Envoyé en préfecture le 10/06/2026
Reçu en préfecture le 10/06/2026
Publié le 11/06/2026
ID : 013-211300413-20260609-DEL_2026_101-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des Finances publiques

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

Pôle d'évaluation domaniale de Marseille

16 rue Borde
13357 Marseille Cedex
20

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : BRAIZAT frédérique
Courriel : frederique.braizat@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 28675200
Réf. OSE : 2026-13041-02130

Le 12/02 /2026

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

à

COMMUNE DE GARDANNE

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

Nature du bien : Parcelles de terrain

Adresse du bien : 98, Boulevard Charles de Gaulle, Gardanne 13120 Résidence "Le Monfort"

Valeur : **21 620€ HT assorti d'une marge d'appréciation de 10 %.**

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme SALVATI Sandra -Responsable foncier- COMMUNE DE GARDANNE

Envoyé en préfecture le 10/06/2026
Reçu en préfecture le 10/06/2026
Publié le 11/06/2026
ID : 013-211300413-20260609-DEL_2026_101-DE

2 - DATES

de consultation :	12/01/26
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	12/01/26

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

Empiétements par la SA d'HLM ERILIA, propriétaire de la Résidence "Le Monfort"

Le consultant expose que ces emprises sont déjà intégrées, à tort, dans l'assiette de la résidence (composée des parcelles initialement cadastrées section AY n°151 et n°9 et intégralement située en risque inondation)

Il s'agit d'espaces verts pour les 2 premières (parties A et B, avec un escalier également) et d'un bout de trottoir (places de stationnement) pour la partie C .

Selon la saisine, une réunion contradictoire en date du 25/09/2025 a eu lieu sur place entre les représentants de la Commune et ceux de la SA d'HLM ERILIA ainsi que le Géomètre-Expert mandaté par cette dernière.

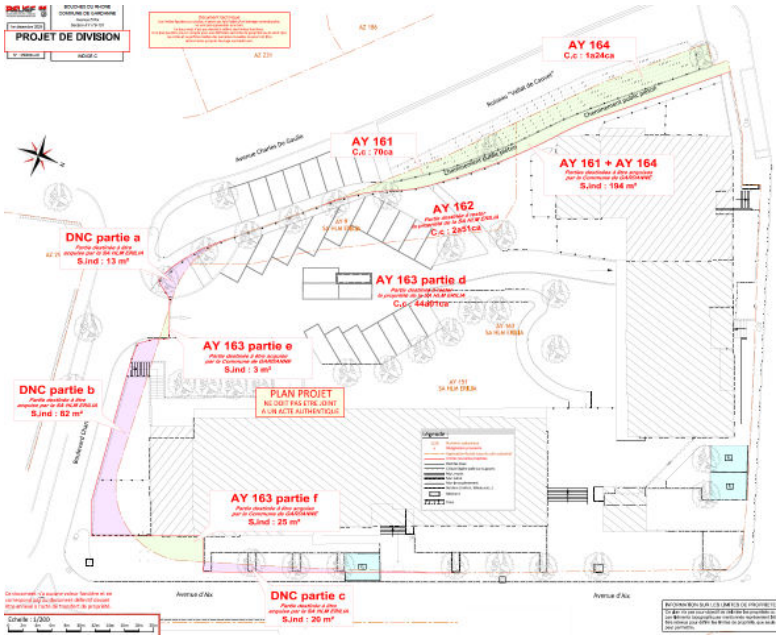
Ainsi, il a été délimité les emprises communales à céder (matérialisées en rose sur le projet de division joint à la saisine mais aussi celles à acquérir par la Commune auprès de la SA d'HLM ERILIA (figurant en vert sur ce même document et d'une superficie totale de 222 m²).

A toutes fins utiles, le consultant précise que, pour sa part, la SA d'HLM ERILIA s'engage à céder ces 3 emprises d'une superficie respective de 194 m², 3 m² et 25 m² à la Commune à l'euro symbolique

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

Envoyé en préfecture le 10/06/2026
Reçu en préfecture le 10/06/2026
Publié le 11/06/2026
ID : 013-211300413-20260609-DEL_2026_101-DE

La SA d'HLM ERILIA va commercialiser les logements de cette résidence. C'est pourquoi, elle souhaite préalablement régulariser l'assiette foncière de celle-ci.



4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale :

La commune de Gardanne se situe à une quinzaine de kilomètres au sud de Aix en Provence, dans le pays Aixois, et à environ 8 km de Meyreuil et 12 km de Fuveau.

Gardanne est une commune urbaine. Elle appartient à l'unité urbaine de Marseille-Aix-en-Provence, une agglomération inter-départementale regroupant 50 communes et 1 625 845 habitants en 2021, dont elle est une commune de la banlieue.

4.2. Références cadastrales

Le bien figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelles	Adresse / Lieu-dit	Superficie
Gardanne	Domaine public communal	« le Monfort »	115 m²

Partie en rose sur le projet de plan parcellaire fourni par le consultant (cf.supra)

4.4. Descriptif :

Trois emprises communales non cadastrées d'une superficie respective de 13 m², 82 m² et 20 m² (soit 115 m² au total), correspondants à l'empiétement par la SA d'HLM ERILIA, propriétaire de la Résidence "Le Monfort"pour les besoins de sa construction.

Envoyé en préfecture le 10/06/2026
Reçu en préfecture le 10/06/2026
Publié le 11/06/2026
ID : 013-211300413-20260609-DEL_2026_101-DE

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire :

Commune de Gardanne

5.2. Conditions d'occupation :

Le bien est occupé par la résidence « le Monfort »

6 - URBANISME

Au PLUi du Pays d'Aix approuvé le 5 décembre 2024, dont dépend la commune de Gardanne, la parcelle est située en zone UD : la zone UD est une zone urbaine mixte à dominante d'habitat.

Elle concerne les secteurs essentiellement composés d'un tissu urbain pavillonnaire et de petits collectifs. La zone UD a pour vocation de maintenir la diversité des formes urbaines du tissu urbanisé existant tout en permettant une certaine densification.

Eau Potable et Assainissement

PPR Retrait-Gonflement Argiles

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La méthode par comparaison 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

Des ventes récentes de terrains à bâtir en zone UD ont été recherchées sur la commune de Gardanne :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	ZONAGE	Commune	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Nature mutation
2024P30439	AY 157/116	UD	GARDANNE	16/12/24	1373	650000	473,42	TAB
2023P26737	AZ 242	UDB	GARDANNE	26/09/23	433	175000	404,16	TAB
2024P21074	BI 304	UDB	GARDANNE	07/08/24	887	295000	332,58	TAB
2024P26137	BI 303	UDB	GARDANNE	22/10/24	887	310000	349,49	TAB
2025P00396	BH 389	UDA	GARDANNE	10/12/24	586	220000	375,43	TAB
						prix moyen	387,01	
						prix médian	375,43	

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

Compte tenu de la petite superficie des 3 parcelles à céder à ERILIA – pas d'augmentation de droits à construire – mais de leur intérêt dans l'opération d'ensemble il sera retenu 50 % de la valeur pleine d'un TAB soit une valeur médiane à 375€/m² x 50 % = 188€/m² ;

La valeur vénale retenue pour la surface totale à céder est de 115 m² x 188€/m² = **21 620€**

Envoyé en préfecture le 10/06/2026
Reçu en préfecture le 10/06/2026
Publié le 11/06/2026
ID : 013-211300413-20260609-DEL_2026_101-DE

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 **21 620€ (Vingt et un mille six cent vingt euros)**

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 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 **18 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.

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.

Envoyé en préfecture le 10/06/2026
Reçu en préfecture le 10/06/2026
Publié le 11/06/2026
ID : 013-211300413-20260609-DEL_2026_101-DE

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.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques
et par délégation,

Isabelle THERON
Inspectrice divisionnaire
des Finances Publiques

DS 28675200
OSE : 2026-13041-02130

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.