

REPUBLICQUE FRANCAISE

=====

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

Le deux février deux mille vingt-quatre 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 : 32 |
| DATE DE LA CONVOCATION | 26/01/2024 |
| DATE DE L'AFFICHAGE PAR EXTRAIT DE LA PRESENTE DELIBERATION | 09/02/2024 |

OBJET :**Cession de l'atelier-relais n° 3 - Quartier de la Justice****Étaient présents :**

M. Roger DIDIER , Mme Maryvonne GRENIER , M. Olivier PAUCHON , Mme Rolande LESBROS , M. Jérôme MAZET , M. Jean-Louis BROCHIER , Mme Catherine ASSO , Mme Solène FOREST , 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 Evelyne COLONNA , M. Fabien VALERO , Mme Nina CAL , M. Bruno PATRON , M. Eric MONTOYA , Mme Christiane BAR , Mme Pimprenelle BUTZBACH , Mme Marie-José ALLEMAND , M. Elie CORDIER , Mme Esther GONON

Conseillers Municipaux, formant la majorité des membres en exercice.

Excusé(es) :

Mme Paskale ROUGON procuration à Mme Martine BOUCHARDY, Mme Chiara GENTY procuration à Mme Solène FOREST, M. Alexandre MOUGIN procuration à Mme Catherine ASSO, M. Alain BLANC procuration à Mme Rolande LESBROS, Mme Charlotte KUENTZ procuration à Mme Pimprenelle BUTZBACH, M. Nicolas GEIGER procuration à Mme Esther GONON

Absent(s) :

M. Cédryc AUGUSTE, M. Daniel GALLAND, M. Christophe PIERREL, Mme Isabelle DAVID, M. Eric GARCIN

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 : M. Richard GAZIGUIAN, 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 bien immobilier à usage d'atelier-relais N°3 sis au 1, rue des Performances, d'une superficie de 160,12 m² et trois places de stationnement, en copropriété et situés sur la parcelle cadastrée AT 363, d'une contenance de 6 618 m².

La SARL O.M.F. est locataire de ce bien en vertu d'un bail commercial signé le 23 mai 2013, renouvelé tacitement.

Le locataire a émis une offre d'achat dudit bien pour un montant de 170 000 €.

La valeur vénale indiquée par les services de Domaines étant de 164 445 € et le locataire étant prioritaire sur l'acquisition du bien qu'il occupe par son droit de préemption, il est proposé d'accepter l'offre de la SARL O.M.F. et de conclure une cession amiable du bien.

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 23 et 25 janvier 2024 de :

Article 1 : Céder le bien sur la parcelle cadastrée AT 363 à la SARL O.M.F. moyennant le prix de 170 000 €,

Article 2 : Signer les actes correspondants qui seront rédigés en la forme notariée.

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

- POUR : 38

La Conseillère Municipale Déléguée



Evelynne COLONNA

Le Secrétaire de Séance



Richard GAZIGUIAN

Transmis en Préfecture le : - 9 FEV 2024

Affiché ou publié le : - 9 FEV 2024



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^{ÈME} GÉNIE

BP 31091

84097 AVIGNON CEDEX 9

Téléphone : 04 90 80 41 45

Mél. : ddfip84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Affaire suivie par : Christel MORAND

christele.morand@dgfip.finances.gouv.fr

Portable : 06.33.29.80.10

Réf. DS : 15 45 27 90

Réf. OSE : 2023-05061-97 046

7302-SD



FINANCES PUBLIQUES

M. LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES
PUBLIQUES

À

M. LE MAIRE DE GAP

AVIGNON, le 08/01/2024



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

Désignation du bien : ATELIER

Adresse du bien : 1 RUE DES PERFORMANCES À GAP (05000)

Valeur : **164.445€** assortie d'une marge d'appréciation de **10%**

des précisions sont apportées au paragraphe "détermination de la valeur" (voir **\$9** page **4**)

1 - SERVICE CONSULTANT

MAIRIE DE GAP

AFFAIRE SUIVIE PAR : SANDRINE CASTAGNA, ADJOINT TERRITORIAL AU SERVICE FONCIER

2 - DATE

| | |
|---|------------|
| Date de consultation | 19/12/2023 |
| Date de visite | Néant |
| Date de constitution du dossier "en état" | 19/12/2023 |
| Date d'échéance | 01/01/2024 |

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

3.1. Nature de l'opération

Cession au locataire

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Proposition d'achat du 14/12/2023 à 170.000€ TTC

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

Le bien est situé à la fin urbanisée de la Ville.

4.3. Références Cadastrales

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

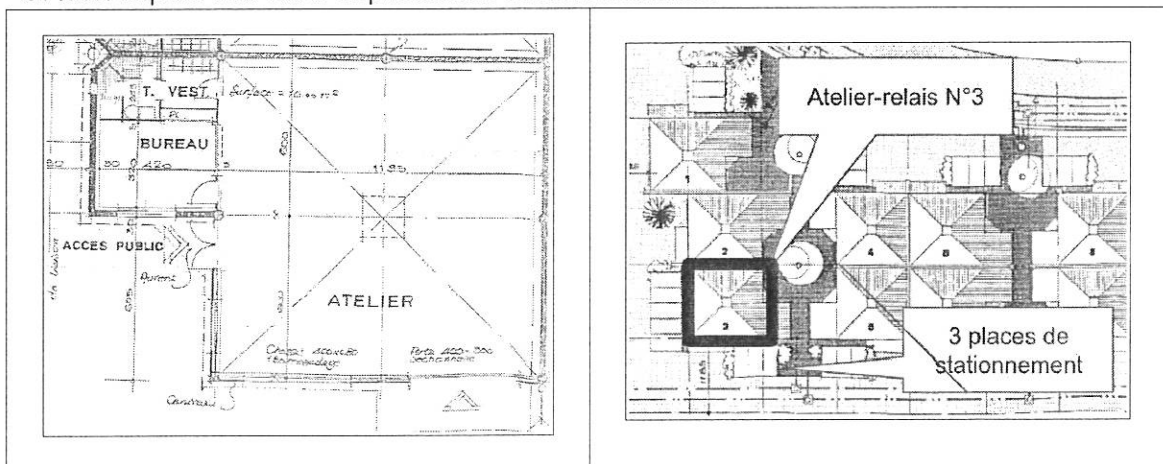
| Commune | Parcelle | Lots | Adresse | Superficie | Nature réelle |
|---------|----------|------------|------------------------|---------------------|---------------------------|
| GAP | AT 363 | 3, 45 à 47 | 1 RUE DES PERFORMANCES | 6.618m ² | Atelier et stationnements |

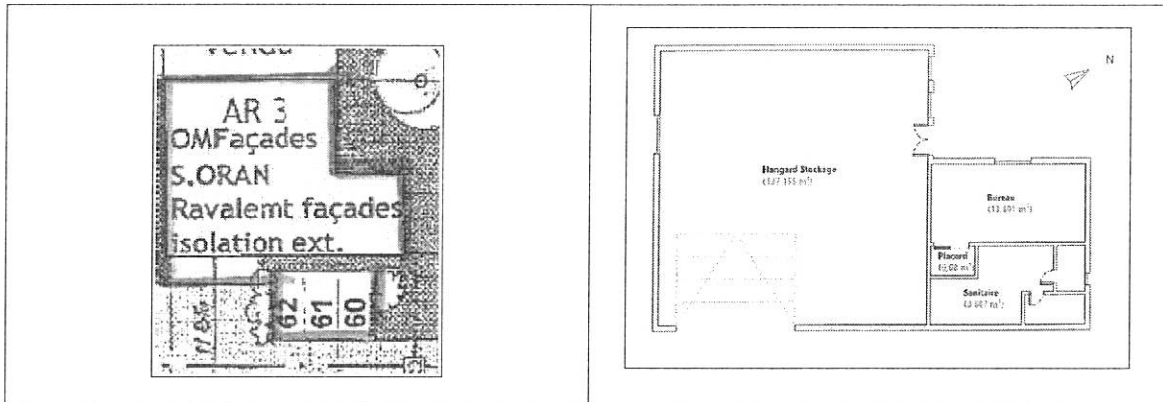
4.4. Descriptif

Il s'agit d'un local d'activités de plain-pied comprenant outre un atelier, une cuisine, des bureaux et des sanitaires.

La cuisine est à plafond rampant avec menuiseries bois, les bureaux ont des faux plafonds, sans fenêtre mais avec des pavés de verre, et un des bureaux est équipé de menuiseries métalliques, les sanitaires sont équipés de menuiseries bois avec plafond rampant.

Ce local dispose de 3 lots d'emplacements de stationnements.





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

La surface retenue est de **160,12m²** établie par Diag Immo' Dauphiné Provence le 17/06/2022

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de GAP

Origine de propriété : Acquisition du 19/06/1989 (Volume 8198 n°161)

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Présumé libre : le bail conclu le 28/05/2013 entre la Commune de GAP et la SARL OMF pour une période allant du 01/03/2013 et 28/02/2022. Le bail a donc pris fin le **28/02/2022**.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone UE-ab du PLU : zone urbaine à dominante d'activités, le ou les indices précisent la vocation préférentielle de la zone

PLU dont la dernière modification a été approuvée le 08/12/2023

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

Atelier/Entrepôt, 1km autour du bien à GAP, cessions > 01/01/2021 :

=>7 termes de comparaison établissant un prix moyen de 1.275€/m² et un prix médian de 1.027€/m²

| N° | Date vente | Réf. Pub* | Réf. Cad. | Lots | Adresse | Nature dans l'acte | PLU | Surface | Prix | €/m ² | Observations |
|----|------------|-----------|--------------------|------------|------------------------|--|--------|---------|-----------|--------------------------------|-----------------------------|
| 1 | 11/01/2021 | Z1P01225 | 125 AK 367 | | ROUTE DE CHAMP FORAIN | Entrepôt | UE_a | 172,00 | 290 000 € | 1 686,05 € | |
| 2 | 04/06/2021 | Z1P06050 | AT 363 | 7, 39 à 41 | 1 RUE DES PERFORMANCES | Local et 3 stationnements | UE_ab | 160,90 | 165 000 € | 1 025,48 € | par Commune |
| 3 | 17/01/2022 | Z2P01293 | AR 486 485 488 489 | | 1 RUE DE LA JUSTICE | Bâtiment à usage d'atelier, bureau, sanitaire et magasin | UE_abc | 220,00 | 400 000 € | 1 818,18 € | |
| 4 | 21/06/2022 | Z2P06399 | AT 363 | 4, 20 à 23 | 1 RUE DES PERFORMANCES | Local et 3 stationnements | UE_ab | 151,11 | 142 150 € | 940,71 € | par Commune |
| 5 | 02/03/2023 | Z3P02413 | CT 332 | 122 et 123 | RUE STE.-MARGUERITE | Locaux | UA1 | 253,46 | 245 000 € | 966,62 € | |
| 6 | 05/06/2023 | Z3P05388 | AT 525 | 6, 7, 22 | QUARTIER DE LA JUSTICE | Local (atelier vélo) | UE_a | 130,00 | 190 000 € | 1 461,54 € | Non Consultable |
| 7 | 15/06/2023 | Z3P06157 | AT 364 | | 1 RUE DES PERFORMANCES | Local (préparation cantine) et stationnements | UE_ab | 259,00 | 266 000 € | 1 027,03 € | par Commune Non Consultable |
| | | | | | | | | | | Prix moyen / m ² : | 1 275,09 € |
| | | | | | | | | | | Prix médian / m ² : | 1 027,03 € |

Dossier 2020-05061V0136 (26/02/2020) : valeur établie à 147.980€ (980€/m²)

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

La cote annuelle des valeurs vénales, immobilières et foncières au 01/01/2023 des Éditions CALLON établit une valeur de

- 571€/m² pour les locaux industriels,
- 447€/m² pour les entrepôts

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

Il est retenu le prix médian, soit **1.027€/m²**.

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 arrondie du bien est arbitrée à **164.445€**. 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 **148.000€** (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.

Le consultant peut, bien entendu, toujours céder 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, par délégation,

L'Inspecteur Des Finances Publiques

Évaluateur



Christel MORAND

