

## REPUBLIQUE FRANCAISE

## =====

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

**Le vingt-huit janvier deux mille vingt-deux 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 : 32
DATE DE LA CONVOCATION	21/01/2022
DATE DE L'AFFICHAGE PAR EXTRAIT DE LA PRESENTE DELIBERATION	04/02/2022

**OBJET :**

**Protocole d'accord - Échange d'emprises foncières - Réaménagement urbain - Parking  
du Bocage**

**Étaient présents :**

M. Roger DIDIER , M. Olivier PAUCHON , Mme Rolande LESBROS , M. Jérôme MAZET , Mme Paskale ROUGON , M. Jean-Louis BROCHIER , M. Cédryc AUGUSTE , M. Daniel GALLAND , Mme Zoubida EYRAUD-YAAGOUB , M. Jean-Pierre MARTIN , 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. Gil SILVESTRI , Mme Chiara GENTY , M. Alexandre MOUGIN , Mme Evelyne COLONNA , M. Fabien VALERO , Mme Sabrina CAL , M. Bruno PATRON , M. Alain BLANC , M. Eric MONTROYA , Mme Christiane BAR , Mme Charlotte KUENTZ , Mme Isabelle DAVID , Mme Pimprenelle BUTZBACH , M. Michel BILLAUD

Conseillers Municipaux, formant la majorité des membres en exercice.

**Excusé(es) :**

Mme Maryvonne GRENIER procuration à M. Daniel GALLAND, Mme Catherine ASSO procuration à Mme Françoise DUSSERRE, Mme Solène FOREST procuration à M. Joël REYNIER, Mme Martine BOUCHARDY procuration à Mme Zoubida EYRAUD-YAAGOUB, M. Richard GAZIGUIAN procuration à M. Cédryc AUGUSTE, Mme Mélissa FOULQUE procuration à M. Jean-Louis BROCHIER, M. Eric GARCIN procuration à Mme Isabelle DAVID, M. Nicolas GEIGER procuration à Mme Pimprenelle BUTZBACH, Mme Marie-José ALLEMAND procuration à M. Michel BILLAUD

**Absent(s) :**

M. Christophe PIERREL, Mme Pauline FRABOULET

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



Le rapporteur expose :

Par sa délibération du en date du 24 juillet 2020, le Conseil Municipal de la Ville de Gap a approuvé le lancement d'une procédure de déclassement visant le Parking du Bocage situé quartier Charmasson et composé des parcelles cadastrées aux numéros 259, 325 et 359 section AN.

Ce déclassement est motivé par un projet de requalification de l'espace public en front de l'avenue Emile Didier avec notamment l'aménagement d'un espace dédié au stationnement automobile marqué et signalé, l'aménagement de cheminement et d'espaces piétonniers ainsi que la réalisation d'espaces verts et arborés.

De tels aménagements auront pour effet de renforcer l'attractivité de l'ensemble du secteur.

Néanmoins, la requalification implique la démolition des bâtiments existants, et l'acquisition des parcelles sur lesquelles ils sont implantés.

Parallèlement, la construction d'un ensemble immobilier sur le fond de l'actuel parking, et à proximité de la voie ferrée, est souhaitée afin de redynamiser le secteur par la réalisation d'un espace structurant en matière de logements, de commerces et de services, de détente ou encore d'animation.

Ainsi, une fois déclassée, il est prévu que l'emprise nécessaire fasse l'objet d'un échange foncier et les parcelles du front de rue seraient la contrepartie de cet échange.

En outre, la société PRO et IMMO, représentée par Monsieur François KOROLOFF, a engagé des négociations avec certains propriétaires du front de rue afin d'acquérir leurs biens cadastrés aux n° 73, 74, 255, 324 et 327 de la section AN.

En effet, cette société de promotion immobilière a envisagé la construction d'un bâtiment à destination de résidence sénior non-médicalisée d'une centaine de logements et comprenant environ 900 m<sup>2</sup> de surface commerciale.

Une telle opération d'initiative privée nécessitant une assiette foncière de 4 900 m<sup>2</sup> s'avère compatible aux objectifs de requalification urbaine que s'est fixé la collectivité et serait idéalement située sur la partie du parking qui fait l'objet de la procédure de déclassement.

Après discussion, il a été convenu qu'un fois l'échange réalisé, la société PRO et IMMO disposerait d'un terrain d'assiette parfaitement adapté à son projet immobilier et que la Ville de Gap qui est déjà propriétaires des parcelles non-bâties cadastrées aux n° 326 et 328 section AN, serait en mesure de réaliser les aménagements urbain le long de l'Avenue Emile Didier.

Cependant, il convient de souligner que cet échange ne pourra intervenir que lorsque plusieurs conditions seront remplies. A ce jour, les principales conditions sont les suivantes :

- L'approbation par le Conseil Municipal du déclassement de l'emprise concernée au sein du Parking du Bocage suite à l'enquête publique qui doit

être réalisée conformément aux dispositions du Code de la Voirie Routière, ainsi que la purge de tout recours de la délibération de déclassement ;

- L'obtention par la société PRO et IMMO d'un Permis de Construire relatif au projet d'ensemble immobilier et la purge des éventuels recours administratifs, qu'ils soient gracieux ou juridictionnels, relatifs à cette autorisation d'urbanisme ;
- L'obtention de la maîtrise foncière de l'ensemble des parcelles du front de rue par la société PRO et IMMO en vue d'être cédé à titre d'échange à la commune, ainsi que l'acquisition par cette même société d'une emprise d'environ 800 m<sup>2</sup> à prélever sur la parcelle appartenant à la SNCF (cadastrée au n° 297 section AN) et nécessaire au projet de construction ;
- L'obtention par la société PRO et IMMO d'un concours bancaire du montant de 1 000 000 € nécessaire à l'acquisition des parcelles du front de rue et d'une caution bancaire du montant de 2 205 000 € afin d'apporter une garantie à la Ville de Gap dans le cadre de l'échange foncier.

Par conséquent, la signature d'un protocole d'accord fixant les engagements des différentes parties investies au sein du projet et tenant compte des aléas, s'avère aujourd'hui nécessaire.

Le projet de protocole d'accord est annexé à la présente délibération.

Concernant l'échange foncier, France Domaine a été consulté et a rendu des avis en date des 21 avril 2021 et 19 janvier 2022 mentionnant les valeurs suivantes ;

- 2 259 190 € pour les immeubles du front de rue libre de toute occupation;
- 2 205 000 € pour les 4 900 m<sup>2</sup> de terrain déclassé.

Cet échange implique donc une soulte à la charge de la Commune d'un montant de CINQUANTE QUATRE MILLE CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (54.190,00 EUR).

Lorsque les conditions prévues par le protocole d'accord seront réalisées, il conviendra de signer un acte authentique définitif constatant la réalisation desdites conditions et opérant la régularisation de l'échange avec soulte des biens susdésignés.

### **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 18 et 19 Janvier 2022 :

**Article 1 :** d'approuver les termes du projet de protocole d'accord ci-annexé et relatif à l'échange d'emprise foncière avec soulte d'un montant de 54.190,00 € à charge de la Commune, nécessaire au projet de réaménagement urbain comprenant le Parking du Bocage.

**Article 2 :** d'autoriser Monsieur le maire à signer ledit protocole d'accord ainsi que tout document y étant afférent.

**Article 3 :** d'autoriser Monsieur le Maire à signer, lorsque les conditions prévues par le protocole d'accord seront réalisées, un acte authentique définitif constatant la réalisation desdites conditions et opérant la régularisation de l'échange des 4 900 m<sup>2</sup> de terrain déclassé en contrepartie des biens immobiliers cadastrés aux n°73, 74, 255, 324 et 327 de la section AN, avec versement par la Commune d'une soulte d'un montant de cinquante quatre mille cent quatre-vingt-dix euros (54.190,00 euros).

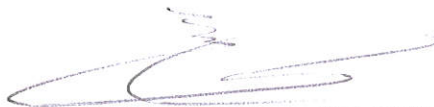
Mise aux voix cette délibération est adoptée ainsi qu'il suit :

- POUR : 39

- SANS PARTICIPATION : 2

Mme Marie-José ALLEMAND, M. Michel BILLAUD

La Conseillère Municipale Déléguée



Evelyne COLONNA

Transmis en Préfecture le : - 4 FEV. 2022

Affiché ou publié le : - 4 FEV. 2022





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

AVIGNON, le 19/01/2022

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES  
PUBLIQUES DE VAUCLUSE**

CONSEIL AUX DÉCIDEURS PUBLICS ET AFFAIRES DOMANIALES  
PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE

CITÉ ADMINISTRATIVE  
AVENUE DU 7<sup>ME</sup> GÉNIE  
BP 31091

84097 AVIGNON CEDEX 9

Téléphone : 04 90 80 41 45

Mél. : [ddfip84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Affaire suivie par : Christel MORAND

[christele.morand@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:christele.morand@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 04.90.80.41.36

Réf. DS : 7282856

Réf. OSE : 2022-05061-00552

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES

À

M. LE MAIRE DE GAP



## 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)*

Désignation du bien : PARKING DU BOCAGE

Adresse du bien : RUE PAUL CHARMASSON À GAP (05000)

Valeur : **2.205.000€** assortie d'une marge d'appréciation de **10%** (voir \$9 page 4)

## 1 - SERVICE CONSULTANT

MAIRIE DE GAP

Affaire suivie par : ANDRÉ ENFOUX ET ANTHONY MAZAN

## 2 - DATE

Date de consultation	05/01/2022
Date de visite	15/04/2021
Date de constitution du dossier "en état"	05/01/2022
Date d'échéance	Conseil Municipal du 28/01/2022

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

### 3.1. Nature de l'opération

Dans le cadre d'une opération de requalification au sein du Quartier du Bocage à laquelle la Mairie souhaite participer, celle-ci céderait la quasi-totalité de l'actuel parking du Bocage pour une superficie approximative de 4.900m<sup>2</sup>, après déclassement du domaine public, en vue de la réalisation d'une opération d'une construction d'un bâtiment abritant des locaux commerciaux et une "résidence senior" ainsi que l'aménagement d'espaces verts et de places de stationnement.

En contre-partie, la Commune achèterait un ensemble de parcelles située sur l'actuel "front de rue" pour y réaliser les travaux d'aménagement public (dossiers connexes 2021-05061V0152 et 0153) consistant en la réalisation d'un espace ouvert avec plusieurs aménagements publics tels la poursuite de la contre-allée piétonne et cyclable le long de l'Avenue Émile Didier ou encore l'aménagement de places de stationnement

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

### 3.3. Projet et prix envisagé

Non renseigné

## 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. À 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 parking du bocage est situé à l'arrière de l'Avenue Émile Didier et offre peu de visibilité. Il se situe dans l'entrée de ville en venant de Briançon.

### 4.3. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
GAP	AN 329	Avenue Emile Didier / Rue Paul Charmasson	3.273m <sup>2</sup>	Parking
GAP	AN 259	Avenue Emile Didier / Rue Paul Charmasson	9.306m <sup>2</sup>	Parking
<b>TOTAL</b>			<b>12.579m<sup>2</sup></b>	

### 4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain à usage de parking non bitumé, engravillonné, bordé au fond par les voies ferrées, ce qui permettrait de créer un accès au Pôle d'Échange Multi-modal (PEM). Le terrain nécessite des travaux d'imperméabilisation. L'emprise à la vente est de 4.900m<sup>2</sup>.

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

Sans objet



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de GAP  
Origine de propriété : Antérieure à 2004

### 5.2. Conditions d'occupation actuelles

Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

Zone UB du PLU : quartiers périphériques du centre-ville, dont la densité, au regard de l'accessibilité, des équipements et services publics existants, doit être optimisée. À dominante d'habitat, il peut y être également accueilli des activités compatibles avec l'habitat et des équipements collectifs. Afin de rapprocher les lieux de consommation courante et les lieux d'habitat, des espaces préférentiels pour l'implantation de commerces de détail et assimilés sont identifiés aux documents graphiques.

### 6.2.Date de référence et règles applicables

PLU approuvé le 02/02/2018, modification 1 approuvée le 27/09/2019, déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 25/06/2021, modification simplifiée n°1 approuvée le 24/09/2021

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La méthode d'évaluation retenue peut être :

- celle de la comparaison directe qui consiste à fixer la valeur vénale 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.
- celle de la recupération foncière qui consiste à déterminer la valeur du terrain, considéré comme nu et libre d'occupation, diminuée des frais de démolition des constructions et, le cas échéant, des frais d'éviction ou de relogement des occupants.

Au cas particulier, la méthode de la récupération foncière est utilisée car le terrain à évaluer supporte un bâti très dégradé dont la valeur est inférieure à celle du terrain seul et dont les coûts de réhabilitation seraient disproportionnés.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1.Sources et critères de recherche – Termes de référence

Aucun terme de comparaison n'a été recensé dans les applications BNDP et Patrim.

#### 8.1.2.Autres sources

La Cote annuelle des valeurs vénales immobilières et foncières au 1<sup>er</sup> janvier 2021 établit, pour le centre-ville de GAP, les valeurs suivantes :

valeur dominante : 570€/m<sup>2</sup>,  
prix minimum 254€/m<sup>2</sup>  
prix maximum 847€/m<sup>2</sup>

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Il est retenu la valeur dominante soit 570€/m<sup>2</sup> moins les coûts des travaux envisagés sur le terrain (Préparation du sol pour goudronnage, imperméabilisation) évalués à 120€/m<sup>2</sup> en application du tableau ci-dessous (source : travaux.com) : il est retenu le prix minimum s'agissant d'un terrain déjà utilisé comme parking (non enrobé), le coût de la préparation du sol ainsi que le fonds de forme sera moindre.

	Prix minimum au m <sup>2</sup>	Prix moyen au m <sup>2</sup>	Prix maximum au m <sup>2</sup>
Total fourniture et pose	120 €	160 €	190 €

Il est donc retenu un prix net de 450€/m<sup>2</sup>.

## 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 **2.205.000€**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **10%** portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **2.425.500€** (arrondie).

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent acquérir à un prix plus bas.

Ils 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 valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **18 mois**.

## 11 - OBSERVATIONS

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale 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.

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES



MICHEL LAFFITTE



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES FINANCES PUBLIQUES DE VAUCLUSE  
CITÉ ADMINISTRATIVE - AVENUE DU 7<sup>ÈME</sup> GÉNIE BP 31091  
84097 AVIGNON CEDEX 9

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DE VAUCLUSE**

PÔLE EXPERTISE ET SERVICES AUX PUBLICS  
PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE  
Téléphone : 04 90 80 41 45  
Mél. : ddfip84.pole-evaluation @dgfip.finances.gouv.fr

Monsieur le Directeur départemental des Finances  
publiques

À

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

AVIGNON, le 21/04/2021

**AVIS DE VALEUR VÉNALE**

<b>DÉSIGNATION DU BIEN :</b>	<b>LOCAUX COMMERCIAUX, APPARTEMENTS, HANGAR</b>
<b>ADRESSE DU BIEN :</b>	<b>AVENUE EMILE DIDIER À GAP (05000)</b>
<b>VALEUR VÉNALE :</b>	<b>2.259.190</b>

**1 - SERVICE CONSULTANT :**

**MAIRIE DE GAP**

Affaire suivie par : **ANDRÉ ENFOUX**

**2 - DATES :**

Date de consultation	02/02/2021
Demandes de renseignements	22/02 et 17/03/2021
Réponses	02 et 07/04/2021
Date de visite	15/04/2021 avec la Mairie de GAP, la SCI MIDOU, les propriétaires
Date de constitution du dossier "en état"	15/04/2021

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

Demande d'estimation de la valeur vénale dans le cadre d'une opération de requalification au sein du Quartier du Bocage dans le cadre d'un échange entre la Commune et le Promoteur, avec acquisition des bâtiments destinés à être démolis.

**4 - DESCRIPTION DU BIEN**

Références cadastrales : **AN 73, 74, 324, 327 et 255**

Superficie : **2.394m<sup>2</sup>**

Surface : **1.643m<sup>2</sup>** (locaux commerciaux 440m<sup>2</sup>, hangar 920m<sup>2</sup>, appartements loués 103m<sup>2</sup>, maison 180m<sup>2</sup>)

Description du bien :

**AN 324 et 327 :**

Il s'agit d'une propriété comprenant plusieurs locaux.

Le rez-de-chaussée comprend, de part et d'autre d'une porte d'entrée d'une maison, des locaux commerciaux.

A droite, il y a un barbiér comprenant un salon, un sanitaire, un bureau et un cellier, les sols sont tous en carrelage. Il présente une surface de **60m<sup>2</sup>**.

A gauche, il y a un caviste comprenant le magasin de vente, une arrière salle, un sanitaire et une cave voutée. Les pièces principales ont un carrelage au sol et des murs recouverts de bois, la cave est voutée. Il présente une surface de **120m<sup>2</sup>**.

Ces 2 locaux disposent d'un éclairage par des spots disposés dans le plafond. Ils disposent d'un parking au sol gravillonné.

Au fond à droite de la parcelle, il se trouve un bâtiment comprenant 2 appartements (actuellement loués et donc non visités) :

au rez-de-chaussée, il y a un appartement disposant d'une terrasse en bois, comprenant une chambre, une salle d'eaux, un WC séparé, et une pièce à vivre avec cuisine équipée ouverte. Il dispose d'une surface de **48m<sup>2</sup>**.

Au 1<sup>er</sup> étage, accessible par un escalier métallique, l'appartement dispose d'un balcon et comprend une grande pièce à vivre avec une cuisine toute équipée ouverte, une chambre, un WC et une salle d'eaux avec un velux. Il dispose d'une surface de **55m<sup>2</sup>**.

Entre les 2 locaux commerciaux, se trouve une maison.

La maison comprend

au rez-de-chaussée, une entrée toute en longueur, au fond de laquelle se trouve un bureau qui dessert un garage au sol en béton avec une porte basculante et un atelier ;

au 1<sup>er</sup> étage, accessible par un escalier en bois sans rambarde, un grand bureau très lumineux grâce à une terrasse au sol en bois d'une surface de 90m<sup>2</sup>, une grande pièce à vivre avec un poêle à bois, une cuisine semi-ouverte au fond du salon dispose également d'un cellier et d'un WC. La terrasse est accessible depuis chacune de ces pièces ;

au 1/2 niveau une chambre ;

au 2<sup>nd</sup> niveau, accessible également par un escalier en bois, une petit salon en sous-pente, une chambre avec mezzanine et salle d'eau, une salle d'eau avec WC.

Elle présente une surface totale de **180m<sup>2</sup>**.

#### **AN 74 :**

Il s'agit d'un bâtiment abritant le restaurant "Le Bocage". Le sol y est entièrement carrelé.

Il dispose d'une cuisine professionnelle, de sanitaires, d'une grande salle de restaurant, d'un four à pizza et d'une petite terrasse.

L'étage comprend 3 petites pièces en sous-pente à usage de bureaux.

Il dispose d'une surface de **260m<sup>2</sup>**

#### **AN 255 :**

Il s'agit d'un local type entrepôt / hangar anciennement à usage de magasin de moto et ensuite de salle de sport.

Il comprend une très grande salle avec vitrine sur l'avenue avec une banque d'accueil, une salle carrelée, un futur sanitaire, un grand couloir dessert une salle de danse, des sanitaires et douches destinés à l'usage d'une piscine intérieure (actuellement bouchée par la personne qui occupe ce local à usage de stockage).

A l'étage, accessible par une échelle de meunier, consiste en un bureau et 2 greniers au sol en plancher.

Le local dispose d'une surface de **920m<sup>2</sup>**.

#### **AN 73 :**

il s'agit d'un jardin d'une superficie de **585m<sup>2</sup>** comprenant 2 cabanons, actuellement à usage de stockage.

Les locaux commerciaux (caviste, barbier, restaurant) sont loués et les occupants seront relogés par le promoteur (SCI MIDOU) après la construction du projet.

## **5 - SITUATION JURIDIQUE**

### **Propriétaire :**

AN 324 et 327 :	William PARRUZOT et Yvonne BERRHUEL son épouse,
AN 74 :	SARL AGECAS
AN 255 :	SCI MIDOU
AN 73 :	Gisèle BERTRAND épouse DRAPERI

### **Origine de propriété :**

AN 324 et 327 :	Antérieure à 2004
AN 74 :	Acquisition du 10/06/2016 (16P04452) d'un bâtiment à usage de commerce comprenant au rez-de-chaussée une salle de bar et restaurant avec dépendances, à l'étage des bureaux et dépendances au prix de 420.000€, soit à 1.680€/m <sup>2</sup> .
AN 255 :	Antérieure à 2004
AN 73 :	Antérieure à 2004

**Situation d'occupation :** Loués mais avec relogement par le promoteur

## 6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UB du PLU

## 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 **2.259.190€** (1.731€/m<sup>2</sup> pour les locaux commerciaux, 1.958€/m<sup>2</sup> pour les appartements, 2.083€/m<sup>2</sup> pour la maison, 999€/m<sup>2</sup> pour le hangar et 155€/m<sup>2</sup> pour le terrain). Une marge de négociation de 10% est laissée à l'appréciation du Consultant.

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

## 8 - DURÉE DE VALIDITÉ

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

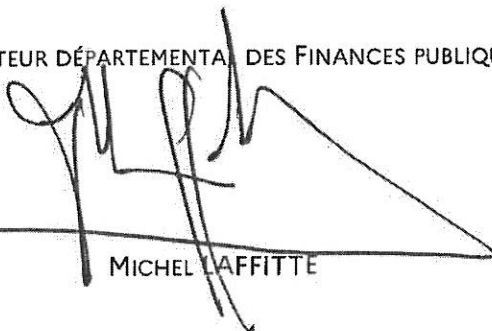
## 9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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.

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES,



MICHEL LAFFITTE



# PROTOCOLE D'ACCORD

---

## ENTRE LES SOUSSIGNES :

**La Commune de GAP**, représentée par son Maire en exercice, domicilié ès qualité en l'Hôtel de Ville- Campus des trois fontaines- 05000 GAP, habilité à signer les présentes par délibération du Conseil Municipal en date du.....

*Ci-après nommée « La Commune »*

**D'UNE PART,**

## Et :

**La Société PRO & IMMO**, société par actions simplifiée au capital social de 1.000.000,00 € immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Gap sous le numéro 430 214 007, sise 1 Chemin des croix, 05200 EMBRUN, représentée par la société GROUPE INVESTIMMO en sa qualité de Présidente, SARL à associé unique immatriculée au RCS de Gap sous le numéro 479 674 533, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts et dont le représentant légal est Monsieur François KOROLOFF, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts,

*Ci-après nommée « La société PRO & IMMO »*

**D'AUTRE PART,**

*Ci-après dénommées ensemble « Les Parties »*

## **IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

La commune a pour projet le réaménagement de l'ensemble de la zone dite du quartier CHARMASSON, le Bocage, le long de l'avenue Emile DIDIER qui nécessite une réhabilitation complète :

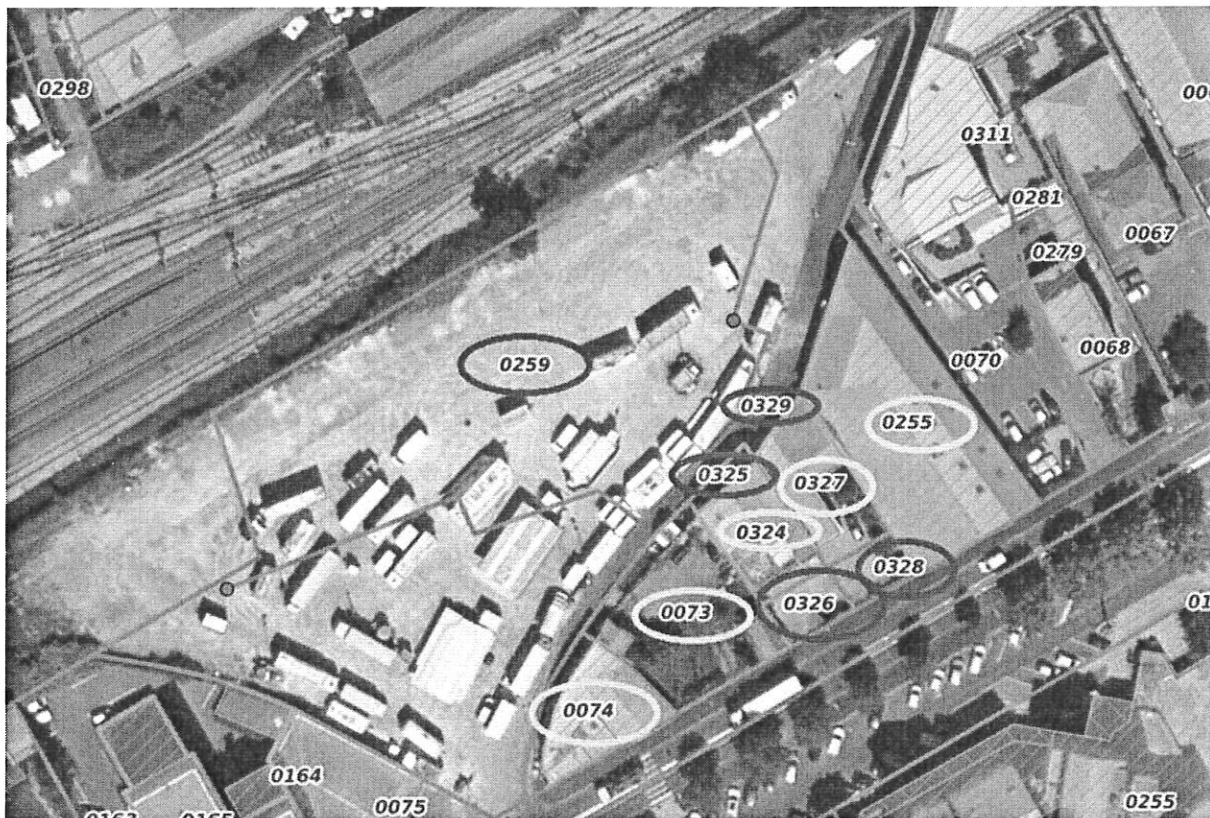
▶ La commune de GAP est propriétaire de parcelles décrites ci-après et identifiées en rouge sur le plan ci-dessous et demeurant annexé aux présentes (**Annexe 1**) :

- trois parcelles situées en arrière du front bâti le long de l'avenue Emile DIDIER, cadastrées section AN n°259 (contenance 35a 83ca) ; n°329 (contenance 32a 73ca) et n°325 (contenance 00a 41ca),

- deux parcelles non bâties section AN n°326 (00a 97ca) et n°328 (contenance 00a 99ca) situées le long de la même avenue.

► La Société PRO & IMMO a, pour sa part, pris l'initiative de s'assurer de la maîtrise foncière du front bâti situé sur l'Avenue Emile DIDIER aux fins d'acquisition des parcelles suivantes, identifiées en jaune sur le plan ci-dessous et demeurant annexé aux présentes (**Annexe 1**) :

- Section AN n° 73 (contenance 05a 85ca), appartenant aux consorts DRAPERI
- Section AN n°74 (contenance 03a 22ca), appartenant à la SARL AGECAS
- Section AN n°255 (contenance 09a 42ca), appartenant à la SCI MIDOU
- Section AN n°324 (contenance 02a 45ca) et n°327 (contenance 03a 00ca) appartenant aux consorts PARRUZOT-BERRHUEL



► Le projet de la Commune de GAP consiste au réaménagement complet du front actuellement bâti situé le long de l'avenue Emile Disdier par la réalisation d'espaces verts arborés, ainsi que d'un parking public marqué et signé.

La réalisation de ce projet impose que la Commune puisse se rendre propriétaire des parcelles bâties situées le long de l'avenue d'Embrun, étant précisé que ces parcelles bâties sont par ailleurs, occupées par des fonds de commerce exploités, sis le long de l'avenue.



Dans cette perspective, la Commune de GAP et la Société PRO & IMMO ont engagé des pourparlers, aux fins de procéder par la voie d'un échange parcellaire, par l'effet duquel la Commune sera en mesure d'obtenir la propriété des parcelles bâties mais libérées de toute occupation et de toute construction par la Société PRO & IMMO, la Commune de GAP remettant en échange à la Société PRO & IMMO une partie détachée des parcelles AN 259 et 329 situées en arrière du front bâti, sur laquelle la Société PRO & IMMO pourra développer son propre projet consistant en la construction d'un bâtiment à destination de résidence senior non médicalisée d'une centaine de logements et 900 m<sup>2</sup> de commerces avec garages et parkings, une partie de l'ordre de 1.900 m<sup>2</sup> étant laissée à l'usage gratuit de la commune de Gap

**C'EST DANS CE CONTEXTE QUE LES PARTIES SE SONT RAPPROCHEES AFIN DE REGULARISER LES PRESENTES, QUI CONSTITUENT LE SOCLE DE LEURS RELATIONS CONTRACTUELLES ET LE CADRE DES OPERATIONS A VENIR.**

Les engagements objets des présentes ont été arrêtés après une période de négociations, au cours de laquelle les parties ont pu notamment vérifier leurs capacités respectives à contracter.

Il a été rappelé aux parties leur obligation de loyauté et de bonne foi dans les négociations, en vertu des dispositions 1112 à 1112-2 du code civil.

Dans ce contexte, les parties confirment s'être rapprochées en vue d'arrêter les conditions et modalités du présent protocole d'accord.

Elles déclarent que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

**CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

## **ARTICLE 1 - ENGAGEMENTS DES PARTIES**

**1.1 La société PRO & IMMO qui, d'un commun accord entre les parties, constituera à cet effet une société ad hoc de type SCCV OU SNC qui se substituera à elle afin de mener à bien l'ensemble de l'opération objet des présentes et les obligations y attachées, s'engage à :**

- Déposer une demande de permis de construire dans les 2 mois après le déclassement du terrain communal ainsi que stipulé à l'article 2.1 des présentes, aux fins de la réalisation de son projet consistant en la construction d'un bâtiment à destination de résidence senior non médicalisée d'une centaine de logements et 900 m<sup>2</sup> de commerces avec garages et parkings sur 4900 m<sup>2</sup> d'assiette foncière que la Commune de GAP s'engage à détacher des parcelles AN 259 et 329 selon le plan de masse de principe ci-annexé (**Annexe N°2**) et dont le paiement sera constaté par la remise par la société PRO & IMMO des parcelles AN73, 74, 255, 324 et 327 situées le long de l'avenue Emile DIDIER, libérées de toute occupation et construction.

- Justifier de la pleine et entière propriété des parcelles section AN n° 73 (contenance 05a 85ca), section AN n°74 (contenance 03a 22ca), section AN n°255 (contenance 09a 42ca), section AN n°324 (contenance 02a 45ca) et n°327 (contenance 03a 00ca) après l'obtention d'un permis de construire définitif et au plus tard avant la cession, objets du présent protocole.

- Concéder à la Commune de GAP, une fois l'opération de construction réalisée, l'usage d'environ 1.900 m<sup>2</sup> de terrain situés selon le plan ci-annexé (**Annexe N°3**), au Sud-Est de l'assiette foncière de l'opération de construction et ce par voie de servitude réelle et perpétuelle gratuite.

-Remettre en pleine propriété à la Commune, en paiement du prix de cession par voie d'échange du terrain détaché de 4.900 m<sup>2</sup>, les parcelles AN 73, 74, 255, 324 et 327 situés de long de l'avenue Emile DIDIER, libéré de toute occupation et construction

## **1.2 La Commune s'engage à :**

- Déclasser les parcelles AN 259 et 329 et détacher un tènement foncier de 4.900m<sup>2</sup> de terrain constructible non bâti selon le plan de situation annexé aux présentes;

- Procéder à un échange parcellaire entre le tènement de 4 900 m<sup>2</sup> de terrain constructibles non bâti à détacher selon plan de masse de principe ci-annexé (**Annexe N°2**), des parcelles AN 259 et 329 lui appartenant et les parcelles cadastrées AN 73, 74, 255, 324, et 327 pour une contenance de 2 394 m<sup>2</sup> devant lui être remis au titre de l'échange libre d'occupation et de constructions, par la société PRO & IMMO.

## **ARTICLE 2 – CONDITIONS SUSPENSIVES**

**2.1** La réalisation de l'opération et de la cession par voie d'échange est soumise au déclassement par la Commune de GAP d'un tènement foncier de 4.900m<sup>2</sup> de terrain constructible non bâti à détacher des parcelles AN 259 et 329, en vertu d'une décision purgée de tout recours des tiers, dans un délai de 4 mois à compter de la signature des présentes.

**2.2** La réalisation de l'opération et de la cession par voie d'échange est également soumise à l'obtention par la société PRO & IMMO d'un permis de construire purgé de tout recours, dans un délai de 6 mois à compter de son dépôt.

Il est ici précisé que, cette condition étant stipulée en faveur du constructeur, ce dernier conserve la faculté d'y renoncer.

**2.3** La réalisation de l'opération et de la cession par voie d'échange est en outre soumise à l'acquisition par la société PRO & IMMO de la propriété d'une parcelle de 800 m<sup>2</sup> détachés de la parcelle cadastrée section AN n°297, appartenant à la société SNCF RESEAU et ce, au plus tard un jour avant la cession à intervenir, objet des présentes.

Il est ici précisé que, cette condition étant stipulée en faveur du constructeur, ce dernier conserve la faculté d'y renoncer.

**2.4** La réalisation de l'opération et de la cession par voie d'échange est enfin soumise à l'obtention par la société PRO ET IMMO d'un concours bancaire d'un million d'euros visant

à financer l'acquisition des parcelles du front bâti, ainsi que la délivrance d'une caution bancaire d'un montant de deux million deux cent cinq mille euros ayant pour objet de garantir la Ville de Gap dans le cadre de l'échange objet des présentes.

**2.5** Les parties conviennent de se réserver, le cas échéant, la faculté de proroger les délais stipulés aux présentes par voie d'avenant.

## **ARTICLE 3 – REALISATION DE L'ECHANGE :**

### **3.1 Réalisation de la vente**

Une fois les conditions suspensives levées dans les délais stipulés, la cession par la commune de Gap du tènement de 4 900 m<sup>2</sup> de terrain constructibles non bâti détachés des parcelles AN 259 et 329 lui appartenant à la société PRO & IMMO, interviendra devant Notaires du choix de chacune des parties.

La cession par la commune de Gap du tènement de 4 900 m<sup>2</sup> de terrain constructibles non bâti à détacher selon plan de situation ci-annexé, des parcelles AN 259 et 329, se fera à la valeur vérifiée à la demande de la commune de GAP par le service des domaines selon l'estimation au prix de 2 205 000 €.

L'échange se faisant ainsi par la cession à la commune de Gap par la société PRO ET IMMO des parcelles cadastrées AN 73, 74, 255, 324, et 327 pour une contenance de 2 394 m<sup>2</sup>, libérées à sa charge de toute occupation et constructions avec remise à l'usage de la commune de GAP par voie de servitude réelle et perpétuelle gratuite d'environ 1.900 m<sup>2</sup> de terrain situés au Sud-Est de l'assiette foncière de l'opération, le tout estimé par le service des domaines à un montant de 2 259 190 €.

La commune de Gap s'engage ainsi à régler à la société PRO ET IMMO la différence de prix entre les parcelles cédées par la commune et celles cédées par la société PRO ET IMMO dans les conditions susvisées, soit la somme de 54 190 €.

### **3.2 Propriété et jouissance**

Afin de permettre à la société PRO & IMMO de construire les immeubles objet du permis de construire définitif obtenu, constructions une fois réalisées lui permettant de libérer de toute occupation les immeubles bâtis situés le long de l'avenue EMILE DIDIER sur les parcelles cadastrées AN 73, 74, 255, 324, et 327, d'y reloger ces occupants dont ceux exploitant des commerces et activités sans interruption de leur activité et de démolir les immeubles s'y trouvant, il est convenu que l'acte de cession par voie d'échange emportera transfert immédiat de propriété et de jouissance du tènement de 4 900m<sup>2</sup> de terrain constructibles non bâti détachés des parcelles AN 259 et 329 à la société PRO & IMMO mais réservera le transfert de propriété à la commune de GAP des parcelles cadastrées AN 73, 74, 255, 324, et 327 pour une contenance de 2 394 m<sup>2</sup>, jusqu'à la constatation contradictoire de ce que ces parcelles auront été totalement libérées de tout occupant et de toute construction.

L'échange étant alors finalisé au plus tard dans un délai compris entre 24 et 36 mois à compter de la signature de l'acte de cession susvisé, par la signature d'un second acte devant Notaire constatant le transfert de propriété à la commune de GAP des parcelles cadastrées AN 73, 74, 255, 324, et 327 pour une contenance de 2 394 m<sup>2</sup>, totalement libérées de tout occupant et de toute construction.

Afin de garantir à la commune de GAP la livraison desdites parcelles, libres de toute occupation et construction outre la remise à l'usage de la commune de GAP par voie de servitude réelle et perpétuelle gratuite d'environ 1.900 m<sup>2</sup> de terrain situés au Sud-Est de l'assiette foncière de l'opération de construction, la société PRO & IMMO s'engage à remettre à la commune de Gap une caution bancaire d'un montant de DEUX MILLION DEUX CENT CINQ MILLE EUROS (2.205.000,00 €) égal au prix de cession par voie d'échange du tènement de 4 900 m<sup>2</sup> de terrain constructibles non bâti détachés des parcelles AN 259 et 329, et émise par un établissement de crédit de 1<sup>er</sup> rang ayant son siège en France.

Cette garantie sera remise dans un délai maximum d'un mois suivant l'obtention d'un permis de construire définitif objet de la condition suspensive prévue à l'article 2 et avant la signature de la cession par voie d'échange et qui sera restituée à la signature du deuxième acte constatant la livraison par la société PRO & IMMO à la Commune des parcelles AN73, 74, 255, 324 et 327 libérées de toute occupation et construction aux fins de transfert de propriété et de finalisation de l'échange dont l'instauration de la servitude relative aux stationnements.

Il est convenu que dans l'hypothèse où la société PRO & IMMO serait défaillante quant à son obligation de délivrance des parcelles AN 73, 74, 255, 324 et 327 libérées de toute occupation et construction aux fins de transfert de propriété et de finalisation de l'échange, passé le délai maximum de 36 mois susvisé, cette garantie sera actionnée au bénéfice de la commune de Gap, laquelle percevra :

- En cas d'absence pure et simple de livraison de la propriété desdites parcelles, le montant total de la garantie, comme constitutif du paiement du prix de vente du tènement de 4 900 m<sup>2</sup> de terrain constructibles non bâti à détacher selon plan de situation ci-annexé, des parcelles AN 259 et 329.
- En cas de livraison des parcelles, non libérées des constructions, pour un montant correspondant au coût de démolition des immeubles sis sur les parcelles cadastrées AN 73, 74, 255, 324 et 327, ce coût devant faire l'objet d'une estimation détaillée qui sera fournie par le constructeur au moment de la constitution de la garantie, le delta étant restitué au constructeur.

Fait à GAP  
En deux originaux,

Le

La Commune de Gap,  
**M. [nom, qualité]**

La société PRO & IMMO, pour elle-même et pour toute société qui s'y substituer au titre des présentes.

**M. [nom, qualité]**

Annexes :

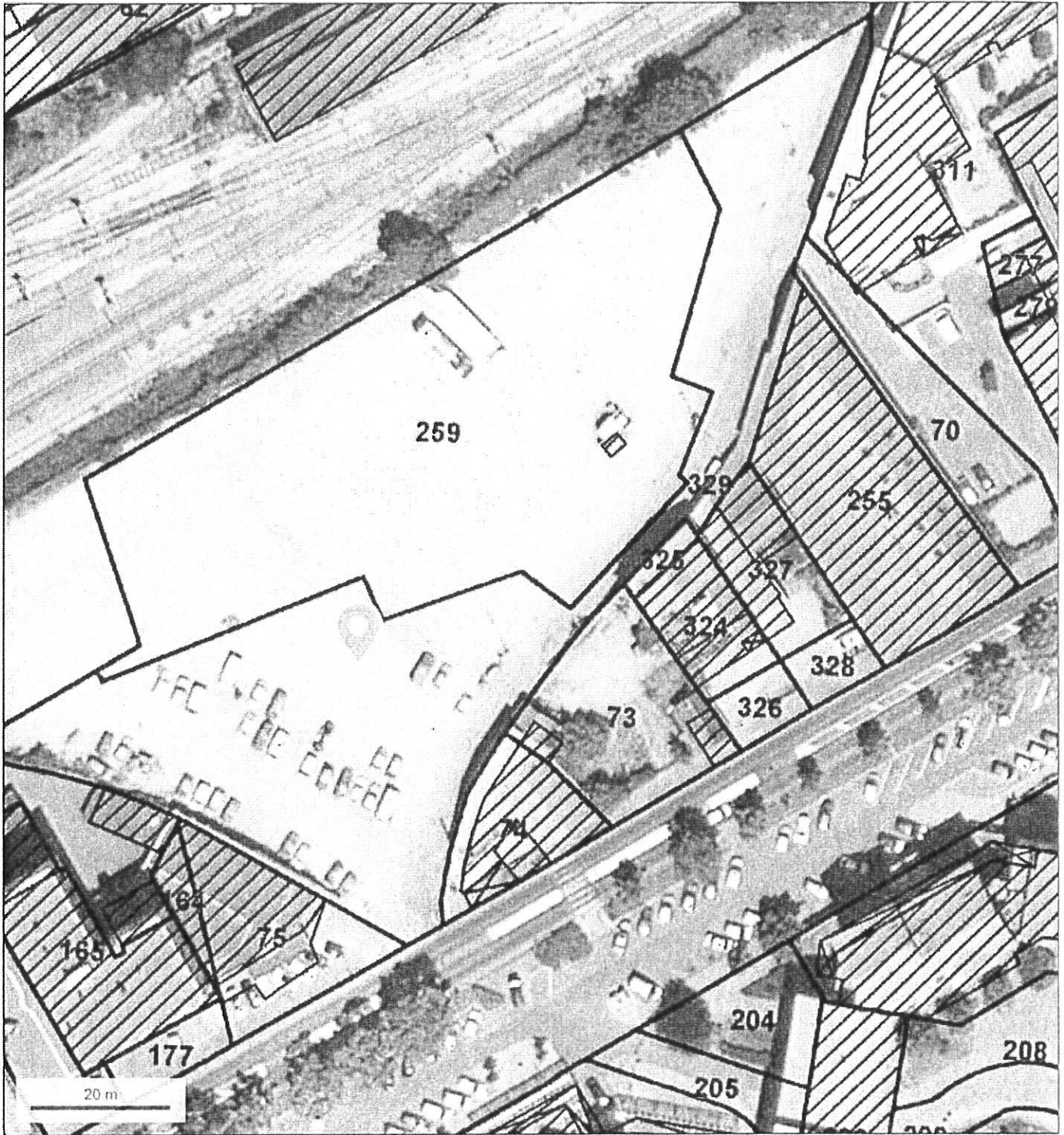
*Annexe 1 : Plan parcellaire et cadastral*

*Annexe 2 : Plan de masse de principe*

*Annexe 3 : Plan surface de rétrocession*

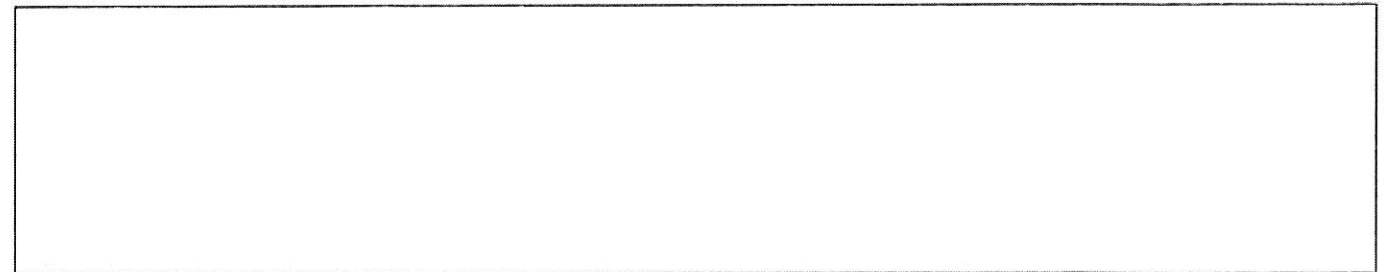


# Plan Parcellaire Foncier BOC



© IGN 2019 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 6° 05' 27" E  
Latitude : 44° 33' 55" N



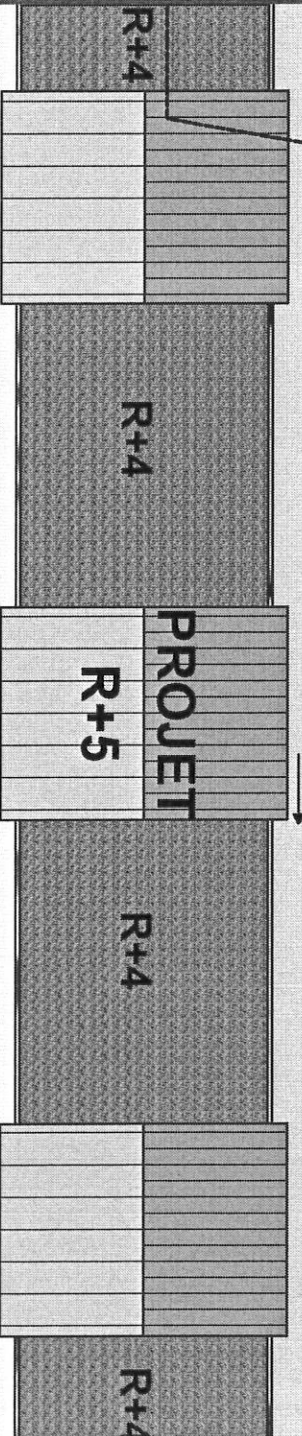




**VOIE FERREE**

Parcelle SNCF

**VOIE CYCLABLE COMMUNALE**

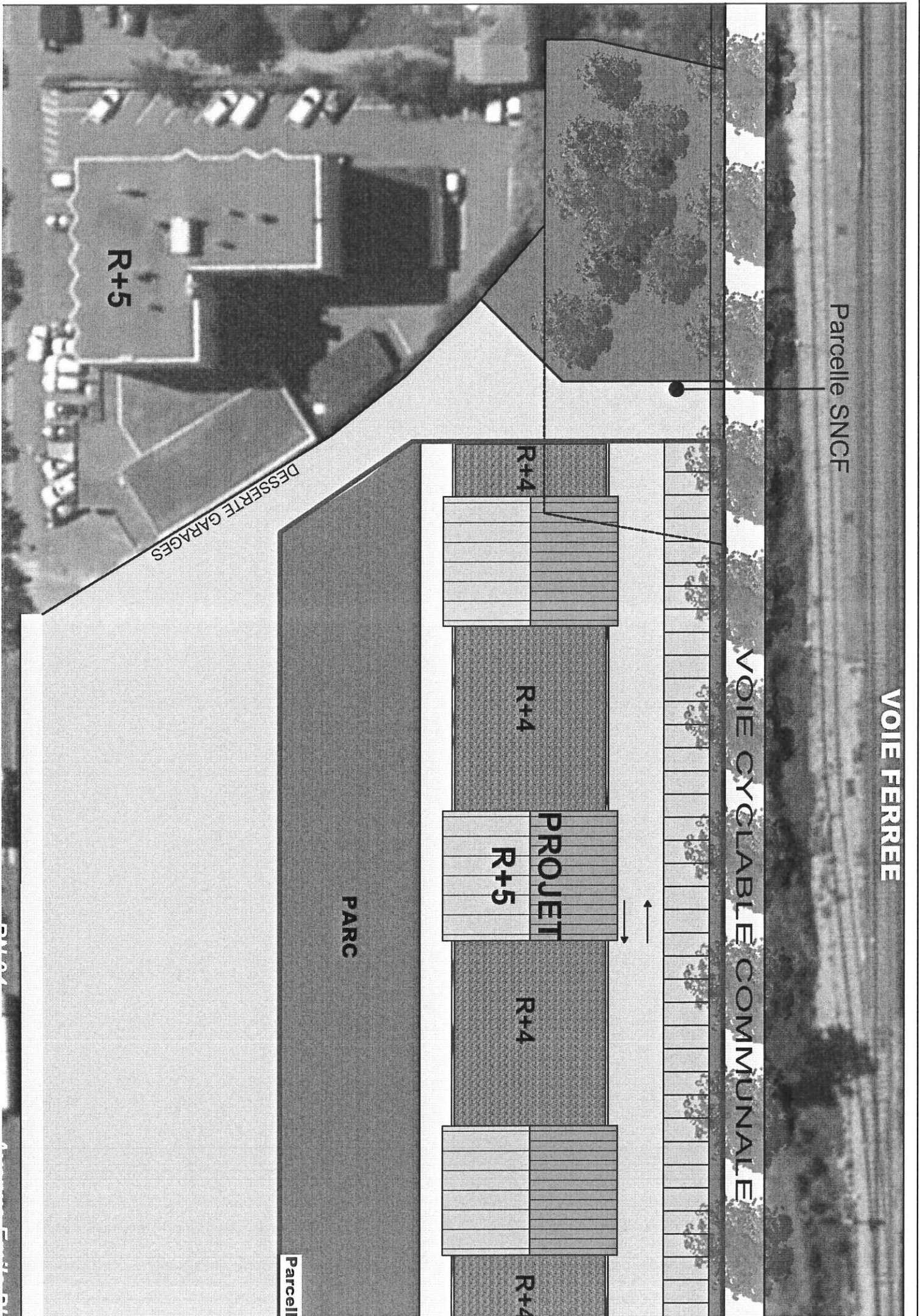


**PARC**

DESSERTTE GARAGES

R+5

Parcelle

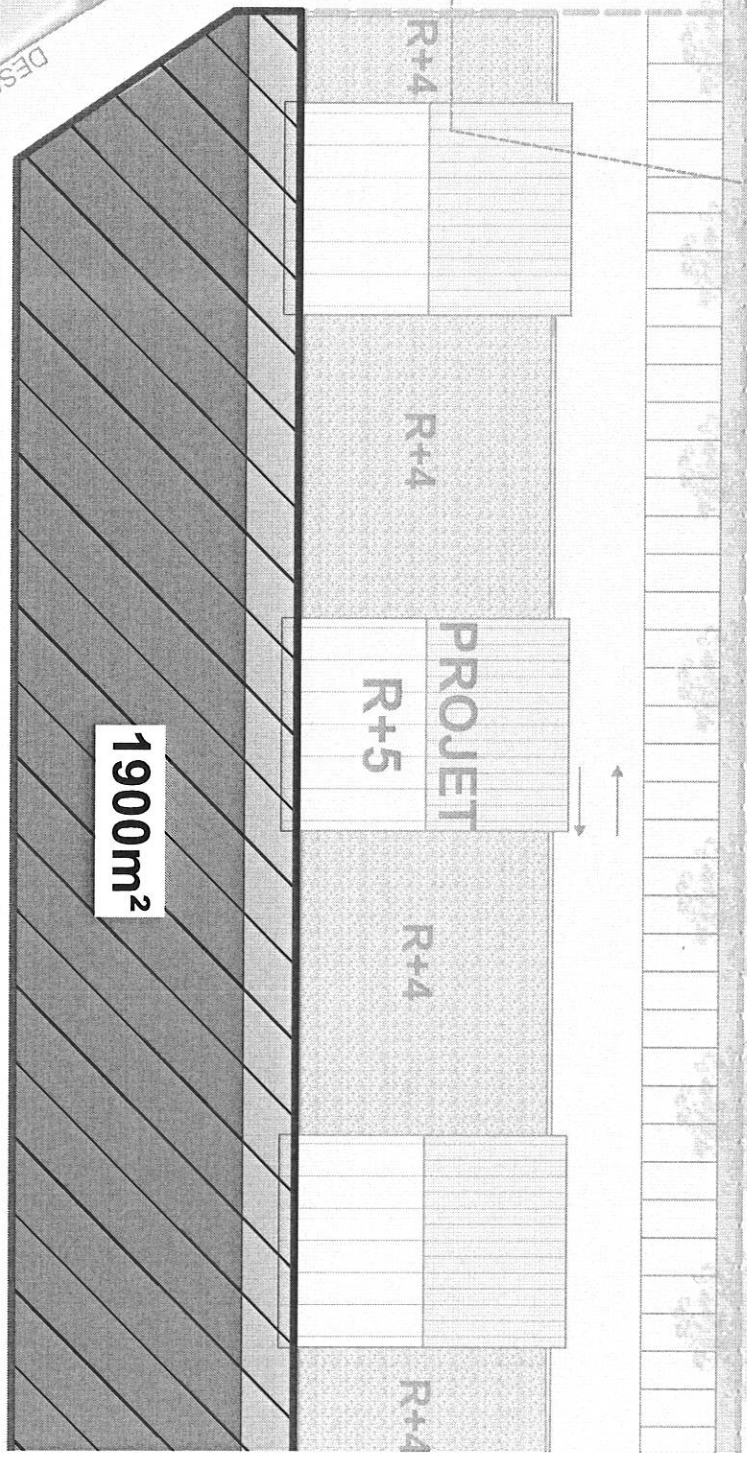




VOIE FERREE

Parcelle SNCF

VOIE CYCLABLE COMMUNALE



R+5

DESSERTTE GARAGES

1900m²

R+4

R+4

PROJET  
R+5

R+4

R+4

