Attribué AIRS GT le 28/06/2011

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR ET DU
DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE
POLE GESTION PUBLIQUE
16 Rue Borde
13357 Marseille cedex 20
mail : *tgdomaine@dgfip.finances.gouv.fr*
France DOMAINE service : EVALUATIONS
Site de Sainte-Anne
18, bd baptiste bonnet
13285 MARSEILLE CEDEX
Affaire suivie par C. BARTOLINI:
claude.bartolini@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 91 23 60 46
Télécopie: 04 91 23 60 23

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 7300

CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES

Mod. A

AVIS DU DOMAINE
(Valeur vénale)
(Code du Domaine de l'Etat)
(Article R 4 du décret n° 86-455 du 14 mars 1986)

COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE
N° d'enregistrement : DPLDIVCOU/ 2011-06-57938
Courrier arrivé le 27 JUIN 2011
Original à : DUF
Copie à :

N° 2011 215 V 2041 *(à rattacher à 2010 215 V 1090)*

ACQUISITION AMIABLE ou PAR VOIE D'EXPROPRIATION

1. Service consultant : **MARSEILLE PROVENCE METROPOLE**
DEVELOPPEMENT DURABLE ET ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE
BP 48014 – 13567 MARSEILLE
Vos références : DGDDAT/CC/KDSB/DUF
Affaire suivie par : Ghislaine TOCHON

2. Date de la consultation : le 1/6/2011 Reçue le 22/6/2011 *(Visite le 1/4/2010-)*

3. Opération soumise au contrôle (objet et but) : Projet d'acquisition amiable ou par voie expropriation (opération susceptible de DUP) de locaux industriels et commerciaux sis MARSEILLE 15ème Les Crottes - 72 av Zoccolla, et affectés par l'emprise du prolongement de la ligne de métro N°2 Bougainville / Capitaine Gèze

4. **Propriétaire présumés :** **SCI PARNAS**
Les Crottes-72 av Zoccolla 13015 MARSEILLE 15ème

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

Commune de :MARSEILLE 15ème Les Crottes-72 av Zoccolla

Cadastre – Superficie :

Section	Parcelle	Superficie	Lieu-dit	Nature – Situation
B	70	3944m²	Les Crottes-72 av Zoccolla	locaux indus. + bureaux
B	71	2370m²	Les Crottes-72 av Zoccolla	Non bâti : *réserve foncière en vue de la construction éventuelle d'un nouveau bâtiment d'entrepôt*
TOTAL		6314 m²		

Nature – Situation : Locaux industriels et commerciaux de 1500m² de superficies utiles environ dont 500m²de bureaux, à l'usage d 'un négoce agroalimentaire exploité par la SARL ARLES AGROALIMENTAIRE

Situation à proximité immédiate de l'autoroute A55 sortie n°4 St Louis, sur un ensemble compact de 6314 m² entièrement clos avec grand portail métallique automatisé et sécurisé. Abords aménagés et goudronnés avec parking du personnel et parking visiteurs, et à l'arrière du bâtiment principal, une rampe d'accès PL avec aire de retournement et quai de déchargement.

Le **bâtiment principal** est constitué d'un vaste bâtiment à structure métallique, remplissage, parpaings et bardage métallique double peau , toiture bac acier entièrement isolée, 7 m de faîtage, d'une superficie d'environ **1000m² utiles à usage de *stockage et d'entrepôt*** avec une vaste unité de stockage centrale , avec revêtement de sol souple, pont de levage roulant, un réfectoire et 2 vastes chambres froides dont une *à froid négatif* - Ensemble équipé de divers dispositifs de stockage automatisés circulant sur rails (matériel & outillage)

Bureaux d'environ **500m² SU** situés à l'intérieur du bâtiment principal mais constituant un ensemble en dur (murs béton enduits – toit- terrasse) avec accès par escalier central, hall d'accueil et salle d'attente, couloir central distribuant 6 grands bureaux (de 12m²à 16m² environ) , une petite salle d'archives / photocopie, + une grande salle de 22/23 m² environ - Bloc sanitaire avec WC lavabo

DUF Arrivée le : GT
29 JUIN 2011

MINISTÈRE DU BUDGET
DES COMPTES PUBLICS
DE LA FONCTION PUBLIQUE

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2011

Ensemble en parfait état d'entretien et bien équipés (réseau informatique, alarme, climatisation)- Sol moquette ou thermo - plastique, ensemble entièrement isolé- menuiserie alu laquée coulissante , volets roulants extérieurs. Faux plafonds et cloisons placostyl

5 a. Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S. - Servitudes - Etat du sous-sol - Eléments particuliers de plus-value et de moins-value - Voies et réseaux divers :

PLU de la commune de UAV.

6. Origine de propriété : Sans intérêt pour l'évaluation.

7.Situation locative : Bail Commercial au profit de la Sté ARLES SAS (AGRO ALIMENTAIRE) 22 bd du Capitaine Gèze 13015 MARSEILLE

9 – 10 –RECOURS A LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION.
Offres à soumettre au juge de l'expropriation :

I/ INDEMNITE DE DEPOSSESSION : ***Révision et réactualisation 2011***

Elle doit correspondre à la valeur de l'immeuble déterminée suivant **2 hypothèses alternatives** :

1/ **Indemnisation du bien « libre d'occupation »**, le propriétaire foncier faisant son affaire personnelle de l'éviction de son locataire et la libération effective des lieux à la date du transfert de propriété.

a – Indemnité principale : ***révisée et réactualisée en 2011 sur les bases suivantes:***

Entrepôt de 1000 m² SU		600 000 €.
Bureaux de 500 m² SU		450 000 €.
S/TOTAL locaux commerciaux	**(« libre d'occupation »**	**1 050 000 €**
NON BATI : *réserve foncière* Sect° B 71 : 2 370m²		**474 000 €**
TOTAL		**1 524 000 €**

b – Indemnité accessoire :

Remploi (sous réserve de D.U.P soit 153 400 €

jusqu'à 5000 € : 20%, 1000€
entre 5000€ et 15 000 € : 15% 1500€
et pour le surplus : (1 524 000 € - 15 000€) : x 10%= 150 900€ ...

Total de l'indemnité de dépossession : 1 677.400€

INDEMNITE D'EVICTION (Sté ARLES): **Néant**

2/ **Hypothèse 2**: **Indemnisation du bien «occupée»**, au regard du Bail commercial existant au profit de la **Sté ARL**

a – Indemnité principale :

Entrepôt de 1000 m² SU			600 000 €
Bureaux de 500 m² SU			450 000 €
	Valeur libre d'occupation		**1 050 000 €**
S/TOTAL locaux commerciaux			
	Valeur occupée	Abattement pour occupation commerciale	- 40%
		Valeur occupée	**630 000 €**
NON BATI : *réserve foncière* Sect° B 71 : 2 370m²			474 000
TOTAL			1 104 000

b – Indemnité accessoire :

Remploi (sous réserve de D.U.P) Soit 111 400

jusqu'à 5000 € : 20%, 1000€
entre 5000€ et 15 000 € : 15% 1500€
et pour le surplus : (1 104 000 € - 15 000€) : x 10%= 108 900€ ...

Total de l'indemnité de dépossession : (*valeur occupée*) 1 215 400€

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2011

II - INDEMNITE D'EVICTION : ESTIMATION DU PREJUDICE INDUSTRIEL OU COMMERCIAL

Indemnité d'éviction à allouer à la Sté ARLES dans la seule hypothèse de l'acquisition des locaux en «*valeur occupée*» (Hypothèse 2 : indemnité principale + remploi = 1 215 400€)

Propriétaire du fonds : **Sté ARLES SAS** 22 bd du Capitaine Gèze 130015 MARSEILLE

Situation et objet de l'exploitation :**Négoce et distribution AGRO ALIMENTAIRE**

Origine de propriété : //

Baux et locations en cours. Autres éléments d'appréciation (personnel employé, matériel...) **Bail Commercial au profit de la Sté ARLES**

Résultats des trois dernières années : (2008-2009-2010)

Années	2007	2008	2009	2010	Moyenne 2010
CA HT	NC	18 315 186 €	17 239 618 €	18 540 285 €	18 031 696 €
Bénéfice d'exploitation	NC	410 646 €	307 914 €	648 452 €	455 670 €
Salaires	NC	582 551 €	642 357 €	685 462€	
+Charges sociales	NC	270 092 €	290 746 €	311 574€	
Total frais de personnel	NC	852 643 €	933 103€	997 036 €	927 594 €

Immobilisations :		Bilan 2010 :
Constructions/sol d'autrui :	Brut : 316 492 € -	VNC 2010 : 102 218 €
Matériel de bureau , mobilier	Brut : 18 177 €	VNC 2010 : 12 100 €
TOTAL :	334 669 €	114 318 €

Détermination de l'INDEMNITE D'EVICTION : (au droit de la SAS ARLES)

1/ **Perte des immobilisations non transférables** *constructions s/sol d'autrui VNC:* **122 512 €** (2009) **102 218 €** (2010)

2/ **Trouble commercial**:- **Perte de *bénéfice brut d'exploitation*** à concurrence de la durée du transfert, soit 3 mois d activité maximum : 455 670 € x 3/12eme =.....113 917,50€ (2010)

- **indemnisation des *frais de personnel*** pendant la durée du transfert,
soit 3 mois dactivité maximum: **927 594 €** x 3/12eme =.....231 948,50€ (2010)

TOTAL DE L'INDEMNITE D 'EVICTION :... 448 084 €

Arrondi à ..... 450 000 €

11. Réalisation d'accord à l'amiable : //

12. Observations particulières :

La présente estimation ne prend pas en compte les frais liés à la recherche d'amiante, de risques liés au saturnisme et d'insectes xylophages ni, éventuellement, le coût des traitements nécessaires (dans les parties bâties).
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 de la Comptabilité Publique.
En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s).
L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai de **deux ans.**

A Marseille, le 22/6/2011
Pour le Gérant intérimaire de la Trésorerie Générale
de la région PACA et du département des Bouches du Rhône,
et par délégation

Michèle GAUCI-MAROIS
Responsable local de France Domaine
Directeur Départemental

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2011

Claude ROUSSEL

Expert près la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence
Ecole Supérieure de Commerce de Paris
Maître en Droit

port : 06 03 46 08 75
email : roussel.experts@wanadoo.fr

COMMUNAUTE URBAINE
MARSEILLE PROVENCE METROPOLE
BP 48014
13587 MARSEILLE CEDEX 02

Objet : Acquisition de l'immeuble de la SCI PARNAS
Eviction de la Société ARLES
Synthèse des estimations

Marseille, le 22 septembre 2011

A l'attention de Monsieur Jean-Marc BONINO

Monsieur le Directeur,

Dans le cadre de la mission d'estimation et de négociation concernant l'acquisition amiable de l'ensemble immobilier appartenant à la SCI PARNAS occupé par la Société ARLES, et à la suite des divers contacts et visites sur les lieux, ainsi que des réunions qui se sont tenues en vos bureaux,

J'ai l'honneur de vous présenter, ci- après, l'état des estimations réalisées par les divers intervenants dans ce dossier, à savoir France Domaine, Madame DEVENEY, expert près la Cour d'Appel , désignée sur requête par le Président du TGI de MARSEILLE, et moi-même, agissant à votre demande.

VALEUR VENALE DE L'IMMEUBLE DE LA SCI PARNAS				
	FRANCE DOMAINE	EXPERT MANDATE PAR MPM	EXPERT JUDICIAIRE	SCI PARNAS
LIBRE	1.524.000 €	1.980.000 €	1.704.000 € *	2.885.000 €
OCCUPE	1.104.000 €	1.188.000 €	1.022.000 € *	2.020.000 €

* Ces montants ont servi de base à l'expert judiciaire pour son estimation de l'indemnité d'éviction due à la Société ARLES.

OFFRE NOTIFIEE PAR MPM (29/07/2011)
1.730.952 €

OBSERVATIONS

On constate que les estimations des deux experts et de France Domaine sont assez proches (plus ou moins 7,5% par rapport à la moyenne des trois estimations).

La demande de la SCI PARNAS ne correspond pas à une valeur vénale, mais à un prix de revient constitué par le coût d'acquisition d'un terrain en ZI des Estroublans à VITROLLES et la construction des bâtiments nécessaires à l'exercice de l'activité poursuivie.

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2011

Les attestations et devis détaillés produits par la SCI PARNAS concluent à un prix de revient sensiblement supérieur car le transfert regroupera les deux sites aujourd'hui exploités à MARSEILLE. La demande formulée a été calculée par la société au prorata des surfaces (surfaces de l'immeuble à acquérir par MPM / surface totale aménagée sur le nouveau site).

Dans ces conditions, la Communauté Urbaine a notifié par courrier en date du 29 Juillet 2011 à la SCI PARNAS une offre d'achat de l'ensemble immobilier de 1.730.952 € en valeur "occupée".

Il faut considérer aussi que si cette acquisition était poursuivie dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique, la SCI PARNAS pourrait prétendre à ce que lui soit versée une indemnité de remploi s'élevant à 174.095 €.

INDEMNITE D'EVICTION DUE A LA SOCIETE ARLES			
FRANCE DOMAINE	EXPERT MANDATE PAR MPM	EXPERT JUDICIAIRE	SCI PARNAS / ARLES
450.000 €	1.327.430 €	1.500.000 €	1.500.000 €

OFFRE NOTIFIEE PAR MPM (29/07/2011)
1.500.000 €

OBSERVATIONS

On constate que l'estimation de France Domaine est très inférieure à celles des deux experts, elles-mêmes pratiquement égales à la demande de la société évincée.

La différence essentielle résulte de ce que France Domaine ne prend pas en compte l'indemnité due au titre de la perte du droit au bail telle qu'elle est, de jurisprudence constante, usuellement allouée en matière d'éviction commerciale dans le cadre d'un transfert d'activité (cf. le rapport d'expertise établi par Madame DEVENEY, désignée sur requête par le Président du Tribunal de Grande Instance de Marseille).

L'abattement pour occupation commerciale de 40% pratiqué par France Domaine et les deux experts correspond d'ailleurs le plus souvent à la valeur du droit au bail (méthode d'estimation dite "du différentiel") dont la perte doit être indemnisée au locataire évincé.

Dans ces conditions, l'offre formulée à la Société ARLES pour son éviction par la Communauté Urbaine dans le même courrier du 29 Juillet 2011 , soit 1.500.000 € est tout à fait justifiée, d'autant plus que la collectivité impose des délais très serrés à l'entreprise pour libérer le site actuel.

Quant à l'octroi d'une indemnité de remploi calculée sur la base de l'indemnité principale (la valeur du droit au bail en l'espèce), la même remarque que celle faite pour l'indemnisation de l'immeuble s'impose aussi, étant précisé, néanmoins, que les deux experts l'ont prise en compte puisqu'elle est usuellement allouée au locataire commerçant évincé par le Juge de la Propriété Commerciale, en dehors de toute procédure d'expropriation.

En vous souhaitant bonne réception des présentes,

Je vous prie de bien vouloir agréer Monsieur le Directeur, l'expression de mes sentiments distingués.

Claude Raoul

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2011