

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 dirfp13@dgfip.finances.gouv.fr	AVIS DU DOMAINE (Décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié) Articles L1211-1 et L1211-2 du Code général de la propriété des personnes publiques	N° 704
--	--	--------

Pole gestion publique DIVISION FRANCE DOMAINE EVALUATIONS 38 BD BAPTISTE BONNET 13285 MARSEILLE CEDEX 08 Affaire suivie par : Philippe LONGCHAMPS Tgdomaine013@dgfip.finances.gouv.fr Téléphone : 04 91 23 60 48 Télécopie : 04 91 23 60 23
--

Service
Acquisitions et Recherches

08 JAN. 2015

Arrivée

AVIS 2014-202V3988 ratt.2013-202V3023 &2012-202V2370

1. Service consultant :

Conseil Général
 Département des Bouches-du-Rhône
 Direction de la Protection et de la Maintenance
 Hôtel du département
 52, avenue de Saint Just
 13256 Marseille Cedex 20

2. Date de la consultation : lettre du 16/12/2014 - dossier suivi par Jérôme GUILPAIN

3. Opération soumise au contrôle (objet et but) : cession éventuelle

4. Propriétaire présumé : Département des Bouches-du-Rhône

5. Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

Commune de Marseille 2^{ème}

808 Grand's Carmes
 23, rue des Phocéens

Grand ensemble immobilier ancien construit en 1860 et 1906 dénommé «Hôtel de la Marine», en R+1 sur sous-sol partiel et entresol et un 2^{ème} étage partiel à l'angle de la rue des phocéens et de rue Jean-François Leca.

L'ensemble occupe tout l'îlot compris entre la rue des phocéens, la rue Jean-François Leca et la rue Gilbert Dru, Les constructions sont édifiées autour d'une cour intérieure pavée accessible par une entrée cochère sise 23 rue des phocéens

L'ensemble est composé de :

- Deux appartements de 120 m² (logement de gardien) et de 160 m² (logement de fonction du directeur) – Pièces de réception au 1^{er} -salons accessibles par un escalier monumental
- Locaux de bureaux

Le tout est cadastré section 808 A n° 72 et 73 pour respectivement 440 et 1500 m² soit une contenance totale de 1 940 m²

URBANISME : Situation dans la Zone de protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) du Panier

- secteur UAp PLU approuvé le 28/06/2013 – COS non réglementé mais toute modification de l'aspect extérieur semble impossible du fait du ZPPAUP.

Eléments particuliers à retenir pour l'estimation

Ensemble ravalé de belle apparence (partie en pierre de taille ; partie avec corniches) – La tour avec coupole située angle des rue phocéens et rue Gilbert Drut est classée

- Les surfaces à l'entresol présentent pour 145 m² environ une HSP (de 2,15 m)
- Les combles après travaux peuvent être utilisés à minima en espace d'archives.
- Chaudière gaz -
- Depuis le départ de l'Etat le 31/12/2011 l'immeuble s'est dégradé du fait de la vacance des lieux, de l'absence d'entretien (plusieurs fuites sont relevées au niveau de la toiture), mais également des déprédations dans la partie noble (disparition de cheminées)
- Occupation illicite depuis
- Origine de propriété :/

7. Situation locative : bien évalué libre de toute location et occupation

9. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE :

Compte tenu des nouveaux éléments présentés, la valeur vénale de l'ensemble considéré est fixée à 2 800 000 € (après abattement de 15% pour vente en bloc).

10. Réalisation d'accords amiables : Une marge de négociation exceptionnelle de 15 % est laissée à votre appréciation.

11. Observations particulières :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine est nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet venaient à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique . Le droit d'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. En outre il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s).

Marseille, le 24/12/2014

P/l'Administrateur Général des Finances Publiques

Directrice Régionale des Finances Publiques

De Proven e-Alpes-Côte d'Azur

Et du département des Bouches-du-Rhône

et par délégation

L'Administrateur des Finances Publiques Adjoint



Roland GUERIN