

REPUBLIQUE FRANCAISE

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

Le seize juillet deux mille vingt-quatre à 19h00,
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	09/07/2024
DATE DE L'AFFICHAGE PAR EXTRAIT DE LA PRESENTE DELIBERATION	23/07/2024

OBJET :

Carré de l'Imprimerie - Acquisition de locaux commerciaux et d'activités

Étaient présents :

M. Roger DIDIER , M. Olivier PAUCHON , Mme Rolande LESBROS , Mme Paskale ROUGON ,
M. Jean-Louis BROCHIER , Mme Catherine ASSO , Mme Solène FOREST , Mme Zoubida
EYRAUD-YAAGOUN , 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 , M. Richard GAZIGUIAN , Mme
Mélissa FOULQUE , M. Gil SILVESTRI , M. Alexandre MOUGIN , Mme Evelyne COLONNA , M.
Fabien VALERO , Mme Nina CAL , M. Bruno PATRON , M. Eric MONTOYA , Mme Charlotte
KUENTZ , Mme Isabelle DAVID , M. Eric GARCIN , Mme Marie-José ALLEMAND , M. Elie
CORDIER

Conseillers Municipaux, formant la majorité des membres en exercice.

Excusé(es) :

Mme Maryvonne GRENIER procuration à M. Jean-Louis BROCHIER, M. Jérôme MAZET
procuration à M. Claude BOUTRON, M. Cédryc AUGUSTE procuration à M. Vincent MEDILI,
Mme Françoise BERNERD procuration à Mme Chantal RAPIN, Mme Chiara GENTY
procuration à Mme Solène FOREST, M. Alain BLANC procuration à M. Richard GAZIGUIAN,
Mme Christiane BAR procuration à Mme Rolande LESBROS, Mme Esther GONON
procuration à Mme Charlotte KUENTZ

Absent(s) :

M. Daniel GALLAND, M. Christophe PIERREL, Mme Pimprenelle BUTZBACH, M. Nicolas
GEIGER

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 Chantal
RAPIN, 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 envisage d'acquérir des locaux commerciaux et d'activités au sein des futurs bâtiments du Carré de l'Imprimerie.

Il convient de rappeler que ce projet vise la restructuration urbaine de la totalité d'un îlot par la création de logements, dont une partie en locatif social, le maintien d'activités culturelles, l'implantation de commerces et de services, et l'aménagement de stationnement.

Cet îlot est délimité par la rue du Centre au sud, la rue de l'Imprimerie à l'Est, la rue Pasteur au Nord et la rue Bon Hôtel à l'Ouest.

Un Permis de Construire constituant la traduction opérationnelle du vaste projet de requalification urbaine conduit en plein cœur du centre-ville a été accordé à la société 3F Sud en date du 15 décembre 2022.

Cette autorisation d'urbanisme prévoit la démolition du tissu urbain existant puis la construction de deux bâtiments dénommés "îlot Centre" et "îlot Pasteur".

L'acquisition projetée sera effectuée auprès de ladite société selon le régime juridique de la Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

Plus précisément, l'acquisition communale portera sur :

- des locaux à usage commercial, de services et culturel (représentant 7 lots) livrés brut de béton d'une surface utile totale d'environ 1463,40 m² situés au niveau rez-de-chaussée/entresol de chacun des deux îlots à construire.
- 3 lots de stationnements privatifs situés au sous-sol du bâtiment de l'Îlot Pasteur et livrés voirie et réseaux divers terminés.

Le vendeur précise que la livraison s'effectuera au profit de l'acquéreur au niveau d'aménagement suivant : murs et dalles bruts de décoffrage, menuiseries extérieures posées et attentes dans les locaux en vue du raccordement électrique, d'eau froide, d'évacuation des eaux usées et de la ventilation mécanique contrôlée.

La Ville de Gap entend donner aux locaux acquis les destinations suivantes :

- Au sein de l'îlot dit "Centre" :
 - aménagement de deux salles de cinéma (cf locaux nommés "salle 1" et salle 2" au plan ci-joint) présentant les capacités respectives suivantes : 143 places sur 200 m² pour la salle 1 et 100 places sur 148 m² pour la salle 2 (hors bureaux, locaux techniques et espaces communs) ;
 - aménagement des locaux accessoires aux dites salles de cinéma, savoir : local technique et bureaux (cf locaux nommés "bureaux cinémas et local CTA au plan ci-joint) ;
 - aménagement d'une salle polyvalente qui pourra notamment être mise à disposition sur demande à la commission de gestion des salles municipales aux rencontres culturelles entre spectateurs pour des échanges, discussions et réceptions en rapport avec les projections "arts et essais" ;

- Au sein des locaux commerciaux restants de l'îlot dit "Centre" et de tous les locaux commerciaux de l'îlot dit "Pasteur" : l'aménagement de locaux d'activités ayant vocation à être dédiés à une utilisation communale qui sera définie selon l'évolution des besoins et / ou l'aménagement de locaux d'activités destinés à la mise à disposition d'entreprises moyennant baux adaptés et à loyers maîtrisés afin d'intervenir en faveur d'une régulation des loyers commerciaux en centre-ville ou ventes éventuelles.

Selon les discussions intervenues entre les parties, à ce jour, il a été convenu que la cession soit réalisée au prix de 1.473,00 € du m².

Enfin, en vertu de l'article 1042 du Code Général des Impôts (CGI), la commune sollicite l'exonération de tout droit au profit du Trésor Public.

Vu l'avis du Domaine en date du 02/07/2024.

Décision :

Il est proposé sur avis favorables des Commissions de l'Urbanisme, de l'Agriculture et de la Transition Energétique, et des Finances réunies toutes deux le 08 Juillet 2024 :

Article 1 : d'approuver l'acquisition sous le régime de la Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) auprès de la société 3F Sud des locaux à usage commercial, de services et culturel (représentant 7 lots) livrés brut de béton d'une surface utile totale d'environ 1463,40 m² situés au niveau rez-de-chaussée/entresol de chacun des deux îlots du Carré de l'Imprimerie et de 3 lots de stationnements privatifs situés au sous-sol du bâtiment de l'îlot Pasteur, aux prix total de 1.473,00€ du m².

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'ensemble des documents nécessaires à cette acquisition en VEFA et notamment le contrat de réservation et l'acte authentique de vente.

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

- POUR : 33

- ABSTENTION(S) : 6

Mme Charlotte KUENTZ, Mme Isabelle DAVID, M. Eric GARCIN, Mme Marie-José ALLEMAND, M. Elie CORDIER, Mme Esther GONON

Le Maire


Roger DIDIER

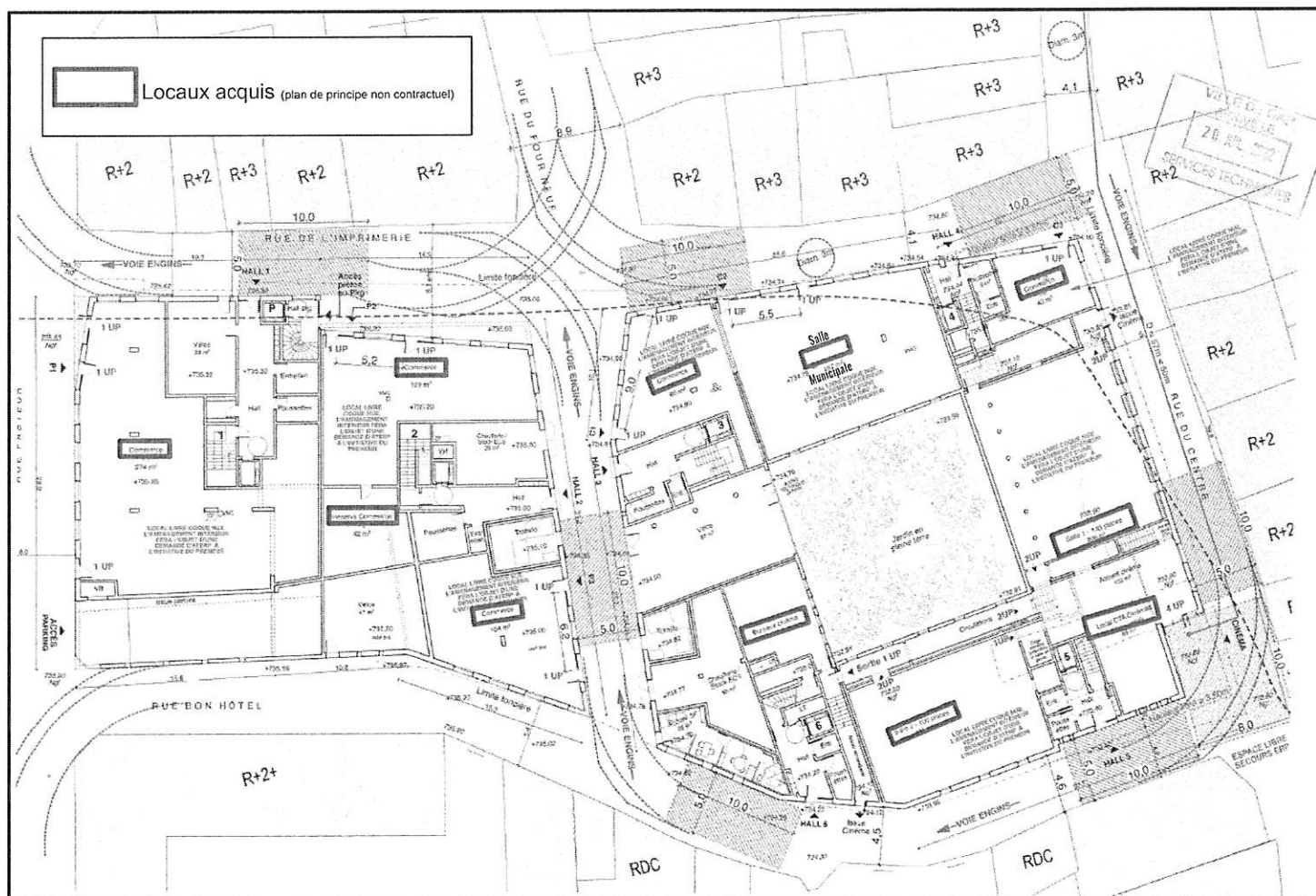
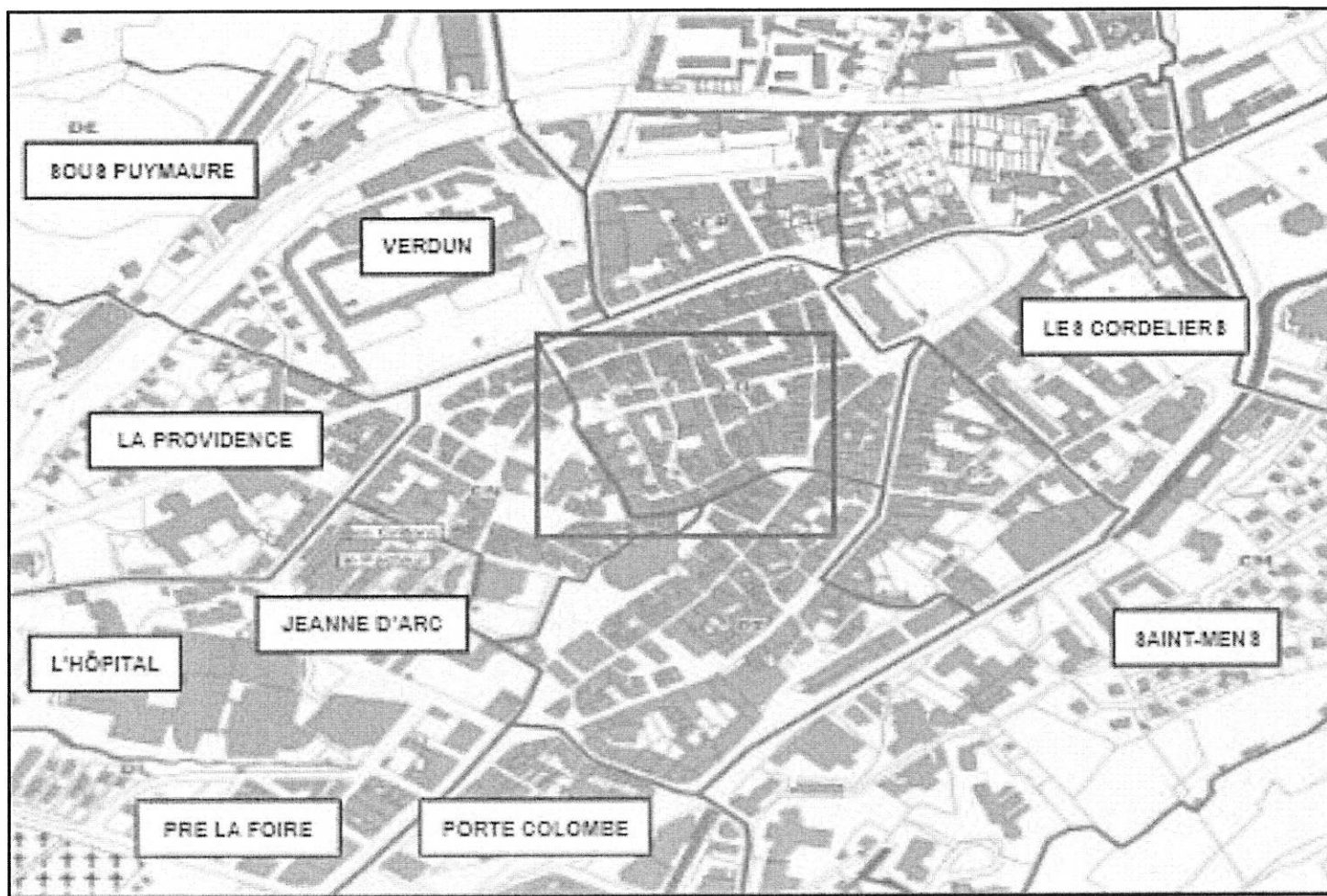
Le Secrétaire de Séance

Chantal RAPIN

Transmis en Préfecture le : 17 JUL 2024

Affiché ou publié le : 17 JUL 2024

CARRÉ DE L'IMPRIMERIE - ACQUISITION DE LOCAUX COMMERCIAUX ET D'ACTIVITÉ





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 : 18 10 03 57

Réf. OSE : 2024-05061-41 711

Vos Réf. : VENTE 3F SUD / COMMUNE DE GAP (LOCAUX
RDC CARRE DE L'IMPRIMERIE)

7302-SD



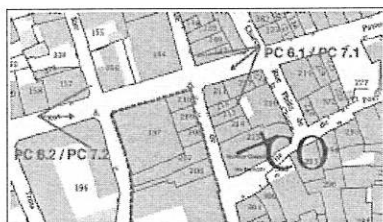
FINANCES PUBLIQUES

M. LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES
PUBLIQUES

À

M. LE MAIRE DE GAP

AVIGNON, le 02/07/2024



AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

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 : VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT DE LOCAUX D'ACTIVITÉS ET COMMERCES

Adresse du bien : 13 RUE PASTEUR À GAP (05000)

Valeur : **2.155.580€** assortie d'une marge d'appréciation de **15%**

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

1 - SERVICE CONSULTANT

MAIRIE DE GAP

AFFAIRE SUIVIE PAR : ANTHONY MAZAN ET ANDRÉ ENFOUX, SERVICE FONCIER

2 - DATE

Date de consultation	03/06/2024
Date de visite	Néant
Demandes de renseignements	17 et 25/06/2024
Réponses	18 et 26/06/2024
Date de constitution du dossier "en état"	26/06/2024
Date d'échéance	03/07/2024

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

3.1. Nature de l'opération

Acquisition par Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA)

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

La ville de GAP souhaite acquérir des locaux commerciaux et d'activités au sein d'un immeuble à construire, opération autorisée par un permis de construction PC 005 061 22P0069 en date du 15/12/2022.

Ce permis de construire constitue la traduction opérationnelle du vaste projet de requalification urbaine conduit en plein cœur du centre-ville et baptisé "Carré de l'imprimerie". Ce projet vise la restructuration urbaine de la totalité d'un îlot par la création de logements, dont une grande partie en locatif social, le maintien d'activités culturelles, l'implantation de commerces et services, et l'aménagement de stationnements.

La commune souhaite acquérir :

- au sein de l'îlot "Centre" : aménagement de deux salles de cinéma,
- au sein des îlots "Centre" et "Pasteur" : aménagement de locaux d'activités ayant vocation à être dédiés à une utilisation communale qui sera définie selon l'évolution des besoins et/ou aménagement de locaux d'activités destinés à la mise à disposition d'entreprises moyennant des baux adaptés et à des loyers maîtrisés afin d'intervenir en faveur d'une régulation des loyers commerciaux en centre-ville ou ventes éventuelles.

Le prix a été négocié à 1.500€ HT/m², soit un prix total de 2.195.100€ HT pour 1.463,40m².

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 bien est situé en centre-ville et dispose de tous les réseaux.

4.3. Références Cadastreales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre de la commune de GAP sous les références suivantes :

Note complémentaire

(en réponse à la demande du Pôle d'évaluation domanial en date du 17/06/2024)

1. Références cadastrales des parcelles impactées par la réalisation du programme immobilier.

Références cadastrales	Contenances cadastrales (en m²)
CO197	462
CO210	52
CO209	65
CO208	48
CO207	152
CO206	118
CO198	1437
CO371	76
CO345	86
CO346	11
CO344	45
CO202	80
CO199	160
CO200	109
CO201	136
TOTAL	3 037

NB : Il s'agit du détail des parcelles composant le terrain d'assiette du Permis de construire accordé le 15/12/2022 au groupe 3F SUD (n°PC 005 061 220069).

4.4. Descriptif

La VEFA portera sur des locaux à usage commercial et culturel, livrés brut de béton d'une surface utile totale d'environ 1 462,20m² en rez-de-chaussée et entresol de chacun des deux îlots à construire. Le vendeur précise que la livraison s'effectuera au profit de l'acquéreur au niveau d'aménagement suivant : coques brutes de béton avec réseaux des fluides en attente (électricité et plomberie), façades hors d'eau et hors d'air, ainsi que menuiseries extérieures.

Îlot Centre :

- aménagement de deux salles de cinéma ("salle 1" et "salle 2") présentant 143 places sur 200m² pour la salle 1, 100 places sur 148m² pour la salle 2 (hors bureaux, locaux techniques et espaces communs).
- aménagement de locaux accessoires auxdites salles de cinéma : local technique et bureau (bureaux cinémas et local CTA)
- aménagement d'une salle dédiée aux rencontres culturelles, notamment entre spectateurs pour des échanges, discussions et réceptions en rapport avec les projections "arts et essais".

Îlots Centre et Pasteur :

Aménagement de locaux d'activités ayant vocation à être dédiés à une utilisation communale (définie en fonction des besoins) et/ou aménagement de locaux d'activités destinés à la mise à disposition d'entreprises moyennant des baux adaptés et à des loyers maîtrisés ou ventes éventuelles.

Propos issus de leteissier-corriol.fr

"Le Carré de l'Imprimerie/ Rue de l'Imprimerie 05000 Gap. Construction neuve/ SU : 8.674m²/ 12.000.000€HT. Un îlot de 3.000m² situé en centre historique de Gap, dans le périmètre classé de la cathédrale. Réalisation de 92 logements, une maison de la santé, 2 cinémas, des commerces et un parking semi-enterré. Tissu urbain dense, approche environnementale attentive à l'existant, offre de logements diversifiés prolongés par de loggias. Transparence vers cœur d'îlot planté, découpage des volumes en harmonie avec le contexte. Dernier niveau traité en toiture habitée."



Sur le site alpes-et-midi.fr, il est indiqué "remettre les cinémas là où ils sont, amener du commerce, l'un des principes du programme Action cœur de ville. Nous (3F sud) sommes actuellement en discussion avec une grande enseigne pour mettre une moyenne surface dans ce centre".

Selon le site g2i.fr, le Carré de l'Imprimerie comprendra un cinéma de 300 places réparties sur 3 salles, alors que tous les autres sites évoquent 2 salles de cinéma (200 et 100 places).

Selon le courrier de 3F sud du 03/06/2024 adressée à la Commune de GAP, il est prévu la cession en VEFA de 7 locaux commerciaux d'une surface totale de 1 463,40m² livrés murs et dalles bruts de décoffrage, menuiseries extérieures posées, attente dans les 7 locaux : électrique, eau froide, évacuation eaux usées et ventilation mécanique contrôlée et de 3 lots de stationnements privatifs situés en sous-sol du bâtiment donnant rue Pasteur et livrés voirie et réseaux divers terminés. Les locaux commerciaux sont vendus 1 500€HT/m² surface utile, soit 2.195.100€ HT, y inclus le prix des parkings en sous-sol.

Dans ce même courrier, les plans ventilés indiquent les surfaces des commerces suivantes par lot :

LOT	Surface
P1	271,80m ²
P2	171,90m ²
P3	104,30m ²
C1	85,80m ²
C2	187,00m ²
C3	41,30m ²
C4	601,30m ²
TOTAL :	1.463,40m²

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

Il est retenu la surface indiquée par 3F Sud soit **1.463,40m²**.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaires :

<u>CO 197, 208 à 210, 198, 200 et 201</u>	EPF PACA
<u>CO 207</u>	Copropriétaires
<u>CO 206</u>	Copropriétaires
<u>CO 371</u>	Copropriétaires
<u>CO 345, 346, 344</u>	Copropriétaires SCI de la Rue du Centre
<u>CO 202</u>	Copropriétaires
<u>CO 199</u>	DIMITRA

Origines de propriété :

CO 197 Acquisition du 21/12/2022 (22P13214) auprès de la commune d'une ancienne salle de cinéma avec dépendances et appartements (220 fauteuils et appartement de 65 m²) au prix de 275.450€

CO 210 Acquisition du 01/07/2021 (21P06381) d'une maison en R+2 au prix de 162.473€

CO 209 Acquisition du 05/08/2021 (21P08417) d'une maison en R+2 avec studio (3) garage et T2 au prix de 250.000€

CO 208 Acquisition du 18/09/2020 (20P07028) d'une maison avec entrepôt au rez-de-chaussée au prix de 130.000€

CO 206, 207, 371, 344 à 346, 202, 199 Ancienne

CO 198 Acquisition du 18/12/2012 (13P00179) auprès du diocèse d'un immeuble en R+3 avec bibliothèque, 2 salles de cinéma, bureaux et salles de réunion, logements et garages ; de 5 lots dans un immeuble contigu ; d'un lot dans un immeuble contigu au prix total de 1.750.000€.

CO 200 Acquisition du 05/03/2021 (21P02424) d'une maison en R+2 avec garage et 2 T2 au prix de 275.000€

CO 201 Acquisition du 28/11/2013 (13P08833) d'une maison en R+3 avec bureaux, 6 appartements au prix de 272.485€

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone UA1 du PLU : zone urbaine dense et multifonctionnelle – centre historique

OAP Habitat

OAP Implantation commerciale – site d'accueil préférentiel des commerces de détail – taille maximale de vente – centre-ville – UA1 – Proximité : 3.000m² / Non proximité : 3.000m²

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. Cette méthode a été confirmée par la Direction Nationale des Interventions Domaniales (DGFIP).

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

VEFA de locaux professionnels, HAUTES-ALPES et ALPES DE HAUTE-PROVENCE, cessions > 01/01/2018 :

=> 4 termes de comparaison établissant un prix moyen de 2.087€/m² et un prix médian de 2.341€/m².

N°	Date vente	Réf. Pub°	Réf. Cad.	Lots	Commune	Adresse	Nature dans l'acte	Surface	Prix	€/m ²
1	27/02/2018	18P01826	CL 100, 508 à 510	85 et 72	GAP	13 AVENUE JEAN JAURES	Local commercial et garage double	136	278 500 €	2 047,79 €
2	03/07/2018	18P05738	AS 205	1	BRIANCON	43 AVENUE DU GAL DE GAULLE	Commerce clé en mains	20	58 333 €	2 916,65 €
3	16/11/2018	18P09211	AK 458 AL 513	23 à 30 46 60 63 70 à 77 189 201 202 250	BRIANCON	A AVENUE DU GAL BARBOT	Locaux commerciaux d'une résidence seniors	1 131	848 813 €	750,50 €
4	28/04/2021	21P04325	CY 109	5, 15, 35 et 36	GAP	85 RUE CHARLES AUROUZE	Local à aménager livré clé en mains et 3 places de stationnement	156	411 000 €	2 634,62 €
Prix moyen / m ² :									2 087,39 €	
Prix médian / m ² :									2 341,20 €	

Précision : il s'agit de locaux livrés clé en mains.

Locaux commerciaux > 500m², GAP, cessions > 01/01/2021 :

=> 7 termes de comparaison établissant un prix moyen de 2.080€/m² et un prix médian de 1.842€/m².

N°	Date vente	Réf. Pub°	Réf. Cad.	Lots	Adresse	Nature dans l'acte	Surface	Prix	€/m ²
1	31/03/2021	21P03380	CM 272 274 282 et 348		RUE DE ST.-MENS	Immeuble à usage d'hôtel-restaurant (63 chambres, réserves, salle de réunion, bureau, bar, salon, restaurant, grill et cuisine)	1 140	2 830 000 €	2 482,46 €
2	28/07/2021	21P07449	AM 340		AVENUE EMILE DIDIER	Immeuble à usage commerciale d'une SHON de 2.795m ² dont 2.150m ² de surface de vente et 259 emplacements de parking	2 150	3 960 000 €	1 841,86 €
3	29/07/2022	22P08599	AR 443	6 à 8	68 AVENUE EMILE DIDIER	Local commercial en R+1 (cuisine, surface de vente, remise, sanitaires, 3 bureaux et mezzanine ; espace de vente, 2 WC, 4 douches dont 1 PMR, vestiaire ; espace de vente et 2 bureaux)	600	1 050 000 €	1 750,00 €
4	11/08/2022	22P08624	BY 29		AVENUE DE PROVENCE	Bâtiment à usage commercial d'une surface de plancher de 2.205m ² et 69 stationnements	2 205	5 200 000 €	2 358,28 €
5	30/11/2022	22P12556	AR 40		9 ROUTE DES FAUVINS	Bâtiment à usage commercial d'une SHON de 3.033m ² comprenant 2 cellules commerciales (1.575m ² et 944m ²) avec 87 stationnements dont 2 PMR	2 876	4 000 000 €	1 390,82 €
6	01/02/2023	23P02068	AW 218		158 ROUTE DES FAUVINS	Ensemble immobilier à usage commercial	940	1 700 000 €	1 808,51 €
7	01/03/2023	23P02315	AR 443 ; AR 444	1	68 AVENUE EMILE DIDIER	Local commercial en R+1 (laboratoire, surface de vente, bureau, remise, sanitaires et 2 vestiaires) ; ensemble immobilier à usage commercial	512	1 500 000 €	2 929,69 €
								Prix moyen / m ² :	2 080,23 €
								Prix médian / m ² :	1 841,86 €

Précision : il s'agit de locaux en état d'usage.

Les tableaux de termes de comparaison sont joints au présent avis.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

La cote annuelle des valeurs vénales, immobilières et foncières au 1^{er} janvier 2024 des Éditions CALLON établit une valeur de boutiques de 1^{ère} catégorie à 3.270m² et de 2^{ème} catégorie à 1.400€/m².

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

S'agissant de locaux bruts de décoffrage, il est pratiqué un abattement de 20 % sur le prix médian des locaux commerciaux en état d'usage (1.842€/m²), soit un prix net retenu de **1.473€/m²**.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE / LOCATIVE – 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 **2.155.590€**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

$$1.463,40\text{m}^2 \times 1.473\text{€/m}^2 = 2.155.588,20\text{€}.$$

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **15 %** portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 2.478.920€ (arrondie).

Le prix négocié entre la commune de GAP et la Société 3F SUD (2.195.100€) n'appelle donc pas d'observation puisque conforme au prix du marché immobilier local.

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 acquérir à un prix plus bas 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.

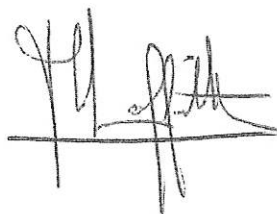
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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.

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Laffitte', written over a horizontal line.

MICHEL LAFFITTE

