

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 :

**Echange foncier - Emprise de parcelle issue d'un déclassement - Quartier Les
Eméyères**

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 :

En date du 27 Novembre 2020, le Conseil Municipal de la Ville de Gap a approuvé le déclassement d'une emprise de terrain d'environ 250 m², située à GAP, Quartier des Emeyères.

Monsieur Philippe ALBERGE a manifesté son intérêt pour acquérir la partie de terrain déclassée et située au droit de sa propriété cadastrée aux n°61, 311, 322 et 323, Section BD.

L'Administration domaniale a été consultée et a rendu son avis en date du 03/01/2022.

En contrepartie, Monsieur ALBERGE a accepté de céder à la Commune la parcelle dont il est propriétaire et cadastrée Section BD Numéro 323 située au droit du Domaine Public et afin qu'elle l'intègre à terme dans une dynamique de logique foncière.

Ainsi, il a été convenu avec Monsieur Philippe ALBERGE de procéder à un échange aux conditions suivantes :

- Cession, à titre d'échange, par la Commune au profit de Monsieur ALBERGE, d'une emprise d'environ 233 m², issue d'un déclassement du Domaine Public ;
- Cession, à titre de contre-échange par Monsieur ALBERGE au profit de la Commune de GAP, de la parcelle lui appartenant et cadastrée Section BD Numéros 323 d'une surface de 58 m² ;
- Paiement d'une soulte par M. ALBERGE au profit de la Commune de GAP d'un montant de 66,99 € du m² et basée sur l'ensemble de la surface cédée en plus par la collectivité.

Le Service des Domaines a été consulté et a rendu son avis en date du 13/03/2026.

Un document d'arpentage sera dressé par un géomètre expert afin de procéder à la modification cadastrale et définir les surfaces exactes des emprises de terrain à céder.

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 l'échange foncier dont les conditions sont ci-dessus analysées avec Monsieur ALBERGE.

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

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

- POUR : 42

La Conseillère Municipale Déléguée



Nina AMAR CAL

Le Secrétaire de Séance

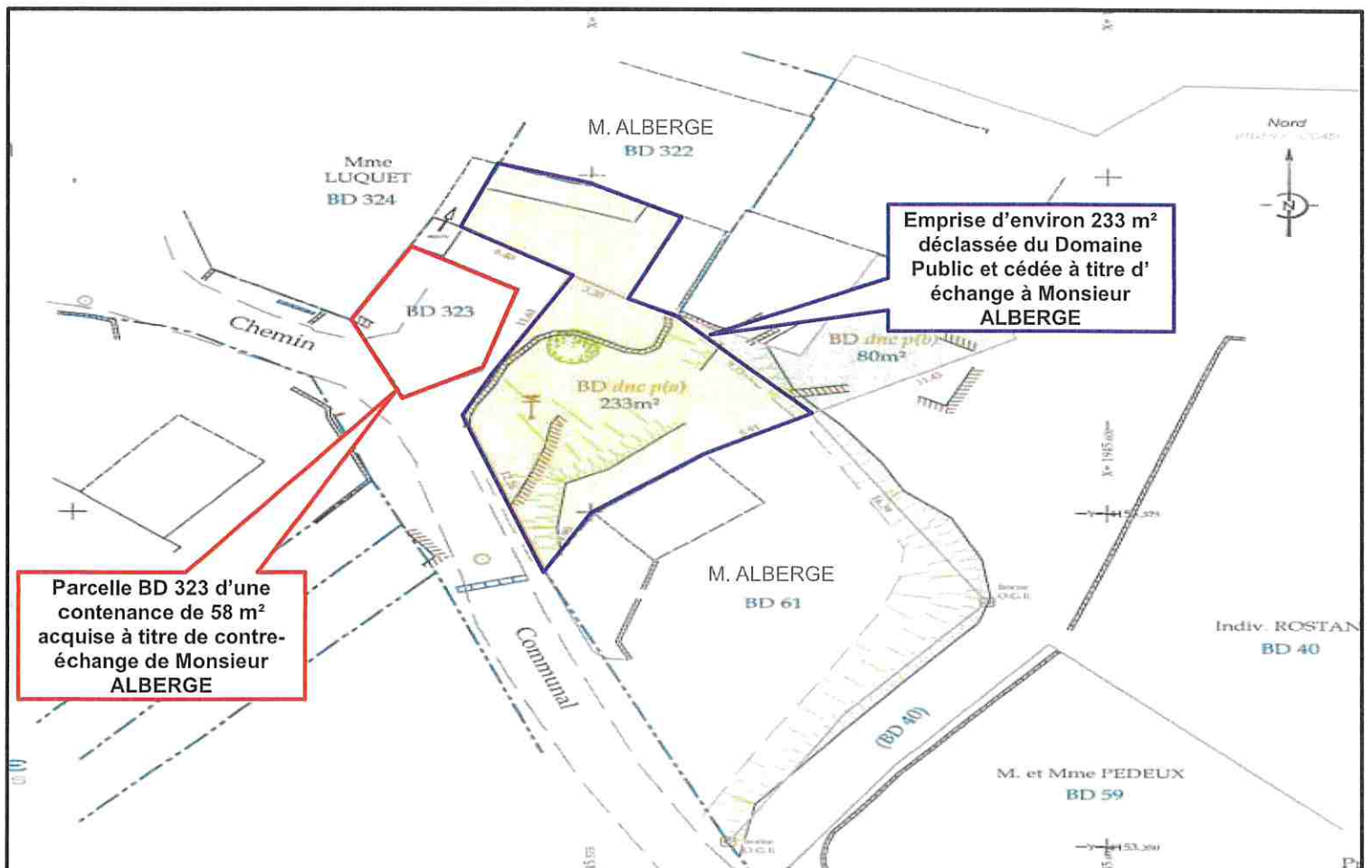
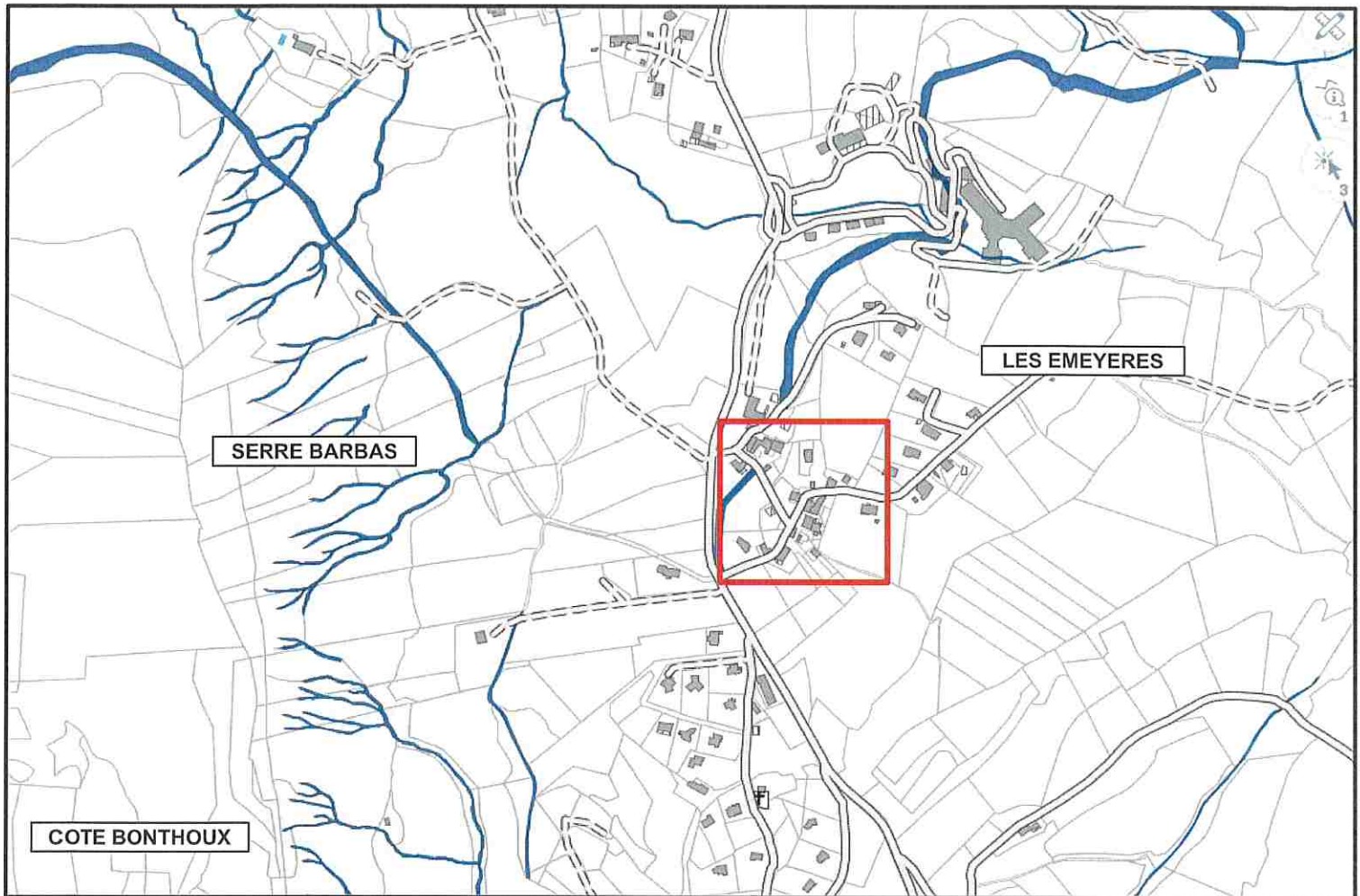


Nina AMAR CAL

Transmis en Préfecture le : **11 JUIL 2026**
Affiché ou publié le : **11 JUIL 2026**

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 - Emprise de parcelle issue d'un déclassement - Quartier Les Emeyères





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

Liberté

Égalité

Fraternité

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE
VAUCLUSE**

PÔLE GESTION PUBLIQUE

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

302 - SD



FINANCES PUBLIQUES

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Christel MORAND

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

Téléphone : 04.90.80.41.45

Réf. DS : 29 05 53 45

Réf. OSE : 2026-05061-06 985

Vos Réf. : ÉCHANGE ALBERGE / COMMUNE DE GAP / AM

M. LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES
PUBLIQUES

À

M. LE MAIRE DE GAP

AVIGNON, le 13/03/2026



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 : EMPRISE DE DOMAINE PUBLIC DÉCLASSÉ ET VOIRIE SUR TERRAIN D'ASSIETTE D'UNE MAISON

Adresse du bien : ANCIEN CHEMIN DES EYSSAGNIÈRES À GAP (05000)

Valeur :

Réf. Cad.	Valeur
Non cadastré à céder	15 610 €
BD 323 à acquérir	3 885 €

assortie d'une marge d'appréciation de 10%

des précisions sont apportées au paragraphe "détermination de la valeur" (voir §9 page 5)

1 - SERVICE CONSULTANT

MAIRIE DE GAP

AFFAIRE SUIVIE PAR : ANTHONY MAZAN, SERVICE FONCIER

2 - DATE

Date de consultation	02/02/2026
Date de visite	Néant
Demande de renseignements	24/02/2026
Réponse	25/02/2026
Dossier complet	25/02/2026
Date d'échéance	Non renseignée

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

3.1. Nature de l'opération

Échange

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Échange entre la Commune (emprise de Domaine Public ayant perdu son affectation) et M. ALBERGE (partie de terrain située en grande partie sur la voie communale).

M.ALBERGE est propriétaire d'une unité foncière bâtie et non bâtie sise à GAP (05000) Lieu Dit Les Eméryères, cadastrée aux Numéros 61, 321, 322, 323 et 329 de la Section BD.

La situation foncière sur site présente un double empiètement.

En effet, il est constaté :

- d'une part, que l'espace compris entre les parcelles appartenant à M. ALBERGE et cadastrée Section BD Numéros 61 et Section BD Numéro 322, dépend du Domaine Public alors même que celui a perdu son affectation de circulation générale ;
- d'autre part que la parcelle propriété de M.ALBERGE et cadastrée Section BD Numéro 323 est en grande partie située sur l'emprise de la voie communale dénommée "Ancien chemin des Eméryères".

Aussi, les parties ont convenu entre elles d'opérer un échange foncier permettant de régulariser la situation foncière existante et ci-dessus analysée aux conditions précises suivantes :

- cession, à titre d'échange, par la Commune de GAP au profit de M.ALBERGE, de l'emprise de Domaine Public ayant perdu son affectation et située entre 2 parcelles appartenant à M. ALBERGE et permettant d'opérer une continuité logique de l'unité foncière de M. ALBERGE ;
- cession, à titre de contre-échange par M.ALBERGE au profit de la Commune de GAP, de la parcelle cadastrée Section BD Numéro 329 située en grande partie sur la voie communale et permettant de régulariser l'emprise de celle-ci.

Dans cette perspective, l'emprise de Domaine Public ayant perdu son affectation et devant être cédée par la Commune a été déclassée aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du 27/11/2020.

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

Ces emprises sont situées Hameau des Eymières

4.3. Références Cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Emprise	Nature réelle
GAP	Non cadastré	HAMEAU DES EYSSAGNIÈRES	233m ²	Terrain
	BD 323	ANCIEN CHEMIN DES EYSSAGNIÈRES	58m ²	Terrain

4.4. Descriptif

Il s'agit de terrains, pour partie à usage et en nature de voirie (BD 323), de terrains pour l'emprise à céder par la Commune.



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

Sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Immeuble

Propriétaire : Commune de GAP

Philippe ALBERGE

Origine de propriété : Non recherchée

Acquisition du 02/03/2023 (23P02933) d'une maison en R+2 cadastrée BD 311 322 et 323, d'un garage et terrain cadastré BD 61 et une piscine avec pool-house cadastrée BD 329 d'une superficie totale de 1.482m² au prix total de 504.000€ non ventilé.

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone UD du PLU : zone urbaine à dominante d'habitat rural

Zonage sismique: Zone 3 - Zone de sismicité modérée (Arrêté Préfectoral du 12/04/2011)

PLU dont la dernière modification a été approuvée le

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, GAP, cessions > 01/01/2025 :

=>5 termes de comparaison établissant un prix moyen et médian de 67€/m²

N°	Date vente	Réf. Pub°	Réf. Cad.	Adresse	Nature dans l'acte	PLU	Superficie	Prix	€/m ²	Observations
1	30/01/2025	25P01765	125 AB 995	ROMETTE	Espace goudronné	UC	85	5 525 €	65,00 €	à Commune
2	04/02/2025	25P01552	BT 271	SERVIOLAN	Terrain	UC	504	41 300 €	81,94 €	
3	09/04/2025	25P03852	AM 269 à 283	470 ROUTE DU SERRE DU MOULIN	Terrain à bâtir	UE_abc	5 720	200 000 €	34,97 €	
4	06/11/2025	25P10827	AY 866 868	TRESCHATEL	Terrain à bâtir	UC	1 097	96 000 €	87,51 €	
5	10/12/2025	25P11677	DR 602	ST.-JEAN	Terrain	UD	825	55 000 €	66,67 €	
Prix moyen / m ² :									67,22 €	
Prix médian / m ² :									66,67 €	

8.1.2.Autres sources

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Il est retenu le prix médian, soit 67€/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 ci-après, elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% :

Réf. Cad.	Superficie	€/m ²	Valeur	Marge d'appréciation	Valeur après marge d'appréciation
Non cadastré à céder	233	67	15 610 €	10 %	14.050€ (-10%)
BD 323 à acquérir	58	67	3 885 €	10 %	4.275€ (+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.

Le consultant peut, bien entendu, toujours acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Les collectivités locales et leurs établissements publics ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour acquérir à un prix plus élevé.

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.

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 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.

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