

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 Missions Domaniales  
Pôle Evaluation Domaniale  
52, Rue Liandier  
13008 MARSEILLE  
drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Marseille, le 08/09/2021

Le directeur régional des Finances publiques

à

Métropole Aix Marseille

Affaire suivie par : Sylvie Cristante  
sylvie.cristante@dgfip.finances.gouv.fr  
N° dossier DS4274161N° dossier OSE2021-13042-  
49302

## AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

**Désignation du bien :** Local d'activité et bureaux  
**Adresse du bien :** 500 avenue du Pic de Bretagne – Fralib – 13 420 GEMENOS

### 1 – SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : Métropole Aix – Marseille Provence  
: Ghislaine DEL FAVA

### 2 – Date de consultation

: 24/06/21

**Date de réception**

: 24/06/21

**Date de visite**

: 15/05/2018

**Date de constitution du dossier "en**

**état"**

: 24/06/21

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

- La métropole Aix-Marseille Provence envisage la cession de l'ancien site Fralib occupé pour partie par la SCOP TI
- Détermination valeur vénale d'un bien immobilier dans le cadre d'une cession.

### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

- **Adresse :** 500 avenue du Pic de Bretagne – Fralib – 13 420 GEMENOS
- **Référence cadastrale :** AZ 189-48-49-113 et BE 151
- **Surface cadastrale des parcelles :** 22 557m<sup>2</sup>
- **Constructibilité attachée à la parcelle :** 0 m<sup>2</sup> zone rouge PPRI,
- **Projet :** Comme indiqué dans le dossier de saisine, la SCOP TI (locataire de la métropole pour la partie usine) devait racheter le site acquis par la Métropole au terme d'un conflit social. Aujourd'hui, la SCOP n'a ni la possibilité financière de rachat, ni de location avec des valeurs de marché.

La métropole envisage la cession de la totalité du site à un investisseur de l'économie sociale et solidaire qui proposera :

- un bail revu à la baisse à la SCOP  
- et dynamisera le site en étendant à d'autres entreprises solidaires dans le bâtiment abritant les bureaux ( actuellement inoccupé).

- **Origine de propriété :** acte du 05/09/2012 5 300 000€ pour la totalité du site. Cession des parcelles AZ 109 et 161 (2072m<sup>2</sup>) en nature de parking le 20/07/2017 : 200 000€ (ces deux parcelles ont été évaluées en 012 à 352 000€ mais la préfecture en 2014 a classé la zone en zone inconstructible)
- **Descriptif :** bien implanté au sein du Parc d'activité de la Plaine de Jouques à Gémenos en extension de la zone des Paluds située à Aubagne. L'ensemble du site n'a fait l'objet d'aucun travaux depuis 2010.

1. A l'entrée du site une barrière et un petit bâtiment modulaire pour l'accueil.
2. Une usine de fabrication de sachets de thé louée par la SCOP TI .

Surface 10 665m<sup>2</sup>. Une partie construite dans les années 1990 et une extension dans les années 2000.

Le bâtiment à plusieurs vocations : une partie production avec les machines permettant la mise en sachet de la matière première. Une partie pour l'emballage dans les boîtes. Une partie stockage des matières premières et une partie pour l'envoi avec accès aux quais de chargements et rechargement.

L'ensemble a une grande hauteur sous plafond qui permet dans l'atelier de production d'avoir des locaux pour le laboratoire, des bureaux...

Une partie du bâtiment n'est pas utilisée car l'activité de la SCOP n'est pas assez importante. La toiture du bâtiment le plus ancien est à revoir (le rapport de l'expert prévoit 650 000€TTC soit 70€/m<sup>2</sup>), des fuites ont pu être constatées (récupérateur d'eau dans le bâtiment)

3. Un bâtiment à usage de bureaux libre. Surface 718m<sup>2</sup>. L'ensemble est en état moyen, sols anciens et disparates, climatisation partielle et non entretenue depuis 2012, dégât des eaux subi dans les sanitaires (fuite réparée mais pas les dégâts). L'ensemble nécessite une rénovation. Petits radiateurs électriques. RDC 2 entrées desservant des bureaux avec faux plafonds, sols souples fenêtres double vitrage, chauffage électrique d'origine, cloisons modulables. Cuisine, salle de réunion moquette ancienne. Réseau informatique et électrique dans les plinthes. Au deuxième étage, sol moquette, cloisons amovibles également à rafraîchir.

Seule une partie du bâtiment est surélevée d'un étage.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

- **Nom du propriétaire :** Métropole AIX-MARSEILLE PROVENCE,
- **Situation d'occupation :**Local d'activité occupé, bureaux libres

## 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

PLU de la ville

- |          |                          |
|----------|--------------------------|
| • Zone : | • UE Activité économique |
|----------|--------------------------|



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

## **7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE**

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison : qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Une étude pour des locaux de bureaux et une étude pour des locaux d'activité de grande superficie dans la zone géographique concernée.

Cette méthode sera recoupée avec la méthode du rendement.

## **8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale est déterminée à 4 250 000€HT . Toutefois, compte tenu du projet social, de l'état dégradé du bien et des difficultés de commercialisation de ce site, une marge de 10 % est acceptable.

## **9 - DURÉE DE VALIDITÉ**

12 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.

Pour la directrice régionale des Finances publiques et  
par délégation,  
le Directeur adjoint du pôle expertise et service aux  
publics

David KARLE  
Administrateur des Finances publiques