



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GÉNÉRALE 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 :**

Division des Missions Domaniales  
Pôle d'Evaluations Domaniales  
16, RUE BORDE  
13357 MARSEILLE CEDEX 20  
Affaire suivie par : Jean-Pierre Dromard  
Téléphone : 04 91 09 60 88  
jean-pierre.dromard@dgfip.finances.gouv.fr  
Ref : AVIS n° 2019-215V0763

Département des Bouches-du-Rhône  
Hôtel du Département  
52, av. de St-Just  
13256 Marseille cedex 20

## AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

**DÉSIGNATION DU BIEN :** Immeuble d'activités.

**ADRESSE DU BIEN :** 18 bd de Vintimille, 13015 Marseille. Cadastéré 901 section H n° 55 pour 3 176 m<sup>2</sup>.

**1 - SERVICE CONSULTANT :** Département des Bouches-du-Rhône.

*Affaire suivie par : Madame Maquaire.*

<b>2 - Date de consultation</b>	: 15/03/2019
<b>Date de réception</b>	: 26/03/2019
<b>Date de constitution du dossier « en état »</b>	: 13/02/2020
<b>Visite</b>	: 10/12/2015 (précédent dossier)

### 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE — DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession à l'EPAEM (EUROMEDITERRANEE). ZAC Littoral. DUP 27/02/2017.

### 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Cour devant l'entrée pouvant être utilisée comme parking. Petite construction à usage de réserve / ancienne cuisine.

Grand hall d'entrée sur lequel donnent six bureaux, une salle de réunion et deux espaces de rangements. Espace détente. Quatre vestiaires avec lavabos, douches et WC. Carrelage au sol, faux-plafonds avec luminaires encastrés, climatisation réversible.

Partie hangar / entrepôt : très vaste. Charpente métallique. Ouvertures électriques. Zone de manœuvre avec trois portes électriques donnant sur la rue.

Sur la partie entrepôt donnent une dizaine d'ateliers / magasins / stockage : sol ciment, ou carrelage, faux plafond avec néons.

Le tout en bon état (bureaux, ateliers) à très bon état général (entrepôts).

## Commission permanente du 24 juil 2020 - Rapport n° 118

Superficies communiquées par le consultant (mail du 17/12/2015) :

Hall d'entrée : 210 m<sup>2</sup>.

Bureaux : 285 m<sup>2</sup>.

Entrepôts (partie utilisée comme parking couvert) : 995 m<sup>2</sup>.

Ateliers : 874 m<sup>2</sup>.

Détente, sanitaires, vestiaires (y compris l'ancienne cuisine située dans la cour) : 236 m<sup>2</sup>

Cour / parking : 200 m<sup>2</sup>.

N.B. Il s'agit là des superficies communiquées lors de la précédente évaluation. L'expertise envoyée par mail du 13/02/2020 indique des superficies sensiblement différentes. Il en sera tenu compte pour la présente évaluation, notamment pour celle des entrepôts / ateliers : 2 122 m<sup>2</sup> au lieu de 1 869 m<sup>2</sup> ci-dessus. (Modification de la valeur, entre autres éléments, par rapport à l'avis de 2015.)

### 5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Département des Bouches-du-Rhône.

Situation d'occupation : estimation libre.

### 6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UAeE2 au PLU.

Zone sUeE2 au PLUi.

### 7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Par comparaison.

### Estimations antérieures

2015-215V3346.

### 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Indemnité principale : 2 472 000 €.

Indemnité de remploi (collectivité publique) :

2 472 000 € x 5% = 123 600 €.

Total des indemnités : 2 595 600 €. (Valeur libre.)

### 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois.

### 10 - 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.

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.

A Marseille, le 17 FEV. 2020

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  
Inspecteur Divisionnaire  
des Finances publiques