

REPUBLIQUE FRANCAISE

=====

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

Le vingt-quatre juin deux mille vingt-six 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 : 42
DATE DE LA CONVOCATION	17/06/2026
DATE DE L'AFFICHAGE PAR EXTRAIT DE LA PRESENTE DELIBERATION	01/07/2026

OBJET :

Cession Foncière - Terrain non-bâti à Romette

Étaient présents :

M. Roger DIDIER , Mme Rolande LESBROS , M. Olivier PAUCHON , Mme Delphine ROLLAND , M. Jérôme MAZET , Mme Catherine ASSO , M. Jean-Pierre MARTIN , Mme Céline ZARB , M. Jean-Louis BROCHIER , Mme Solène FOREST , M. Vincent MEDILI , Mme Zoubida EYRAUD-YAAGOUB , M. Claude BOUTRON , Mme Ginette MOSTACHI , M. Pierre PHILIP , Mme Mélissa FOULQUE , M. Joël REYNIER , Mme Françoise BERNERD , M. Alexandre MOUGIN , Mme Nina AMAR CAL , M. Dorian DEININGER , Mme Johanna CLERC , M. Richard GAZIGUIAN , Mme Isabelle CAMBOS , M. Gil SILVESTRI , Mme Chiara GENTY , M. Bruno PATRON , Mme Elodie BRUTINEL LARDIER , M. Alain BLANC , Mme Valérie PAUCHON-BIANCOLINO , M. Georges MUNOZ , Mme Christiane BAR , M. Elie CORDIER , Mme Charlotte KUENTZ , M. Jean-Pierre BRIARD , Mme Claudie BOYER , M. Jean-Jacques ROSTAN , Mme Sophie DELFINO , M. Axel BERRIAUX , Mme Savine JUNOT , Mme Mylène ARMANDO , Mme Aurélie ALLEMAND
Conseillers Municipaux, formant la majorité des membres en exercice.

Absent(s) :

Mme Jennifer WILD

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 Nina AMAR CAL, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il(elle) a acceptées.

Le rapporteur expose :

La Ville de Gap est propriétaire d'un terrain nu composé de trois parcelles sises Chemin des Amandiers à Romette et cadastrées aux n° 668, 670 et 672 section 125 AL.

Ce terrain qui présente une superficie totale de 1 101 m² est limitrophe de la propriété de Monsieur et Madame FARRUGIA Thierry cadastrée aux n° 667, 669 et 671 de la section 125 AL.

De ce fait, les Consorts FARRUGIA se sont rapprochés de la commune et ont proposé d'acquérir ce terrain classé en zone UC au Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Néanmoins, le terrain est grevé de servitudes de passage au profit de la propriété des Consorts FARRUGIA.

France Domaine a été consultée sur cette opération et a rendu son avis en date du 10 juin 2025.

Après examen, il s'avère que le terrain ne présente pas d'intérêt pour la collectivité en termes d'aménagement et d'équipement public.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il a été convenu avec les Consorts FARRUGIA que le terrain leur soit cédé au prix de 140 000 €.

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 12 et 16 juin 2026 :

Article 1 : d'approuver la cession du terrain communal cadastré aux n° 668, 670 et 672 section 125AL, d'une superficie totale de 1 101 m² aux consorts FARRUGIA et au prix de 140 000 €.

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'ensemble des documents afférents à cette cession dont l'acte authentique de vente.

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

- POUR : 42

Maire déléguée de Romette



Rolande LESBROS

Le Secrétaire de Séance



Nina AMAR CAL

Transmis en Préfecture le : 1^{er} JUL 2026

Affiché ou publié le : 1^{er} JUL 2026



**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^{ME} 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

Courriel : christele.morand@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04.90.80.41.45

Réf. DS : 24 43 71 87

Réf. OSE : 2025-05061-40 225

302 - SD



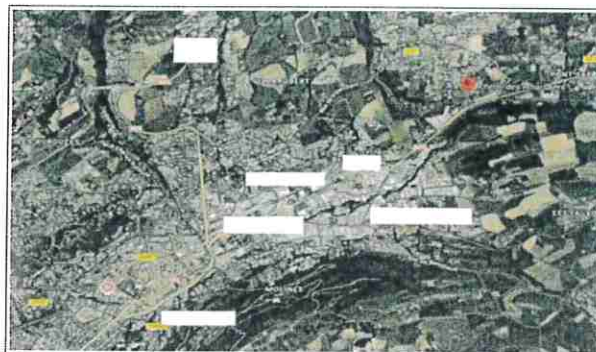
FINANCES PUBLIQUES

M. LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES
PUBLIQUES

À

M. LE MAIRE DE GAP

AVIGNON, le 10/06/2025



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 : TERRAINS

Adresse du bien : CHEMIN DES AMANDIERS – LA ROMETTE À GAP (0500)

Valeur : **140.930€** 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 : ANDRÉ ENFOUX, SERVICE FONCIER

2 - DATE

Date de consultation	27/05/2025
Date de visite	Néant
Date de constitution du dossier "en état"	27/05/2025
Date d'échéance	Non renseignée

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 éventuelle au propriétaire limitrophe.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

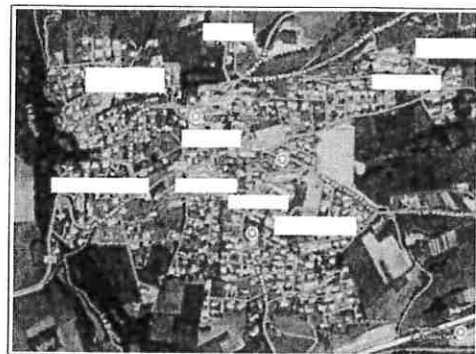
4.1. Situation générale

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 à LA ROMETTE, ancienne commune rattachée à GAP en 1975.

Il s'agit d'un hameau résidentiel, situé au nord-est de GAP



4.3. Références Cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
GAP	125 AL 668	CHEMIN DES AMANDIERS	122m ²	Landes
	125 AL 670		775m ²	Pré
	125 AL 672	GRANDE VIGNE ET SACRISTIE	204m ²	Terre
SUPERFICIE TOTALE :			1.101m ²	

4.4. Descriptif

Il s'agit d'une parcelle en nature de terrains en pente.

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

Sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Immeuble

Propriétaire : Commune de GAP

Origine de propriété : Acquisition du 21/02/2009 (09P02613) des parcelles cadastrées 125 AL 668, 670 et 672 d'une superficie totale de 1.101m² au prix de 78.000€ (70,85€/m²).

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone UC du PLU : Zone urbaine à dominante d'habitat individuel dense, intermédiaire ou petit collectif

OAP Habitat - 18

Au vu des objectifs de densification à tenir, il doit être porté une attention particulière à la "qualité d'habiter" des opérations afin d'atteindre un degré d'acceptabilité satisfaisant.

Les objectifs suivants devront ainsi être poursuivis :

- aménagement d'espaces communs conviviaux, de rencontre et/ou de jeux, jardins partagés...,
- traitement végétal approprié des limites et mise en oeuvre d'espaces de transition adaptés,
- variété et imbrication du découpage parcellaire (voir exemples ci-après),
- implantation optimisée du bâti sur la parcelle, jardins d'un seul tenant,
- un rapport à la pente et une implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres favorisant les ouvertures visuelles et l'intimité de chacun,
- dessertes, distributions et stationnements favorisant des flux de circulation apaisés et les connexions, notamment douces, avec les quartiers voisins, l'accès aux transports en commun et aménagements cyclables... un accompagnement végétal des voies et cheminements doux,
- harmonie architecturale et paysagère favorisant l'intégration de l'opération dans son environnement (une attention particulière sera portée au règlement des lotissements).

Les projets d'aménagements devront également prendre en compte la perception du «grand» paysage et favoriser des percées visuelles de qualité. Réciproquement, les secteurs visibles depuis les balcons, panoramas, entrées de ville et axes structurants devront faire l'objet d'aménagements qualitatifs minimisant leur impact visuel depuis le grand paysage.

PLU dont la dernière modification a été approuvée le 08/12/2023

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

Terrains à bâtir hors lotissement en zone UC, ROMETTE à GAP, cessions > 01/01/2022 :

=>5 termes de comparaison établissant un prix moyen de 130,82€/m² et un prix médian de 127,69€/m².

N°	Date vente	Réf. Pub°	Réf. Cad.	Adresse	Nature dans l'acte	Urbanisme	Superficie	Prix	€/m ²
1	25/05/2022	22P06090	125 AL 770	IMPASSE DE LA GRANDE VIGNE – ROMETTE	Terrain à bâtir	UC	537	60 000 €	111,73 €
2	25/05/2022	22P06090	125 AL 769	IMPASSE DE LA GRANDE VIGNE – ROMETTE	Terrain à bâtir	UC	1 253	160 000 €	127,69 €
3	09/06/2022	22P06253	125 AB 943 944	QUARTIER DE ROMETTE	Terrain à bâtir	UC	500	58 654 €	117,31 €
4	27/02/2025	25P02794	125 AB 997	QUARTIER DE ROMETTE	Terrain constructible	UC	601	87 000 €	144,76 €
5	27/02/2025	25P02810	125 AB 996 998	QUARTIER DE ROMETTE	Terrain à bâtir	UC	570	87 000 €	152,63 €
Prix moyen / m ² :									130,82 €
Prix médian / m ² :									127,69 €

8.1.2. Autres sources

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Il est retenu le prix médian, soit 128€/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 arrondie du bien est arbitrée à 140.930€ (1.101m² x 128€/m²).

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 126.840€ (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.

La valeur portée par le PED sur un avis domanial lie, dans la limite de la marge d'appréciation, le représentant de l'État dans ses opérations immobilières.

Ainsi, en matière d'acquisition, il ne pourrait s'en écarter et acquérir au-delà de la valeur assortie de la marge d'appréciation que par la mise en œuvre d'une procédure dite du «passer-outre» soit auprès du préfet (opérations inférieures à 300 K€), soit auprès du ministre en charge du Domaine.

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

CESSION FONCIERE -TERRAIN NON BATI À ROMETTE

