



DEPARTEMENT DE LA DROME
COMMUNE DE
CHATUZANGE LE GOUBET

Envoyé en préfecture le 06/02/2024

Reçu en préfecture le 06/02/2024

Publié le 07/02/2024

ID : 026-212600886-20240205-DELIB2024_11-DE



Publié sur le site internet le 7 février 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

N°2024.11 Séance du 5 février 2024

Présidence de Monsieur Christian Gauthier
Maire de Chatuzange le Goubet

Le 5 février 2024 à 20h00, mesdames et messieurs les membres du Conseil Municipal, dûment convoqués le 30 janvier 2024 en séance publique par Monsieur le Maire, se sont réunis en salle du conseil en mairie, sous la présidence de Monsieur Christian Gauthier, Maire de Chatuzange le Goubet. La séance débute à 20h00.

Etaient présents : M. Christian GAUTHIER, M. Claude VOSSEY, Mme Élise CLÉMENT, M. Pascal BERRANGER, Mme Céline LOPEZ, M. Gilles GARNIER, Mme Laurence THON, M. Jean-Marc ANDRÉ, M. Pierre MELESI, M. Jean-Michel SARZIER, Mme Nathalie ZAMMIT, M. Fabrice GAY, Mme Marina THON, M. Bertrand BECORPI, Mme Natacha TRUCHET-COMTE, Mme Mélanie PALCOUX, Mme Coralie DAMAISIN-JAMONET, M. Jérôme CAMACHO, M. Lilian CHEYNEL, M. Christophe BEDOUAIN.

Ont donné pouvoir : Mme Stevie BONNARD à Mme Élise CLÉMENT, Mme Florence DEGOUGE à Mme Céline LOPEZ, M. Christian RAMAT à M. Christian GAUTHIER, Mme Béatrice AMANDE-SÉGUINEAU à Mme Nathalie ZAMMIT, Mme Caroline BILLION-REY à M. Fabrice GAY, M. Eric SAULLE à Mme Coralie DAMAISIN-JAMONET, Mme Stéphanie DESBAR à M. Lilian CHEYNEL, Mme Audrey TRACOL à M. Bertrand BECORPI.

Excusé : M. Roger-Pierre ROLLAND.

Conseillers municipaux présents : 20

M. Lilian CHEYNEL a été désigné secrétaire de séance.

Objet : Cession de la parcelle cadastrée section ZA n°721 à la SCI LES ALLOBROGES

Rapporteur : Pascal BERRANGER

Dans le cadre de l'agrandissement du tènement de la Grange aux Saveurs, la SCI LES ALLOBROGES représentée par Monsieur Jean-Marc JOAQUIM, a manifesté le souhait d'acquérir la parcelle cadastrée section ZA n°721, d'une superficie de 1 155 m², appartenant à la commune. Cette parcelle est située aux abords du rond-point des Allobroges, et attenante dudit tènement.

La cession se fera au prix de 100 euros le m².

Les frais d'acte authentique de vente seront à la charge de l'acquéreur.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale en date du 20/11/2023,
Vu le courrier d'accord signé par la SCI LES ALLOBROGES en date du 14/12/2023,

Entendu l'exposé de Monsieur le rapporteur,
Le conseil municipal,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité,

- **DÉCIDE** la cession de la parcelle cadastrée section ZA n°721, à la SCI LES ALLOBROGES, au prix de 100 euros le m² ;
- **PRÉCISE** que les frais d'acte seront à la charge de l'acheteur et que la réalisation de la vente authentique pourra être effectuée au profit de toute personne morale ou physique librement désigné par l'acquéreur ;
- **DÉSIGNE** Maître Julien DAUVERGNE, notaire à Grenoble, pour la SCI LES ALLOBROGES et Maître Jean-Yves BARNASSON, notaire à Romans-sur-Isère, pour la commune afin de rédiger l'acte authentique de vente ;
- **AUTORISE** le Maire à signer l'acte authentique de vente et tout document afférent à ce dossier.

Ainsi fait et délibéré,
Les jours, mois et an susdits.

Certifié exécutoire compte tenu de,
La transmission en Préfecture le :
La publication le :

N° accusé de réception Préfecture : 026-212600886-20240205-DELIB2024_

Conseil Municipal du 5 février 2024

Pour extrait certifié conforme,
Le Maire,





RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques de l'Isère
Pôle d'Évaluation Domaniale de l'Isère
8 rue de Belgrade BP 1126
38022 GRENOBLE Cedex 1

Le 20/11/2023

téléphone : 04 76 70 85 33
mél. : ddfip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Isère

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sylvie SAILLOUR
Courriel : sylvie.saillour@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 16 43 89 04

Commune de Chatuzange-le-Goubet

Réf. DS : 14704619
Réf. OSE : 2023-26088-81887

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien : Parcelle ZA 721

Adresse du bien : D 532, 26300 Chatuzange-le-Goubet

Valeur : 116 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe 9 « détermination de la valeur »)

1. CONSULTANT

affaire suivie par : Mme MAISONNEUVE Valentine

référence interne : DF 754

2. DATES

de consultation :	23/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Non visité
du dossier complet :	23/10/2023

3. OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1 Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2 Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3 Projet et prix envisagé

La commune envisage de céder un terrain dans le cadre d'un projet de création par le propriétaire des parcelles attenantes d'une extension de bâtiment ou d'un agrandissement de parking.

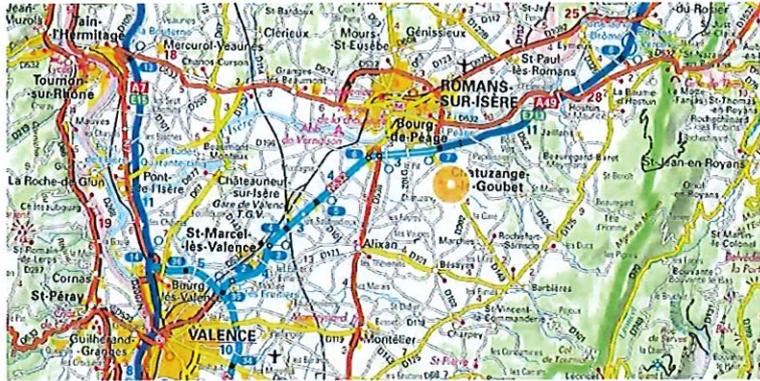
Prix envisagé : 100 €/m².

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4. DESCRIPTION DU BIEN

4.1 Situation générale

La commune de Chatuzange-le-Goubet dans la Drôme est une commune de 6265 habitants de la banlieue de Romans-sur-Isère au pied des Monts du Matin (Vercors Sud). Elle est située à 6 km au sud-est de Romans et à 18 km de Valence.



4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

Il s'agit d'une parcelle de terrain de forme irrégulière, située le long de la route départementale D532, terrain attenant aux parcelles de l'acquéreur potentiel (La grange aux saveurs).



4.3 Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature
Chatuzange-le-Goubet	ZA 721	Les Chirouzes	1 155 m ²	sol

4.4 Descriptif

Il s'agit d'un terrain plat inexploité qui permettrait au propriétaire des parcelles attenantes (ZA 132, 133, 322, 368 et 370), d'agrandir son parking ou de créer une extension de bâtiment.



4.5 Surfaces du bâti

Sans objet.

5 . SITUATION JURIDIQUE

5.1 Propriété de l'immeuble

Commune de Chatuzange-le-Goubet

5.2 Conditions d'occupation

Libre

6 . URBANISME

6.1 Règles actuelles

Zone Uy (48%) du PLU de la commune en vigueur, zone urbaine à dominante économique.

Zone Ud (52%) du PLU de la commune en vigueur, zone urbaine à dominante habitat, située en continuité des pôles urbains.



6.2 Date de référence et règles applicables

Sans objet.

7. MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Compte tenu de la nature du bien, de l'opération projetée, ainsi que des règles d'urbanisme en vigueur, la méthode d'évaluation de l'immeuble la plus pertinente est la méthode par comparaison directe. Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celles du bien expertisé.

8. MÉTHODE COMPARATIVE

8.1 Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison (Estimer un bien + BNDP)

Recherche de cessions de terrains dans un secteur proche et zonage Ui :

	Date mutation	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Zonage	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien
1	17/01/18	ZA 356/366	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES CHIROUSES	17/01/18	Ui	2561	66 586	26,00 €	TAB
2	22/12/20	AC 25/80	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES PIAS	22/12/20	Ui	9546	986 000	103,29 €	tènement comprenant 1 hangar de 350 m ² et bâtiments de bureaux 200 m ² – pour démolition
3	04/06/21	AC 26	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES PIAS	04/06/21	Ui	2450	73 500	30,00 €	acq CNE
4	27/09/21	AC 74/76/75/72/73/111/160/161	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES PIAS	27/09/21	Ui	5495	593 000	107,92 €	tènement comprenant 3 maisons pour démolition et construction concession auto
5	30/06/22	AC 11/78/79	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES PIAS	30/06/22	Ui	3258	420 738	129,14 €	TAB
6	12/01/23	AC 172/173 ZA 127/716/718/719/720/721	CHATUZANGE-LE-GOUBET	PIZANCON	12/01/23	Ui et AU	4606	23 000	5,00 €	Voirie proche rond-point Allobroges_acq CNE à DPT 26
								Moyenne	66,89 €	

Des valeurs comprises entre 5 € et 130 €/m².

Recherche de cessions de terrains en zonage Ud :

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Zonage	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien
AB 880	CHATUZANGE-LE-GOUBET	CHAGNOL	18/12/20	Ud	3	50	16,67 €	Sol
AB 879	CHATUZANGE-LE-GOUBET	CHAGNOL	18/12/20	Ud	4	50	12,50 €	Sol
AI 773	CHATUZANGE-LE-GOUBET	PAPELISSIER	05/02/21	Ud	8	80	10,00 €	Pâture
BE 366	CHATUZANGE-LE-GOUBET	ROCHAS	19/12/18	Ud	29	290	10,00 €	abords de voirie
BM 623	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LE GRAND CHAMP	27/04/21	Ud	300	17 000	56,67 €	TNV
BM 210	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LE GRAND CHAMP	24/02/17	Ud	420	4 200	10,00 €	jardin
BM 630/166	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LE GRAND CHAMP	24/01/20	Ud	617	30 980	50,21 €	hangar avec terrain
AC 147	CHATUZANGE-LE-GOUBET	PIZANCON	19/01/17	Ud	703	91 390	130,00 €	TAB-vdeur CNE

Des valeurs comprises entre 10 € et 130 €/m² (vente d'un terrain par la commune en 2017 dans le secteur de Pizancon).

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

8.2 Analyse et arbitrage du service – Termes de comparaison et valeur retenue

Compte tenu des caractéristiques du bien, de l'opération projetée et des tendances du marché immobilier, une valeur vénale à 100 €/m² peut être retenue.

Valeur vénale du bien : 1 155 m² x 100 €/m² = 115 500 €, valeur arrondie à 116 000 €.

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 **116 000 €**.

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 104 000 € (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.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé 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 vendre à un prix plus bas.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 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.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

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 l'Isère et par délégation,



Sallour Sylvie

Inspectrice des Finances publiques

Envoyé en préfecture le 06/02/2024

Reçu en préfecture le 06/02/2024

Publié le 07/02/2024

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
ID : 026-212600886-20240205-DELIB2024_11-DE



Département :
DROME

Commune :
CHATUZANGE-LE-GOUBET

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

SDIF de la Drome
15 avenue de Romans 26021
26021 VALENCE CEDEX
tél. 04-75-79-50-17 -fax
sdif.drome@dgflp.finances.gouv.fr

Section : ZA
Feuille : 000 ZA 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 23/10/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

ANNEXE DÉLIBÉRATION N°

2024 - 011

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

