

Direction régionale des Finances publiques de Provence-Alpes-
Côte d'Azur et du département des Bouches-du-Rhône

Marseille, le 10/10/2025

PÔLE GESTION PUBLIQUE

- Division de l'Évaluation Domaniale et de la Gestion des
- Patrimoines Privés

Pôle Évaluation Domaniale

16, Rue Borde

13 357 MARSEILLE cedex 20

drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Véronique FABRE-VALANCHON

veronique.fabre-valanchon@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 91 09 60 89

Réf. :

DS : 26193478

OSE : 2025-13103-65608

La Directrice Régionale des Finances
Publiques de Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône

à

Commune de Salon de Provence

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible](#)



CT 133 et CT 192



CT 28



CT 14

Nature du bien : 4 parcelles constituant 3 îlots distincts dont 1 parcelle édifiée d'un bâti (maison avec garage) de nature diverse terre en friche, trottoir, espace vert, aire de retournement, chemin d'accès

Adresse du bien : Chemin des Cardelines, Chemin Georges Crespo 13 300 Salon-de-Provence

Valeur : 690 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Lauriane THOMAS, directrice adjointe urbanisme et aménagement de la Commune de Salon-de-Provence

2 - DATES

de consultation :	10/09/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble ¹ : visite extérieure	07/10/2025
du dossier complet :	09/10/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☒ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ² :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Détermination de la valeur vénale d'un bien dans le cadre d'une acquisition.

Projet d'acquisition dans le cadre d'une OAP développement économique en vue d'un aménagement ultérieur de quatre parcelles de natures diverses :

¹ En présence de : Mme Lauriane THOMAS, directrice adjointe urbanisme et aménagement de la Commune de Salon-de-Provence, M. Frédéric VIGOROUX, DGS de la commune de Salon-de-Provence
² Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

- parcelle CT 14 : parcelle partiellement bâtie (maison avec garage) ;
- parcelle CT 28 : parcelle triangulaire en nature de terre en friche pour la,
- parcelle CT 133 : parcelle en nature de trottoir, d'espace vert, d'aire de retournement, de terre en friche, de chemin d'accès à une propriété riveraine pour la parcelle ;
- parcelle CT 192 : parcelle triangulaire en nature de terre en friche.

Prix négocié : 722 500 € sous réserve de la perception du prix par le vendeur avant la fin de l'année 2025 (cf.courriel du propriétaire adressé au consultant en date du 24/03/2025)

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Cité historique constituée en plaine de Crau, anciennement connue comme terre de pastoralisme et d'industrie traditionnelle de savonnerie.

La composition architecturale de ville révèle une coexistence entre des patrimoines issus de différentes époques, allant du Moyen Âge au XXe siècle.

Elle est aussi le siège de l'Ecole de l'Air et de la Patrouille de France.

Salon-de-Provence est une commune attractive du centre du département des Bouches-du-Rhône, présentant une croissance continue de population et une croissance dynamique d'activités économiques.

Marché immobilier dynamique.

Situation géographique privilégiée, présence de grands axes routiers : autoroutes A7 et A54.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Parcelles situées en périphérie du sud centre-ville, en zone 1AUe1 et 2AUe.

Situation en bordure du Chemin des Cardelines et du Chemin Georges Crespo.

Terrains :

- parcelles CT 28, CT 192 : pas d'accès aux réseaux.
- parcelle CT 14 : électricité.
- parcelles CT 133 et CT 192 : à proximité des réseaux.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelles	Adresse/Lieu-dit	Superficie m ²	Nature réelle
Salon-de-Provence	CT 28 CT 133 CT 14 CT 192	Chemin des Cardelines Chemin Georges Crespo	570 4710 600 1345	4 parcelles constituant 3 îlots distincts dont une parcelle partiellement bâtie. Natures diverses

Superficie totale : 7 225 m²

4.4. Descriptif :

4 parcelles constituant 3 îlots distincts dont 1 parcelle partiellement bâtie.

Les parcelles sont en nature de :

- CT 14 : parcelle partiellement bâtie ;
- CT 28 : parcelle triangulaire en nature de terre en friche ;
- CT 133 : parcelle en nature de trottoir, d'espace vert, d'aire de retournement, de terre en friche, de chemin d'accès à une propriété riveraine ;
- CT 192 : parcelle triangulaire en nature de terre en friche.

Situation :

- parcelles CT 133 et CT 192 : en bordure du Chemin des Cardelines et du Chemin de Georges Crespo. Selon le consultant , présence d'un réseau d'irrigation gravitaire qui longe les oliviers, du nord au sud et qui passe sous la voie).
- parcelle CT 28 : en bordure du Chemin des Cardelines ;
- parcelle CT 14 : en bordure du Chemin de Georges Crespo.

Bâtiment : Bien non visité, partiellement vu depuis la route, Chemin de Georges Crespo.

Maison : Au vu de l'acte d'acquisition de 2007 et du Cadastre :

- Année de construction : ancienne, non connue.
- Condition locative : occupation sans droit, ni titre.
- Nombre de niveaux : de plain-pied.
- Ossature : pierres.
- Façade : nord : crépis, pour le restant : non connu.
- Toiture et couverture : tuiles.
- Huisseries extérieures : non connu.
- Sols : non connu.

Local squatté, non visité.

Garage : Au vu de l'acte d'acquisition de 2007 et du Cadastre :

- Année de construction : ancienne, non connue.
- Condition locative : occupation sans droit ni titre.
- Nombre de niveaux : plain-pied.
- Ossature : pierres.
- Façade : nord : crépis, pour le restant : non connu.
- Toiture et couverture : dalle béton.
- Huisseries extérieures : côté nord : 2 portes de garage en bois.
- Sols : non connu.

Local squatté, non visité.

Distribution principale (détail par étage) : Non connue.

Aménagements et équipements principaux :

Électricité.

Au vu de l'acte d'acquisition mentionnant les diagnostics réalisés pour celle-ci : en 2007 : pas de chauffage et pas de production d'eau chaude sanitaire.

Au vu de l'acte d'acquisition de 2007 : fosse septique très ancienne.

Il ressort des constatations opérées lors de la visite extérieure du 07/10/2025 que ce bâti serait « occupé avec toutes sortes de matériaux neufs et de récupération stockés dans la cour et un brise-vue en bon état fixé sur le portail empêchant toute vision du bâti. Il a été entendu, des cris

d'animaux de ferme (non visibles). Par ailleurs, 2 boîtes aux lettres des anciens propriétaires.

Éléments d'appréciation du bien à évaluer :

Éléments favorables : accès aisé, situation géographique privilégiée : proximité immédiate d'une ZA. Superficie de l'emprise pour les parcelles CT 133 et CT 192.

Éléments défavorables :

-sur la parcelle CT 14 : le bâti n'a pu être visité, l'état intérieur est inconnu, il a été constaté depuis la route la présence de déchets dans la cour et vraisemblablement d'animaux, travaux à prévoir, occupation sans droit ni titre ;

- sur la parcelle CT 133 : plusieurs portions sont occupées sans droit ni titre par des riverains et présence d'un réseau d'irrigation

Autres éléments :

But de l'opération : « acquisition dans le cadre d'une OAP développement économique en vue d'un aménagement ultérieur. »

Selon la saisine : « La parcelle CT 133 est partiellement classée en zone 1AUe du PLU en vigueur. Actuellement le PLUi est en cours d'élaboration avec les services de la Métropole Aix Marseille Provence. Une fois approuvé, une partie conséquente du quartier des Broquetiers sera ouvert à l'urbanisation. Exception faite du cœur de la zone qui demeurera difficilement accessible et dans lequel les propriétés privées seront vraisemblablement maintenues en zone non constructible. Les fonciers situés le long des axes, notamment le long du chemin des Cardelines, feront office de vitrines commerciales, et prolongeront le développement économique déjà installé, autour du thème de l'automobile. Concernant la marge de recul, elle laissera environ 3894m² d'emprise exploitable sur les parcelles contigües CT 133 et CT 192 et 114m² pour la parcelle CT 28. Soit un peu plus de 4 000m² mobilisables au cumulé. Les droits à bâtir de la marge de recul seront reportés donc sur le reste de la parcelle, ou sur l'unité foncière dans le cas des parcelles contigües avec les propriétés communales. »

Parcelle CT 133 : 406m² en 1AUe et 4 304m² en 2AUe

Parcelle CT 14 : le consultant a obtenu confirmation du propriétaire, le groupe LA CIBLE INVESTISSEMENT, qu'aucune servitude ne grevait les terrains et qu'il n'y avait pas de bail en cours.

4.5. Surfaces du bâti :

surfaces déclarées au cadastre :

bâtiment d'habitation principal de 50m², complété d'un garage de 15m².

Le consultant, malgré plusieurs demandes, n'a pas pu obtenir d'informations de la part du propriétaire. Les superficies communiquées n'ont pas pu être fiabilisées.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : LA CIBLE INVESTISSEMENTS (CASINO)

5.2. Conditions d'occupation :

Parcelle CT 14 : bien occupé sans droit ni titre (absence de bail en cours confirmé par le propriétaire au consultant)

Bien acquis libre en 2007 et destiné à être détruit, au vu de l'acte.

Parcelles CT 192 et CT 28 : présumées libres de toute location ou occupation.

Parcelle CT 133 :

pour partie : présumée libre de toute location ou occupation et, pour partie, en état d'occupation constatée, sans droit ni titre.

Confirmation du propriétaire auprès du consultant de l'absence de servitude.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU de la commune de Salon-de-Provence :

Date d'approbation du PLU 2005, révision générale du PLU 31/03/2016, modification simplifiée n°2 approuvée en date du 24/10/2019.

6.2.Date de référence et règles applicables :

Zone de Plan : **zone 2AUE**

Cette zone regroupe les espaces peu ou pas construits, équipés ou non, qui sont destinés à recevoir une extension géographique de l'urbanisation à vocation économique. L'état des équipements étant actuellement insuffisant, la zone 2AUE sera ouverte à l'urbanisation par voie de modification ou de révision du PLU conformément aux dispositions de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme.

La zone 2AUE correspond à des urbanisations complémentaires pour le développement dans le secteur de la route de Bel Air et des Broquetiers.

Emprise au sol : L'emprise au sol ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

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

Hauteur maximale : la hauteur des bâtiments ne peut excéder 7 mètres.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur est limitée à 12 mètres sous réserve de leur intégration paysagère, mesurée depuis le sol existant avant travaux jusqu'au plus haut point de la construction ou de l'installation.

C.O.S : non réglementé depuis la loi ALUR.

O.A.P. : **OAP les Broquetiers**

ER : ER 119 élargissement du chemin des Cardelines

PPRI : -

Risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial et risque d'inondation : -

PEB : -

voies bruyantes : CT 133, CT 192 et CT 28 - classement sonores des infrastructures (niveau 3)

Canalisation de transports de matières dangereuses : -

Constructibilité légale et effective : Non connue.

Zone 1AUE pour la parcelle CT 133 (406 m²)

Zone des Gabins, l'entrée de ville Est le long de la RD572, parties de la frange Ouest des Broquetiers et le Sud du "vallon" avenue du 18 juin 1940 (9%)
Zone 1AUe1

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison: la méthode par comparaison 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFiP et critères de recherche – Termes de comparaison

➤ Recherche de ventes de maisons anciennes de 40 m² à 60 m² avec garage de janvier 2024 à septembre 2025 sur la commune de Salon-de-Provence : en zone 1AUE1, 1AUE2 et 2AUE :

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastreales	Adresse	Date mutation	Date de publication	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Catégorie cadastrale	Surf garages/parkings
1	1324P01 2024P13887	103//BD/204//	276 RUE DESIRE ALLEMAND	13/05/2024	13/06/2024	1959	90	60	205 000	3416,67	6	10
2	1324P01 2024P07575	103//BE/90//	218 RUE DU LAUZARD	08/03/2024	29/03/2024	1930	85	55	195 000	3545,45	6	76
3	1324P01 2024P09721	103//BE/509// 103//BE/513//	232 RUE DU LAUZARD	15/04/2024	24/04/2024	1913	306	54	246 750	4569,44	6	24
4	1324P01 2024P22848	103//BK/161//	15 RUE LOUIS BELLAUD	27/08/2024	24/09/2024	1958	415	56	238 000	4250	6	15

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2024	janvier-décembre	3 945,39	3 897,73	3 416,67	4 569,44

➤ Recherche de vente de terrains non viabilisés sur la commune de Salon-de-Provence : en zone 1AUE1, 1AUE2 et 2AUE :

N°	Cessions	Publicité	Situation	Ref. Cadastreale	Superficie	Prix en € HT	Prix en € HT /m²	Catégorie Observations
1	27/05/2025	2025P14469	Chemin Georges Crespeau Les Broquetiers	CT 368	2 500 m²	575 000,00	230,00	Non viabilisé vente entre deux sociétés zone 2AUE
2	19 et 20/12/2023	2024P00122	Chemin du Vieux Moulin Le Quintin	CW 312	1 926 m²	165 000,00	85,67	Non viabilisé zone 1AUE2
3	08 et 23/11/2023	2023P32134	Chemin des Cardelines Chemin des Broquetiers	CT 361 CT 362	1 594 m²	74 032,00	46,44	Non viabilisé

4	27/02/2023	2023P08432	Le Quintin	CW 1406	2 628 m ²	160 000,00	60,88	Non viabilisé zone 1AUE2
5	24/10/2022	2022P22729	Le Quintin	CW 1375	1 805 m ²	371 000,00	205,54	Non viabilisé zone 1AUE2
6	28/06/2021	2021P11620	Le Quintin	CW 1374	1 600 m ²	176 000,00	110,00	Non viabilisé zone 1AUE2
	Prix moyen par m ² :						123,09	
	Prix médian par m ² :						97,83	
	Prix minimal par m ² :						46,44	
	Prix maximal par m ² :						230,00	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n’a été réalisée.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

◆ Maison avec garage – Parcelle CT 14 :

En fonction du descriptif et de la situation du bien, des éléments favorables et défavorables décrits dans la présente note, on retiendra une valeur unitaire correspondant à la valeur basse des valeurs constatées pour des ventes de maisons de 40 à 60 m² avec garage dans un périmètre restreint autour du bien à évaluer (500m) sur la commune de Salon-de-Provence avec abattement de 50 % (occupation du bien sans droit ni titre, présence de déchets et vraisemblablement d’animaux, travaux à prévoir, absence d’assainissement collectif, termes relevés plus proche du centre-ville) soit : 3 417,00 * 0,50 = 1 708,50€/m²

◆ Parcelles CT 28, CT 192 :

En fonction du descriptif et de la situation du bien, des éléments favorables et défavorables décrits dans la présente note, on retiendra une valeur unitaire correspondant à la valeur médiane des valeurs constatées pour des ventes de terrains non viabilisés de superficie supérieure ou égale à 500 m² sur la commune de Salon-de-Provence en zone 1AUE1, 1AUE2 et 2AUE sur la commune de Salon de Provence soit : 98,00 €/m²

◆ Parcelles CT 133 :

En fonction du descriptif et de la situation du bien, des éléments favorables et défavorables décrits dans la présente note, on retiendra une valeur unitaire correspondant à la valeur médiane des valeurs constatées pour des ventes de terrains non viabilisés de superficie supérieure ou égale à 500 m² sur la commune de Salon-de-Provence en zone 1AUE1, 1AUE2 et 2AUE sur la commune de Salon de Provence avec abattement de 10 % (portions de parcelle occupées sans droit ni titre, présence d’un réseau d’irrigation) soit : 98,00 € * 0,90 = 88 € /m²

Nature de l'emprise	Superficie de l'emprise en m ²	Valeur en € par m ²	
CT 14, CT 28, CT 192, CT 133			
CT 14 Maison avec garage	50	1 710	85 500
CT 28	570	98	55 860
CT 192	1 345	98	131 810
CT 133	4 710	88	414 480
		Total	687 650
		Arrondie à	690 000

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **690 000 € (valeur arrondie)**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **12 (douze)** mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la*

mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, intervient ultérieurement.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis. Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis. Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

La visite intérieure n'ayant pas été effectuée, il conviendra de procéder à un ajustement de l'évaluation, en cas de discordance entre l'état réel et celui supposé, de même que pour les superficies ou le type d'occupation.

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis. Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

DS : 26193478 OSE : 2025-13103-65608	Pour la directrice Régionale des Finances Publiques et par délégation,  Géraldine BAZIN 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.