



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
 DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
 DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET DU
 DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE
 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 10/03/2020

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](mailto:philippe.longchamps@dgfip.finances.gouv.fr)
 Réf. : **2020-210L0430**

à
 Conseil Départemental des Bouches du Rhône

AVIS DE VALEUR LOCATIVE**DÉSIGNATION DU BIEN : Bureaux****ADRESSE DU BIEN : 250 Bd Mireille lauze, Marseille 10ème****1 - SERVICE CONSULTANT : CONSEIL DEPARTEMENTAL DES BOUCHES DU RHÔNE****Dossier suivi par : Lucie DI LIELLO**

2 - Date de consultation : 21/02/2020
Date de réception : 21/02/2020
Date de visite : 09/03/2020

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

Prise à bail en vue de la réinstallation de la MDS et du Pôle Insertion actuellement installés Bd Romain Rolland

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Marseille 10ème
 857 Pont-de vivaux
 250 Bd Mireille Lauze

Dans un immeuble récent à usage de bureaux dénommé « Le Longchamps » cadastré section 857 A n° 22 pour 6013 m² :

- 2 803 m² de surface de bureaux répartis sur trois niveaux
- 55 emplacements de parking en sous-sol
- 22 emplacements de parking extérieurs

5 - SITUATION JURIDIQUE

- **Propriétaire** : représenté par l'agence CBRE
- **Situation locative** : libre

6 - ELÉMENT D'APPRECIATION

- **Eléments de plus-value** : Bonne situation proche A 50, 6 locaux ERP cloisonnés, climatisés – état neuf
- **Eléments de moins-value** : la desserte en transport en commun assurée seulement par le bus.

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

- Par comparaison

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

Les conditions financières proposées sont :

- Un bail de 9 ans
- Un loyer annuel de **520 965 HT&HC/an pour 2 806 m² soit 186 €/m² parking inclus** détaillé comme suit :
 - bureaux : 448 480 € HT/an soit 160 €/m² an HT et HC
 - 55 parkings en sous-sol : 66 000 € /an HT et HC
 - 22 parkings extérieurs : 6 485 € an HT/HC

Ce loyer est considéré comme étant « clés en main », tous les travaux d'aménagement sont pris en charge et réalisés par le bailleur selon les besoins du Département, pour permettre l'installation des deux services évincés.

Ces conditions financières n'appellent pas d'observation sur le plan domanial.

9 - Durée de validité : un an

10 - Observations particulières :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur locative actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus..

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



Philippe ROUANET
Inspecteur Divisionnaire
des Finances publiques