

REPUBLIQUE FRANCAISE

=====

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA VILLE DE GAP****Le cinq avril 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 : 34
DATE DE LA CONVOCATION	29/03/2024
DATE DE L'AFFICHAGE PAR EXTRAIT DE LA PRESENTE DELIBERATION	12/04/2024

OBJET :**Carré de l'Imprimerie - Cession d'une emprise déclassée du Domaine Public****Étaient présents :**

M. Roger DIDIER , Mme Maryvonne GRENIER , M. Olivier PAUCHON , Mme Rolande LESBROS , M. Jérôme MAZET , Mme Paskale ROUGON , 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 , Mme Nina CAL , M. Alain BLANC , M. Eric MONTOYA , Mme Christiane BAR , Mme Charlotte KUENTZ , Mme Isabelle DAVID , 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. Cédryc AUGUSTE procuration à M. Richard GAZIGUIAN, Mme Chiara GENTY procuration à Mme Solène FOREST, M. Alexandre MOUGIN procuration à Mme Catherine ASSO, M. Fabien VALERO procuration à Mme Nina CAL, M. Bruno PATRON procuration à M. Jean-Pierre MARTIN, M. Christophe PIERREL procuration à Mme Charlotte KUENTZ, M. Eric GARCIN procuration à Mme Isabelle DAVID, M. Nicolas GEIGER procuration à Mme Esther GONON

Absent(s) :

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

Le rapporteur expose :

Dans le cadre du projet du “Carré de l’Imprimerie”, devant permettre la réalisation d’espaces de stationnement, de locaux commerciaux et à usage culturels et de logements sociaux en plein coeur du centre ville, la Ville de Gap a signé des conventions d’intervention foncière (CIF) avec l’Établissement public foncier Provence-Alpes-Côte d’Azur (EPF PACA)

Ainsi, La mise en œuvre de ce programme ne pourra débuter que lorsque l’Établissement public foncier Provence-Alpes-Côte d’Azur (EPF PACA) détiendra la maîtrise foncière de l’ensemble des biens immobiliers inclus dans le périmètre du projet.

Une fois la maîtrise foncière obtenue, il est prévu par lesdites conventions que l’E.P.F.R PACA procède à la revente des biens acquis à l’opérateur sélectionné en fonction du projet d’intérêt général validé par la Ville de Gap, savoir la Société 3F Sud.

Le périmètre du projet comprend notamment une emprise de Domaine Public à usage d’impasse ne remplissant plus les critères d’affectation et d’utilisation publique.

C’est à ce titre que le Conseil Municipal, par délibération du 26/03/2021, a prononcé le déclassement de cette emprise en vue de sa cession, comme étant partie intégrante du périmètre de l’opération.

Cette emprise a, depuis lors, fait l’objet d’une numérotation cadastrale, à l’initiative de la Commune et constitue aujourd’hui la parcelle cadastrale référencée Section CO Numéro 398 pour une contenance de 53 centiares.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 07/04/2023, la Conseil Municipal a approuvé la cession de ladite nouvelle parcelle au profit de l’Établissement public foncier Provence-Alpes-Côte d’Azur (EPF PACA).

Or, il convient de préciser que depuis lors, l’Établissement public foncier Provence-Alpes-Côte d’Azur (EPF PACA) a indiqué que cette parcelle ne devait pas faire partie du foncier transféré à son profit mais devait faire l’objet d’une cession directe au profit de l’opérateur sus-cité.

Pour le bon déroulement du projet, il convient aujourd’hui de céder cette parcelle à ladite Société 3F Sud ou tout autre personne morale pouvant s’y substituer pour les besoins de l’opération, aux conditions financières fixées par le Pôle d’Évaluation Domaniale.

Vu l’avis des domaines en date du 27/03/2023, faisant état d’une valeur vénale de trois cent trente euros (330,00 EUR).

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 26 et 27 Mars 2024 :

Article 1 : d'approuver la cession, au prix exprimé par le Service des Domaines, de l'ancienne emprise de Domaine Public, désormais cadastrée Section CO Numéro 398 au profit de la Société 3F Sud, ou tout autre personne morale pouvant s'y substituer pour les besoins de l'opération ;

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 : 38

- CONTRE : 2

Mme Isabelle DAVID, M. Eric GARCIN

- ABSTENTION(S) : 2

Mme Marie-José ALLEMAND, M. Elie CORDIER

La Conseillère Municipale Déléguée


Zoubida EYRAUD-YAAGOUB

Le Secrétaire de Séance


Ginette MOSTACHI

Transmis en Préfecture le : 15 AVR 2024

Affiché ou publié le : 15 AVR 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

Téléphone : 04.90.80.41.36

Portable : 06.14.03.63.42

Réf. DS : 11 65 27 28

Réf. OSE : 2023-05061-16 440

Vos Réf. : Cession Commune de GAP / EPF PACA –
Impasse Rue du Centre JCP/DP/AM

7302-SD



FINANCES PUBLIQUES

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES

À

M. LE MAIRE DE GAP

AVIGNON, le 27/03/2023



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 : IMPASSE

Adresse du bien : RUE DU CENTRE À GAP (05000)

Valeur : **330€** assortie d'une marge d'appréciation de **10%** (voir **\$9** page **3**)
des précisions sont apportées au paragraphe "détermination de la valeur"

1 - SERVICE CONSULTANT

MAIRE DE GAP

AFFAIRE SUIVIE PAR : ANTHONY MAZAN, SERVICE FONCIER

2 - DATE

Date de consultation	01/03/2023
Date de visite	Néant
Date de constitution du dossier "en état"	01/03/2023
Date d'échéance	Conseil Municipal du 07/04/2023

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 à l'EPF PACA dans le cadre du projet "carré de l'Imprimerie", l'EPF disposerait ainsi de l'ensemble de la maîtrise foncière au sein du périmètre du projet.

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

L'impasse est situé en cœur de ville

4.3. Références Cadastreales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
GAP	CO 398	IMPASSE DU CENTRE	55m ²	Voirie

4.4. Descriptif

Il s'agit d'une impasse desservant un bâtiment dont l'EPF PACA se porterait acquéreur (CO 199)

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 : Non recherchée (parcelle cadastrée suite à déclassement du Domaine Public)

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Présumé libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UA1 du PLU : elle correspond au centre historique de Gap, dont la morphologie et l'architecture doivent être préservées.

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

Voiries, GAP, cessions > 01/01/2016 :

=>7 termes de comparaison établissant un prix moyen de 6,81€/m² et un prix médian de 5,71€/m².

N°	Date vente	Réf. Pub°	Réf. Cad.	Adresse	Nature dans l'acte	PLU	Superficie	Prix	€/m ²	Observations
1	06/09/2016	16P06477	CI 298	RUE LOUIS COMTE	Chemin privé	UC	175	1 000 €	5,71 €	à Commune
2	14/06/2017	17P05419	EH 625 627 629 631	ROUCHON	Pour contre-allée piétonne cyclable	Ac	2 130	9 905 €	4,65 €	à Commune
3	08/09/2017	17P06816	CL 471 à 473	RUE DU CHAMP DE COURSE	Voirie	UB	25	150 €	6,00 €	à Commune
4	02/05/2018	18P04419	CK 162	RUE DE VILLENEUVE	Voirie	UC	111	653 €	5,88 €	échange à Commune
5	27/08/2018	18P07553	AO 286	BD. DE BELLEVUE	Voirie	UC	72	344 €	4,78 €	échange à Commune
6	10/12/2019	19P10615	125 AL 402	LE PLANTIER	Parking	UE_a	2 660	15 000 €	5,64 €	
7	27/08/2020	20P06296	BO 263	LA PLAINE DE LACHAUP	Chemin	UD	600	9 000 €	15,00 €	
									Prix moyen / m ² :	6,81 €
									Prix médian / m ² :	5,71 €

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

Il est retenu la valeur médiane, soit 5,71€/m² arrondie à **6€/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 du bien est arbitrée à **330€**.

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 **300€** (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.

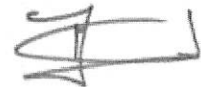
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

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

Carré de l'Imprimerie - Cession d'une emprise déclassée du Domaine Public

