

## REPUBLIQUE FRANCAISE

## =====

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA VILLE DE GAP****Le vingt neuf juin deux mille vingt-trois à 18h15,**

Le Conseil Municipal de la Ville de Gap, s'est réuni en l'hémicycle de l'Hôtel de Ville, après convocation légale, sous la présidence de M. Roger DIDIER .

NOMBRE DE CONSEILLERS	En exercice : 43 Présents à la séance : 37
DATE DE LA CONVOCATION	22/06/2023
DATE DE L'AFFICHAGE PAR EXTRAIT DE LA PRESENTE DELIBERATION	06/07/2023

**OBJET :****Cession foncière - Tènement foncier non bâti - Lieudit Serviolan****Étaient présents :**

M. Roger DIDIER , Mme Maryvonne GRENIER , Mme Rolande LESBROS , M. Jérôme MAZET , Mme Paskale ROUGON , M. Jean-Louis BROCHIER , Mme Catherine ASSO , M. Cédryc AUGUSTE , Mme Solène FOREST , Mme Zoubida EYRAUD-YAAGOUB , M. Jean-Pierre MARTIN , Mme Martine BOUCHARDY , M. Vincent MEDILI , 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 Nina CAL , M. Alain BLANC , M. Eric MONTOYA , Mme Christiane BAR , Mme Charlotte KUENTZ , Mme Isabelle DAVID , M. Eric GARCIN , Mme Pimprenelle BUTZBACH , Mme Marie-José ALLEMAND , M. Elie CORDIER , Mme Esther GONON  
Conseillers Municipaux, formant la majorité des membres en exercice.

**Excusé(es) :**

M. Olivier PAUCHON procuration à Mme Maryvonne GRENIER, Mme Françoise DUSSERRE procuration à Mme Martine BOUCHARDY, M. Bruno PATRON procuration à M. Jean-Pierre MARTIN, M. Nicolas GEIGER procuration à Mme Esther GONON

**Absent(s) :**

M. Daniel GALLAND, M. Christophe PIERREL

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



Le rapporteur expose :

La ville de Gap est propriétaire d'un tènement foncier non bâti Lieu-dit Serviolan, composé des parcelles cadastrées aux n°221, 223, 230 et 494 section BT et présentant une contenance cadastrale totale de 16 875 m<sup>2</sup>.

Le tènement est limitrophe des emprises militaires du Quartier Général Guillaume et du 4ème Régiment de Chasseurs.

En outre, le Plan Local d'Urbanisme classe ce foncier en zone UG présentant une vocation d'activités liées à la Défense Nationale.

Le Ministère des Armées a manifesté son intérêt pour acquérir ces terrains en vue de la réalisation d'une importante extension de son site militaire.

France Domaine a été consulté et a rendu son avis en date du 14 février 2023.

Cet avis précise une valeur vénale de 421 875 € pour la cession du tènement foncier concerné.

De ce fait, il a été convenu de céder au Ministère des Armées le tènement foncier au prix déterminé par France Domaine.

**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 19 et 20 juin 2023 :

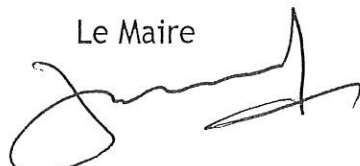
**Article 1 :** d'approuver la cession au profit du Ministère des Armées, ou de toute autre personne publique chargée du projet d'extension du site militaire, des parcelles cadastrées aux n° 221, 223, 230 et 494 section BT au prix de 421 875 €,

**Article 2 :** d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'ensemble des documents afférents à cette opération dont l'acte authentique de cession.

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

- POUR : 41

Le Maire



Roger DIDIER

Le Secrétaire de Séance



Christiane BAR

Transmis en Préfecture le : 17 JUIL 2023

Affiché ou publié le : 17 JUIL 2023





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES  
PUBLIQUES DE VAUCLUSE**

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

CITÉ ADMINISTRATIVE

AVENUE DU 7<sup>ÈME</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

Portable : 06.14.03.63.42

Réf. DS : 11 29 24 03

Réf. OSE : 2023-05061-07 429

7302-SD



FINANCES PUBLIQUES

AVIGNON, le 14/02/2023

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 : TERRAIN

Adresse du bien : QUARTIER SERVIOLAN À GAP (05000)

Valeur : **421.875€** assortie d'une marge d'appréciation de **10%** (voir **\$9** page 4)  
des précisions sont apportées au paragraphe "détermination de la valeur"

## 1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNE DE GAP

AFFAIRE SUIVIE PAR : ANDRÉ ENFOUX, SERVICE FONCIER

## 2 - DATE

Date de consultation	27/01/2023
Date de visite	Néant
Date de constitution du dossier "en état"	27/01/2023
Date d'échéance	Non renseigné

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

### 3.1. Nature de l'opération

Cession

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession au Ministère des Armées pour réaliser une extension du Quartier Général Guillaume (4<sup>ème</sup> Régiment de Chasseurs) limitrophe des parcelles à la cession.

## 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

Les parcelles sont situées à l'entrée sud de la Commune de GAP, à proximité du Parc Technologique Micropolis.

### 4.3. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
GAP	BT 221	Serviolan	4.335m <sup>2</sup>	Terrain nu
GAP	BT 223	Serviolan	1.140m <sup>2</sup>	Terrain nu
GAP	BT 230	Serviolan	11.040m <sup>2</sup>	Terrain nu
GAP	BT 494	Serviolan	360m <sup>2</sup>	Terrain nu
TOTAL			16.875m <sup>2</sup>	

### 4.4. Descriptif

Il s'agit de terrains nus de bonne planimétrie.

### 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 : Ancienne

### 5.2. Conditions d'occupation actuelles

Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Zone UG du PLU : Zone urbaine dédiée aux activités de Défense Nationale. Elle correspond à l'enceinte militaire de Belle Aureille. Y sont autorisées toutes constructions, usages des sols et natures d'activité nécessaires à l'activité de l'autorité militaire.

Trame verte et bleue – Article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

PLU dont la dernière modification a été approuvée le 01/12/2022

### 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 > 1.000m<sup>2</sup> hors lotissement, GAP, cessions > 01/01/2015 :

=>15 termes de comparaison établissant un prix moyen de 74€/m<sup>2</sup> et un prix médian de 85€/m<sup>2</sup>.

N°	Date vente	Réf. Pub*	Réf. Cad.	Adresse	Nature dans l'acte	PLU	Superficie	Prix	€/m <sup>2</sup>	Observations
1	26/05/2015	15P04277	BT 1028	RUE DU PRE GALLAND	TAB	UC	1 126	110 000 €	97,69 €	
2	22/02/2016	16P01797	DR 507 508	ST.-JEAN	TAB lotissement	UD	1 568	161 000 €	101,39 €	
3	27/04/2016	16P03269	BX 135	CHEMIN DES EYSSAGNIERES	TAB	UE_abc	5 084	559 240 €	110,00 €	
4	17/09/2016	16P06949	DR 509 510 373	ST.-JEAN	TAB lotissement	UD	1 775	150 000 €	84,51 €	
5	15/03/2017	17P02656	BV 30 270 272...	QUARTIER DES EYSSAGNIERES	Terrain	UC	36 172	1 700 000 €	47,00 €	
6	21/04/2017	17P03305	BX 98 103	LES EYSSAGNIERES	Terrain	UB	2 856	290 000 €	101,54 €	
7	28/04/2017	17P03693	BT 1092 1094	BELLE AUREILLE	TAB non viabilisé	UE_bh	1 378	103 350 €	75,00 €	par Commune
8	28/03/2019	19P2839	BV 1554 1556 1555 1558	ST.-JEAN	TAB	UC	1 210	125 000 €	103,31 €	
9	26/04/2019	19P03537	DI 556 558	QUARTIER STE.-MARGUERITE	Terrain nu viabilisable	1AUc	10 097	120 000 €	11,88 €	
10	11/05/2020	20P03438	BT 990 973 989	SERVIOUAN – Lotissement Cousturier	TAB	UC	3 312	145 000 €	43,78 €	
11	30/09/2020	20P07652	DM 234 235	LES FANGEROTS	TAB	UC	2 140	123 000 €	57,48 €	
12	05/10/2020	20P07393	BT 1125	SERVIOUAN	TAB	UC	1 134	116 000 €	102,29 €	
13	10/12/2020	21P00085	BS 732	ROUTE DES LACETS DE LA TOURRONDE	TAB	N – UD	1 160	105 000 €	90,52 €	
14	17/11/2021	21P11563	BV 1524 1547...	LA TOURRONDE	Terrain dont 3.300m <sup>2</sup> sont const	UD	16 528	250 000 €	15,13 €	
15	09/12/2021	21P12134	BV 1157	ROUTE DE NEFFES	TAB	UC	1 900	143 000 €	75,26 €	
									Prix moyen / m <sup>2</sup> :	74,45 €
									Prix médian / m <sup>2</sup> :	84,51 €
									Prix moyen / m <sup>2</sup> :	24,67 €
									Prix médian / m <sup>2</sup> :	15,13 €

Les termes d'une superficie supérieure à 10.000m<sup>2</sup> (n°5, 9 et 14) établissent un prix moyen de 25€/m<sup>2</sup> et un prix médian de 15€/m<sup>2</sup>.

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeurs retenues

Compte-tenu de la superficie du terrain et de son classement en zone UG, il est proposé de retenir la valeur moyenne des terrains d'une superficie supérieure à 10.000 m<sup>2</sup> soit 25€ / 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 **421.875€**.

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 **379.700€** (arrondi).

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.

## 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 et par délégation,

Le responsable du Pôle d'Évaluation Domaniale



PATRICE VAQUIER





