



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 07/05/2026

Reçu en préfecture le 07/05/2026

Publié le 07/05/2026

ID : 013-211301031-20260505-202600005260-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 07/11/2025

PÔLE GESTION PUBLIQUE

o Division Missions Domaniales

Pôle Évaluation Domaniale

52, Rue Liandier

13008 MARSEILLE

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

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
Service Urbanisme

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Véronique FABRE-VALANCHON

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

Téléphone : 04 91 09 60 89

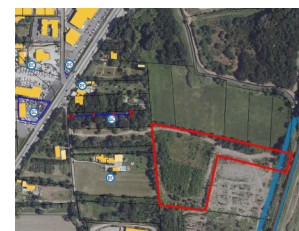
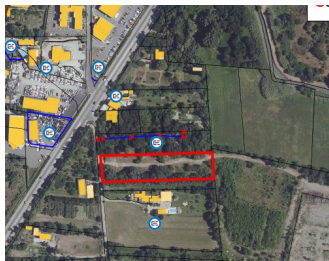
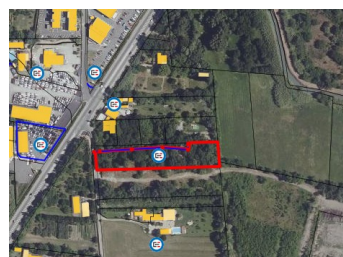
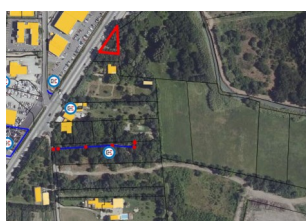
Réf. :

DS : 27004007

OSE : 2025-13103-73318

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](http://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

4 parcelles en friches dont 3 en friches arborées

Adresse du bien :

Chemin des Entrages 13300 Salon-de-Provence

Valeur :

59 900,00€ 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 :	08/10/2025
d'attribution :	09/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	09/10/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

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

Projet de cession par la commune de 4 parcelles en friches dont 3 en friches arborées, en vue de la cession de terrains préemptés par le biais de la SAFER, aux porteurs de projets retenus, couple d'exploitants, en vue de la création d'une ferme pédagogique.

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



Prix : revente au prix d'acquisition : « 45 800,00€ + frais d'intervention »

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 sud de la commune, en zone N.

Situation en bordure du chemin des Entrages pour les parcelles CV 24 et CV 372.

Accès à la parcelle CV 25 par un chemin de terre, traversant la parcelle CV 24, depuis le chemin des Entrages.

Situation en bordure de la RD 538 pour la parcelle CV 8.

Terrain : possédant les réseaux suivants : électricité (compteur électrique mentionné dans la demande d'avis domanial), à proximité des réseaux suivants : assainissement, eau.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Salon-de-Provence	CV 8 CV 24 CV 25 CV 372	Chemin des Entrages	Parcelles : CV 8 : 530 m ² CV 24 : 19 475 m ² CV 25 : 5 135 m ² CV 372 : 3 681 m ²	4 parcelles en friches dont 3 en friches arborées

4.4. Descriptif :

4 parcelles en friches dont 3 en nature de friche arborée.

Éléments d'appréciation du bien :

Éléments favorables : accès aisé pour chaque parcelle.

Éléments défavorables : zone inondable, zone de bruit.

Autres éléments :

But de l'opération, projet et historique : « La demande est identique en tout point à la première faite en 2023. Les acquéreurs ont mis du temps pour le montage de leur projet et sollicite l'acquisition du foncier. Notre avis précédent n'étant plus d'actualité, la demande est réitérée. Dans le cadre du projet monté par les preneurs, ils envisagent une ferme pédagogique et il est envisagé de leur céder le terrain en crédit vendeur pour pérenniser leurs investissements qui s'avèrent plus conséquents que prévus compte tenu de la complexité réglementaire du foncier. L'enjeu étant que ce couple d'exploitants puisse avoir un business plan qui fonctionne sur le long terme. »

Bien acquis par la commune à la SAFER par acte des 08 et 09/12/2022, publié sous volume 2022P28097 pour un montant de 45 800,00€ + frais d'intervention de la SAFER : 7 750,00€.

Bien acquis par la SAFER par acte du 13/07/2021, publié sous volume 2021P10349 pour un montant de 45 800,00€.

Courriel du 14/11/2023 :

« nombre de m² impactés par la zone de l'enveloppe hydro-géo-morphologique

CV 372 (anciennement CV 17) : 1 706,76 m²

CV 25 : 2 833,89 m²

CV24: 100% couverte par l'enveloppe

nombre de m² impactés par le risque inondation en zone rouge

CV 372 (anciennement CV 17) : 1 104,19 m²

CV 25 : 1 247, 02 m²

CV 24 : 100% couverte par le risque rouge ».

Estimations antérieures :

Avis 2025-13103-73318 en date du 30/11/2023 pour un montant de 39 700,00€ assortie d'une marge d'appréciation de 5 %

4.5. Surfaces du bâti :

Absence de bâti.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

Commune de Salon-de-Provence

5.2. Conditions d'occupation :

Bien présumé libre de toute location ou occupation.

6 - URBANISME

PLU :

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

Zone du plan : zone N : Cette zone couvre des espaces naturels à protéger ou à préserver soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt d'un point de vue historique, esthétique ou écologique, soit en raison de leur caractère d'espaces naturels.

Ces espaces naturels sont très variés tant dans leurs caractéristiques géographiques que dans leur fonction écologique, paysagère, sociale ou économique nécessaire à l'équilibre de l'agglomération. Préserver les caractéristiques et les fonctions de ces espaces assurant leur gestion et leur mise en valeur est l'objectif poursuivi par l'élaboration de dispositions réglementaires adaptées à chaque type de lieux.

Toutefois la protection de ces espaces suppose également que soit organisée la gestion des milieux naturels, la fréquentation modérée du public et les aménagements nécessaires à la prévention des risques (incendies notamment). Ce secteur permet en outre une gestion réglementée des bâtiments existants afin de ne pas entraîner l'abandon progressif des constructions dans la zone.

La zone N comprend un secteur Nc correspondant au site d'exploitation de carrière.

La zone N comprend deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, le secteur NST1 localisé sur le site de Roquerousse, le NST 3 situé sur le site de l'Abbaye de Sainte Croix.

Cette zone est concernée par un risque incendie (secteur N-ifet -if1), secteur dans lequel s'applique les dispositions générales du titre 1-article 5.6 du présent règlement pour la sécurité contre le risque incendie..

Secteur : -

Emprise au sol : L'emprise au sol ne doit pas excéder les surfaces définies à l'article N.2 du présent titre V.

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

Hauteur maximale :

Les extensions ne doivent pas entraîner de hauteur supérieure à l'existant sur le terrain, avec un maximum de 7m, porté à 8 m au sein des secteurs de risque d'inondation ou de risque de ruissellement pluvial ou de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial délimités aux plans de zonages.

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

OAP : OAP Broquetiers

Emplacements réservés : n° ER 75 - Bassin d'orage Touloubre au bénéfice du syndicat d'aménagement de la Touloubre (aujourd'hui disparu)

PPRI : zone rouge et zone bleue
 AZI : zone bleue de l'enveloppe hydro-géo-morphologique.
 CV 372 (anciennement CV 17) : 602,57 m² en zone bleue, 1 104,19 m² en zone rouge
 CV 25 : 1 586,87m² en zone bleue, 1 247, 02 m² en zone rouge
 CV 24 : 100 % en zone rouge

PEB : zone B et zone C

Canalisation de transports de matières dangereuses : -

Retrait et gonflement des argiles : -

Voies bruyantes : -

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 sur la commune de Salon en zone N :

N°	Cessions	Publicité	Situation	Ref. Cadastrale	Superficie	Prix en € HT	Prix / m ² HT	Nature de l'emprise/Observations
1	13/05/2025	2025P12973	Tallagard Est Salon-de-Provence	BX 13	1 185 m ²	592,50	0,50	Bois, colline zone N-if
2	10/04/2024	2024P09829	Les Magatis Nord	CH 563 CH 564 CH 567	714 m ²	2 073,00	2,90	Terrains en friche partiellement arborée zone N-if
3	30/05/2023	2023P15640	Les Magatis Nord	CH 565	2 041 m ²	5 927,00	2,90	

				CH 566 CH 568				zone N-if
4	21/07/2022	2022P14200	Les Samboules	BY 60	1 950 m ²	1 000,00	0,51	Terrain boisé
5	31/01 et 17/02/2022	2022P03079	Talagard Est Val de Cuech Nord La Plaine	BX 90 BX 111 CD 56 CD 59 CD 119 CD 121	51 1029 m ²	138 000,00	0,27	Bois, colline zone N-if
6	01/02/2022	2022P02275	Val de Cuech Ouest	BZ 59	1 110 m ²	5 000,00	4,50	Terrain boisé
7	22/03/2021	2021P04231	Chemin de Sainte Croix	CE 282	788 m ²	2 000,00	2,54	Colline boisée
8	26/06/2021	2021P09252	Les Magatis Nord	CH 104	2 070 m ²	7 000,00	3,38	Terrain partiellement arboré avec chemin de terre
			Prix moyen par m² :				2,19	
			Prix médian par m² :				2,72	
			Prix minimal par m² :				0,27	
			Prix maximal par m² :				4,50	

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

Hors zone :

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 tranche médiane des valeurs constatées sur l'ensemble des termes recensés pour des ventes de terrains en zone N soit : 2,72€ HT.

En zone bleue :

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 tranche médiane des valeurs constatées sur l'ensemble des termes recensés pour des ventes de terrains en zone N abattement de 10 % pour inondabilité soit : $2,72 * 0,90 = 2,45€$ HT.

En zone rouge :

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 tranche médiane des valeurs constatées sur l'ensemble des termes recensés pour des ventes de terrains en zone N avec abattement de 30 % pour inondabilité soit : $2,72 * 0,70 = 1,90€$ HT.

Parcelles	Superficie de l'emprise en m ²	Valeur unitaire en € H	
En zone bleue			
CV 372	602,57	$2,72 * 0,90 =$	5 364,13
CV 25	1 586,87	2,45	
Hors zone			
CV 8	530		
CV 25	2 301,11	2,72	13 070,55
CV 372	1 974,24		
En zone rouge			
CV 372	1 104,19	$2,72 * 0,70 =$	41 469,80
CV 25	1 247,02	1,90	
CV 24	19 475		
		Total	59 904,48
		Arrondie à	59 900,00

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 **59 900,00€, valeur arrondie**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **53 910,00 €**. 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'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.

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 : 27004007 OSE : 2025-13103-73318	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
---	---