



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
 DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
 DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET DU
 DÉPARTEMENT 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.fr

Le 27/11/2019

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

POUR NOUS JOINDRE :

Pôle d'Evaluations Domaniales
 Affaire suivie par : philippe LONGCHAMPS
 Téléphone : 04 91 09 60 79
 Courriel : philippe.longchamps@dgfip.finances.gouv.fr
 Réf. : 2019-201V~~1792~~ rattaché 2017-201V1300

à

CONSEIL DEPARTEMENTAL DES BOUCHES-DU-RHONE
 Hôtel du Département
 52, avenue de Saint-Just
 13232 MARSEILLE Cedex

1972

AVIS VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Ensemble immobilier

ADRESSE DU BIEN : 5 , 7 rue Mazagran Marseille 1er

1 - SERVICE CONSULTANT : CONSEIL DEPARTEMENTAL DES BOUCHES-DU-RHONE

DOSSIER SUIVI PAR : Lucie DI LIELLO - Béatrice MOULIN

2 - Date de consultation : 09/09/2019
Date de réception : 10/09/2019
Date de visite : 30/10/2019

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

Projet d'acquisition dans le cadre de l'opération grand Centre Ville « Proximité Pôle MAZAGRAN ».

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Ensemble immobilier situé 5 et 7 rue Mazagran cadastré section 806 A n° 19 pour 377 m² et A n° 18 pour 112 m² composé de :

- Partie anciennement à usage industriel sis 5, rue Mazagran cadastré section 806 A n° 19 pour 377 m² comprenant un sous-sol et un 2ème petit sous-sol avec un long couloir, un rez-de-chaussée compartimenté.
- Partie anciennement à usage d'hébergement 7, rue Mazagran cadastré section 806 A n° 18 comprenant RDC : entrée desservant donnant accès également au n° 5 étages divisés en logements (7 de 13 m² d'après déclarations cadastrales), locaux communs.

5 - SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : ENEDIS
- situation d'occupation : Bien évalué libre de toute location où occupation.

6 – ELÉMENT D'APPRECIATION

- Façade typique bâtiment industriel 1900 (non protégée)
- Situation en hyper centre
- immeuble présentant un bon potentiel de réaffectation.
- En zone UAp au PLU approuvé le 28/06/2013 modification n°2 approuvée le 21/12/2015

7 - DATE DE RÉFÉRENCE :

S.O

8 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

- Par comparaison

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

- 5 rue Mazagran

En retenant les surfaces contenues dans l'expertise communiquée la valeur vénale est portée à : **565 000 €.**

- 7 rue Mazagran

La valeur vénale actuelle est établie à : **380 000 €.**

10 – RÉALISATION D'UN ACCORD AMIABLE : une marge de négociation de 10% peut être utilisée.

11– DURÉE DE VALIDITÉ : UN AN

12 – 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
Inspecteur Divisionnaire
des Finances publiques