

A Marseille, le 11 janvier 2019

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUESDIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE PROVENCE-ALPES-
COTE D'AZUR ET DU DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE

Pôle Expertise et Service aux Publics

Division des Missions Domaniales

Pôle d'Evaluations Domaniales

16, rue Borde

13357 MARSEILLE CEDEX 20

Téléphone : 04.91.17.91.17

drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.frLe Directeur régional des Finances Publiques
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône

à

CONSEIL DEPARTEMENTAL DES BOUCHES-DU-RHONE
Hôtel du Département
Service Acquisitions et Recherches
52, Avenue de Saint Just
13256 MARSEILLE CEDEX 20**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Véronique FABRE-VALANCHON

Téléphone : 04 91 09 60 89

veronique.fabre-valanchon@dgfip.finances.gouv.fr

Réf : AVIS n° 2018-027L2489

AVIS DU DOMAINE
AVIS SUR LA VALEUR LOCATIVE**DESIGNATION DU BIEN :****PARCELLE BATIE : PARCELLES AD 425 POUR UNE SUPERFICIE TOTALE DE 1 011 M², EMPRISE BATIE (LOTS 10, 13, 14) DE 172 M²****ADRESSE DU BIEN : IMMEUBLE LES HALLES 3, COURS CARNOT 13 160 CHATEAURENARD****VALEUR LOCATIVE : 24 000,00€ annuels, charges locatives seules en sus****I – SERVICE CONSULTANT :**CONSEIL DEPARTEMENTAL DES BOUCHES-DU-RHONE
Hôtel du Département
52, Avenue de Saint Just
13256 MARSEILLE CEDEX 20**AFFAIRE SUIVIE PAR :**

Mme Myriam MAQUAIRE

DATE DE RECEPTION : 06/11/2018
DATE CREATION DOSSIER : 11/12/2018
DATE DE VISITE

EN PRESENCE DE : Mme Myriam MAQUAIRE, Service Acquisitions et Recherches du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône et de M. Serge BRUSCHINI, propriétaire et occupant des locaux.

DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ETAT » : 11/12/2018

3 – OPERATION SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGE

- Projet prise à bail de locaux à usage de bureaux par le Conseil départemental en vue de l'extension des bureaux de la Maison Départementale de La Solidarité dont les locaux sont contigus.
- Détermination de la valeur locative du bien.

4 – DESCRIPTION DU BIEN, UTILISATION ACTUELLE ENVIRONNEMENT, AUTRES ELEMENTS DE PLUS-VALUE OU DE MOINS-VALUE

Référence cadastrale : AD 425

Superficie totale des parcelles : 1 011 m²

Emprise : lots 10, 13, 14 bâtie de 115 m² avec mezzanine de 57 m²

Description du bien : locaux de bureaux au sein d'un bâtiment constitué de bureaux, de locaux commerciaux et des halles.

Situation en centre-ville, cours Carnot.

Le bâtiment est bon état d'entretien intérieur et extérieur.

Toutefois, un problème d'infiltrations signalé sur la toiture par le consultant.

État général du bâtiment :

Surfaces communiquées par le consultant, considérées comme utiles, et non vérifiées par le service d'évaluations de France Domaine :

Surface fournie par le Conseil départemental : demande d'avis domanial :

1^{er} étage : 115 m²

Mezzanine : 57 m²

Éléments d'appréciation du bien :

Éléments favorables : situation en centre-ville. Locaux en bon état d'entretien et lumineux. Ascenseur pour accéder au 1^{er} étage.

Éléments défavorables : pas de stationnement privatif.

Autres éléments :

Prétentions des propriétaires : 40 320,00€ TTC soit 32 256,00€ HT soit 179,20€ /m²/an.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : SCI des Lices représentée par M. Serge BRUSCHINI.

- situation d'occupation : locaux occupés par le propriétaire (cabinet d'architecture).

Zone du plan : UAa

C.O.S : non réglementé

Emprise au sol maximale : non réglementé.

Surface minimale : non réglementée

Hauteur : dans le secteur UAa : en aucun cas, la hauteur maximale ne pourra dépasser la hauteur de la plus haute construction immédiatement voisine. Cependant, pour les constructions implantées à l'alignement le long de 'avenue du docteur Perrier et rue de l'Egalité, repérées au document graphique par le motif correspondant à une « règle architecturale particulière », la hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesure à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder 12 mètres sans toutefois comporter plus de trois étages sur rez-de-chaussée (R+3), et ce sur une profondeur de 25 mètres par rapport à l'alignement.

PPRI : -

Réseaux : électricité, eau, assainissement.

7 – SITUATION LOCATIVE

1°) Situation locative existante :

Locaux occupés par le propriétaire (cabinet d'architecture).

2°) Situation locative proposée :

Bail à compter du 1^{er}/05/2019 pour une durée initiale de 6 ou 9 ans.

La valeur locative annuelle du bien dont il s'agit, charges locatives seules en sus, est établie à :

24 000,00€ HT

(VINGT QUATRE MILLE EUROS HORS TAXES)

Evaluation établie au vu des superficies fournies par le consultant :

- 1er étage : 115 m²
- Mezzanine : 57 m²

8 - DUREE DE VALIDITE

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur locative actuelle. Une nouvelle consultation Pôle d'Evaluation Domaniale est nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an.

9 - OBSERVATIONS PARTICULIERES

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.

Indications sur les possibilités d'utilisation d'immeubles domaniaux ou pris à bail par l'ETAT (C. f. instruction 9G-1-1982).

Le cas échéant,

-L'acte - L'avenant devra être établi par France Domaine en application de l'article R. 1212 du Code général de la propriété des personnes publiques.

-L'acte - L'avenant sera établi par France Domaine en application de l'article R. 1212 du Code général de la propriété des personnes publiques t, dès que le Service consultant aura donné son accord aux conditions financières ci-dessus précisées.

Il conviendra d'informer France Domaine de la suite donnée à l'affaire.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur locative actuelle. Une nouvelle consultation du Pôle d'Evaluation Domaniale 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.

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,

L'Inspectrice des Finances Publiques,


Véronique FABRE-VALANCHON

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.