Envoyé en préfecture le 06/07/2021
Reçu en préfecture le 06/07/2021
Affiché le
ID : 005-210500617-20210625-2021_06_25_54-DE

N° : 2021_06_25_54

REPUBLIQUE FRANCAISE

==========

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

Le vingt-cinq juin deux mille vingt et un à 18h15,
Le Conseil Municipal de la Ville de Gap, s'est réuni au Quattro, après convocation légale, sous la présidence de M. Roger DIDIER .

NOMBRE DE CONSEILLERS	En exercice : 43 Présents à la séance : 35
DATE DE LA CONVOCATION	18/06/2021
DATE DE L'AFFICHAGE PAR EXTRAIT DE LA PRESENTE DELIBERATION	02/07/2021

OBJET :

Echange de terrain - Emprises de terrain sises aux Bassets

Étaient présents :
M. Roger DIDIER , Mme Maryvonne GRENIER , M. Olivier PAUCHON , Mme Rolande LESBROS , M. Jérôme MAZET , Mme Paskale ROUGON , M. Jean-Louis BROCHIER , Mme Catherine ASSO , M. Cédryc AUGUSTE , M. Daniel GALLAND , Mme Zoubida EYRAUD-YAAGOUB , M. Jean-Pierre MARTIN , Mme Martine BOUCHARDY , M. Vincent MEDILI , Mme Françoise DUSSERRE , M. Claude BOUTRON , Mme Ginette MOSTACHI , M. Pierre PHILIP , Mme Chantal RAPIN , M. Joël REYNIER , Mme Françoise BERNERD , Mme Mélissa FOULQUE , Mme Chiara GENTY , M. Alexandre MOUGIN , Mme Evelyne COLONNA , M. Fabien VALERO , Mme Sabrina CAL , M. Bruno PATRON , M. Alain BLANC , M. Eric MONTOYA , Mme Christiane BAR , Mme Charlotte KUENTZ , M. Eric GARCIN , Mme Pimprenelle BUTZBACH , M. Michel BILLAUD
Conseillers Municipaux, formant la majorité des membres en exercice.

Excusé(es) :
M. Richard GAZIGUIAN procuration à M. Cédryc AUGUSTE, M. Gil SILVESTRI procuration à Mme Maryvonne GRENIER, M. Christophe PIERREL procuration à Mme Charlotte KUENTZ, Mme Isabelle DAVID procuration à M. Eric GARCIN, M. Nicolas GEIGER procuration à Mme Pimprenelle BUTZBACH, Mme Marie-José ALLEMAND procuration à M. Michel BILLAUD

Absent(s) :
Mme Solène FOREST, Mme Pauline FRABOULET

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 : M. Joël REYNIER, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il(elle) a acceptées.

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif de Marseille (22-24 rue Breteuil, 13281 MARSEILLE Cedex 6) ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr. Dans le même délai, un recours gracieux interrompant le délai de recours contentieux pourra être adressé à l'auteur de l'acte.

Le rapporteur expose :

Une partie de la voie communale n°36, située quartier Les Bassets, était depuis de nombreuses années totalement désaffectée de sa fonction historique et ne présentait plus aucune fonction de desserte et de circulation.

Par conséquent, en date du 26 mars 2021, le Conseil municipal de la Ville de Gap a prononcé le déclassement de cette partie de voie.

Au terme de cette délibération, l'emprise concernée relève du Domaine Privé de la commune et peut être aliéné librement.

Cependant, il est envisagé d'aménager sur le chemin privé existant, en substitution et en prévision d'éventuels besoins de circulation, la continuité de la liaison entre les voies communales n°16 et n°36.

Ce projet implique l'acquisition par la collectivité de l'emprise de terrain correspondant à l'assiette du chemin existant et à prélever sur les parcelles cadastrées aux n°191 et 193 section EL et appartenant aux Consorts AUTARD.

Après discussion avec les propriétaires concernés, le principe d'un échange foncier a été retenu.

L'échange se décrit comme suit:

- La cession d'une emprise communale d'environ 140 m² représentant la partie de l'ancienne voie ayant été déclassé ;
- en contrepartie de l'acquisition par la commune d'une emprise d'environ 100 m² qui est à prélever sur les parcelles cadastrées aux n°191 et 193 section EL.

Il a été également convenu avec les Consorts AUTARD que l'opération d'échange foncier serait réalisée sans soulte.

Le Service du domaine a été consulté et a rendu ses avis en date du 14 juin 2021.

Un document d'arpentage a été réalisé par un géomètre expert afin de détacher l'emprise à détacher des parcelles cadastrées aux n°191 et 193 section EL et de numéroter sur le plan cadastral l'emprise déclassée.

Enfin, en vertu de l'article 1042 du Code Général des Impôts (CGI), la commune sollicite l'exonération de tout droit au profit du Trésor Public.

<u>Décision</u> :

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 15 et 16 juin 2021 :

<u>Article 1</u>: d'approuver l'échange sans soulte, à réaliser avec les Consorts AUTARD qui sont propriétaires des emprises à prélever sur les parcelles cadastrées aux n°191 et 193 section EL, tel que décrit ci-dessus.

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif de Marseille (22-24 rue Breteuil, 13281 MARSEILLE Cedex 6) ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr. Dans le même délai, un recours gracieux interrompant le délai de recours contentieux pourra être adressé à l'auteur de l'acte.

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'ensemble des documents nécessaires à cette acquisition.

Mise aux voix cette délibération est adoptée ainsi qu'il suit :
- POUR : 41

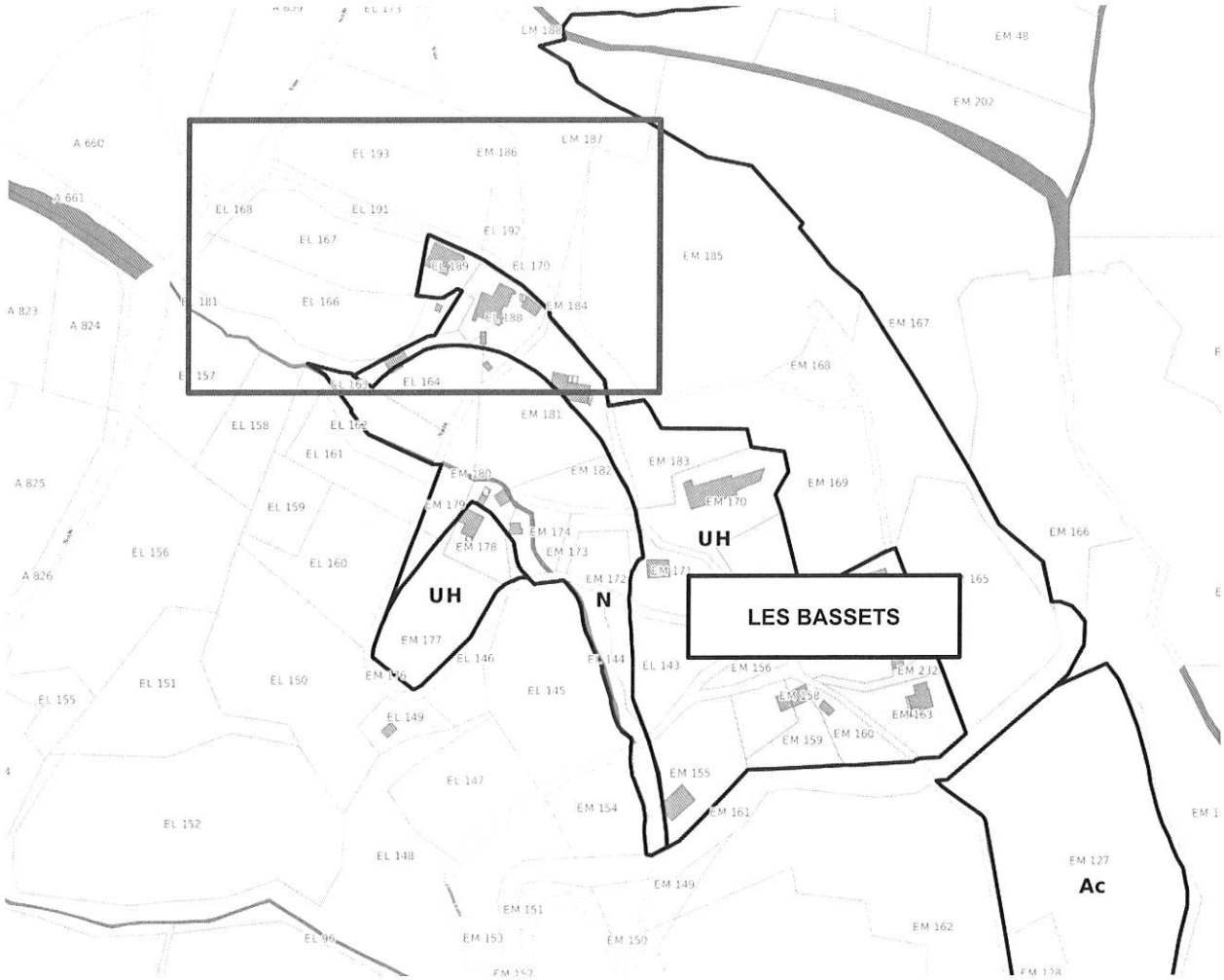
La Conseillère Municipale Déléguée

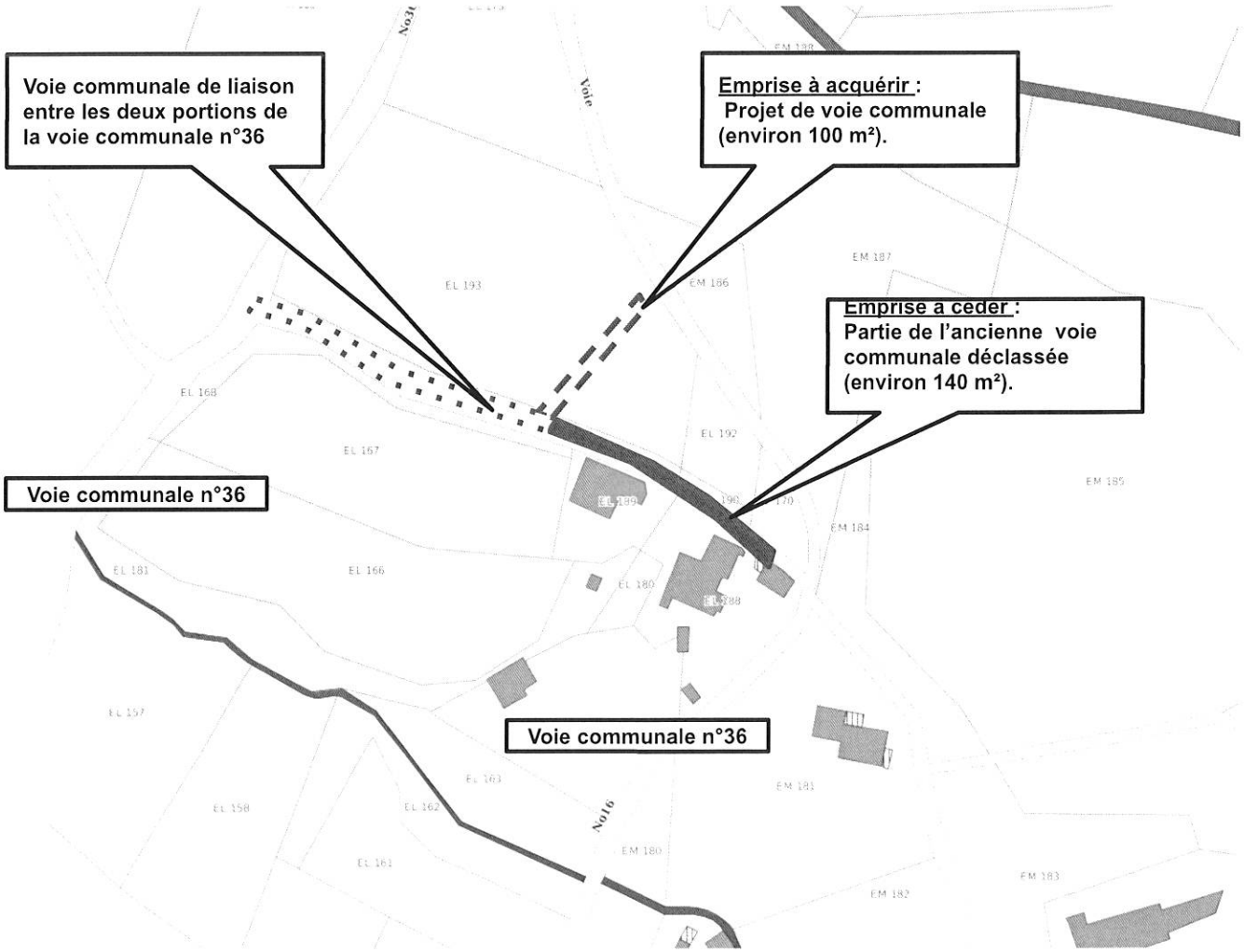
Evelyne COLONNA

Transmis en Préfecture le : 06 JUIL. 2021
Affiché ou publié le : 06 JUIL. 2021

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif de Marseille (22-24 rue Breteuil, 13281 MARSEILLE Cedex 6) ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr. Dans le même délai, un recours gracieux interrompant le délai de recours contentieux pourra être adressé à l'auteur de l'acte.

ECHANGE FONCIER - QUARTIER LES BASSETS





RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

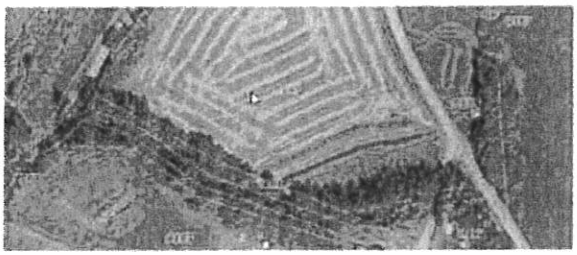
AVIGNON, le 14/06/2021

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE VAUCLUSE
PÔLE EXPERTISE ET SERVICES AUX PUBLICS
PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE
CITÉ ADMINISTRATIVE
AVENUE DU 7ÈME 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
Mobile : 06.33.29.80.10
Réf. DS : 4579290
Réf. OSE : 2021-05061-40406

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES

À

M. LE MAIRE DE GAP



AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	CHEMIN
Adresse du bien :	LES BASSETS
Commune :	GAP (05000)
Département :	HAUTES-ALPES
Valeur :	**180€** assortie d'une marge d'appréciation de 5% (la marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée. De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant). La collectivité peut, ainsi, céder l'immeuble sans délibération motivée jusqu'à **170€**.

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

MAIRIE DE GAP

Affaire suivie par : ANDRÉ ENFOUX

2 - DATE

Date de consultation	27/05/2021
Date de visite	Néant
Date de constitution du dossier "en état"	27/05/2021

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

3.1. Généralités

Cession par voie d'échange

3.2. Projet et prix envisagé

Cession d'un ancien chemin communal inutilisé

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 Ecrins, 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 (joindre les plans)

Les parcelles sont situés à 5,9km du centre-ville en zone agricole.

4.3. Références Cadastrales

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

Commune	Parcelle	Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
GAP	Non cadastré	Les Bassets	Non renseignée	Chemin

4.4. Descriptif

La Mairie souhaite procéder à la cession d'une emprise de **140m²** en nature de chemin communal inutilisé.

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 : Non recherchée

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Bien présumé libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone Ae du PLU: elle identifie les espaces agricoles participant à la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Dans cette zone, la possibilité de construire est limitée aux installations techniques agricoles et constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou services publics (CINECSP).

6.2.Date de référence et règles applicables

PLU approuvé le 02/02/2018, modification 1 approuvée le 27/09/2019

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

7.1 Principes

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.

7.2 Déclinaison

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 et critères de recherche – Termes de référence

Les termes de comparaison ont été recherchés dans les applications BNDP et Patrim :

Non bâtis, 3km autour des parcelles EL 191 et 193 à GAP, cessions > 01/01/2015 :

=>20 termes de comparaison établissant un prix moyen et médian de 0,48€/m².

N°	Date vente	Réf. Pub°	Réf. Cad.	Commune	Adresse	Nature dans l'acte	PLU / *POS*	Superficie	Prix	€/m²
1	26/01/2015	15P01510	ZD 292	NEFFES	LES BLAYES	Bois-taillis	Ac	878	500 €	0,57 €
2	26/01/2015	15P01621	ZA 138	VALSERRES	CHAMP LONG	Bois-taillis	Aa	2 590	200 €	0,08 €
3	27/05/2015	15P04279	BD 263	GAP	GRAND BOIS	Bois-taillis	N	14 422	10 566 €	0,73 €
4	25/09/2015	15P06910	AE 113	LA BATIE-VIEILLE	CHAMP GAUTIER	Bois-taillis	N	3 207	1 500 €	0,47 €
5	25/02/2016	16P01821	125 AO 232	GAP	COTE DU ROS	Bois-taillis	N	120	15 €	0,13 €
6	07/06/2016	16P03920	D 693 694	SAINT-LAURENT-DU-CROS	SERRE LA GRAVE	Bois-taillis	Ns	4 662	3 500 €	0,75 €
7	23/07/2016	16P05234	AI 107 69	LA ROCHETTE	COTE REYNARD	Bois-taillis	N	4 276	2 200 €	0,51 €
8	16/08/2016	18P02973	B 1726	LA BATIE NEUVE	MALLEMORT	Bois-taillis	Nn	2 424	1 212 €	0,50 €
9	14/09/2016	16P06600	B 677	AVANCON	LES RABIERES	Bois-taillis	ZNC	155	100 €	0,65 €
10	23/01/2017	17P02643	A 1265	GAP	BISE	Bois-taillis	Ae	3 930	2 240 €	0,57 €
11	09/05/2017	17P03724	B 7 603...	RABOU	SERRE PINATELLE	Landes	N	26 758	2 300 €	0,09 €
12	21/11/2017	17P08653	E 134	GAP	LES CLOTS	Bois-taillis	N	11 924	4 500 €	0,38 €
13	01/12/2017	17P09152	E 222	CHATEAUVIEUX	L EMBEYRAC SUD	Bois-taillis	non renseigné	741	640 €	0,86 €
14	01/03/2019	19P01897	AC 74	LA BATIE-VIEILLE	COTE FOLLE	Bois-taillis	N	25 820	13 426 €	0,52 €
15	20/03/2019	19P02808	DZ 1011	GAP	QUARTIER DE CHARANCE	Bois-taillis	UC limite N	432	432 €	1,00 €
16	12/04/2019	19P03267	C 209 211	RABOU	MOISSIERES	Bois-taillis	N	5 000	1 000 €	0,20 €
17	23/09/2019	19P08264	D 1036	SAINT-LAURENT-DU-CROS	SERRE LA GRAVE	Bois-taillis	Ns	2 724	1 370 €	0,50 €
18	19/11/2019	19P09853	D 749	SAINT-LAURENT-DU-CROS	SAGNE RONDE	Bois-taillis	Ns	4 610	2 305 €	0,50 €
19	19/12/2019	19P10658	AC 51	LA BATIE-VIEILLE	LES TROUSSES	Bois-taillis	UC limite N	3 150	1 500 €	0,48 €
20	20/12/2019	20P00253	AM 111 123 106	LA ROCHETTE	LA PINEE	Bois-taillis	N	13 323	2 300 €	0,17 €
									Prix moyen / m²	0,48 €
									Prix médian / m²	0,48 €

Voiries, GAP, cessions > 01/01/ 2015 :

=>7 termes de comparaison établissant un prix moyen de 3€/m² et un prix médian de 1,27€/m².

N°	Date vente	Réf. Pub°	Réf. Cad.	Commune	Adresse	Nature dans l'acte	Observations	Superficie	Prix	€/m²
1	06/07/2017	17P05419	EH 625 627 629 631	GAP	ROUCHON	terrain pour réalisation d'une contre-allée piétonne cyclable	à Commune	2 130	9 905 €	4,65 €
2	06/09/2016	16P06477	CI 298	GAP	RUE LOUIS COMTE	Partie nord-est d'un chemin privé		175	1 000 €	5,71 €
3	08/09/2017	17P06816	CL 471 à 473	GAP	COURS EMILE ZOLA	Voirie	à Commune	25	150 €	6,00 €
4	18/09/2014	14P06841	AW 451	GAP	43 RUE DES TILLEULS	Chemin	à Commune	84	100 €	1,19 €
5	18/09/2014	14P06844	AW 449	GAP	47 RUE DES TILLEULS	Chemin	à Commune	80	100 €	1,25 €
6	18/09/2014	14P06846	AW 445	GAP	51 RUE DES TILLEULS	Chemin	à Commune	79	100 €	1,27 €
7	20/03/2019	19P02808	DZ 1011	GAP	QUARTIER DE CHARANCE	Contre-allée	à Commune	43	432 €	1,00 €
									Prix moyen / m²	3,01 €
									Prix médian / m²	1,27 €

8.1.2.Autres sources

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Compte-tenu de la qualité de chemin des emprises à acquérir, il est retenu la valeur médiane des voiries, soit **1,27€/m²**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur vénale des emprises arrondie est établie à 178€ arrondie à **180€**.

La marge d'appréciation représentant la fiabilité de la présente évaluation, elle est de 5%.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **18 mois**.

11 - OBSERVATIONS

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques de Vaucluse, par délégation,
L'Inspecteur Des Finances Publiques
Évaluateur

Christel MORAND

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.

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE VAUCLUSE
Pôle d'Évaluation Domaniale (Vaucluse – Alpes de Haute Provence – Hautes Alpes)
Cité administrative – Avenue du 7ème Génie BP 3109
84 097 AVIGNON CEDEX 9
Téléphone : 04 90 80 41 45
Mél. : ddfip84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

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

Expérimentation de la mise en place d'un avis-rapport unique dans les pôles d'évaluation domaniale

Le pôle d'évaluation domaniale de la DDFIP de Vaucluse expérimente, en lien avec la Direction nationale des Interventions Domaniales de la DGFIP, la mise en place d'un avis-rapport issu de la fusion de l'avis et du rapport détaillé d'évaluation.

Cet avis-rapport répond, dans le cadre d'une démarche expérimentale de simplification et de transparence vis-à-vis des consultants, au souhait de ceux-ci de comprendre la formation de la valeur vénale ou locative. Ainsi, le modèle d'avis-rapport est unique, détaille l'évaluation réalisée et uniformisé afin d'en faciliter la lecture et sa bonne compréhension.

Le pôle d'évaluation domaniale de Vaucluse expérimente depuis le 3 mai 2021 cet avis-rapport.

N'hésitez pas à faire part de vos observations sur la boite aux lettres générique du service ddfip84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr en mettant en objet « **Expérimentation de l'avis-rapport** ». Vos observations nourriront ainsi la synthèse locale qui sera adressée à la DGFIP, à l'instar des autres DDFIP expérimentant l'avis-rapport, afin d'avoir une vision large et réaliste des résultats de cette expérimentation.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

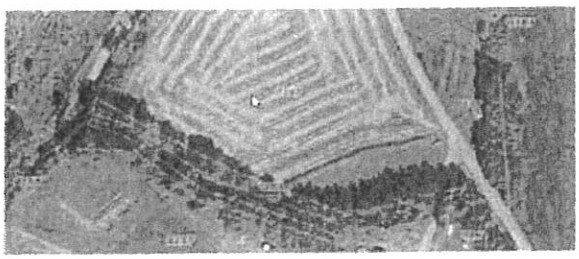
AVIGNON, le 14/06/2021

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE VAUCLUSE
PÔLE EXPERTISE ET SERVICES AUX PUBLICS
PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE
CITÉ ADMINISTRATIVE
AVENUE DU 7ÈME 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
Mobile : 06.33.29.80.10
Réf. DS : 4579500
Réf. OSE : 2021-05061-40433

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES

À

M. LE MAIRE DE GAP



AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	CHEMIN
Adresse du bien :	LES BASSETS
Commune :	GAP (05000)
Département :	HAUTES-ALPES
Valeur :	**130€** assortie d'une marge d'appréciation de 5% (la marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée. De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant). La collectivité peut, ainsi, acquérir l'immeuble sans délibération motivée jusqu'à **136€**.

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

MAIRIE DE GAP

Affaire suivie par : ANDRÉ ENFOUX

2 - DATE

Date de consultation	27/05/2021
Date de visite	Néant
Date de constitution du dossier "en état"	27/05/2021

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

3.1. Généralités

Acquisition par voie d'échange

3.2. Projet et prix envisagé

Acquisition de parcellaire agricole en vue de la création d'une liaison entre les 2 points de la voie communale n°36.

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 Ecrins, 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 (joindre les plans)

Les parcelles sont situés à 5,9km du centre-ville en zone agricole.

4.3. Références Cadastrales

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

Commune	Parcelle	Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
GAP	EL 191	Les Bassets	466m²	Taillis
GAP	EL 193	Les Bassets	5.847m²	Terre - Sol
		TOTAL	6.313m²	

4.4. Descriptif

La Mairie souhaite procéder à l'acquisition d'une emprise de **100m²** en nature de chemin privé.

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

Sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Davy AUTARD

Origine de propriété : Antérieure à 2004

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Bien présumé libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone Ae du PLU: elle identifie les espaces agricoles participant à la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Dans cette zone, la possibilité de construire est limitée aux installations techniques agricoles et constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou services publics (CINECSP).

6.2. Date de référence et règles applicables

PLU approuvé le 02/02/2018, modification 1 approuvée le 27/09/2019

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

7.1 Principes

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.

7.2 Déclinaison

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 et critères de recherche – Termes de référence

Les termes de comparaison ont été recherchés dans les applications BNDP et Patrim :

Non bâtis, 3km autour des parcelles EL 191 et 193 à GAP, cessions > 01/01/2015 :

=>20 termes de comparaison établissant un prix moyen et médian de 0,48€/m².

N°	Date vente	Réf. Pub°	Réf. Cad.	Commune	Adresse	Nature dans l'acte	PLU / *POS*	Superficie	Prix	€/m²
1	26/01/2015	15P01510	ZD 292	NEFFES	LES BLAYES	Bois-taillis	Ac	878	500 €	0,57 €
2	26/01/2015	15P01621	ZA 138	VALSERRES	CHAMP LONG	Bois-taillis	Aa	2 590	200 €	0,08 €
3	27/05/2015	15P04279	BD 263	GAP	GRAND BOIS	Bois-taillis	N	14 422	10 566 €	0,73 €
4	25/09/2015	15P06910	AE 113	LA BATIE-VIEILLE	CHAMP GAUTIER	Bois-taillis	N	3 207	1 500 €	0,47 €
5	25/02/2016	16P01821	125 AO 232	GAP	COTE DU ROS	Bois-taillis	N	120	15 €	0,13 €
6	07/06/2016	16P03920	D 693 694	SAINT-LAURENT-DU-CROS	SERRE LA GRAVE	Bois-taillis	Ns	4 662	3 500 €	0,75 €
7	23/07/2016	16P05234	AI 107 69	LA ROCHETTE	COTE REYNARD	Bois-taillis	N	4 276	2 200 €	0,51 €
8	16/08/2016	18P02973	B 1726	LA BATIE NEUVE	MALLEMORT	Bois-taillis	Nn	2 424	1 212 €	0,50 €
9	14/09/2016	16P06600	B 677	AVANCON	LES RABIERES	Bois-taillis	ZNC	155	100 €	0,65 €
10	23/01/2017	17P02643	A 1265	GAP	BISE	Bois-taillis	Ae	3 930	2 240 €	0,57 €
11	09/05/2017	17P03724	B 7 603...	RABOU	SERRE PINATELLE	Landes	N	26 758	2 300 €	0,09 €
12	21/11/2017	17P08653	E 134	GAP	LES CLOTS	Bois-taillis	N	11 924	4 500 €	0,38 €
13	01/12/2017	17P09152	E 222	CHATEAUVIEUX	L EMBEYRAC SUD	Bois-taillis	non renseigné	741	640 €	0,86 €
14	01/03/2019	19P01897	AC 74	LA BATIE-VIEILLE	COTE FOLLE	Bois-taillis	N	25 820	13 426 €	0,52 €
15	20/03/2019	19P02808	DZ 1011	GAP	QUARTIER DE CHARANCE	Bois-taillis	UC limite N	432	432 €	1,00 €
16	12/04/2019	19P03267	C 209 211	RABOU	MOISSIERES	Bois-taillis	N	5 000	1 000 €	0,20 €
17	23/09/2019	19P08264	D 1036	SAINT-LAURENT-DU-CROS	SERRE LA GRAVE	Bois-taillis	Ns	2 724	1 370 €	0,50 €
18	19/11/2019	19P09853	D 749	SAINT-LAURENT-DU-CROS	SAGNE RONDE	Bois-taillis	Ns	4 610	2 305 €	0,50 €
19	19/12/2019	19P10658	AC 51	LA BATIE-VIEILLE	LES TROUSSES	Bois-taillis	UC limite N	3 150	1 500 €	0,48 €
20	20/12/2019	20P00253	AM 111 123 106	LA ROCHETTE	LA PINEE	Bois-taillis	N	13 323	2 300 €	0,17 €
									Prix moyen / m² :	0,48 €
									Prix médian / m² :	0,48 €

Voiries, GAP, cessions > 01/01/ 2015 :

=>7 termes de comparaison établissant un prix moyen de 3€/m² et un prix médian de 1,27€/m².

N°	Date vente	Réf. Pub°	Réf. Cad.	Commune	Adresse	Nature dans l'acte	Observations	Superficie	Prix	€/m²
1	06/07/2017	17P05419	EH 625 627 629 631	GAP	ROUCHON	terrain pour réalisation d'une contre-allée piétonne cyclable	à Commune	2 130	9 905 €	4,65 €
2	06/09/2016	16P06477	CI 298	GAP	RUE LOUIS COMTE	Partie nord-est d'un chemin privé		175	1 000 €	5,71 €
3	08/09/2017	17P06816	CL 471 à 473	GAP	COURS EMILE ZOLA	Voirie	à Commune	25	150 €	6,00 €
4	18/09/2014	14P06841	AW 451	GAP	43 RUE DES TILLEULS	Chemin	à Commune	84	100 €	1,19 €
5	18/09/2014	14P06844	AW 449	GAP	47 RUE DES TILLEULS	Chemin	à Commune	80	100 €	1,25 €
6	18/09/2014	14P06846	AW 445	GAP	51 RUE DES TILLEULS	Chemin	à Commune	79	100 €	1,27 €
7	20/03/2019	19P02808	DZ 1011	GAP	QUARTIER DE CHARANCE	Contre-allée	à Commune	433	432 €	1,00 €
									Prix moyen / m² :	3,01 €
									Prix médian / m² :	1,27 €

8.1.2.Autres sources

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Compte-tenu de la qualité de chemin des emprises à acquérir, il est retenu la valeur médiane des voiries, soit **1,27€/m²**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur vénale des emprises arrondie est établie à 127€ arrondie à **130€**.

La marge d'appréciation représentant la fiabilité de la présente évaluation, elle est de 5%.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **18 mois**.

11 - OBSERVATIONS

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

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

L'Inspecteur Des Finances Publiques

Évaluateur

Christel MORAND

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.

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE VAUCLUSE
Pôle d'Évaluation Domaniale (Vaucluse – Alpes de Haute Provence – Hautes Alpes)
Cité administrative – Avenue du 7ème Génie BP 3109
84 097 AVIGNON CEDEX 9
Téléphone : 04 90 80 41 45
Mél. : ddfip84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

[redacted]

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

Expérimentation de la mise en place d'un avis-rapport unique dans les pôles d'évaluation domaniale

Le pôle d'évaluation domaniale de la DDFIP de Vaucluse expérimente, en lien avec la Direction nationale des Interventions Domaniales de la DGFIP, la mise en place d'un avis-rapport issu de la fusion de l'avis et du rapport détaillé d'évaluation.

Cet avis-rapport répond, dans le cadre d'une démarche expérimentale de simplification et de transparence vis-à-vis des consultants, au souhait de ceux-ci de comprendre la formation de la valeur vénale ou locative. Ainsi, le modèle d'avis-rapport est unique, détaille l'évaluation réalisée et uniformisé afin d'en faciliter la lecture et sa bonne compréhension.

Le pôle d'évaluation domaniale de Vaucluse expérimente depuis le 3 mai 2021 cet avis-rapport.

N'hésitez pas à faire part de vos observations sur la boite aux lettres générique du service ddfip84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr en mettant en objet « **Expérimentation de l'avis-rapport** ». Vos observations nourriront ainsi la synthèse locale qui sera adressée à la DGFIP, à l'instar des autres DDFIP expérimentant l'avis-rapport, afin d'avoir une vision large et réaliste des résultats de cette expérimentation.