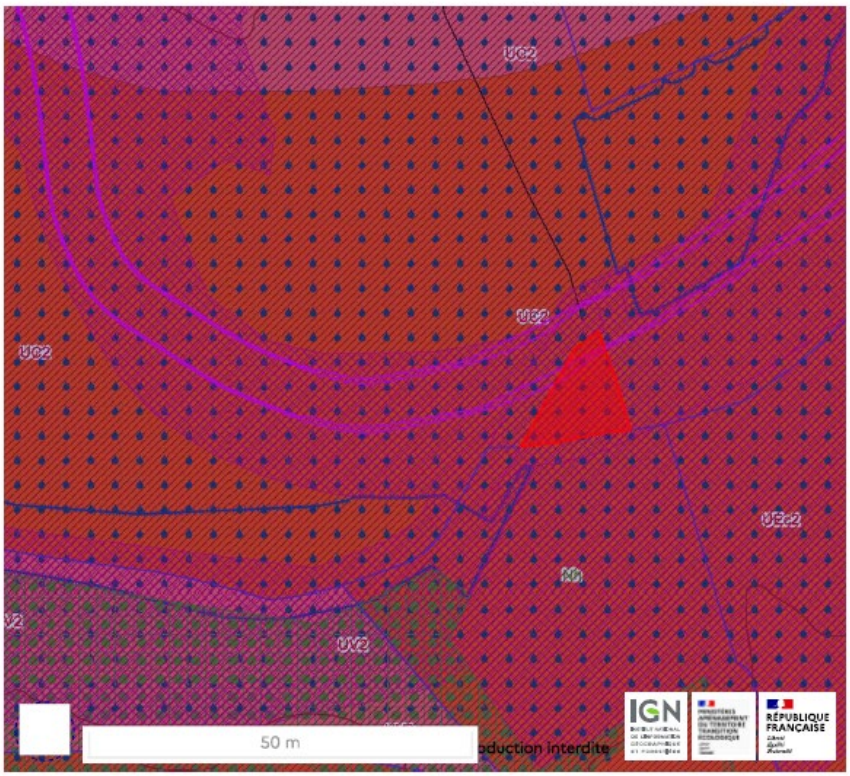
Code d'arrondissement : 213

Section : 0E

Feuille : 1

Numéro de parcelle : 0067

Contenance : 3427 m²



Références cadastrales

Département : 13

Commune : Marseille

Code Insee : 13055

Numéro de commune absorbée : 880

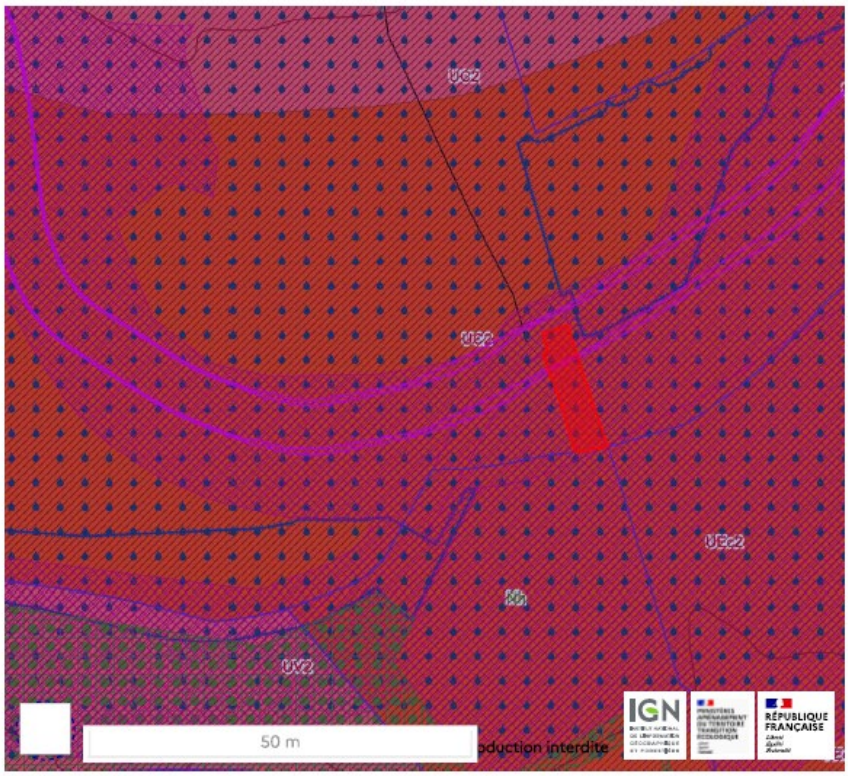
Code d'arrondissement : 213

Section : 0E

Feuille : 1

Numéro de parcelle : 0071

Contenance : 401 m²



Références cadastrales

Département : 13

Commune : Marseille

Code Insee : 13055

Numéro de commune absorbée : 880

Code d'arrondissement : 213

Section : 0E

Feuille : 1

Numéro de parcelle : 0072

Contenance : 188 m²

VUE DETAILLEE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)

Parcelle classée Nh

Zone naturelle habitée

Parcelle classée UC2

Tissus discontinus de collectifs

Parcelle classée UEc2

Zone d'activités ouvertes à la mixité économique

La parcelle est soumise aux dispositions suivantes

Équipements, réseaux et emplacements réservés

Autre emplacement réservé numéro B-125 ayant pour objet --> BASSIN DE RETENTION (J24)

Autre emplacement réservé numéro R-018 ayant pour objet --> AMENAGEMENT / REQUALIFICATION DES BERGES DE FLEUVES / CHEMINEMENT DOUX / COURS D'EAU

Emplacement réservé pour voirie numéro M13-113-13 ayant pour objet : CRÉATION DE VOIE

Emplacement réservé pour voirie numéro M13-114-16 ayant pour objet : CRÉATION DE VOIE

Zonage pluvial 2

Traitement environnemental et paysager

Espace vert protégé de catégorie 1

Périmètres d'informations

Droit de Préemption Urbain (DPU)

Règlement Local de Publicité Intercommunal (RLPi)

Enveloppe d'application du PPR Inondation approuvé ou en cours (PPRI)

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

Servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité (I4) ›

Plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plans de prévention de risques miniers (PPRM) et documents valant PPRNP (PM1) ›

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

SCOT METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE



