Envoyé en préfecture le 19/06/2024
Reçu en préfecture le 19/06/2024
Publié le
ID : 005-210500617-20240614-2024_06_14_37-DE

N° : 2024_06_14_37

REPUBLIQUE FRANCAISE

==========

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

Le quatorze juin deux mille vingt-quatre 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 : 31
DATE DE LA CONVOCATION	07/06/2024
DATE DE L'AFFICHAGE PAR EXTRAIT DE LA PRESENTE DELIBERATION	21/06/2024

OBJET :

Acquisition foncière - Tènement immobilier - Lieudit "Cristayes"

Étaient présents :
M. Roger DIDIER , Mme Maryvonne GRENIER , Mme Rolande LESBROS , M. Jérôme MAZET , Mme Paskale ROUGON , M. Jean-Louis BROCHIER , Mme Catherine ASSO , 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 , M. Richard GAZIGUIAN , Mme Chiara GENTY , M. Alexandre MOUGIN , Mme Evelyne COLONNA , M. Fabien VALERO , Mme Nina CAL , M. Eric MONTOYA , Mme Christiane BAR , Mme Charlotte KUENTZ , M. Eric GARCIN , M. Nicolas GEIGER , M. Elie CORDIER , Mme Esther GONON
Conseillers Municipaux, formant la majorité des membres en exercice.

Excusé(es) :
M. Olivier PAUCHON procuration à M. Vincent MEDILI, M. Cédryc AUGUSTE procuration à M. Richard GAZIGUIAN, Mme Solène FOREST procuration à M. Joël REYNIER, Mme Mélissa FOULQUE procuration à Mme Zoubida EYRAUD-YAAGOUB, M. Gil SILVESTRI procuration à Mme Martine BOUCHARDY, M. Bruno PATRON procuration à M. Jean-Pierre MARTIN, M. Alain BLANC procuration à Mme Françoise BERNERD, M. Christophe PIERREL procuration à Mme Charlotte KUENTZ, Mme Isabelle DAVID procuration à M. Eric GARCIN, Mme Pimprenelle BUTZBACH procuration à Mme Esther GONON, Mme Marie-José ALLEMAND procuration à M. Elie CORDIER

Absent(s) :
M. Daniel GALLAND

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 Zoubida EYRAUD-YAAGOUB, 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 :

Par délibération en date du 29 septembre 2023, le Conseil Municipal a approuvé l'acquisition du tènement foncier à vocation agricole et forestière, d'une superficie totale estimée à 67,47 hectares, appartement à Madame Joëlle ROUSSIN-BOUCHARD et situé lieu-dit "Cristayes", au prix de 2 100 000 €.

Cette délibération a fait l'objet d'un retrait administratif lors de la présente séance.

Par courrier recommandé en date du 24 mai 2024, Madame ROUSSIN-BOUCHARD propose de revenir sur le prix arrêté initialement et de céder à la collectivité le tènement composé des parcelles cadastrales dont la liste est annexée à la présente délibération au prix de 1 786 620 € en conformité avec l'avis de France Domaine prenant en compte la marge de 10% réglementairement applicable.

Ainsi, il convient de souligner que du fait de sa situation géographique sur le territoire communal et de sa superficie, le tènement foncier permettra d'affirmer la politique foncière menée par la commune en faveur de la conservation des surfaces agricoles et dans le but du maintien d'une "ceinture verte" en périphérie des surfaces urbanisées.
De ce fait, l'opération s'inscrit pleinement dans la continuité de l'acquisition du tènement foncier à vocation agricole de plus de 26 hectares réalisée en début d'année 2023 auprès du Centre Hospitalier Intercommunal des Alpes du Sud, au lieu-dit "La Ferme de l'Hôpital".
Par conséquent, il apparaît opportun que la Ville de Gap fasse l'acquisition en pleine propriété de l'ensemble de ce tènement foncier de 67,47 ha au prix proposé de 1 786 620 €.
Concernant cette acquisition foncière, France Domaine a été consultée et a rendu son avis en date du 26 septembre 2023.

Vu l'avis du domaine en date du 26 septembre 2023.

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 4 et 5 juin 2024 :

Article 1 : d'approuver l'acquisition, en pleine propriété, de l'ensemble du tènement foncier de 67,47 ha, (sous réserve d'éventuelles parcelles liées au tènement oubliées lors du recensement) appartenant à Madame ROUSSIN-BOUCHARD, au prix de 1 786 620 €.

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'ensemble des documents relatifs à cette acquisition, dont l'acte authentique de vente qui sera rédigé en la forme notariée, ainsi que la convention d'occupation temporaire.

Mise aux voix cette délibération est adoptée ainsi qu'il suit :
- POUR : 33
- CONTRE : 9
Mme Charlotte KUENTZ, M. Christophe PIERREL, Mme Isabelle DAVID, M. Eric GARCIN, Mme Pimprenelle BUTZBACH, M. Nicolas GEIGER, Mme Marie-José ALLEMAND, M. Elie CORDIER, Mme Esther GONON

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.

La Conseillère Municipale Déléguée

Evelyne COLONNA

Le Secrétaire de Séance

Zoubida EYRAUD-YAAGOUB

Transmis en Préfecture le : 19 JUIN 2024
Affiché ou publié le : 19 JUIN 2024

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.

7302-SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE VAUCLUSE
CONSEIL AUX DÉCIDEURS PUBLICS ET AFFAIRES DOMANIALES
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 : Patrice VAQUIER
patrice.vaquier@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04.90.27.72.13

Réf. DS : 13 82 97 17

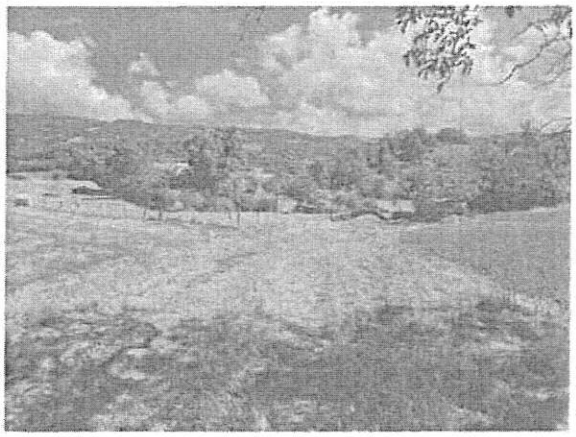
Réf. OSE : 2023-05061-64 059

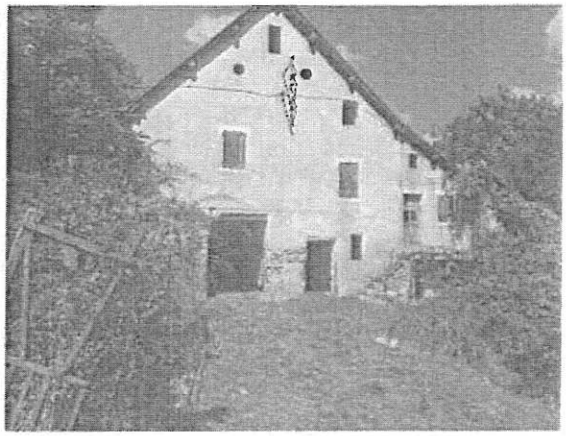
M. LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES

À

M. LE MAIRE DE GAP

AVIGNON, le 26/09/2023





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 : BOIS, TERRES, LANDES ET RUINES

Adresse du bien : CRISTAYES À GAP (05000)

Valeur : **1 624 200 €** assortie d'une marge d'appréciation de **10%**

des précisions sont apportées au paragraphe "détermination de la valeur" (voir **$9** page **4**)

1 - SERVICE CONSULTANT

MAIRIE DE GAP

AFFAIRE SUIVIE PAR : ANTHONY MAZAN ET ANDRÉ ENFOUX, SERVICE FONCIER

2 - DATE

Date de consultation	29/08/2023
Date de visite	Néant
Demande de renseignements	14/09/2023
Réponse	14/09/2023
Date de constitution du dossier "en état"	14/09/2023
Date d'échéance	Conseil Municipal du 29/09/2023

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

3.1. Nature de l'opération

Acquisition

3.2. Nature de la saisine

Réglementation

3.3. Projet et prix envisagé

Cette acquisition s'inscrit dans le cadre de la politique foncière menée par la Commune de GAP en faveur de la conservation des surfaces agricoles et du maintien d'une "ceinture verte" en périphérie des surfaces urbanisées. Cette opération s'inscrit dans la continuité de l'acquisition du tènement foncier à vocation agricole de plus de 26ha réalisés début 2023 auprès du centre hospitalier Intercommunal des Alpes Sud, au lieu -dit "la ferme de l'Hôpital".

L'acquisition a été négociée à 2.100.000€, soit à 3,11€/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 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

Le bien est situé à 16Km au Sud de Gap

4.3. Références Cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre de GAP sous les références cadastrales dans le tableau I ci-joint.

4.4. Descriptif

Il s'agit d'une propriété agricole comprenant :

- des terres agricoles d'une superficie totale de 175.834m²,
- de landes d'une superficie totale de 122.816m²,
- de bois-taillis d'une superficie totale de 373.929m²,
- de ruines agricoles d'une superficie totale de 2.139m².

Les bâtiments cadastrés D 104 et 55 sont respectivement en nature de granges en état de ruines (toits effondrés à l'intérieur des bâtiments) et de maison inhabitée d'une surface de 66m².

Compte-tenu des bâtiments, ils seront évalués comme des terres.

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

Sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Joëlle ROUSSIN-BOUCHARD

Origine de propriété :

D 143 Antérieure à 2004 (bien non délimité)

D 43 à 47, 51, 65 à 69 Acquisition par substitution SAFER du 17/07/2014 (14P05826) d'une superficie totale de 113.324m² de bois-taillis et landes au prix total de 25.000€, soit à 0,22€/m².

Solde Antérieure à 2004

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Présumé libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone **Ae** du **PLU** : zone agricole participant au fonctionnement écologique du territoire

Zone **Ac** du **PLU** : zone agricole "constructible"

Zone **N** du **PLU** : Zone naturelle à protéger

Zone **Nn** du **PLU** : zone naturelle inconstructible où toute nouvelle construction est interdite y compris les constructions nécessaires à l'activité agricole et forestière à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les parcelles et leur zonage sont indiqués dans le tableau II ci-joint

OAP Agricole

PLU dont la dernière modification a été approuvée le 06/06/2023

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

Terres ou parcelles agricoles, GAP, cessions > 01/01/2019 :

=>15 termes de comparaison

En sont écartés les termes en zones U (n°2, 3, 7, 9 et 12), ainsi que les termes d'une superficie inférieure à 2.000m² (termes n°1, 10 et 13).

Les 7 termes retenus (n°4 à 6, 8, 11, 14 et 15) établissent un prix moyen de 2,38€/m² et un prix médian de 1,23€/m².

N°	Date vente	Réf. Pub°	Réf. Cad.	Adresse	Nature dans l'acte	PLU	Superficie	Prix	€/m²	Observations	
1	08/06/2018	18P04879	BC 50	TRESCHATEL	Terrain	Ac	630	1 000 €	1,59 €		
2	22/06/2018	18P06218	BO 258	LA PLAINE DE LACHAUR	Terrain	UE_g	9 790	58 000 €	5,92 €		
3	02/07/2018	18P05522	BC 315	TRESCHATEL	Terres	UC	684	12 046 €	18,00 €	à Commune	
4	04/02/2020	20P01588	D 207 à 212 337...	CRISTAYES	Terrain	Ae N	155 335	190 726 €	1,23 €	vente au locataire	
5	06/02/2020	20P01570	DT 273	PIC PONCON	Taillis	N	2 410	6 000 €	2,49 €		
6	08/09/2020	20P06752	BN 25 26	COMBE REYNIER	Terres	N	6 280	25 000 €	3,98 €		
7	17/10/2020	20P08469	125 AL 375	GRANDE VIGNE ET SACRISTIE	Lande	UC1AUc	1 312	4 000 €	3,05 €		
8	28/10/2020	20P08898	AS 210	QUARTIER VILLAROBERT	Pré, taillis et lande	N Ae	2 529	622 €	0,25 €		
9	15/12/2020	21P02002	BI 611	QUARTIER STE-MARGUERITE	Terrain	1AUc	276	1 154 €	4,18 €	par Commune	
10	18/12/2020	20P10088	BE 745	BEAUREGARD	Terres	Ac	314	1 884 €	6,00 €		
11	12/05/2021	21P05123	D 114 115 117...	CRISTAYES	Terres de diverses natures	N	188 788	112 000 €	0,59 €	Substitution SAFER	
12	16/08/2021	21P08702	BM 250 383 385 387 304 378 936	MOULIN DU PRE	Terres et landes	UE_g	20 198	125 450 €	6,21 €	à Commune	
13	16/12/2022	23P00403	BI 635 à 637	QUARTIER STE-MARGUERITE	Terres	Ae N	490	980 €	2,00 €		
14	05/01/2023	non publié	DM 30 178 DO 119...	PARUEL	Tènement immobilier bâti (bâtiments mixtes) et non bâti (terres de natures diverses)	N Ap	261 128	2 024 259 €	7,75 €	échange CHICAS-Commune sous SAFER	loué
15	16/05/2023	23P04931	D 177	CRISTAYES	Bois-taillis – **non consultable**	N	22 200	8 200 €	0,37 €		
								Prix moyen / m² :	2,38 €		
								Prix médian / m² :	1,23 €		

Maison vétustes, 20km autour de GAP, cessions > 01/01/2019 :

=>9termes de comparaison établissant un prix moyen de 345€/m² et un prix médian de 333€/m².

N°	Date vente	Réf. Pub°	Réf. Cad.	Commune	Adresse	Nature dans l'acte	Surface	Prix	€/m²
1	20/03/2019	19P02684	E 945	LA ROCHE-DES-ARNAUDS	LES MOURENS	Ancienne maison R+2 très vétuste mitoyenne sur 2 côtés	40	13 000 €	325,00 €
2	13/06/2019	19P04647	A 1083	LA FAURIE	LE VILLAGE	Maison en mauvais état R+3	60	20 000 €	333,33 €
3	19/07/2019	19P05981	A 378	REMOLLON	IMPASSE DES TONNELIERS	Maison en mauvais état	50	12 000 €	240,00 €
4	17/01/2020	20P01179	B 2748 2749	PUY-ST.-VINCENT	LE ROUCHAS	Chalet d'alpage en mauvais état sans fenêtre ni réseau	55	20 000 €	363,64 €
5	25/02/2020	20P02300	AB 260 302	VALSERRES	LE VILLAGE	Bâtiment à réhabiliter(double garage, grenier, pièces et atelier)	165	46 800 €	283,64 €
6	22/09/2020	20P07747	B 84 499	FOREST-ST.-JULIEN	FAYERE - MANSE	Bâtiment habitation-grange, grange	97	47 500 €	489,69 €
7	14/06/2021	21P06732	B 409	ASPRES-SUR-BUÉCH	GRANDE RUE	Maison de village (Remise et grande pièce)	60	21 000 €	350,00 €
8	25/11/2021	21P11929	A 1126	GAP	LES FAREAUX	Partie médiane d'un bâtiment d'habitation et d'exploitation	97	26 000 €	268,04 €
9	12/05/2022	22P05365	A 499	REMOLLON	RUE DES TEMPLIERS	Maison vétuste en bordure de voie	80	36 200 €	452,50 €
								Prix moyen / m² :	345,09 €
								Prix médian / m² :	333,33 €

Le tableau des termes de comparaison est joint au présent avis

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 moyenne des termes de comparaison de 2,38€/m² pour le non bâti et les dépendances en ruines, et 333€/m² pour la maison cadastrée D 55.

La valeur moyenne intègre le terme de comparaison n°14 (Échange Commune de Gap / CHICAS) qui présente la particularité de comporter du bâti et du foncier non bâti et dont l'évaluation réalisée en 2021 était nettement inférieure au montant de la transaction finale. Toutefois, étant de conclusion récente (Janvier 2023) et comportant un important foncier non bâti, ce terme a été conservé.

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 arrondie du bien est arbitrée à **1 624 200€** selon la ventilation suivante :

Nature	Superficie / Surface	Valeur	Valeur vénale
Non bâti et dépendances en ruines	673 200	2,38 €	1 602 216,00 €
Maison (D 55)	66	333,00 €	21 978,00 €
		Valeur vénale totale :	1 624 194,00 €

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 1 786 600€ (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 acquérir à un prix plus bas 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.

Le Directeur départemental des Finances publiques de Vaucluse

MICHEL LAFFITTE

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.