

REPUBLIQUE FRANCAISE

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

Le vingt-cinq septembre deux mille vingt 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	18/09/2020
DATE DE L'AFFICHAGE PAR EXTRAIT DE LA PRESENTE DELIBERATION	02/10/2020

OBJET :**Acquisition foncière - Tènement immobilier bâti et non bâti - Route de la Justice****Étaient présents :**

M. Roger DIDIER , Mme Maryvonne GRENIER , M. Olivier PAUCHON , Mme Rolande LESBROS , M. Jérôme MAZET , Mme Pascale ROUGON , M. Jean-Louis BROCHIER , Mme Catherine ASSO , M. Cédryc AUGUSTE , Mme Solène FOREST , M. Daniel GALLAND , 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 Mélissa FOULQUE , M. Gil SILVESTRI , Mme Chiara GENTY , M. Alexandre MOUGIN , Mme Evelyne COLONNA , M. Fabien VALERO , Mme Sabrina CAL , M. Alain BLANC , M. Eric MONTOYA , Mme Christiane BAR , Mme Charlotte KUENTZ , M. Christophe PIERREL , Mme Isabelle DAVID , M. Thierry RESLINGER , M. Eric GARCIN , Mme Pimprenelle BUTZBACH , M. Nicolas GEIGER , Mme Marie-José ALLEMAND , M. Michel BILLAUD

Conseillers Municipaux, formant la majorité des membres en exercice.

Excusé(es) :

M. Bruno PATRON procuration à 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 Evelyne COLONNA, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il(elle) a acceptées.

Le rapporteur expose :

La société DISTRIDEPOT, représentée par Monsieur Willy MATHIEU, est propriétaire d'un tènement immobilier sis à Gap, quartier de la Justice.

Ce tènement composé des parcelles cadastrées aux n° 467 et 469 section AW, présente une contenance cadastrale de 3 923 m² et comprend :

- un bâtiment d'entrepôt avec une partie de bureaux ;
- un terrain non bâti.

Pour les besoins de leur activité économique, les associés de la société DISTRIDEPOT ont créé 3 autres sociétés : DISTRICOLIS, DISTRIMURS et DISTRIPALET.

La société DISTRIDEPOT exerce au sein des locaux du quartier de la Justice, au travers de la société DISTRICOLIS, une activité de distribution et de livraison de marchandises.

Aujourd'hui, cette société envisage du fait du développement de son activité, un déménagement vers une localisation plus adaptée au sein de la Zone d'activité de "Gandière" sur la commune de La Saulce.

Cette relocalisation implique notamment la vente des locaux situés Avenue d'Embrun appartenant à la société DISTRIMURS et exploités par la société DISTRIPALET.

Ainsi, il a été proposé à la Ville de Gap d'acquérir les biens du quartier de la Justice.

Il convient de rappeler que la commune est propriétaire d'une partie de l'ensemble immobilier au sein duquel la salle d'escalade municipale a été aménagée.

Par conséquent, il apparaît pour la collectivité une réelle opportunité d'obtenir la totale maîtrise foncière de cet ensemble immobilier d'une contenance totale de 21 323 m² et d'un bâtiment d'une surface close et couverte de plus de 6 000 m².

De ce fait, la collectivité disposerait de nombreuses possibilités pour réaliser à moyen et long termes les équipements qui seraient nécessaires aux besoins de sa population.

La réalisation d'une salle d'arts martiaux et d'un pôle sportif figurent parmi les projets à réaliser au sein du bâtiment.

En ce qui concerne les négociations, la Société DISTRIDEPOT a proposé de céder ses biens au prix total de 874 640 €.

France Domaine a été consulté et a rendu son avis en date du 15 septembre 2020.

Cet avis exprime une valeur vénale globale de 939 600 € (avec 522,00 €/m²). La surface prise en compte pour cette évaluation a été pondérée en fonction des éléments suivants :

- Le montant des travaux d'amélioration visant le goudronnage d'une partie du terrain, la construction d'un abri couvert et non-clos, ainsi que la reprise de l'étanchéité au niveau du plafond de l'entrepôt, qui seront réalisés préalablement à la vente des biens immobiliers, pour un montant de 86 640 € Hors Taxe.
- Les potentialités offertes par le terrain attenant en termes de constructibilité au vu du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) en vigueur qui présente un classement en zone UE destinée à l'accueil d'activités.

En vertu de l'article 1042 du Code Général des Impôts, la Ville de Gap sollicitera l'exonération de tous droits au profit du Trésor.

Enfin, il est important de noter que la réalisation d'une telle acquisition immobilière est conditionnée par les événements suivants :

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.

- L'obtention par la société DISTRICOLIS ou la société DISTRIDEPOT, ou de toute autre société composée par les associés actuels de ces deux sociétés, du Permis de Construire relatif à la construction d'un bâtiment au sein de la zone d'activité de "Gandière" ainsi que la signature de l'acte authentique afférent à l'acquisition, par l'une ou l'autre de ces deux sociétés, du terrain nécessaire à la mise en oeuvre du Permis de Construire obtenu ou à défaut la régularisation d'un bail commercial permettant l'exercice de leur activité sur cette zone.
- La vente par la société DISTRIMURS d'un bien dont elle est propriétaire sis à Gap, avenue d'Embrun et cadastré au n° 112 section AR.

Décision :

Il est proposé sur avis favorable des Commission de l'Urbanisme, de l'Agriculture et de la Transition Energétique et des Finances, réunies respectivement les 15 et 16 septembre 2020 :

- **Article 1** : d'accepter d'acquérir les biens immobiliers appartenant aux associés de la société DISTRIDEPOT, sis quartier la justice et composés des parcelles cadastrées au n°467 et 469 section DH, au prix total de 874 640 Euros.
- **Article 2** : d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'ensemble des documents nécessaires à cette acquisition et notamment l'avant-contrat et l'acte authentique de vente.

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

- POUR : 41

- SANS PARTICIPATION : 2

Mme Marie-José ALLEMAND, M. Michel BILLAUD

La conseillère municipale Déléguée

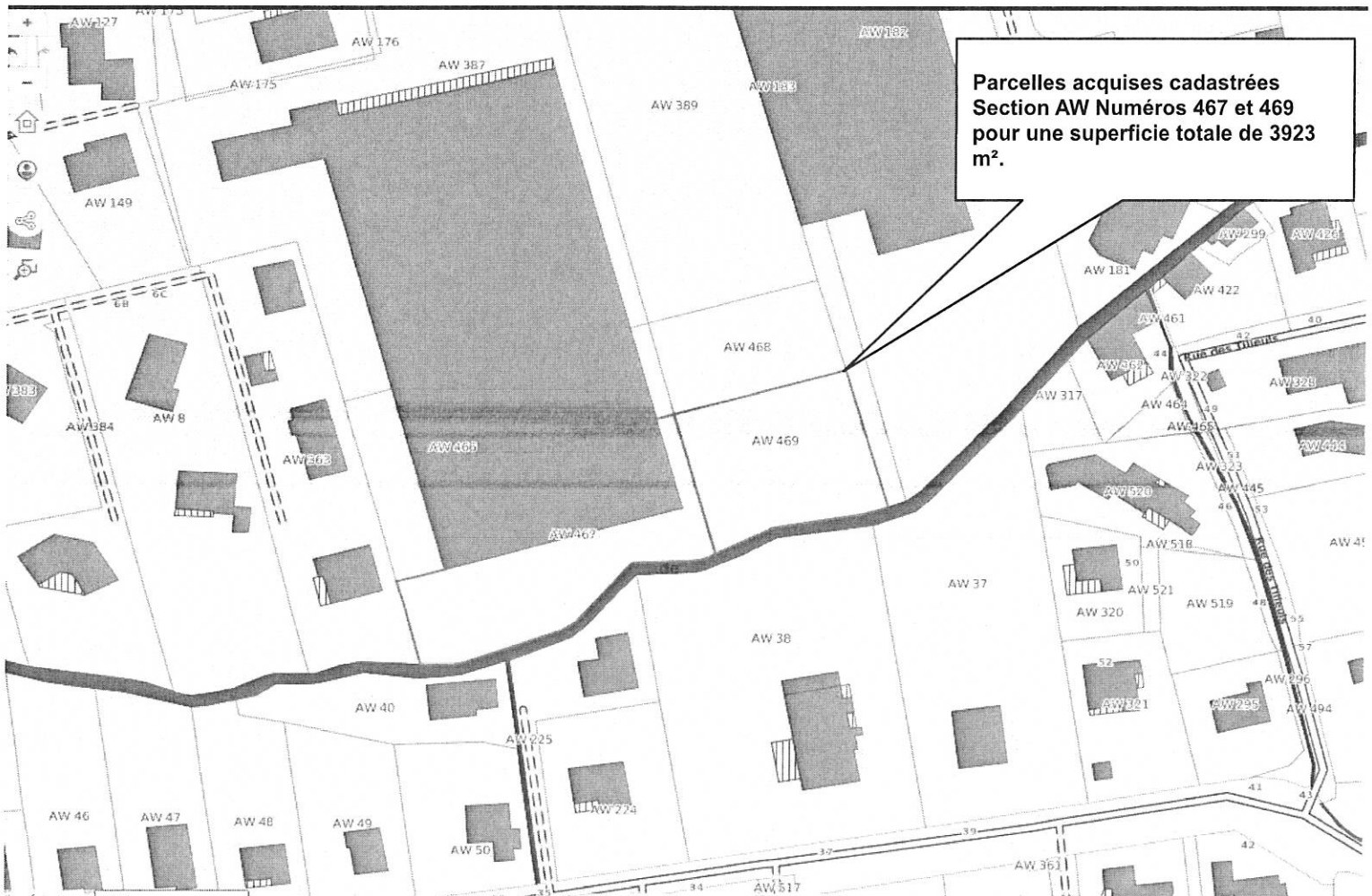
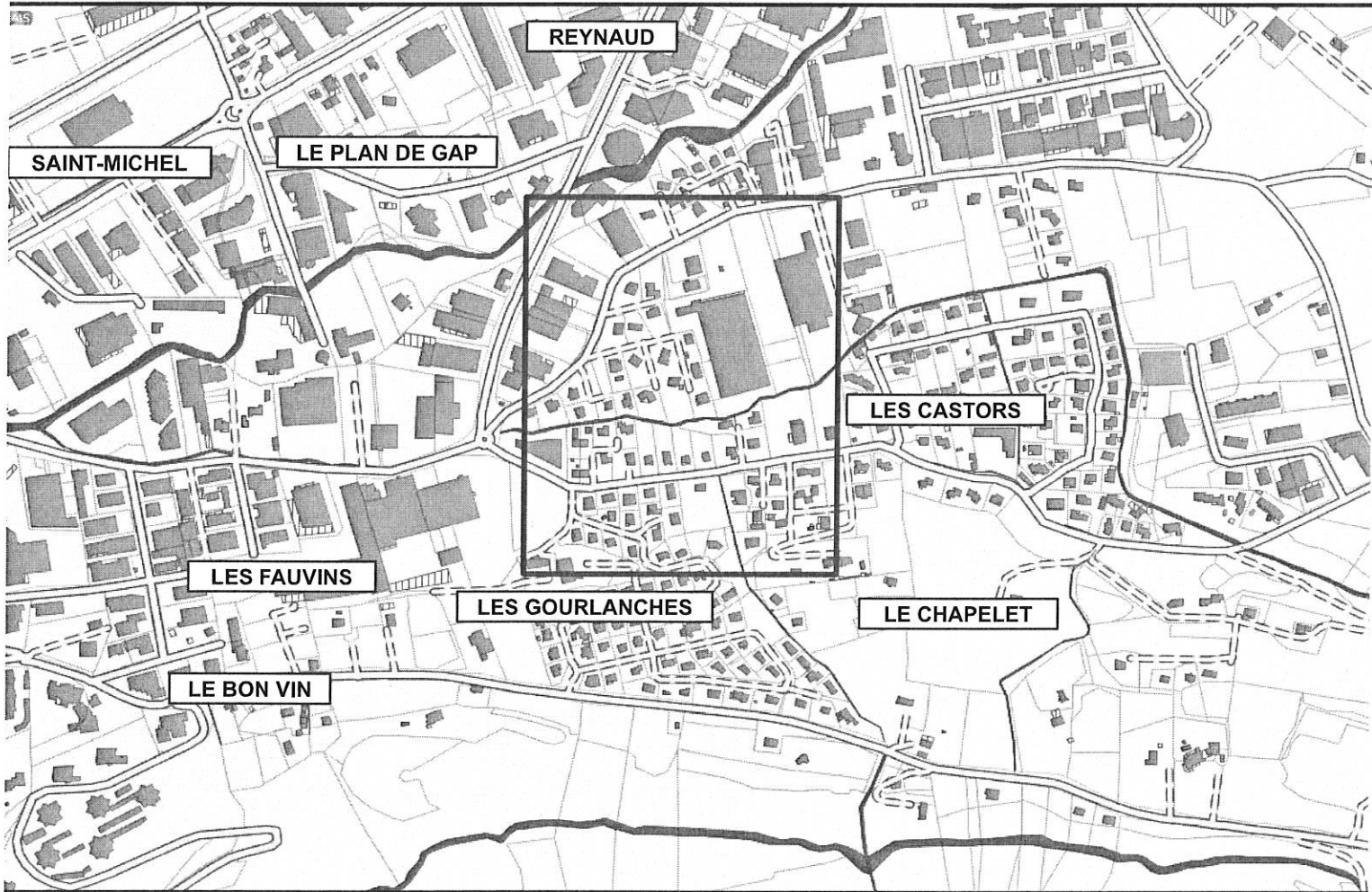


Evelyne COLONNA

Transmis en Préfecture le : 05 OCT. 2020

Affiché ou publié le : 05 OCT. 2020

Acquisition foncière - Tènement immobilier bâti et non bâti - Route de la Justice



**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE VAUCLUSE**

Pôle Expertise et Services aux Publics
Pôle d'Évaluation Domaniale
Cité administrative - Avenue du 7^{ème} Génie BP 31091
84097 AVIGNON CEDEX 9
Téléphone : 04 90 80 41 45
Mél. : ddvip84.pole-evaluation @dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur :	Christel MORAND
Téléphone :	04.90.80.41.36
Portable :	06.33.29.80.10
Courriel :	christele.morand@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. LIDO :	2020-05061V0553 - DS n°2004293

Monsieur le Directeur départemental des Finances
publiques

À

**M. LE MAIRE
HÔTEL DE VILLE
3 RUE DU COLONEL ROUX
05000 GAP**

AVIGNON, le 15/09/2020

AVIS DE VALEUR VENALE

DÉSIGNATION DU BIEN :	LOCAUX D'ACTIVITÉS - HANGAR
ADRESSE DU BIEN :	18A ROUTE DE LA JUSTICE À GAP (05000)
VALEUR VÉNALE :	939.600€

1 - SERVICE CONSULTANT :

Affaire suivie par : **Mairie de GAP**
ANDRÉ ENFOUX

2 - DATES :

Date de consultation	30/06/2020
Date de réception du dossier	01/07/2020
Demande de renseignements	03/07/2020
Réponse	01/09/2020
Date de visite	11/09/2020
Date de constitution du dossier "en état"	11/09/2020

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

Demande d'estimation de la valeur vénale dans le cadre de l'acquisition d'un bien appartenant à la propriété communale.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : **AW 467 et 469**

Superficie : **3.923m²**

Surface : **1.800m²**

Description du bien :

Il s'agit d'un hangar, déclaré au cadastre à usage d'atelier, d'une surface de 1.800m².

Ce hangar dispose en façade de 4 portes coulissantes pouvant accueillir des poids lourds et sur le côté de 6 portes coulissantes pour des camionnettes. Il comprend une fosse de vidange.

Le sol est en béton (dalle épaisse puisqu'il s'agit d'un ancien entrepôt de logistique), la charpente est en métal avec une couverture de type toit terrasse malgré une légère pente dont l'étanchéité a été refaite récemment.

À l'intérieur du hangar, une partie bureau a été créée par cloisonnement : 4 pièces au sol carrelé, équipées de climatisation et d'huissieries en bois double vitrage, cette partie comprend également des sanitaires (1 douche et des toilettes).

Au moment de la vente, il est prévu par le vendeur que :

- le sol extérieur, actuellement en très mauvais état (trous profonds), sera goudronné,
- 100m² de parkings couverts seront réalisés (travaux en cours), lesquels pourront être clos.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Distri Dépôt

Origine de propriété : Acquisition du 04/10/2016 (16P7166) d'une propriété bâtie consistant en un bâtiment à usage d'entrepôt avec terrain attenant (AW 467 et 469) formant les lots 3 et 5 du Lotissement "La Justice" au prix de 730.000€, bâtiment loué à Districolis moyennant un loyer annuel de 81.558€, soit au prix de 405,55€/m².

Situation d'occupation : Loué actuellement à Districolis ; mais libre au moment de la vente.

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UE ab du PLU : la zone UE correspond aux secteurs destinés à l'accueil d'activités, le secteur a est destiné à l'artisanat de production, industrie, entrepôt, commerce "de gros", le secteur b est destiné au bureau, centre de congrès et d'exposition.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison, 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.

La valeur vénale des emprises arrondie est établie à **939.600€** (522€/m²).

Une marge de négociation de 10% est laissée à l'appréciation du Consultant.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de **18 mois**.

9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques de Vaucluse et par délégation,
Le responsable du Pôle d'Évaluation Domaniale



Jean-Pierre SALVADOR