



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 21/10/2025

Reçu en préfecture le 21/10/2025

Publié le 23/10/2025

ID : 013-211301031-20251019-UR2508015-DE

S²LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

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

Marseille, le 27/04/2025

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

La Directrice Régionale des Finances Publiques

à

ADOMA

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Véronique FABRE-VALANCHON

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

Téléphone : 04 91 09 60 89

Réf. :

DS : 21857270

OSE : 2025-13103-05807

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible
sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Portion de parcelle en nature de parking de résidence privée avec pergolas, portail coulissant et portillon piétons d'accès à la résidence.

Adresse du bien :

Résidence Les Arcades 79, Boulevard du Roy René 13 300 Salon-de-Provence

Valeur :

308 000,00 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M. Julien MANIETTE, Responsable de programmes de ADOMA CDC Habitat

2 - DATES

de consultation :	27/01/2025
d'attribution :	28/01/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	27/03/2025

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 ¹ :	☐
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 cession.

Projet de cession à la commune d'une portion de parcelle en nature d'une portion de parcelle en nature de parking de résidence privée avec pergolas, portail coulissant et portillon piétons d'accès à la résidence, en vue de la création d'un parking public de 37 places.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

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

Parcelle située au centre-ville, en zone UC2.

Situation en bordure du Boulevard du Roi René et de la Rue Charloun Rieu.

Terrain possédant les réseaux suivants : électricité et à proximité des réseaux suivants : eau, assainissement.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Salon-de-Provence	AH 57	Résidence Les Arcades 79, Boulevard du Roy René	Parcelle : 5 088 m ² Emprise : 1 130 m ²	Portion de parcelle en nature d'une portion de parcelle en nature de parking de résidence privée avec pergolas, portail coulissant et portillon piétons d'accès à la résidence.

4.4. Descriptif :

Portion de parcelle en nature d'une portion de parcelle en nature de parking de résidence privée avec pergolas, portail coulissant et portillon piétons d'accès à la résidence.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

ADOMA

5.2. Conditions d'occupation :

Bien en état d'occupation constatée.

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 UC : la zone UC est une zone urbaine de densité moyenne. Elle accueille des constructions en ordre continu sur une limite ou en ordre discontinu, généralement implantées en recul par rapport à l'alignement. La zone UC est décomposée en 3 secteurs : UC1, UC2, UC3 au sein desquels la hauteur autorisée est différente.

Secteur : secteur UC2

Emprise au sol maximale : sauf dispositions contraires indiquées au schéma directeur d'assainissement pluvial, l'emprise au sol ne doit pas excéder 70% de la superficie du terrain.

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

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

Hauteur :

- secteur UC1 : la hauteur des constructions est limitée à 9 m ; elle est limitée à 12 mètres pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- secteur UC2 : la hauteur des constructions est limitée à 12 m
- secteur UC3 : la hauteur des constructions est limitée à 15 m
- Au sein des secteurs de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial et de risque d'inondation délimités aux plans de zonage, les hauteurs maximales indiquées ci-dessus sont majorées de un mètre.

O.A.P. : -

PPRI : -

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

PEB : non connu.

Voies bruyantes : non connu.

Canalisation de transports de matières dangereuses : -

Constructibilité légale et effective :
 Non connue.

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 terrains non viabilisés sur la commune de Salon en zones UC1, UC2 et UC3 :

N°	Cessions	Publicité	Situation	Ref. Cadastrale	Superficie	Prix en €	Prix / m ²	Observations
1	30/03/2023	2023P09512	Ancien chemin du Val de Cuech Pilon Blanc Est	AR 31	665 m ²	386 000,00	580,45	Propriété comportant des constructions en cours de démolition Terrain non viabilisé en zone UC2
2	21/12/2021	2022P00402	Boulevard des Nations Unies, quartier des Canourgues	BO 264	7 391 m ²	2 521 700,00	341,19	Parcelle non viabilisée de terrain sur avec bâtiment à usage de chaufferie devant être démoli aux frais exclusifs du vendeur Terrain non viabilisé en zone UC3

								<i>parcelles objet de l'évaluation</i>
3	14 et 15/04/2021	2021P05561	Rue de La Durance	AR 652	567 m ²	173 452,00	305,91	Terrain non viabilisé en zone UC2
4	28/05/2020	2020P05713	Rue de Nice	AP 712	250 m ²	68 140,00	272,56	Terrain non viabilisé en zone UC1
5	17/12/2020	2021P00384	Rue Daniel Kinet	BK 1029	546 m ²	189 900,00	347,80	Terrain non viabilisé en zone UC2
	Prix moyen par m ² :						369,58	
	Prix médian par m ² :						341,19	
	Prix minimal par m ² :						272,56	
	Prix maximal par m ² :						580,45	

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

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 en zones UC sur la commune de Salon-de-Provence avec abattement de 20 % (nature de l'emprise) soit : $341,00 \times 0,80 = 272,80\text{€}$

Parcelle	Superficie en m ²	Valeur unitaire en €	Valeur globale en € HT
AH 57	1 130	$341,00 \times 0,80 = 272,80$	308 264,00
		Arrondi à	308 000,00

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 **308 000,00€ (Trois cent huit mille euros), valeur arrondie.**
Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant sans justification particulière. 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, même si sa réalisation effective 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

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.

DS :21857270 OSE : 2025-13103-05807	Pour la Directrice Régionale des Finances Publiques de Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département des Bouches -du-Rhône, et par délégation, L'Inspectrice des Finances Publiques,  Véronique FABRE-VALANCHON
--	--