



DP07113  
C. S. S. S. P. M.

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES  
PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR ET DU  
DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE  
16 rue Borde  
13357 MARSEILLE CEDEX 20  
Téléphone : 04 91 17 91 17  
drfip13@dgfip.finances.gouv.fr

DOMAINE  
CONTRÔLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES

Code du Domaine de l'Etat, art. R 4  
Décret n° 86-455 du 14/03/86  
Loi n° 95-127 du 8/2/95  
Loi n° 2001-1168 du 11/12/01 art. 23

BH

POUR NOUS JOINDRE :

Pôle Gestion Publique  
Division France Domaine  
Service Evaluation  
38 boulevard Baptiste Bonnet  
13285 MARSEILLE CEDEX 08  
**Affaire suivie par : M THEIL**  
Téléphone : 04 91 23 60 58  
Télécopie : 04 91 23 60 23  
Jean-bruno.theil@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf : avis n° **2013-13V2757/04** rattaché à  
2012-214V2995/04 - 2010-13V1462/04 -  
2007-13V1656/04

1. Service consultant :

CONSEIL GENERAL 13  
Hôtel du Département  
Direction de la Protection, de la Maintenance et de  
l'Acquisition des Bâtiments  
52 Av de Saint Just  
13 256 MARSEILLE Cedex 20

+ copies Scénario  
et Loi

2. Date de la consultation : lettre du 19.09.2012

Dossier suivi par Lucie Di Liello / Béatrice MOULIN

3. Opération soumise au contrôle (objet et but) : estimation de la valeur vénale d'immeubles bâtis et non bâtis dans le cadre d'un projet de cession entre le Département des Bouches du Rhône et divers propriétaires.

4. Propriétaire présumé : CONSEIL GENERAL 13

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

Terrain sis quartiers : **La Plaine – l'Abeille – Vallat de Roubaud nord.sud – Les Prats – Cabots – Guingalenson – Pareygoua – Puech – Val Tendre – Pareyrou – La Salis – gare La Ciotat**

Parcelles cadastrées section : **AV 127 - BZ 80 - BZ 287 - AS 92 - BZ 42 - AY 31 - AS 96 - AY 7**

Commune : **LA CIOTAT**

NATURE-SITUATION : - Terrains 3 catégories :

1. Terrain de pleine voie, supportant directement la voie ferrée, PV = pleine voie
2. sur-largeur, au delà du terrain de pleine voie
3. parcelles de terrain annexes : liées ou non à l'activité ferroviaire (actuellement

parkings, aires de dégagement. etc..)

Au PLU de la Ciotat révisé et approuvé le 22.05.06 ; ER = emplacement réservé équipement public

UA = zone centrale urbaine UC = zone urbaine de moyenne densité, habitat individuel ou petits collectifs cos 0.30 à 0.40 UD = habitat résidentiel.pavillonnaire cos 0.20 à 0.30 UF = emprise ferroviaire

- Constructions : - Gares, actuellement logements – dépôts - commerces  
- Dépôts - garages

- Halte de Ceyreste, rte de Ceyreste [BZ 42 de 200m<sup>2</sup>] bât ancien R + 1, maçonnerie enduite couv. Tuiles – louée à M Flechon Dist : cuisine-débaras-salle de bains-3 chambres

Confort : chauffage individuel électrique-cumulus Etat : bon

Surf : 112.75 m<sup>2</sup> hab

Service  
Acquisitions Recherche

## Commission permanente du 16 déc 2016 - Rapport n° 271

- Dépôts locos et quai couvert : Av. Léon Blum [ AS 92 de 5205m<sup>2</sup>] bât.anciens en béton armé, état médiocre – loués à Notre Dame de Bon voyage Dist : 5 dépôts Surf : 522 + 23.4 = 545.40 m<sup>2</sup>
- Sous station, Av de la Trinité [ AS 96 de 720m<sup>2</sup>] bât anciens, niv R, loués à M Mme Lisboa  
Dist : type 3P – chaudière gaz – double vitrage – sol carrelé – porte 3 points Surf : 92.19 m<sup>2</sup>  
 Garage – entrepôt : état moyen Surf : 57.60 m<sup>2</sup>

### 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 :

Au PLU de la Ciotat révisé et approuvé le 22.05.06 ; ER = emplacement réservé équipement public

UA = zone centrale urbaine UC = zone urbaine de moyenne densité, habitat individuel ou petits collectifs cos 0.30 à 0.40 UD = habitat résidentiel.pavillonnaire cos 0.20 à 0.30

UF = emprise ferroviare PV = pleine voie

6. Origine de propriété : ancienne

7. Situation locative : libre / occupé

### 9. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE :

Adresse - lieu dit	Parcelles	Zonage	Caract	Surface	Total
Les Prats	BZ n° 80 - 2980m <sup>2</sup>	ER / AUH 2	terr.nu loué	25	1 250
Halte de Ceyreste-rte Ceyreste	BZ n° 42, ter 200m <sup>2</sup>	A	halte, maison R + 1, const anc. BE confort	113	316 400
Le Val Tendre	BZ n° 287 4 050m <sup>2</sup>	ER	ter config irrég - parkings	180	36 000
La Plaine	AY n° 7	UD 1 / empl.rés	terrain nu aménagement voie douce, abatt - 90%	200	5 000
La Plaine	AY n° 31	UC 1 a	terrain nu	540	189 000
Vallat de Roubaud Nord	AV n° 127 / 2 570 m <sup>2</sup>	ER - UD	parcelle étroite, futur aménag.voie douce	375	9 375
AV. de la Trinité	AS n° 96 : ter 720m <sup>2</sup>	UC 1 a	maison 1930 bon état	92	322 665
			garage.entrepôt	58	31 680
Av Frédéric Mistral	AS n° 92 / 5205 m <sup>2</sup>	ER / UA 2	terrain const. Actuel pkgs	616	308 000
AV Léon Blum	AS n° 92	ER	5 dépôts locos	522	261 000
"	AS n° 92	ER	quai couvert	23	11 700
"	"	"	maison..Ex.log.chef gare-	-75	<del>78-750</del>
<b>Total</b>				<b>2 501</b>	<b>1 570 820</b>

La valeur vénale actuelle est de l'ordre de : **1 570 820 Euros**

**12. Observations particulières :**

Indications sur les possibilités d'utilisation d'immeubles domaniaux ou pris à bail par l'Etat (cf. Instruction 9 G-1-1982). Indications sur la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme : non pris en compte.

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 **d'un an**.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé.

*Une nouvelle consultation serait indispensable si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer* ou si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Les actes destinés à constater les acquisitions poursuivies par les services de l'Etat sont passés par le Service des Domaines (art. R. 18 du Code du Domaine de l'Etat).

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 des Finances Publiques.

En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s).

A Marseille, le : *30/10* 2013  
Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques  
Directrice Régionale des Finances Publiques de  
Provence-Alpes-Côte d'Azur  
et du département des Bouches-du-Rhône,  
et par délégation, ,  
l'Inspecteur Divisionnaire des Finances Publiques,

Catherine GALESNE

