



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



*lm*

Marseille, le 20/04/2017..

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES

DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET DU

DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

16, rue Borde

13357 MARSEILLE CEDEX 20

Téléphone : 04 91 17 91 17

drfip13@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : philippe LONGCHAMPS

Téléphone : 04 91 09 60 79

Courriel : drfip13.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : **2016-206V2844** ratt 2013-206V4060

Le Directeur Régional des Finances  
publiques  
de Provence-Alpes-Côte d'Azur  
et du département des Bouches-du-Rhône  
à

Département des Bouches du Rhône  
Direction des Etudes, de la  
programmation  
et des Acquisitions  
Service acquisitions et recherches

Hôtel du Département  
52,avenue de Saint-Just  
13256 MARSEILLE

Service  
Acquisitions et Recherches  
27 AVR. 2017  
Arrivée

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN : LOCAUX PROFESSIONNELS**

**ADRESSE DU BIEN : 19-21 rue Aldebert, Marseille 6ème**

**1 – SERVICE CONSULTANT :** CONSEIL DEPARTEMENTAL DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Affaire suivie par : Lucie DI LIELLO

**2 – Date de consultation :** 01/12/2016

**Date de réception :** 06/12/2016

**Date de visite :** 16/01/2017

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

Résiliation d'un bail à construction du 22/12/2008 publié le 02/02/2009 volume 2009P0518 portant sur le bien désigné ci-dessous :

**4 - DESCRIPTION DU BIEN**

Commune de Marseille(13006), 19,21 rue Aldebert

Un immeuble élevé d'un rez-de-chaussée et sept étage sur sous-sol, situé en retrait par rapport à l'alignement des autres constructions et à usage de parking au niveau du sous-sol et des quatre premiers niveaux.

Cadastré quartier Castellane, section 823 A n° :

- 182 lieudit 19 rue Aldebert pour 03 a 22 ca
- 1832 lieudit 21 rue Aldebert pour 06 a 59 ca

Sont exclus du bail :

- 35 emplacements de parking occupé par l'Etat en application de l'avenant n° 3 du 5 juillet 2007 à la convention du 5 avril 1982
- 20 emplacements de parking conservés par le Département des Bouches du Rhône

#### 5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire: Département des bouches-du-Rhône
- situation d'occupation : par le preneur Etablissement scolaire

#### 6 – ELEMENTS D'APPRECIATION

##### **Caractéristiques du bail à construction**

Bail en date du 22/12/2008 durée : 25 ans

durée restant à courir : 16 ans

Bailleur : Département des Bouches du Rhône

preneur : Gan AMI

coût des travaux réalisés par le preneur : 2 400 000 €

Nature des aménagements : Etablissement scolaire

#### 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

**Valeur vénale des droits respectifs des parties, obtenue par la combinaison de plusieurs méthodes (prorata temporis, classique et financière) en cas de résiliation anticipée du bail à construction s'établit à :**

- droits du bailleur : 2 400 000 €
- droits du preneur : 1 400 000 €

**8 – RÉALISATION D'UN ACCORD AMIABLE : Une marge de 10 % est laissée à l'appréciation**

**8 – DURÉE DE VALIDITÉ : UN AN**

#### 9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond 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.

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques  
Directeur Régional des Finances Publiques  
de Provence Alpes Côte d'Azur et du département  
des Bouches du Rhône  
et par délégation,

Philippe ROUANET

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Vous avez accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés. S'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.