



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET DU
DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE
16 RUE BORDE
13357 MARSEILLE CEDEX 20
TÉLÉPHONE : 04 91 17 91 17
DRFIP13@DGFIP.FINANCES.GOUV.FR

POUR NOUS JOINDRE :

PÔLE GESTION PUBLIQUE
DIVISION FRANCE DOMAINE
SERVICE EVALUATION
38 BOULEVARD BAPTISTE BONNET
13285 MARSEILLE CEDEX 08

AFFAIRE SUIVIE PAR : Véronique FABRE-VALANCHON
☎ 04 42 37 54 17
✉ 04 42 37 54 08
✉ drfip13.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Conseil Général
Service Acquisitions et Recherches
Hôtel du département
52, avenue de Saint Just
13256 MARSEILLE CEDEX 20

BM

COURRIER ARRIVÉ LE:
opmms
12 FEV. 2013

DÉPARTEMENT DES B.-du-Rh.
Direction de la Direction de l'Administration
et de la Comptabilité de la D.G.A. C.A.E.P.

DOMAINE

CESSIONS D'IMMEUBLES OU DE DROITS REELS IMMOBILIERS

*art. L 311-8 du code des communes
art. 56 et 60 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982
art. 7-1 de la Loi 72-619 du 5 juillet 1972
art. L 451-5 du code de la construction et de l'habitation*

Affaire suivie par : Mme Véronique FABRE-VALANCHON

Référence : 2012- 027V3954

1. **Service consultant** : Conseil Général
Service Acquisitions et Recherches
Hôtel du département
52, avenue de Saint Just
13256 -MARSEILLE CEDEX 20

2. **Date de la consultation** : le 31 octobre 2012
Dossier reçu le : 7 novembre 2012
Dossier complet le : 14 décembre 2012

Référence - Dossier :

Service
Acquisitions Recherche

15 FEV. 2013
2621
Arrivée

3. Situation du bien :

Commune : Châteaurenard

Adresse ou lieu-dit :

Avenue de La Gare

Avenue Léo Lagrange

Références cadastrales :

Section parcelles n° CT 37

Superficie :

Superficie de la parcelle : 39 892 m²

4. Description sommaire :

Cession à titre onéreux d'un bien composé d'un ensemble de terrains et bâtis.

5. Urbanisme :

Nature des documents en vigueur : PLU

Zone du plan : UZb

C.O.S. : non réglementé

Emprise au sol maximale : l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Surface minimale : non réglementée

6. Situation locative :

En état d'occupation constatée.

7. Conditions de vente :

Cession amiable à titre onéreux.

8. Valeur vénale de l'immeuble ou du droit cédé :

Estimation du site hors entrepôt du MIN :

La valeur vénale actuelle de l'immeuble à céder, présumé libre de toute location ou occupation est de l'ordre de :

2 457 000,00€ HT

**(DEUX MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE SEPT MILLE EUROS
HORS TAXES)**

Estimation de l'entrepôt du MIN :

La valeur vénale actuelle de l'immeuble à céder, présumé libre de toute location ou occupation est de l'ordre de :

1 077 000,00€ HT

(UN MILLION SOIXANTE DIX SEPT MILLE EUROS HORS TAXES)

9. Durée de validité de l'avis :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation de France Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an.

10. 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.

A Aix-en-Provence, le 4 février 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,**

**Michèle GUICI-MAROIS
Administrateur des finances
publiques adjoint**

- *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).*



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
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 des Missions Domaniales
Pôle d'Évaluations Domaniales
16, rue Borde
13357 MARSEILLE CEDEX 20
Téléphone : 04.91.17.91.17
drfp13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône

à

CONSEIL DEPARTEMENTAL DES BOUCHES-DU-RHÔNE
Hôtel du Département
52, avenue de Saint Just
CS 10474
13256- MARSEILLE CEDEX 20

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Véronique FABRE-VALANCHON
Téléphone : 04 91 09 60 89
veronique.fabre-valanchon@dgfip.finances.gouv.fr
Réf : AVIS n° 2018-027V0711

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN :
PARCELLE PARTIELLEMENT BÂTIE : PARCELLE CT 37 POUR UNE SUPERFICIE TOTALE DE 39 892 M²
ADRESSE DU BIEN : AVENUE LÉO LAGRANGE 13 160 CHÂTEAURENARD
VALEUR VÉNALE : 4 393 000,00€ dont estimation hors entrepôt du MIN : 3 574 000,00€ et estimation de l'entrepôt du MIN : 819 000,00

SERVICE CONSULTANT :

CONSEIL DEPARTEMENTAL DES BOUCHES-DU-RHÔNE
Hôtel du Département
52, avenue de Saint Just
CS 10474
13256- MARSEILLE CEDEX 20

AFFAIRE SUIVIE PAR :

Mme Béatrice MOULIN

2 – DATE DE CONSULTATION : 27/03/2018
 DATE DE RÉCEPTION : 04/04/2018
 DATE CRÉATION DOSSIER : 05/04/2018
 DATE DE VISITE : 19/06/2018 (partielle)

EN PRESENCE DE : Mme Elodie SEISSON, du service Urbanisme et Actions Foncières de la commune de Châteaurenard, M. Michel LOMBARDO, 1er adjoint en charge de l'Urbanisme, M. Laurent FOURNIER, chargé de mission de l'EPF PACA, M. Serge VOULAND, de RDT 13.

DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT » : 03/10/2018

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET EN VISAGE

- Projet de cession par le Conseil départemental d'une parcelle en nature d'ancienne gare et d'ancien site RDT 13 composé de divers bâtiments et de non bâti en vue de la réalisation de logements avec services et espaces publics.
- Détermination de la valeur vénale du bien.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : CT 37

Superficie totale des parcelles : 39 892 m²

Description du bien : parcelle en nature d'ancienne gare et d'ancien site RDT 13 composé de divers bâtiments et de non bâti en vue de la réalisation de logements avec services et espaces publics.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Conseil départemental

- situation d'occupation : pour partie, libre de toute location ou occupation et pour partie occupé.

6 - URBANISME ET RESEAUX

Nature des documents en vigueur : P.L.U.

Zone du plan : UZ

la zone UZ est affectée aux activités industrielles, artisanales et commerciales, de bureaux, services et hôtellerie. Elle est divisée en 6 secteurs.

Secteur : **Zone UZb** : Le secteur UZb destiné principalement au commerce, entrepôt (lié à la présence du MIN) et aux activités de bureaux avec un niveau de nuisance des activités qui doit être limité. Il correspond au MIN de Châteaurenard et s'étend au nord du boulevard Genevet.

Emprise au sol maximale : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Surface minimale : Supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014

Hauteur : La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder :

- 15 mètres jusqu'au faitage dans l'ensemble de la zone

- 12 mètres à l'égout du toit dans les secteurs UZb, UZf et UZs,

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements techniques ponctuels tels que pylônes, antennes, cheminées, silos, cage d'ascenseur, etc. lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

C.O.S : Supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014

Zone du plan : UA :

La Zone UA correspond au centre ancien de la commune dont le caractère historique et patrimonial, nécessite une insertion harmonieuse des constructions nouvelles et le respect du patrimoine architectural et urbain existant. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement des voies le plus souvent. Elle est divisée en trois secteurs (UAa, UAb et UAc) distinguant des formes urbaines gabaritaires distinctes.

Secteur : **Zone UAb** :

Emprise au sol maximale : non réglementée.

Surface minimale : Supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014

Hauteur : **Dans le secteur UAb et UAc** : la hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder :

- 12 mètres dans le secteur UAb

- 9 mètres dans le secteur UAc

De plus, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois, le long de la rue de l'Egalité, cette distance doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements techniques ponctuels tels que pylônes, antennes, cheminées, silos, cage d'ascenseur, etc. lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

C.O.S : Supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014

PPRI : Be : aléa exceptionnel.

Réseaux : électricité, eau potable, assainissement.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison et par le calcul du rachat des droits du bailleur dans le cadre d'une cession du bail.

La valeur vénale du bien dont il s'agit, présumé libre de toute location ou occupation, est établie à :

4 393 000,00€ HT

(QUATRE MILLION TROIS CENT QUATRE VINGT TREIZE MILLE EUROS HORS TAXES)

Répartie comme suit :

Estimation hors entrepôt du MIN :

3 574 000,00€ HT

(TROIS MILLION CINQ CENT SOIXANTE QUATORZE MILLE EUROS HORS TAXES)

Estimation de l'entrepôt du MIN :

819 000,00€ HT

(HUIT CENT DIX NEUF MILLE EUROS HORS TAXES)

Valeur vénale de rachat des droits du bailleur dans le cadre d'une cession du bail (convention du 6 mars 1985, arrêté du 5 juillet 1986 : mise à disposition de 45 ans) à date anniversaire en 2019.

Evaluation réalisée au vu des éléments transmis par le consultant : superficie des bâtis et des emprises non bâties par zonage, absence de perception de redevance pour l'entrepôt du MIN, de la visite partielle des biens bâtis et en l'absence de communication de SDP maximale autorisée.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation de France Domaine est nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai de 12 mois.

9 - 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 11 OCT. 2018

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

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