



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

+ copie Secrétaire
et Let

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 200m²] 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 m² hab

Service
Acquisitions Recherche

Commission permanente du 16 déc 2016 - Rapport n° 271

- Dépôts locos et quai couvert : Av. Léon Blum [AS 92 de 5205m²] bât.anciens en béton armé, état médiocre – loués à Notre Dame de Bon voyage Dist : 5 dépôts Surf : 522 + 23.4 = 545.40 m²
- Sous station, Av de la Trinité [AS 96 de 720m²] bât anciens, niv R, loués à M Mme Lisboa
Dist : type 3P – chaudière gaz – double vitrage – sol carrelé – porte 3 points Surf : 92.19 m²
Garage – entrepôt : état moyen Surf : 57.60 m²

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 ²	ER / AUH 2	terr.nu loué	25	1 250
Halte de Ceyreste-rte Ceyreste	BZ n° 42, ter 200m ²	A	halte, maison R + 1, const anc. BE confort	113	316 400
Le Val Tendre	BZ n° 287 4 050m ²	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 ²	ER - UD	parcelle étroite, futur aménag.voie douce	375	9 375
AV. de la Trinité	AS n° 96 : ter 720m ²	UC 1 a	maison 1930 bon état	92	322 665
			garage.entrepôt	58	31 680
Av Frédéric Mistral	AS n° 92 / 5205 m ²	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	78-750
Total				2 501	1 570 820

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

