

REPUBLICQUE FRANCAISE

=====

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA VILLE DE GAP**

Le vingt neuf juin deux mille vingt-trois à 18h15,
Le Conseil Municipal de la Ville de Gap, s'est réuni en l'hémicycle de l'Hôtel de Ville,
après convocation légale, sous la présidence de M. Roger DIDIER .

NOMBRE DE CONSEILLERS	En exercice : 43 Présents à la séance : 37
DATE DE LA CONVOCATION	22/06/2023
DATE DE L'AFFICHAGE PAR EXTRAIT DE LA PRESENTE DELIBERATION	06/07/2023

OBJET :

**Cession foncière - Emprise de parcelle issue d'un déclassement - Rue du Prieuré -
Romette**

Étaient présents :

M. Roger DIDIER , Mme Maryvonne GRENIER , Mme Rolande LESBROS , M. Jérôme MAZET ,
Mme Paskale ROUGON , M. Jean-Louis BROCHIER , Mme Catherine ASSO , M. Cédryc
AUGUSTE , Mme Solène FOREST , Mme Zoubida EYRAUD-YAAGOUB , M. Jean-Pierre
MARTIN , Mme Martine BOUCHARDY , M. Vincent MEDILI , M. Claude BOUTRON , Mme
Ginette MOSTACHI , M. Pierre PHILIP , Mme Chantal RAPIN , M. Joël REYNIER , Mme
Françoise BERNERD , M. Richard GAZIGUIAN , Mme Mélissa FOULQUE , M. Gil SILVESTRI ,
Mme Chiara GENTY , M. Alexandre MOUGIN , Mme Evelyne COLONNA , M. Fabien
VALERO , Mme Nina CAL , M. Alain BLANC , M. Eric MONTROYA , Mme Christiane BAR , Mme
Charlotte KUENTZ , Mme Isabelle DAVID , M. Eric GARCIN , Mme Pimprenelle BUTZBACH ,
Mme Marie-José ALLEMAND , M. Elie CORDIER , Mme Esther GONON
Conseillers Municipaux, formant la majorité des membres en exercice.

Excusé(es) :

M. Olivier PAUCHON procuration à Mme Maryvonne GRENIER, Mme Françoise DUSSE
procuration à Mme Martine BOUCHARDY, M. Bruno PATRON procuration à M. Jean-Pierre
MARTIN, M. Nicolas GEIGER procuration à Mme Esther GONON

Absent(s) :

M. Daniel GALLAND, M. Christophe PIERREL

Il a été procédé, conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités
Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil : Mme Christiane
BAR, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions
qu'il(elle) a acceptées.

Le rapporteur expose :

En date du 28 juin 2019, le Conseil Municipal de la Ville de Gap a approuvé le déclassement d'une emprise de terrain d'environ 70 m², située à Romette, à partir de la Rue du Prieuré et après le n°5 de ladite rue.

Depuis lors, la partie de parcelle déclassée a été tirée du Domaine Public et s'est retrouvée dans le Domaine Privé de la Commune sous les références cadastrales suivantes : Section 125 AB Numéros 961 et 962.

La nouvelle parcelle cadastrée Section 125 AB Numéro 961 a été cédée aux Consorts ROCHEDY, dont la propriété était située au droit.

Aujourd'hui, la Commune reçoit la sollicitation de Monsieur Lionel GRIMAUD qui a manifesté son intérêt pour acquérir l'autre parcelle issue du déclassement soit la parcelle cadastrée Section 125 AB Numéro 962, d'une surface de 41 m² et située au droit de sa propriété cadastrée au n°140 de la Section 125 AB.

L'Administration domaniale a été consultée et a rendu son avis en date du 27/03/2023.

Il a été convenu de céder à Monsieur GRIMAUD, la parcelle de terrain concernée, cadastrée Section 125 AN Numéro 962, relevant du Domaine Privé de la Commune depuis son déclassement, au prix de quatre mille quatre cent soixante dix euros (4.470,00 eur) conforme à l'avis domanial sus-visé.

Décision :

Il est proposé, sur avis favorables des Commissions de l'Urbanisme, de l'Agriculture et de la Transition Énergétique et des Finances réunies respectivement les 19 et 20 Juin 2023 :

Article 1 : d'approuver la cession à Monsieur GRIMAUD de la parcelle cadastrée Section 125 AB Numéro 962 tirée du Domaine Public, située Rue du Prieuré au prix de quatre mille quatre cent soixante dix euros (4.470,00 eur).

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'ensemble des documents nécessaires à ces opérations dont l'acte authentique de vente.

Mise aux voix cette délibération est adoptée ainsi qu'il suit :

- POUR : 41

Maire déléguée de Romette



Rolande LESBROS

Le Secrétaire de Séance



Christiane BAR

Transmis en Préfecture le : 10 JUIL 2023

Affiché ou publié le : 10 JUIL 2023



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE VAUCLUSE

CONSEIL AUX DÉCIDEURS PUBLICS ET AFFAIRES DOMANIALES
PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE
CITÉ ADMINISTRATIVE
AVENUE DU 7^{ÈME} GÉNIE
BP 31091

84097 AVIGNON CEDEX 9

Téléphone : 04 90 80 41 45

Mél. : ddfip84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Affaire suivie par : Christel MORAND

christele.morand@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04.90.80.41.36

Portable : 06.14.03.63.42

Réf. DS : 11 66 18 56

Réf. OSE : 2023-05061-16 670

Vos Réf. : Cession GRIMAUD

7302-SD



FINANCES PUBLIQUES

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES

À

M. LE MAIRE DE GAP

AVIGNON, le 27/03/2023



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

Désignation du bien : TERRAIN

Adresse du bien : RUE DU PRIEURÉ – LA ROMETTE À GAP (05000)

Valeur : **4.470€** assortie d'une marge d'appréciation de **10%** (voir **\$9** page **3**)
des précisions sont apportées au paragraphe "détermination de la valeur"

1 - SERVICE CONSULTANT

MAIRIE DE GAP

AFFAIRE SUIVIE PAR : ANTHONY MAZAN, CHARGÉ D'AFFAIRES FONCIÈRES

2 - DATE

Date de consultation	01/03/2023
Date de visite	Néant
Date de constitution du dossier "en état"	01/03/2023
Date d'échéance	Conseil Municipal du 30/06/2023

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ

3.1. Nature de l'opération

Cession

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Cession sollicitée par le propriétaire riverain, envisagée à 109€/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Gap est le chef-lieu du département des Hautes-Alpes et compte 40.559 habitants. Située sur la Route Napoléon (RN 85), elle se trouve au sud-est du Dauphiné. A 750m d'altitude, Gap est situé au sud-ouest du Parc National des Écrins, au sud-est du Massif du Dévoluy, à l'ouest du Lac de Serre-Ponçon et au nord de la Durance.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien est situé dans le centre du Quartier Romette

4.3. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
GAP	125 AB 962	RUE DU PRIEURÉ – LA ROMETTE	41m ²	terrain

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain issu du Domaine Public, terrain plat

Il confronte :

- à l'Est et au Sud, deux parcelles bâties,
- au Nord, la voirie,
- à l'Ouest, un terrain de même nature.

4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)

Sans objet

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de GAP

Origine de propriété : Ancienne

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Présumé libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UA3 du PLU : noyau villageois de Romette où la mixité fonctionnelle doit être favorisée

PLU dont la dernière modification a été approuvée le 01/12/2022

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La méthode d'évaluation retenue est celle de la comparaison directe 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 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Terrains, 1km autour de la parcelle, cessions > 01/01/2019 :

=>4 termes de comparaison établissant un prix moyen de 117€/m² et un prix médian de 107€/m².

N°	Date vente	Réf. Pub°	Réf. Cad.	Adresse	Nature dans l'acte	PLU	Superficie	Prix	€/m ²	Observations
1	09/06/2022	22P6253	125 AB 970 943 et 944	QUARTIER LA ROMETTE	Terrains – non consultable	UC	700	72 000 €	102,86 €	
2	29/12/2020	21P00501	125 AB 961	RUE DU PRIEURE	Terrain	UA3	30	3 270 €	109,00 €	par Commune
3	04/11/2020	20P08579	125 AM 480	CHEMIN JAU	Terrain à bâtir	UC	1 181	125 000 €	105,84 €	
4	27/02/2019	19P01886	125 AM 466	LE LCLAUZON	Terrain	UC	842	126 000 €	149,64 €	
									Prix moyen / m ² :	116,84 €
									Prix médian / m ² :	107,42 €

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeurs retenues

Il est retenu la valeur de la parcelle cédée par la Commune en 2020, contiguë à celle à vévaluer, soit 109€/m².

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 **4.470€**.

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 **4.025€** (arrondie).

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 céder à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

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.

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 le Directeur Départemental des Finances Publiques de Vaucluse, par délégation,

L'Inspecteur Des Finances Publiques

Évaluateur

Christel MORAND