Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 02/07/2025
ID : 026-212600886-20250630-DELIB2025_51-DE

DEPARTEMENT DE LA DROME
COMMUNE DE
CHATUZANGE LE GOUBET

Publié sur le site internet le 2 juillet 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N°2025.51 Séance du 30 juin 2025

Présidence de Monsieur Christian Gauthier
Maire de Chatuzange le Goubet

Le 30 juin 2025 à 20h00, mesdames et messieurs les membres du Conseil Municipal, dûment convoqués le 24 juin 2025 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, M. Gilles GARNIER, M. Jean-Marc ANDRÉ, Mme Stevie BONNARD, M. Pierre MELESI, M. Jean-Michel SARZIER, Mme Nathalie ZAMMIT, M. Fabrice GAY, Mme Marina THON, M. Bertrand BECORPI, M. Eric SAULLE, Mme Natacha TRUCHET-COMTE, Mme Coralie DAMAISIN-JAMONET, M. Jérôme CAMACHO, M. Lilian CHEYNEL, Mme Audrey TRACOL, M. Christophe BEDOUAIN.

Ont donné pouvoir : Mme Céline LOPEZ à Mme Marina THON, Mme Florence DEGOUGE à M. Jean-Michel SARZIER, M. Christian RAMAT à M. Christian GAUTHIER, Mme Laurence THON à M. Claude VOSSEY, Mme Béatrice AMANDE-SÉGUINEAU à Mme Nathalie ZAMMIT, Mme Mélanie PALCOUX à Mme Natacha TRUCHET-COMTE, Mme Stéphanie DESBAR à M. Lilian CHEYNEL.

Excusés : M. Roger-Pierre ROLLAND, Mme Caroline BILLION-REY.

Conseillers municipaux présents : 20

M. Pierre MELESI a été désigné secrétaire de séance.

Objet : Cession de la salle Isidore Descombes au fonds de dotation KOLLAO

Rapporteur : Pascal BERRANGER

La commune a rencontré le fonds de dotation KOLLAO qui a pour but de développer les lieux de vie et d'accueil à caractère social pour les enfants confiés à l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE) et de soutenir les projets à destination exclusive du bien-être des enfants et à la prise en charge de leur santé.

M. Jean-Michel SARZIER expose la situation sur le Département et le projet envisagé sur la commune

Le fonds dotation KOLLAO a fait part à la commune de son souhait d'acquérir la salle Isidore Descombes, ancienne école située Rue du Vercors, pour aménager deux maisons de vie pour accueillir des enfants qui dépendent de la protection de l'enfance.

Dans ce cadre, la commune envisage de céder une emprise d'environ 740 m², à détacher de la parcelle cadastrée section AB n°103, au fonds de dotation KOLLAO ; le résiduel correspondant à un abri bus restant propriété de la commune.

La cession s'effectuera au prix de 200 000 euros.

Les frais de géomètre seront à la charge de la commune et les frais d'acte authentique de vente seront à la charge des acquéreurs.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu l'avis du Pôle d'Évaluation Domaniale en date du 02/05/2024,
Vu le courrier d'accord signé par le fonds de dotation KOLLAO, représenté par son président M. Damien MAES, le 22/05/2025,

Entendu l'exposé de Monsieur le rapporteur,
Le conseil municipal,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité moins une abstention (M. Claude VOSSEY),

- **DÉCIDE** la cession d'une emprise d'environ 740 m² de la parcelle cadastrée section AB n°103, au fonds de dotation KOLLAO, au prix de 200 000 euros ;
- **PRÉCISE** que les frais de géomètre seront à la charge de la commune et les frais d'acte authentique de vente seront à la charge des acquéreurs ;

N° accusé de réception Préfecture : 026-212600886-20250630-DELIB2025_

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 02/07/2025
ID : 026-212600886-20250630-DELIB2025_51-DE

(suite 1/1)
Séance du 30 juin 2025

- **DÉSIGNE** l'étude BAZAILLE & ASSOCIÉS, notaires à GIVORS, pour le fonds de dotation KOLLAO et Maitre Jean-Yves BARNASSON, notaire au Romans-sur-Isère, pour la commune afin de rédiger l'acte authentique de vente ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer le compromis, 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 :

Pour extrait certifié conforme,
Le Maire,

MAIRIE DE CHATUZANGE LE GOUBET
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
26300

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 02/07/2025
ID : 026-212600886-20250630-DELIB2025_51-DE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 02/07/2025
ID : 026-212600886-20250630-DELIB2025_51-DE

ANNEXE DÉLIBÉRATION N°

2025-051

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

téléphone : 04 11 25 77 07
mél. : ddfip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

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

Réf. DS : 17211702
Réf. OSE : 2024-26088-26121

Le 02/05/2024

Le Directeur départemental des Finances publiques de l'Isère

à

Commune de Chatuzange-le-Goubet

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

Nature du bien : Ancienne école avec logement et garages

Adresse du bien : 9 rue du Vercors 26300 Chatuzange-le-Goubet

Valeur : 180 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %
(des précisions sont apportées au paragraphe 9 « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 02/07/2025
ID : 026-212600886-20250630-DELIB2025_51-DE

1. CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Valentine MAISONNEUVE

Référence interne du consultant:DF 749

2. DATES

de consultation :	04/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	26/04/2026
du dossier complet :	26/04/2024

3. OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1 Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2 Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3 Projet et prix envisagé

Cession de la salle communale Isidore Descombes, ancienne école avec logement.

Contexte de l'opération / projet :

La commune envisage de céder ce bien pour un projet de création d'une libraire - café / salon de thé. Le projet permettra d'offrir à la population de la commune un lieu culturel et inclusif, avec de la vente de livres, boissons, pâtisseries et des ateliers rencontres d'auteurs, club de lecture, loisirs créatifs... La collectivité a rencontré les porteuses de projet qui sont déjà avancées dans les démarches.

Prix envisagé : 200 000 €.

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 02/07/2025
ID : 026-212600886-20250630-DELIB2025_51-DE

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

Le bien se situe au nord de la commune, dans le secteur de Pizançon, le long de la rue du Vercors, à proximité des équipements publics (crèche, écoles, parking public) et des principaux axes routiers, la RD532 et la RD149b.

Il s'agit d'une salle communale qui était auparavant une école avec salle de classe et logement du professeur.

Réseaux présents.

4.3 Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
Chatuzzange-le-Goubet	AB 103	9 rue du Vercors	750 m²

4.4 Descriptif

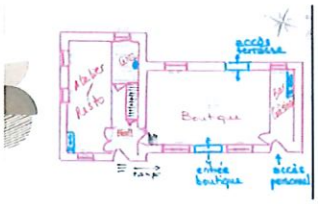
Le terrain est plat et comprend plusieurs bâtiments :

- un bâtiment (ancienne école) comprenant une grande salle au RDC et l'ancien logement sur deux niveaux qui sert de lieu de stockage pour des associations.
- 3 garages clos

Le bien dispose d'une cour fermée en façade et d'un terrain à l'arrière du bâtiment.

L'ensemble du bâtiment est à rénover.

<u>Projet proposé :</u>



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 02/07/2025
ID : 026-212600886-20250630-DELIB2025_51-DE

Photos de la visite du 26/04/2024 :

Garages et cour en façade

terrain à l'arrière

grande salle du RDC

4.5 Surfaces du bâti

Selon les informations fournies par le consultant :
Rez-de-chaussée d'environ 100 m² (42 m² pour le logement + 58 m² pour la salle)
1er étage d'environ 40 m² (ancien logement)
Combles d'environ 40 m² dont 20 m² aménageables.
3 garages individuels clos

5 . SITUATION JURIDIQUE

5.1 Propriété de l'immeuble

Commune de Chatuzange-le-Goubet

5.2 Conditions d'occupation

Libre
Présence d'un compteur communiquant dans les combles (convention passée avec GRDF).

6 . URBANISME

6.1 Règles actuelles

Zone Ub du PLU de la commune en vigueur, zone urbaine prolongeant les cœurs de village, comprenant une mixité des fonctions et des formes urbaines.

6.2 Date de référence et règles applicables

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 02/07/2025
ID : 026-212600886-20250630-DELIB2025_51-DE

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

Étude interne au service : termes de cessions d'anciennes écoles :

Date de vente	Départ	Commune	Localisation	Réf cadas	Surf ter	SUB	Prix de vente	Prix net Ter/SUB	Type
23/06/11	26	MONTELIMAR	Centre historique	AV 628	990	565	100 000 €	177 €	Ecole
21/12/21	26	CHATUZANGE LE GOUBET	Chemin de Cenizier	BC 43	755	267	220 000 €	824 €	Ecole
13/04/22	26	VALENCE	Hugo	CE 65	1 333	480	360 000 €	750 €	Ecole
29/09/10	26	VALENCE	Crozettes	AO 34	1 687	346	315 000 €	712 €	Ecole
10/10/17	26	VALENCE	Valensolles	DI 142	1 598	525	230 000 €	402 €	Ecole
23/01/18	07	VIVIERS	Hameau St Alban	AD 325	580	200	127 500 €	598 €	Ecole

Les termes correspondant à des cessions d'anciennes écoles ne sont pas courants.
Le marché est hétéroclite avec quelques ventes assez anciennes, cependant on remarque des ventes comprises entre 100 000 € et 360 000 €.
Le terme privilégié est la cession en 2021 par la commune de Chatuzange-le-Goubet d'une école au prix de 220 000 € (824 €/m² SU), surface de terrain quasi identique et surface utile totale supérieure.

Recherche de cessions de locaux professionnels anciens, rayon de 3 km, 2020 à 2023 :
La salle du rez-de-chaussée peut être assimilée à un local professionnel (bureau)

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
2604P01 2022P05417	57//AB/208//54	BOURG-DE-PEAGE	7 PL ANDREVON	11/02/2022	111	53 000	477,48 €
2604P01 2022P16792	57//AB/208//54	BOURG-DE-PEAGE	7 PL ANDREVON	21/07/2022	111	70 000	630,63 €
2604P01 2021P15783	57//AB/309//20/19	BOURG-DE-PEAGE	RUE DE LA REPUBLIQUE	07/07/2021	90	89 600	995,56 €
2604P01 2021P20847	281//BI/39//16/13/12	ROMANS-SUR-ISERE	3 PL CARNOT	28/09/2021	110	100 000	909,09 €
2604P01 2023P21203	281//BH/383//19	ROMANS-SUR-ISERE	2 RUE DANTON	09/11/2023	87	47 000	540,23 €
2604P01 2021P16214	281//BI/466//	ROMANS-SUR-ISERE	15 AV PIERRE SEMARD	05/08/2021	167	160 000	958,08 €
2604P01 2022P13017	281//BI/ 44//39/38/33/44/42/43	ROMANS-SUR-ISERE	46 AV PIERRE SEMARD	10/06/2022	126	105 000	833,33 €
						Moyenne	763,49 €
						Médiane	833,33 €
						Minimum	477,48 €
						Maximum	995,56 €

Valeurs moyenne/médiane à environ 800 €/m².

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 02/07/2025
ID : 026-212600886-20250630-DELIB2025_51-DE

Recherche de cessions de logements anciens, rayon de 1 km, de 2020 à 2023 :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
2604P01 2023P20241	88//AB/212//676	CHATUZANGE-LE-GOUBET	30 IMP BEAUSEJOUR	17/10/2023	1201	98	90 000	918,37 €
2604P01 2021P19037	57//ZE/164//131	BOURG-DE-PEAGE	14 RUE DU 75 EME RI	24/09/2021	692	77	90 000	1 168,83 €
2604P01 2021P24196	281//BP/37//	ROMANS-SUR-ISERE	19 RUE LOUIS JOUVET	12/11/2021	757	95	90 000	947,37 €
2604P01 2022P06471	281//BV/307//	ROMANS-SUR-ISERE	10 RUE MARCEL PAGNOL	25/03/2022	250	84	80 555	958,99 €
							Moyenne	998,39 €
							Médiane	953,18 €
							Minimum	918,37 €
							Maximum	1 168,83 €

Valeurs moyenne/médiane à environ 1000 €/m².

Recherche de cessions de garages, de 2021 à 2023 :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Prix total	Prix unitaire
2604P01 2022P24085	281//BP/401//238	ROMANS-SUR-ISERE	42 RUE ALFRED DE MUSSET	17/11/2022	9 500	9 500 €
2604P01 2023P09920	281//BP/397//66	ROMANS-SUR-ISERE	2 RUE LOUIS JOUVET	16/05/2023	11 500	11 500 €
2604P01 2022P26798	281//BP/50//320	ROMANS-SUR-ISERE	5 RUE SAINT RUF	16/12/2022	12 000	12 000 €
2604P01 2019P15733	281//BP/401//246	ROMANS-SUR-ISERE	42 RUE ALFRED DE MUSSET	13/12/2019	10 800	10 800 €
2604P01 2020P04973	281//BP/401//385	ROMANS-SUR-ISERE	13 RUE SAINT RUF	17/03/2020	9 500	9 500 €
2604P01 2020P07797	281//BP/401//230	ROMANS-SUR-ISERE	13 RUE ST RUF	25/05/2020	9 000	9 000 €
					Moyenne	10 383 €
					Médiane	10 150 €
					Mini	9 000 €
					Maxi	12 000 €

Valeurs moyenne/médiane à 10 000 €/garage.

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Données de la cote CALLON 2023 :
- valeurs pour la grande salle :
bureaux anciens non rénovés à Bourg-de-Péage / Romans-sur-Isère de 590 €/m² à 670 €/m² mini.

- valeurs pour l'ancien logement :
logements anciens individuels à Bourg-de-Péage / Romans-sur-Isère de 960 €/m² à 1160 €/m² maxi.

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

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la localisation privilégiée et des tendances du marché immobilier, les valeurs retenues seront :

Valeur vénale de la grande salle : valeur retenue à 800 €/m²
58 m² x 800 €/m² = 46 400 €

Valeur vénale de l'ancien logement : valeur retenue à 1000 €/m²
(82 m² + 20 m²) x 1000 €/m² = 102 000 €

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 02/07/2025
ID : 026-212600886-20250630-DELIB2025_51-DE

Valeur vénale des 3 garages : valeur retenue à 10 000 €/unité
3 x 10 000 € = 30 000 €

Valeur de l'ensemble des biens : 178 400 €, valeur arrondie à 180 000 €

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 **180 000 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 153 000 € (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.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 02/07/2025
ID : 026-212600886-20250630-DELIB2025_51-DE

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,

Saillour Sylvie

Inspectrice des Finances publiques

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.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le 02/07/2025
ID : 026-212600886-20250630-DELIB2025_51-DE

Département de la Drôme
Commune de Chatuzange le Goube

PROJET DE REAMENAGEMENT DE PROPRIETE

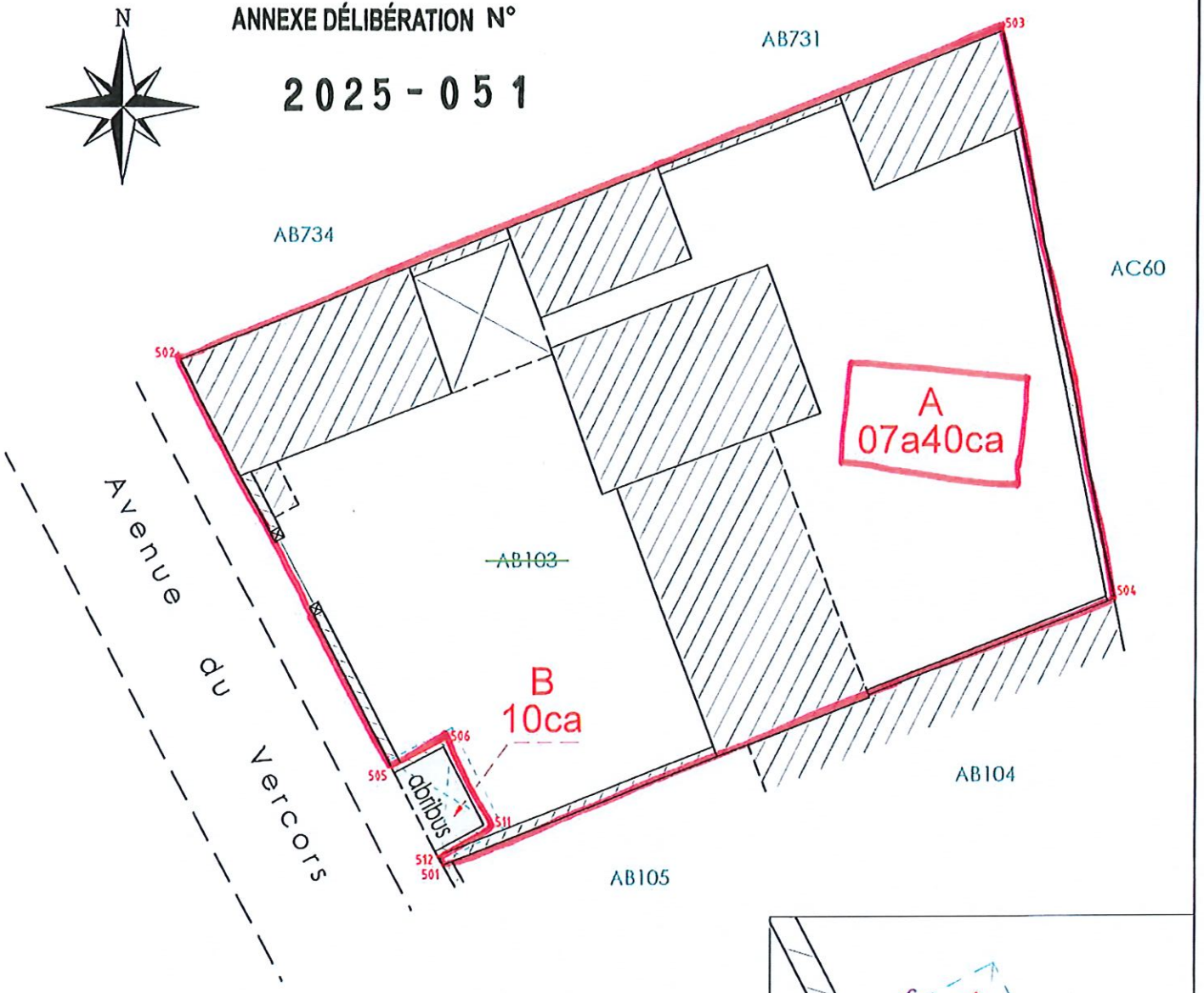
Parcelle Section AB n° 103

Lever du 11 juin 2025

Dos. 25 100

ANNEXE DÉLIBÉRATION N°

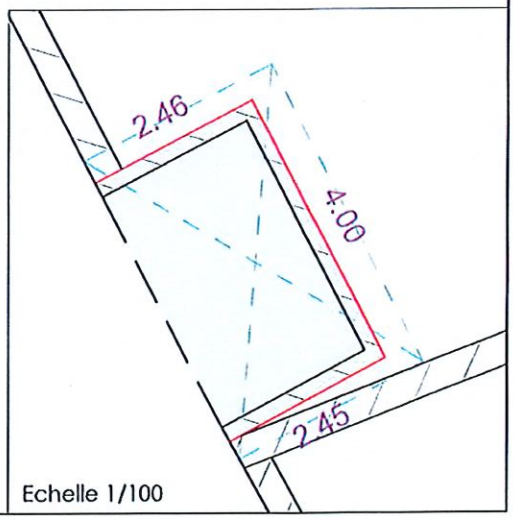
2025-051



Système RGF - projection CC45		
MAT	X	Y
501	1863536.88	4206048.40
502	1863526.08	4206068.81
503	1863559.53	4206081.90
504	1863564.26	4206059.02
505	1863534.80	4206052.32
506	1863536.99	4206053.45
511	1863538.84	4206049.90
512	1863536.68	4206048.76

bati
passe de toit
nouvelle limite

Echelle 1/250



Echelle 1/100

Bureau d'Etudes "ACTIF"
Aménagement - Coordination - Topographie - Informatique - Faisabilité
Patrick BENISTANT
Géomètre Topographe
Agréé par le centre des impôts fonciers
pour l'établissement des documents d'Arpentage
26300 MARCHES - Tél : 04 75 47 26 20 - Portable : 06 82 64 37 65

CSN GT
Chambre Syndicale Nationale des Géomètres Topographes