

## REPUBLICQUE FRANCAISE

=====

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

**Le quatorze juin 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 : 31
DATE DE LA CONVOCATION	07/06/2024
DATE DE L'AFFICHAGE PAR EXTRAIT DE LA PRESENTE DELIBERATION	21/06/2024

**OBJET :****Résiliation amiable et anticipée du Bail Emphytéotique - EHPAD de St Mens****Étaient présents :**

M. Roger DIDIER , Mme Maryvonne GRENIER , Mme Rolande LESBROS , M. Jérôme MAZET ,  
Mme Paskale ROUGON , M. Jean-Louis BROCHIER , Mme Catherine ASSO , Mme Zoubida  
EYRAUD-YAAGOUB , M. Jean-Pierre MARTIN , Mme Martine BOUCHARDY , M. Vincent  
MEDILI , Mme Françoise DUSSEYRE , M. Claude BOUTRON , Mme Ginette MOSTACHI , M.  
Pierre PHILIP , Mme Chantal RAPIN , M. Joël REYNIER , Mme Françoise BERNERD , M.  
Richard GAZIGUIAN , Mme Chiara GENTY , M. Alexandre MOUGIN , Mme Evelyne  
COLONNA , M. Fabien VALERO , Mme Nina CAL , M. Eric MONTOYA , Mme Christiane BAR ,  
Mme Charlotte KUENTZ , M. Eric GARCIN , M. Nicolas GEIGER , M. Elie CORDIER , Mme  
Esther GONON

Conseillers Municipaux, formant la majorité des membres en exercice.

**Excusé(es) :**

M. Olivier PAUCHON procuration à M. Vincent MEDILI, M. Cédryc AUGUSTE procuration à  
M. Richard GAZIGUIAN, Mme Solène FOREST procuration à M. Joël REYNIER, Mme Mélissa  
FOULQUE procuration à Mme Zoubida EYRAUD-YAAGOUB, M. Gil SILVESTRI procuration à  
Mme Martine BOUCHARDY, M. Bruno PATRON procuration à M. Jean-Pierre MARTIN, M.  
Alain BLANC procuration à Mme Françoise BERNERD, M. Christophe PIERREL procuration à  
Mme Charlotte KUENTZ, Mme Isabelle DAVID procuration à M. Eric GARCIN, Mme  
Pimprenelle BUTZBACH procuration à Mme Esther GONON, Mme Marie-José ALLEMAND  
procuration à M. Elie CORDIER

**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 Zoubida  
EYRAUD-YAAGOUB, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir  
ces fonctions qu'il(elle) a acceptées.



Le rapporteur expose :

Le 19 février 2007, la Ville de Gap a conclu avec l'Office Public d'Aménagement et de Construction des Hautes-Alpes (OPAC 05) un bail emphytéotique portant sur une propriété communale sise à Gap, quartier Saint-Mens.

Ce bail emphytéotique devait permettre la construction par l'OPAC 05 d'un établissement d'habitation pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) composé de 67 logements foyers et présente les caractéristiques suivantes :

- Une durée de 50 ans ;
- une redevance à l'Euro symbolique.

Un Permis de Construire (PC 05 061 05P0229) a été accordé par arrêté préfectoral du 14 mars 2006.

La construction de l'EHPAD a été réalisée.

Le 30 septembre 2009, le bail emphytéotique a fait l'objet d'un avenant pour accorder une servitude de passage au profit de la Ville de Gap et nécessaire à la réalisation d'un sentier piétonnier.

En outre, le 15 décembre 2008 une convention de gestion (location) a été signée entre l'Office Public de l'Habitat des Hautes-Alpes (anciennement OPAC 05) et le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de la Ville de Gap.

La ville de Gap et l'OPH se sont rapprochés au sujet d'une résiliation amiable et anticipée dudit bail emphytéotique.

Dans le cadre d'une gestion cohérente de ses établissements, la Ville de Gap aspirant à devenir pleinement propriétaire de l'EHPAD St Mens, les deux parties ont donc convenu d'opérer une résiliation amiable et anticipée du bail emphytéotique pour un montant de 6.425.346,77 €.

Ce dernier montant se détaille de la manière suivante :

- L'encours des trois prêts C.D.C au 31 décembre 2023 qui représente un total de 6 070 278,77 €.
- Le remboursement de la dette sur les loyers (soit un montant de 12.400,00€ par an jusqu'en 2037) pour 173.618,18 €.
- Le complément appliqué sur le prêt C.D.C d'un montant initial de 1.000.000,00€, soit une somme de 31.449,82 €.

À ce passif de 6.275.346,77€, conforme à l'avis des domaines, les parties se sont accordées pour un versement complémentaire de 150 000 € représentant des frais de gestion et des frais d'entretien portés par l'OPH puisque d'un commun accord, la ville de Gap et son CCAS n'ont pas toujours versé les PGR (Provisions pour Grosses Réparations).

En conséquence, pour résilier ce bail emphytéotique, la Ville de Gap reprendra sur son budget général l'encours de 6.070.278,77€ contracté auprès de la C.D.C. Dans le cas où l'OPH 05 était amené à payer des échéances de ces trois emprunts sur l'exercice 2024, la Ville de Gap les remboursera à l'Office.

Les autres sommes seront versées directement à l'OPH 05, à savoir :

- 173.618,18€.
- 31.449,82€.
- 150.000,00€.
- Soit un montant total de 355.068,00€.

Vu l'avis rendu par les Domaines et daté du 13 mars 2024,

**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 4 et 5 juin 2024 :

**Article 1 :** d'approuver la résiliation amiable et anticipée du bail emphytéotique ci-dessus analysé avec règlement par le bailleur d'une indemnité totale de 6.425.346,77 € ;

**Article 2 :** d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'ensemble des documents relatifs à cette résiliation, dont notamment l'acte authentique.

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

- POUR : 42

La Maire-Adjointe



Françoise DUSSEY

Le Secrétaire de Séance



Zoubida EYRAUD-YAAGOUB

Transmis en Préfecture le : 19 JUIN 2024

Affiché ou publié le : 19 JUIN 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<sup>ME</sup> 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 : 16 37 68 49

Réf. QSE : 2024-05061-13 024

7302-SD



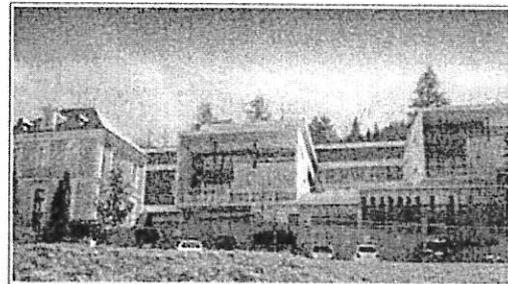
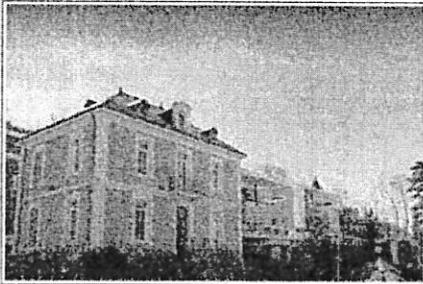
FINANCES PUBLIQUES

M. LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES  
PUBLIQUES

À

M. LE MAIRE DE GAP

AVIGNON, le 13/03/2024



## 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](http://collectivites-locales.gouv.fr)*

Désignation du bien : EHPAD ST.-MENS

Adresse du bien : MAISON CHABRAND – ROUTE DE ST.-MENS À GAP (05000)

Indemnité de résiliation :

Commune de GAP (Bailleur) 7 159 445 €

Office public de l'Habitat (Preneur) 6 275 347 €

Valeur vénale :

Constructions 12.691.250€

Terrain 743.542€

des précisions sont apportées au paragraphe "détermination de la valeur" (voir §9 pages 6 et 9)

## 1 - SERVICE CONSULTANT

MAIRIE DE GAP

AFFAIRE SUIVIE PAR : ANDRÉ ENFOUX, SERVICE FONCIER

## 2 - DATE

Date de consultation	19/02/2024
Date de visite	27/07/2018 (précédente évaluation : 2018-05061V0692)
Date de constitution du dossier "en état"	19/02/2024
Date d'échéance	Non renseignée

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

### 3.1. Nature de l'opération

Résiliation de bail emphytéotique

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

### 3.3. Projet et prix envisagé

La Commune souhaite résilier un bail emphytéotique consenti le 19/02/2007 au profit de l'Office Public de l'Habitat des Hautes-Alpes (OPH 05) pour une gestion immobilière plus cohérente et une mutualisation des moyens permettant une plus grande efficacité dans la gestion des deniers publics.

## 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 proximité du centre-ville,

### 4.3. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
GAP	AO 252 259	RUE DE ST.-MENS	10.502m <sup>2</sup>	EHPAD

### 4.4. Descriptif

Le bien est déclaré au CDIF pour une surface de 3.366m<sup>2</sup>.

S'y rajoutent : 510m<sup>2</sup> de stationnements, 999m<sup>2</sup> de circulation intérieure, et 539m<sup>2</sup> de terrasses et loggias.

La SHON à construire dans le bail emphytéotique est de 4.601,90m<sup>2</sup>, arrondie à 4.602m<sup>2</sup>.

Cette surface sera retenue pour l'évaluation.

#### Description du bien :

La Maison Chabrand comprend six bureaux (deux au RDC et quatre à l'étage) au sol en parquet, avec climatisation.

Il s'agit d'un établissement de construction récente, disposant de :

- 67 chambres réparties sur les niveaux R+1 (25), R+2 (24) et R+3 (18), toutes éligibles à l'aide sociale,
- de bureaux et locaux professionnels (dont la partie purement administrative est située dans la Maison Chabrand (6 bureaux).
- de parties communes à usage des résidents et de leur famille (dont les terrasses),

L'ensemble du bâtiment dispose d' huisseries en aluminium double vitrage (PVC double vitrage dans la Maison Chabrand), de sols en carrelages et parquets, d'un chauffage au gaz naturel et d'un système de climatisation réversible dans les parties communes, et de 2 ascenseurs desservant les étages.

Le Rez-De-Chaussée comprend :

- un sas d'entrée ouvrant sur un hall d'accueil,
- une salle d'animation (sol en parquet) avec un patio fermé (avec un sol en calade),
- une salle à manger (sol en parquet) avec une cuisine professionnelle (sol carrelé),
- un salon de coiffure (sol carrelé),
- un salon (sol en parquet) ouvrant sur une terrasse en bois,
- un espace café famille (sol en parquet).

Les étages comprennent, outre les chambres,

- deux petits salons (sol carrelé) avec terrasse,
- un petit salon (sol carrelé) sans terrasse,
- un couloir autour du patio,
- une terrasse.

Les chambres disposent d'un sol en linoléum, de placards muraux dans l'entrée, d'un évier, d'une salle d'eau avec WC (normes PMR) pour les chambres doubles.

Le sous-sol de l'EHPAD consiste en un garage destiné au personnel.

Le site internet de la ville de Gap ([www.ville-gap.fr/ccas-ehpad-3-fontaines-et-mens](http://www.ville-gap.fr/ccas-ehpad-3-fontaines-et-mens)) indique une capacité de 71 lits, dont 2 en hébergements temporaires, composés de logements individuels de 22m<sup>2</sup> ou 36m<sup>2</sup> tous équipés d'une salle d'eau avec possibilité de logements de couples, sur 3 étages avec plusieurs espaces détente et un jardin d'hiver.

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

La surface retenue est la SHON, soit 4.602m<sup>2</sup>.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

<u>Propriétaires :</u>	Commune de Gap
<u>Emphytéote :</u>	Office Public de l'Habitat des Hautes-Alpes
<u>Origine de propriété :</u>	Acquisition du 10/05/1983 (volume 6415 n°11) Bail emphytéotique du 19/02/2007 (07P3149) moyennant une redevance de 1€ pour une durée de 50 ans.

#### 5.2. Conditions d'occupation actuelles

Location au CCAS de GAP moyennant un loyer mensuel de 31.788,17€ soit un loyer annuel de 381.458,10€.

### 6 - URBANISME

#### 6.1. Règles actuelles

Zone UBq du PLU : quartiers périphériques du centre-ville : zone urbaine à dominante d'équipements collectifs et services publics.

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

Les méthodes d'évaluation peuvent 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.

## 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

Établissement sanitaire et social, établissement de loisir ou d'enseignements > 200m<sup>2</sup>  
Département des Hautes-Alpes et Alpes de Haute-Provence, cessions > 01/01/2019 :

=>4 termes de comparaison établissant un prix moyen de 1.176€/m<sup>2</sup> et un prix médian de 409€/m<sup>2</sup>.

Le prix moyen par lit est de 84.831€ et le prix médian par lit est de 45.683€.

N°	Date vente	Ref. Pub*	Ref. Cad	Commune	Adresse	Nature dans l'acte	Surface	Prix	Lit	€/m <sup>2</sup>	€/lit	Observations	
1	27/11/2019	19P10989	AC 514 517	ST-ANDRE-LES-ALPES (04)	BAS VILLAGE	EHPAD	5 782	3 300 000 €	45	570,74 €	73 333,33 €	Inde crédibil	
3	10/05/2021	21P04446	F 288 327	VILLAR-ST-PANCRACE (05)	17 RUE DE LA MAISONNETTE	Etablissement de soins spécialisé	2 388	590 000	53	247,07 €	11 132,08 €	à Commune Location	
5	30/11/2021	21P18998	E 1849 20	CHAUSSEM (04)	ROUTE DE VALENTOISE	EHPAD	4 674	17 288 380 €	73	3 698,84 €	230 827,12 €		
7	18/05/2022	22P05526	AD 340 AH 180	ERANCON (05)	20 AVENUE DU GALBIER	EHPAD en R+4	5 632	1 000 000	61	188,39 €	18 032,79 €	DPH 05 à Association gérante	
										Prix moyen	1 176,26 €	84 831,33 €	
										Prix médian	408,90 €	45 683,06 €	

EHPAD/établissements de soins, PACA et régions alentours, cessions > 01/01/2019 :

=>19 termes de comparaison établissant un prix moyen de 3.389€/m<sup>2</sup> et un prix médian de 3.699€/m<sup>2</sup>.

Le prix moyen par lit s'établit à 131.957€ et le prix médian par lit s'établit à 178.750€.

N°	Date vente	Ref. Pub*	Ref. Cad	Commune	Adresse	Nature dans l'acte	Surface	Prix	Lit	€/m <sup>2</sup>	€/lit	Observations	
1	27/11/2019	19P10989	AC 514 517	ST-ANDRE-LES-ALPES (04)	BAS VILLAGE	EHPAD	5 782	3 300 000 €	45	570,74 €	73 333,33 €	Inde crédibil	
2	10/05/2021	21P04446	F 288 327	VILLAR-ST-PANCRACE (05)	17 RUE DE LA MAISONNETTE	Etablissement de soins spécialisé	2 388	590 000	53	247,07 €	11 132,08 €	à Commune Location	
3	30/11/2021	21P18998	E 1849 20	CHAUSSEM (04)	ROUTE DE VALENTOISE	EHPAD	4 674	17 288 380 €	73	3 698,84 €	230 827,12 €		
4	18/05/2022	22P05526	AD 340 AH 180	ERANCON (05)	20 AVENUE DU GALBIER	EHPAD en R+4	5 632	1 000 000	61	188,39 €	18 032,79 €	DPH 05 à Association gérante	
5	10/05/2021	21P04446	F 288 327	VILLAR-ST-PANCRACE (05)	17 RUE DE LA MAISONNETTE	Etablissement de soins spécialisé	2 388	590 000	53	247,07 €	11 132,08 €	à Commune Location	
6	30/11/2021	21P18998	E 1849 20	CHAUSSEM (04)	ROUTE DE VALENTOISE	EHPAD	4 674	17 288 380 €	73	3 698,84 €	230 827,12 €		
7	18/05/2022	22P05526	AD 340 AH 180	ERANCON (05)	20 AVENUE DU GALBIER	EHPAD en R+4	5 632	1 000 000	61	188,39 €	18 032,79 €	DPH 05 à Association gérante	
8	10/05/2021	21P04446	F 288 327	VILLAR-ST-PANCRACE (05)	17 RUE DE LA MAISONNETTE	Etablissement de soins spécialisé	2 388	590 000	53	247,07 €	11 132,08 €	à Commune Location	
9	30/11/2021	21P18998	E 1849 20	CHAUSSEM (04)	ROUTE DE VALENTOISE	EHPAD	4 674	17 288 380 €	73	3 698,84 €	230 827,12 €		
10	18/05/2022	22P05526	AD 340 AH 180	ERANCON (05)	20 AVENUE DU GALBIER	EHPAD en R+4	5 632	1 000 000	61	188,39 €	18 032,79 €	DPH 05 à Association gérante	
11	10/05/2021	21P04446	F 288 327	VILLAR-ST-PANCRACE (05)	17 RUE DE LA MAISONNETTE	Etablissement de soins spécialisé	2 388	590 000	53	247,07 €	11 132,08 €	à Commune Location	
12	30/11/2021	21P18998	E 1849 20	CHAUSSEM (04)	ROUTE DE VALENTOISE	EHPAD	4 674	17 288 380 €	73	3 698,84 €	230 827,12 €		
13	18/05/2022	22P05526	AD 340 AH 180	ERANCON (05)	20 AVENUE DU GALBIER	EHPAD en R+4	5 632	1 000 000	61	188,39 €	18 032,79 €	DPH 05 à Association gérante	
14	10/05/2021	21P04446	F 288 327	VILLAR-ST-PANCRACE (05)	17 RUE DE LA MAISONNETTE	Etablissement de soins spécialisé	2 388	590 000	53	247,07 €	11 132,08 €	à Commune Location	
15	30/11/2021	21P18998	E 1849 20	CHAUSSEM (04)	ROUTE DE VALENTOISE	EHPAD	4 674	17 288 380 €	73	3 698,84 €	230 827,12 €		
16	18/05/2022	22P05526	AD 340 AH 180	ERANCON (05)	20 AVENUE DU GALBIER	EHPAD en R+4	5 632	1 000 000	61	188,39 €	18 032,79 €	DPH 05 à Association gérante	
17	10/05/2021	21P04446	F 288 327	VILLAR-ST-PANCRACE (05)	17 RUE DE LA MAISONNETTE	Etablissement de soins spécialisé	2 388	590 000	53	247,07 €	11 132,08 €	à Commune Location	
18	30/11/2021	21P18998	E 1849 20	CHAUSSEM (04)	ROUTE DE VALENTOISE	EHPAD	4 674	17 288 380 €	73	3 698,84 €	230 827,12 €		
19	18/05/2022	22P05526	AD 340 AH 180	ERANCON (05)	20 AVENUE DU GALBIER	EHPAD en R+4	5 632	1 000 000	61	188,39 €	18 032,79 €	DPH 05 à Association gérante	
										Prix moyen	3 389,00 €	131 957,00 €	
										Prix médian	3 699,00 €	178 750,00 €	

Terrains à bâtir > 2.000m<sup>2</sup>, 3km autour des parcelles, GAP, cessions > 01/01/2019 :

=>14 termes de comparaison établissant un prix moyen de 93€/m<sup>2</sup> et un prix médian de 99€/m<sup>2</sup>.

N°	Date vente	Réf. Pub*	Réf. Cad.	Adresse	Nature dans Facte	PLU	Superficie	Prix	€/m <sup>2</sup>
1	12/02/2020	20P02251	BK 496 497	LES EMEYERES	TAB	1AUC - OAP 36	2 400	287 000 €	119,58 €
2	16/06/2020	20P04469	DY 248	LES EMEYERES	Terrain	UH	1 491	126 000 €	84,51 €
3	29/07/2020	20P05748	BR 391 397	LA PLAINE DE LACHAUP	TAB Lotissement ZA	UE_oc	2 453	110 385 €	45,00 €
4	15/09/2020	20P07262	CY 109	85 RUE CHARLES AUROUZE	TAB	UB_q	3 859	483 000 €	125,16 €
5	23/12/2020	21P00098	BE 669	49 RTE DE STE.-MARGUERITE	TAB	UB_q	1 545	169 950 €	110,00 €
6	22/03/2021	21P02926	BD 337	LES EMEYERES	TAB	UD	2 000	201 000 €	100,50 €
7	27/04/2021	21P04322	125 AM 298	CHEMIN JAU	Terrain	UC	2 217	180 000 €	81,19 €
8	14/05/2021	21P04986	BI 618	STE.-MARGUERITE	TAB	1AUC - OAP 33	2 914	181 934 €	62,43 €
9	14/12/2022	22P12186	BV 1492 à 1494	CHAUDEFEUILLE	TAB	UC	2 333	275 000 €	117,87 €
10	21/03/2023	23P03167	EI 874 875 871	CHEMIN DE VAL BONNE	Terrain	UC	3 158	149 000 €	47,18 €
11	13/07/2023	23P06749	BD 330 307	LES EMEYERES	Non consultable	UD	2 245	220 000 €	98,00 €
12	07/11/2023	23P10663	CY 181	FACHE	Non consultable	UC	3 650	521 950 €	143,00 €
13	17/09/2020	20P07431	DZ 785 799...	CHARANCE	TAB Lotissement	UC	3 083	330 038 €	107,05 €
14	30/09/2020	20P07652	DM 234 235	LES FANGEROTS	TAB	UC - ER 71	2 140	123 000 €	57,48 €
Prix moyen / m <sup>2</sup> :									92,78 €
Prix médian / m <sup>2</sup> :									99,25 €

Les 2 termes en zone UB\_q (n°4 et 5) établissent un prix moyen et médian de 118€/m<sup>2</sup>.

Les tableaux des termes de comparaison sont joints au présent avis pour plus de lisibilité.

Dossier 2021-05061-21 842 (03/05/2021): Les constructions ont été valorisées à 1.195€/m<sup>2</sup> et le terrain à 89€/m<sup>2</sup> en fonction des termes de comparaison trouvés jusqu'en 2021.

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

/

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

Il existe une servitude de passage destinée au cheminement piétonnier et au fossé d'écoulement des eaux de ruissellement.

En matière d'évaluation d'EHPAD, il est retenu la valeur médiane par lit soit pour les 19 termes de comparaison une valeur de 178.750€

Au regard de l'excellent état d'entretien et du fait que la construction est récente, il est retenu les valeurs suivantes :

Constructions	178.750€/lit
Terrain	118€/m <sup>2</sup>

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

### PRÉAMBULE :

Une demande d'établissement de l'indemnité de résiliation a été présentée par l'Emphytéote le 23/06/2021 et pour laquelle la date de résiliation retenue n'est pas indiquée.

Le bail a été conclu le 19/02/2007, donc il est retenu la date du 19/02/2024 pour le présent calcul pour plus de facilité.

### Prix de cession dans le cadre d'un Bail emphytéotique

L'évaluation de la valeur de rachat des droits de la Commune de GAP (propriétaire bailleur) se déroule en deux temps :

- évaluation de la valeur vénale de l'ensemble immobilier (terrain et constructions),
- évaluation des droits respectifs du bailleur (Commune de GAP) et du Preneur (Office Public de l'Habitat des Hautes-Alpes) dans le cadre de la résiliation anticipée du bail.

Après estimation de la valeur vénale de l'ensemble immobilier, il convient de déterminer la valeur des droits revenant à la Commune de GAP (bailleur) et à l'Office Public de l'Habitat des Hautes-Alpes (preneur).

### I/- Détermination de la valeur vénale de l'ensemble immobilier :

La méthode d'évaluation est la méthode par comparaison (voir § 9).

#### Terrains nus :

Il est proposé de retenir la valeur unitaire médiane de 118€/m<sup>2</sup>.

La valeur des terrains (10.502m<sup>2</sup>) s'établit donc à 1.239.236€.

Cependant, le terrain étant occupé, il est pratiqué un abattement de 40%, soit une valeur nette de **743.542€**.

#### Bâtiments :

La valorisation par lit est de **12.691.250€ ; soit 178.750€/lit pour 71 lits.**

La valeur de l'ensemble immobilier est donc de **13.434.792€**.

### II/- Détermination des droits de chaque partie après résiliation du bail emphytéotique :

Le propriétaire bailleur (Commune de GAP) souhaite acquérir en cours de bail au preneur (Office Public de l'Habitat des Hautes-Alpes), l'ensemble immobilier avec les droits qui lui sont conférés par le contrat, à savoir l'accession des constructions en fin de bail.

La valeur des droits respectifs du bailleur et du preneur doit normalement tenir compte des perspectives de dénouement du bail emphytéotique. Si, au terme du bail, les constructions édifiées par le preneur doivent revenir au bailleur sans indemnités, il est logique de considérer que la valeur des droits du bailleur diminue au fur et à mesure que s'approche la fin du bail, tandis que la valeur des droits du preneur augmente.

Le terrain d'assiette appartient à la Commune.

Les constructions édifiées et les travaux d'aménagement effectués par l'Office Public de l'Habitat des Hautes-Alpes restent sa propriété pendant toute la durée du bail et appartiennent à la Commune par accession.

Il faut en conséquence répartir les droits acquis par chacun d'eux.

Date de début du bail :	19/02/2007
Date de fin du bail :	18/02/2057
Durée du bail :	50 ans
Résiliation du bail à compter du :	19/02/2024
Durée écoulée :	17 ans
Durée restant à courir	33 ans

Les trois méthodes suivantes de détermination des droits réels respectifs sont utilisées : méthode du "prorata temporis", méthode financière et méthode classique.

**A/- Méthode du "prorata temporis" :**

L'indemnité due à chacune des parties (Commune de Gap Bailleur et Office Public de l'Habitat des Hautes-Alpes Preneur) est égale à la différence entre la valeur totale des constructions et la quote-part des droits acquis par le bailleur (proportionnellement à la durée réelle du bail). Le Bailleur est devenu progressivement propriétaire des constructions.

Valeur des droits du Preneur = valeur "proratée" des constructions seules.

Valeur des droits du Bailleur = somme d'une part de la valeur "contre proratée" des constructions seules, d'autre part de la valeur du terrain immobilisée.

La valeur totale (constructions + terrain) est de 13.434.792€.

**\* Évaluation du terrain :**

Superficie :	10.502m <sup>2</sup>
Valeur au m <sup>2</sup> :	118€
Valeur vénale	1.239.236€
Abattement pour encombrement :	40%
Valeur vénale du terrain encombré :	743.542€

**\* Évaluation des constructions :**

71 lits x 178.750€/lit = 12.691.250€

CALCUL DE LA VALEUR DES DROITS DU BAILLEUR ET DU PRENEUR – MÉTHODE PRORATA TEMPORIS		Durée totale	50 ans
		Durée résiduelle	33 ans
Valeur du terrain nu et libre	1 239 236 €	Évaluation du terrain	
Valeur du terrain intégré (valeur – 40 %)	743 542 €	Évaluation du terrain encombré et immobilisé à la date de résiliation	
valeur totale (construction terrain intégré)	13 434 792 €	Valeur pleine au jour de la résiliation (Évaluation)	
	743 542 €	Valeur du terrain encombré et immobilisé	
	12 691 250 €	Valeur totale des constructions seules	
Droits du bailleur	5 058 567 €	Valeur du terrain encombré et immobilisé - part dans la valeur des constructions	
Droits du preneur	8 376 225 €	Part dans la valeur des constructions	

**B/-Méthode financière :**

Les droits du bailleur au moment de la cession ou de la résiliation anticipée du bail, sont déterminés comme suit :

<b>Valeur des droits du bailleur</b>
=
Valeur en fin de bail du bien (constructions avec terrain intégré) actualisée à la date de la résiliation ou du rachat de droits
+
Valeur actualisée des flux de redevances restant à percevoir jusqu'au terme normal du bail (la rupture du bail privant le bailleur des redevances auxquelles il pouvait légitimement prétendre jusqu'à l'échéance du bail).

**Calcul de la valeur du bien en fin de bail**

La valeur du bien (constructions avec terrain intégré) en fin de bail est déterminée à partir d'une étude de marché proche de la date de rupture de bail.

La valeur ainsi déterminée est ensuite transposée à la date d'échéance initiale du bail.

**Calcul de la valeur actualisée du bien et des redevances à percevoir**

L'actualisation de la valeur du bien en fin de bail et celle des flux de redevances est calculée en fonction des taux de placements constatés à la date de rupture du bail.

Le même taux est généralement retenu pour les deux calculs. En effet, le niveau de taux traduit l'appréciation du risque de l'opération emphytéotique pour les deux parties au contrat (l'incertitude sur l'entretien du bien et celle sur la perception des redevances sont en lien direct avec le risque d'activité).

### Valeur des droits du Bailleur :

La valeur des droits du Bailleur est égale à valeur actualisée du prix de vente + valeur actuelle des redevances

### Valeur des droits du Preneur :

La valeur des droits du Preneur est égale valeur pleine – valeurs des droits du bailleur

CALCUL DE LA VALEUR DES DROITS DU BAILLEUR – MÉTHODE FINANCIÈRE		Durée résiduelle	33	ans
montant de la redevance annuelle	1	<b>Montant de la redevance à la date de résiliation</b>		
si utilisation du taux d'actualisation équivalent : ne saisir qu'un taux	1,85%	taux sans risque (TEC 10 révalorisé en fonction de la durée)		
	0,00%	taux d'illiquidité (compris entre 0,2 et 0,5)		
	0,00%	Prime de risque		
	1,85%	taux d'actualisation		
	1,00%	Taux annuel de l'indexation de la redevance		
	0,85%	Taux d'actualisation corrigé		
<b>Montant des redevances restant à recevoir pour la durée résiduelle</b>	<b>28,67 €</b>	Table 4 valeur actuelle d'une suite de redevances		
valeur totale (construction terrain intégré)	13 434 792 €	<b>Valeur pleine au jour de la résiliation (Évaluation)</b>		
évolution de la valeur pleine sur la durée résiduelle du bail	0,50 %	en % par an		
durée résiduelle du bail	33	en années		
Valeur future du bien en pleine propriété	15 638 358 €	Table 1 valeur acquise par un capital		
si utilisation du taux d'actualisation équivalent : ne saisir qu'un taux	1,85%	taux sans risque (TEC 10 révalorisé en fonction de la durée)		
	0,00%	taux d'illiquidité (compris entre 0,2 et 0,5)		
	0,00%	Prime de risque		
	1,85%	Taux d'actualisation		
<b>Valeur actuelle de la valeur en fin de bail du bien en pleine propriété</b>	<b>8 649 617 €</b>	Table 2 valeur actualisée		
Droits du bailleur	<b>8 649 646 €</b>	Valeur actualisée du prix de vente + valeur actuelle des redevances		
Droits du preneur	<b>4 785 146 €</b>	Valeur pleine - valeur des droits du bailleur		

### C/Méthode classique :

La valeur des droits détenus par le bailleur en cours de bail est déterminée comme suit :

$$\begin{aligned} & \text{Valeur des droits du bailleur en cours de bail} \\ & = \\ & \text{Valeur du terrain immobilisé} \\ & + \\ & \text{Quote-part (revenant au bailleur) de la valeur en fin de bail des constructions et/ou améliorations} \\ & \text{(réalisées par le preneur)} \end{aligned}$$

### Calcul de la valeur du terrain immobilisé

Valeur du terrain d'assiette = Valeur du terrain nu et libre (valeur pleine) à la date de rupture — Abattement proportionnel à l'immobilisation du terrain.

Un abattement de l'ordre de 40 % est traditionnellement appliqué à une parcelle densifiée à hauteur des possibilités données par le PLU, par un immeuble en bon état au niveau du gros œuvre.

### Calcul de la quote-part de la valeur des constructions

La quote-part de la valeur, en fin de bail, des constructions et/ou améliorations réalisées par le preneur est égale à la valeur de ces biens, actualisée à la date de rupture.

La valeur en fin de bail est appréhendée à partir :

- 1/ d'une étude de marché portant sur des ensembles (terrain + constructions) comparables,
- 2/ et d'une étude de marché portant sur des terrains à bâtir comparables (situation, desserte, urbanisme) ; s'il s'agit de terrains nus ou présentant un encombrement très différent, il conviendra de leur appliquer un correctif d'encombrement idoine afin d'affiner la comparaison avec le terrain du bailleur,

**Quote-part de la valeur des constructions / améliorations = Valeur d'ensemble terrain + constructions à la date de rupture — Valeur du terrain encombré**

La valeur ainsi obtenue est transposée à la date initiale d'échéance du bail, puis actualisée à la date de rupture du bail.

CALCUL DE LA VALEUR DES DROITS DU BAILLEUR – METHODE CLASSIQUE		Durée résiduelle	33 ans
Valeur du terrain nu et libre	1 239 236 €	Évaluation du terrain	
Valeur du terrain intégré (valeur – 40 %)	743 542 €	Évaluation du terrain « encombré » à la date de résiliation <a href="https://www.banque-france.fr/ec">https://www.banque-france.fr/ec</a>	
valeur totale (construction terrain intégré)	13 434 792 €	Valeur pleine au jour de la résiliation (Évaluation)	
	743 542 €	VU du terrain encombré et immobilisé	
	12 691 250 €	Valeur totale des constructions seules	
taux annuel de croissance de la valeur des constructions	0,50 %	en %/an	
valeur future des constructions	14 961 821 €	en €	
si utilisation du taux d'actualisation équivalent : ne saisir qu'un taux	1,85%	taux sans risque (TEC 10 revalorisé en fonction de la durée)	
	0,00%	taux d'illiquidité (compris entre 0,2 et 0,5)	
	0,00%	Prime de risque	
	1,85%	taux d'actualisation	
Valeur actuelle de la valeur en fin de bail des constructions réalisées par le preneur	8 170 909 €	Table 2 valeur actualisée	
Droits du bailleur	8 914 450 €	Valeur du terrain encombré et immobilisé + valeur actuelle des constructions	
Droits du preneur	4 520 342 €	Valeur pleine - valeur des droits du bailleur	

### Conclusions :

Comparaison des trois méthodes			
	<i>Prorata temporis</i>	<i>Financière</i>	<i>Classique</i>
Valeur des droits du Bailleur	5 058 567 €	8 649 646 €	8 914 450 €
Valeur des droits du Preneur	8 376 225 €	4 785 146 €	4 520 342 €

Il est retenu la valeur issue de la méthode financière.

En effet, cette méthode permet de calculer les droits du bailleur (puis du preneur) sur la base de la valeur d'ensemble (terrain + constructions) à partager. Ce parti-pris est logique, puisque la rupture du bail aboutit au remembrement de la propriété qui reviendra à l'une ou l'autre partie dans son intégralité (terrain d'assiette et constructions).

Par ailleurs, la prise en compte des redevances permet de solder l'intégralité des droits du bailleur au moment de la rupture (droit à redevance jusqu'à la fin du contrat et quote-part de la valeur du bien dans son ensemble, qui devait lui revenir en toute propriété à l'échéance du contrat).

Cependant, le montant des prêts de l'OPH 05 est de 6.275.346,77€ selon les documents fournis par le Consultant au 31/12/2023 selon les informations communiquées par le Consultant. Le montant des prêts restant dus est arrondi à 6.275.347€.

L'OPH 05 ne peut pas résilier le bail à une moindre valeur que celle de ses emprunts.

Dans le cadre de la résiliation du bail emphytéotique, les droits de chacun sont alors les suivants :

Commune de GAP (Bailleur) 7 159 445 €

Office public de l'Habitat (Preneur) 6 275 347 €

### 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.

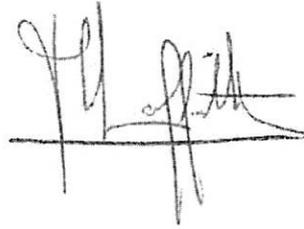
## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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.

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES,



MICHEL LAFFITTE