



Direction Générale des Finances Publiques

Le 06/10/2025

Direction régionale des Finances Publiques de PACA et du
département des Bouches-du-Rhône

Pôle d'évaluation domaniale de Marseille

16 rue Borde
13008 Marseille

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

La Directrice régionale des Finances publiques de
PACA et du département des Bouches-du-Rhône

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Didier SENTENAC

Courriel : didier.sentenac@dgfip.finances.gouv.fr

COMMUNE DE GARDANNE

Réf. DS : 25659641

Réf. OSE : 2025-13041-57429

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://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Chemin rural

Adresse du bien :

La Crémade – 13120 Gardanne

Valeur :

510 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE GARDANNE

Affaire suivie par : Sandra SALVATI, responsable du foncier

Vos réf. : Vente à Monsieur Richard LAURENS

2 - DATES

de consultation :	04/08/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	04/08/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 checked="" 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"/>

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

3.3. Projet et prix envisagé

Le chemin, situé en zone A, est partiellement en zone feu de forêt (aléa fort) ainsi que partiellement en zone inondable (aléa résiduel et fort). Il s'agit sans doute d'un ancien chemin d'exploitation utilisé pour accéder aux terrains cultivés par l'Etablissement Public Local d'Enseignement et de Formation Professionnelle Agricoles (EPLEFPA) d'Aix-Valabre-Marseille. Il s'avère que, depuis plusieurs dizaines d'années, Monsieur LAURENS a barré ce chemin, par la pose de 2 portails de part et d'autre de sa propriété. Ce tronçon n'a donc plus d'intérêt pour la Commune puisqu'il n'est pas affecté à l'usage direct du public, n'étant plus accessible au public et n'ayant, par conséquent, plus de fonction de desserte ou de circulation, autres que celles menant à la propriété de Monsieur LAURENS. L'unité foncière de Monsieur LAURENS, composée d'une quinzaine de parcelles, est raccordée à l'eau du Canal de Provence et dispose d'une fosse septique pour l'assainissement. Ce dernier envisage de vendre sa propriété. C'est pourquoi, il souhaite acquérir ce tronçon qui traverse cette dernière, avant d'entamer toute démarche.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Références cadastrales

Domaine non cadastré.

4.2. Descriptif

Portion de 391 m² à détacher du chemin rural R19 dit « de la Crémade ».

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

COMMUNE DE GARDANNE.

5.2. Conditions d'occupation

Bien occupé sans titre par le candidat à l'acquisition.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Au PLUI d'AIX-MARSEILLE-PROVENCE dont la dernière procédure a été approuvée le 01/04/25, le chemin est situé en zone A : « Les zones A correspondent aux zones à vocation agricole du territoire. Elles correspondent aux terres agricoles, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique ».

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse correspondant à la référence cadastrale : 13 041 / 000 CY 0046

Périmètre géographique : 1000 m autour

Période de recherche

De 09/2022 a 09/2025

Caractéristiques du bien

Non bâti

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	PLU	Observations
1	1324P01 2024P05372	41//CV/161//	LES PRES	19/02/2024	2504	30 000	11,98	A	Présence sur le terrain d'un cabanon Algeco, d'un abri, de multiples véhicules et objets divers
2	1324P01 2024P19813	41//CV/186// 41//CV/16//	LES PRES	02/08/2024	8795	50 000	5,69	A	

N°	Ref. enregistrement	Adresse	Date vente	Surface terrain (m²)	Prix (€)	Prix au m²	Cadastre	PLU	Observations
3	1324P01 2024P18350	LES MOULIERES	23/07/2024	51 542	50 000	0,97	CS 31, 47 à 50	Ap, N	Vignes (CS 31) et parcelles boisées. Vendues louées
4	1324P01 2024P02552	LE VALLON DE RAMBERT	11/01/2024	10 505	13 610	1,30	D 121, 122, 151	A, N	

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

Les termes n° 1 et 2 sont affectés de mitage et sont donc écartés. La valeur unitaire est arrêtée à 1,3 €/m², valeur supérieure des termes restants en raison de la situation privilégiée du chemin.

Il en résulte pour le bien une valeur de :

$$391 \text{ m}^2 \times 1,3 \text{ €/m}^2 = 508,3 \text{ arrondie à } 510 \text{ €}.$$

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 510 €.

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.

Dès lors, 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 vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de dix-huit 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.

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.