

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR  
ET DU DÉPARTEMENT DES BUCHES-DU-RHÔNE  
16, RUE BORDE  
13357 MARSEILLE CEDEX 20  
TÉLÉPHONE : 04.91.17.91.17  
DRFIP13@DGFIP.FINANCES.GOUV.FR

**POUR NOUS JOINDRE :**

Division des Missions Domaniales  
Pôle d'Évaluations Domaniales  
16, RUE BORDE  
13357 MARSEILLE CEDEX 20  
Affaire suivie par : Jean-Pierre Dromard  
Téléphone : 04 91 09 60 88  
jean-pierre.dromard@dgfip.finances.gouv.fr  
Ref : AVIS n° 2019-215V2215

Euroméditerranée  
L'Astrolabe  
79, bd de Dunkerque  
CS 70443  
13235 Marseille cedex 02

## AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

**DÉSIGNATION DU BIEN :** Terrain avec construction à démolir.

**ADRESSE DU BIEN :** 110 chemin de la madrague-Ville et rue André Allar, 13015 Marseille. Cadastéré 901 section K n° 46 pour 29 319 m<sup>2</sup>.

**1 - SERVICE CONSULTANT :** SYSTRA FONCIER pour EPA EUROMEDITERRANEE.

*Affaire suivie par : Madame Guiot et Madame Hardy.*

**2 - Date de consultation** : 02/10/2019  
**Date de réception** : 04/10/2019  
**Date de constitution du dossier « en état »** : 04/10/2019  
**Visite** : 22/11/2016 (dossier EPAEM non finalisé)

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

Cession par la Métropole à EUROMED.  
ZAC LITTORALE. DUP du 27 février 2017.

Demande de rectification de l'avis précédent : valeur occupée.

**4 - DESCRIPTION DU BIEN**

Grand terrain encombré de containers. Bâti indiqué pour une superficie de 280 m<sup>2</sup> (bureaux en bon état occupés par la société Resotainer / Arnal).

Le bâti est destiné à être démoli (mail du 30/04/2019).

Pas d'indication sur les coûts de démolition et de dépollution éventuels. Encombrement résiduel compte tenu de la grande superficie du terrain.

Proche de l'autoroute A 55.

Projet : non indiqué.

Prix négocié entre les deux collectivités : 1 176 000 €, toutes indemnités confondues, et libre de toute occupation. Soit 40, 11 €/m<sup>2</sup>.

#### 5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Métropole Aix-Marseille Provence.  
Situation d'occupation : Deux baux non communiqués.

#### 6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UAeE2.

#### 7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Par comparaison.

#### Estimations antérieures

2016-215V2449 (dossier incomplet non finalisé).  
2019-215V0849.

#### 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Valeur retenue : 3 800 000 €. (Valeur libre).

Valeur occupée : 3 040 000 €.

Indemnité de emploi :

3 800 000 € x 5% = 190 000 € sur la valeur libre. (Collectivité publique.)

#### 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois.

#### 10 - 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.

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.

A Marseille, le **21 NOV. 2019**  
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