



Direction Générale des Finances Publiques

Le 27/01/2025

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

Pôle gestion publique

Division de l'évaluation domaniale et de la gestion des
patrimoines privés

Pôle d'évaluation domaniale de Marseille

16 rue Borde
13357 Marseille
Cedex 20

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

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

à

Commune de Gardanne

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Bertrand Legros

Courriel : bertrand.legros@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 12 82 15 97

Réf DS : 21662694

Réf OSE : 2024-13041-93917

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 :

Terrain nu

Adresse du bien :

Ancien carreau de la mine, Biver 13120 Gardanne

Valeur :

8 800 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Sandra SALVATI, responsable du foncier

2 - DATES

de consultation :	30/12/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	

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"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La commune envisage de vendre ce détaché de parcelle aux propriétaires de la maison située en face, aucun prix n'ayant été communiqué par le consultant.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Références cadastrales

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

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Gardanne	CA 818p	Biver	677	Terrain

4.2. Descriptif

Le détaché de parcelle supporte des abris de jardin et une piscine hors-sol. Il est également utilisé comme aire de stationnement.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La commune de Gardanne est propriétaire du bien

5.2. Conditions d'occupation

Le terrain est occupé sans droit ni titre par les acquéreurs potentiels

6 - URBANISME

Règles actuelles

Selon la délibération du 5 décembre 2024 du conseil de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, approuvant le PLUi du Pays d'Aix, la parcelle évaluée est située en zone N, zone qui correspond aux espaces à vocation naturelle, agricole et forestière du territoire.

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui 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

Des mutations à titre onéreux de terrains situés en zone naturelle, à proximité immédiate depuis 2022, ont été recherchées.

Date de mutation	Adresse	Cadastre	Urbanisme	Surface du terrain en m ²	Prix		
27/08/24	Biver 13120 Gardanne	CA 820 et 821	N	763	9 940 €	13,03 €	Vente par la commune
27/08/24	Biver 13120 Gardanne	CA 819	N	499	6 500 €	13,03 €	Vente par la commune
09/09/22	Biver 13120 Gardanne	CA 807	N	123	1 600 €	13,01 €	Vente par la commune

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

Tous les actes de l'étude de marché correspondent à des ventes de détachés de terrain de même nature, issus de la même parcelle d'origine que le bien vendu. Quelle que soit leur dimension, elles ont été cédées à 13€/m² par la commune. Ce montant sera conservé pour cette évaluation.

Calcul de la valeur vénale : $677\text{m}^2 \times 13\text{€/m}^2 = 8\,801\text{€}$ arrondi à 8 800€

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 **8 800 € (huit mille huit cents euros)**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 8 000 €.

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 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.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques
et par délégation,



Legros Bertrand

Inspecteur des Finances publiques

Dossier 21662694

OSE 2024-13041-93917