

REPUBLICQUE FRANCAISE

=====

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

Le trente et un janvier deux mille vingt-cinq 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 : 33
DATE DE LA CONVOCATION	24/01/2025
DATE DE L'AFFICHAGE PAR EXTRAIT DE LA PRESENTE DELIBERATION	07/02/2025

OBJET :**Acquisition foncière - locaux commerciaux rue Carnot****Étaient présents :**

M. Roger DIDIER , Mme Maryvonne GRENIER , M. Olivier PAUCHON , M. Jérôme MAZET ,
Mme Paskale ROUGON , M. Jean-Louis BROCHIER , Mme Catherine ASSO , Mme Solène
FOREST , M. Olivier BUTEUX , 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 , Mme Mélissa FOULQUE , Mme Chiara GENTY , M.
Alexandre MOUGIN , Mme Evelyne COLONNA , M. Fabien VALERO , M. Alain BLANC , Mme
Christiane BAR , 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) :

Mme Rolande LESBROS procuration à Mme Chantal RAPIN, M. Cédryc AUGUSTE
procuration à Mme Solène FOREST, M. Richard GAZIGUIAN procuration à M. Alain BLANC,
M. Gil SILVESTRI procuration à Mme Françoise BERNERD, Mme Nina CAL procuration à
Mme Maryvonne GRENIER, M. Bruno PATRON procuration à M. Jean-Pierre MARTIN, M.
Eric MONTOYA procuration à M. Pierre PHILIP, Mme Charlotte KUENTZ procuration à Mme
Esther GONON, M. Nicolas GEIGER procuration à Mme Pimprenelle BUTZBACH

Absent(s) :

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

Le rapporteur expose :

Les locaux commerciaux et accessoires appartenant à l'indivision existante entre Mesdames FINE née PRECARDI Huguette et BONIS née FINE Myriam, sis à GAP (05000) 53, Rue Carnot ont été mis en vente par leurs propriétaires susnommés depuis plusieurs mois.

La Commune de GAP s'est rapprochée desdits propriétaires dans la perspective de poursuivre l'acquisition de tous les droits réels immobiliers détenus par lesdites Consorts FINE sur les immeubles figurant au cadastre sous les numéros 177, 178 et 210 de la Section CT et consistant en des locaux commerciaux, bureaux et accessoires, d'une surface totale d'environ 785 m². Il est ici précisé que certains de ces immeubles constituent des lots de copropriété.

Les négociations ont abouti entre les parties pour une cession de l'ensemble des droits réels immobiliers détenus par les Consorts FINE au profit de la Commune de GAP pour un prix de HUIT CENT MILLE EUROS (800.000,00 EUR).

Vu l'avis de France Domaine en date du 17/10/2024.

En vertu de l'article 1042 du Code Général des Impôts, la Commune sollicite l'exonération de tout droit au profit du Trésor Public.

Décision :

Il est proposé sur avis favorables des commissions de l'Urbanisme, de l'Agriculture et de la Transition Énergétique, et des Finances et du Budget réunies respectivement les 21 et 23 Janvier 2025 :

Article 1 : d'approuver l'acquisition au prix de 800 000 € de l'ensemble des locaux commerciaux et d'activités susvisés, appartenant aux Consorts FINE et composés d'immeubles et de lots de copropriété au sein des immeubles cadastrés Section CT Numéros 177, 178 et 210.

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'ensemble des documents relatifs à cette acquisition, dont l'acte authentique de vente.

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

- POUR : 42

La Conseillère Municipale Déléguée



Evelyne COLONNA

Le Secrétaire de Séance



Evelyne COLONNA

Transmis en Préfecture le : 10 FEV 2025

Affiché ou publié le : 10 FEV 2025



**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^{ME} 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

Réf. DS : 20 13 09 00

Réf. OSE : 2024-05061-70 204

7302 - SD



FINANCES PUBLIQUES

M. LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES
PUBLIQUES

À

M. LE MAIRE DE GAP

AVIGNON, le 17/10/2024



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 : LOCAL COMMERCIAL

Adresse du bien : 53 RUE CARNOT À GAP (05000)

Valeur : **775.725€** assortie d'une marge d'appréciation de **10%**

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

1 - SERVICE CONSULTANT

MAIRIE DE GAP

AFFAIRE SUIVIE PAR : ANDRÉ ENFOUX, SERVICE FONCIER

2 - DATE

Date de consultation	25/09/2024
Date de visite	30/03/2022 avec M.. MAZAN (Mairie)
Date de constitution du dossier "en état"	25/09/2024
Date d'échéance	Non renseignée

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

3.1. Nature de l'opération

Acquisition

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition pour aménagement, en plein cœur de ville, d'un centre d'enseignement associatif ayant pour vocation de rendre accessible à l'ensemble des publics, un partage des connaissances et des savoirs. Les locaux, aménagés en différentes salles de cours, informatiques et de conférence, permettraient d'accueillir près de 750 adhérents répartis sur 91 activités (langues étrangères, sciences sociales...) et pour fréquentation hebdomadaire moyenne de 600 personnes.

Ces locaux pourraient également accueillir un espace totalement dédié à la jeunesse gapençaise aménagés, avec l'aide de la Caisse Commune de Sécurité Sociale, et composés de lieux d'activités, d'un espace cuisine, le tout animé par 3 animateurs spécialisés.

Le bien est actuellement en vente sur le site [ms-immo.com](https://www.ms-immo.com) au prix de 895.000€, dont l'annonce fait mention d'un loyer non soumis à TVA et acompte / charges locatives de 2.600€/mois.

Local commercial de 700 m² - GAP



Local commercial
GAP

895 000 € (prix)
Déterminé par M2

Loyer non soumis à la TVA
Acompte / charges locatives : 2 600 €/mois
avec un dépôt de garantie de 100 000 €

[Contactez nous](#)

Surface : 700 m²
Situation : Centre-ville

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 en cœur de ville, dans une des rues les plus commerçantes de la ville

4.3. Références Cadastrales

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

Commune	Parcelle	Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
GAP	CT 177	RUE STE.-MARGUERITE	306m ²	Sol
	CT 178	RUE CARNOT	364m ²	Sol
	CT 210		116m ²	Sol
TOTAL :			786m ²	

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un local commercial en rez-de-chaussée et sous-sol avec trois vitrines donnant sur la rue Carnot. L'activité exercée était le commerce de détail de meubles.

Le rez-de-chaussée comprend salle d'exposition et bureau. Ces locaux sont en très bon état.

Accès direct au sous-sol par un escalier : le sous-sol est pour partie à usage de surface de vente et de parking pour la clientèle. Il bénéficie d'une entrée séparée rue Sainte Marguerite, et comprend également 2 pièces voûtées à vocation d'exposition de meubles.

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

Les surfaces, communiquées par le Consultant, sont de **719,43m²** (rez-de-chaussée : 430,93m² ; sous-sol : 288,50m²)

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Huguette FINE née PRECARDI et Myriam BONIS née FINE, propriétaire indivis

Origine de propriété :

CT 177 Acquisition des 01 et 05/07/1968 (volume 2472 n°21) et attestation immobilière du 26/06/2003 (03P06616)

Solde (CT 178 et CT 210) Ancienne

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 Implantation Commerciale - Site d'accueil préférentiel des commerces de détail - taille maximale en surface de vente - Centre ville - UA1 - Proximité : 3000 m² / Non proximité : 3000 m²

OAP Patrimoine - L151-19 CU : Ensemble urbain homogène - Centre historique

OAP Habitat

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 retenues sont celles :

- 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.

- de la méthode par le revenu, qui consiste à appliquer au revenu de l'immeuble productif de revenus, un coefficient de capitalisation tiré de l'observation du marché des immeubles loués.

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

Méthode par comparaison

Locaux commerciaux > 150m², 1km autour du bien à GAP, cessions > 01/01/2022 :

=>5 termes de comparaison établissant un prix moyen de 1.617€/m² et un prix médian de 1.310€/m².

N°	Date vente	Réf. Pub°	Réf. Cad.	Adresse	Nature dans l'acte	Surface	Prix	€/m ²
1	25/03/2022	22P03350	CR 81 Lots 16 à 19	AVENUE DU COMMANDANT DUMONT	Locaux commerciaux	280	307 500 €	1 098,21 €
2	29/09/2022	22P09822	CR 50 lots 76, 60, 63 à 66 75 76	4 RUE FAURE DU SERRE	Local commercial et parkings	187	520 000 €	2 780,75 €
3	02/03/2023	23P02413	CT 332 Lots 122 123	RUE STE.-MARGEURITE	Local commercial	187	245 000 €	1 310,16 €
4	04/10/2023	23P09068	CL 109 lots 6 7 1 2	AVENUE JEAN JAURES	Locaux commerciaux	193	230 000 €	1 191,71 €
5	05/07/2024	24P06098	CO 199	RUE DE CENTRE	Ecole de danse	279	475 000 €	1 702,51 €
							Prix moyen / m ² :	1 616,67 €
							Prix médian / m ² :	1 310,16 €

Méthode par le revenu

Valeur locative réelle :

Locaux commerciaux > 150m² loués, 1km autour du bien à GAP, cessions > 01/01/2022 :

=>7 termes de comparaison établissant un loyer moyen de 136,11€/m²/an et un loyer médian de 86,26€/m²/an

N°	Date vente	Réf. Pub°	Réf. Cad.	Adresse	Nature dans l'acte	Surface	Loyer annuel	€/m ² /an
1	25/03/2022	22P03350	CR 81 Lots 16 à 19	AVENUE DU COMMANDANT DUMONT	Locaux commerciaux	280	24 152 €	86,26 €
2	29/09/2022	22P09822	CR 50 lots 76, 60, 63 à 66 75 76	4 RUE FAURE DU SERRE	Local commercial et parkings	187	62 149 €	332,35 €
3	02/03/2023	23P02413	CT 332 Lots 122 123	RUE STE.-MARGEURITE	Local commercial	187	21 000 €	112,30 €
4	04/10/2023	23P09068	CL 109 lots 6 7 1 2	AVENUE JEAN JAURES	Locaux commerciaux	193	15 600 €	80,83 €
5	05/07/2024	24P06098	CO 199	RUE DE CENTRE	Ecole de danse	279	19 200 €	68,82 €
							Loyer moyen / m ² / an :	136,11 €
							Loyer médian / m ² / an :	86,26 €

Taux de rendement brut :

Locaux commerciaux > 150m² loués, 1km autour du bien à GAP, cessions > 01/01/2022 :

=>5 termes de comparaison établissant un taux de rendement brut moyen et médian de 0,08%

N°	Date vente	Réf. Pub°	Réf. Cad.	Adresse	Nature dans l'acte	Surface	Prix	Loyer annuel	Taux de rendement brut	
1	25/03/2022	22P03350	CR 81 Lots 16 à 19	AVENUE DU COMMANDANT DUMONT	Locaux commerciaux	280	307 500 €	24 152 €	0,08	
2	29/09/2022	22P09822	CR 50 lots 76, 60, 63 à 66 75 76	4 RUE FAURE DU SERRE	Local commercial et parkings	187	520 000 €	62 149 €	0,12	
3	02/03/2023	23P02413	CT 332 Lots 122 123	RUE STE.-MARGEURITE	Local commercial	187	245 000 €	21 000 €	0,09	
4	04/10/2023	23P09068	CL 109 lots 6 7 1 2	AVENUE JEAN JAURES	Locaux commerciaux	193	230 000 €	15 600 €	0,07	
5	05/07/2024	24P06098	CO 199	RUE DE CENTRE	Ecole de danse	279	475 000 €	19 200 €	0,04	
									Taux de rendement brut moyen / m ² / an :	0,08
									Taux de rendement brut médian / m ² / an :	0,08

8.1.2. Autres sources

La cote annuelle des valeurs vénales, immobilières et foncières au 1^{er} janvier 2024 des Éditions CALLON établit à GAP

- une valeur de 1.400€/m² pour les murs des boutiques de 2^{ème} catégorie ;

- une valeur locative de 124€/m²/an pour les murs des boutiques de 2^{ème} catégorie.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Méthode par comparaison

Termes de comparaison :

Pour la détermination de la valeur vénale, il est retenu le prix médian, soit **1.310€/m²**.

En outre, compte tenu de la configuration du local, une pondération des surfaces est appliquée.

La doctrine retient pour les commerces de centre-ville les coefficients de pondération suivants :

Rez-de-chaussée :

Nature	Coefficient de pondération retenu
1 ^{ère} zone de vente sur 5 mètres de profondeur à compter de la vitrine) :	1
2 ^{ème} zone de vente sur 5 m de profondeur (soit entre 5 et 10 m de la vitrine) :	0,80 à 1
3 ^{ème} zone de vente sur 10 m de profondeur (soit entre 10 et 20 m de la vitrine) :	0,40 à 0,60

Premier sous-sol :

Nature	Coefficient de pondération retenu
zone de vente reliée :	0,30 à 0,40
annexes diverses reliées :	0,15 à 0,25

Rez-de-chaussée :

sur la base des plans fournis par le Consultant, sur une surface totale de 430m² :

une surface estimée de 200m² est affectée aux 1^{ère} et 2^{ème} zone de vente avec un coefficient de pondération de 1,

le surplus estimé à 230m² est affectée à la 3^{ème} zone de vente avec un coefficient de pondération de 0,60.

Sous-sol :

sur la base des plans fournis par le Consultant, sur une surface totale de 280m², le coefficient de pondération retenu est de 0,40 (les plans fournis par le consultant ne permettent pas de distinguer la surface des caves voûtées de celle de la surface de vente).

D'où :

200m ² x 1.310€/m ²	262.000€
230m ² x 786€/m ²	180.780€ (1.310€/m ² x 0,60)
288m ² x 524€/m ²	150.912€ (1.310€/m ² x 0,40)
	<u>593.692€</u>

CALLON

Il est retenu la valeur de 1.400€/m²

200m ² x 1.400€/m ²	280.000€
230m ² x 840€/m ²	193.200€ (1.400€/m ² x 0,60)
288m ² x 560€/m ²	161.280€ (1.400€/m ² x 0,40)
	<u>634.480€</u>

Méthode par le revenu

Valeur locative réelle :

en retenant le loyer annuel médian, (86,26€/m²/an), la valeur locative s'établit à 62.058,03€/an (719,43m² x 86,26€/m²/an).

Taux de rendement brut :

En retenant le taux de rendement brut médian (0,08%), la valeur vénale s'établit à 775.725€ (62.058,03€/an / 0,08%).

Compte-tenu d'une part de l'excellente situation du bien au cœur de GAP et du très bon état des locaux, il est retenu la valeur établie par le taux de rendement brut.

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 **775.725€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **10%** portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 853.300€ (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.

Dès lors, 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

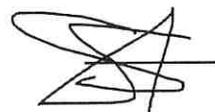
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques de Vaucluse et par délégation,

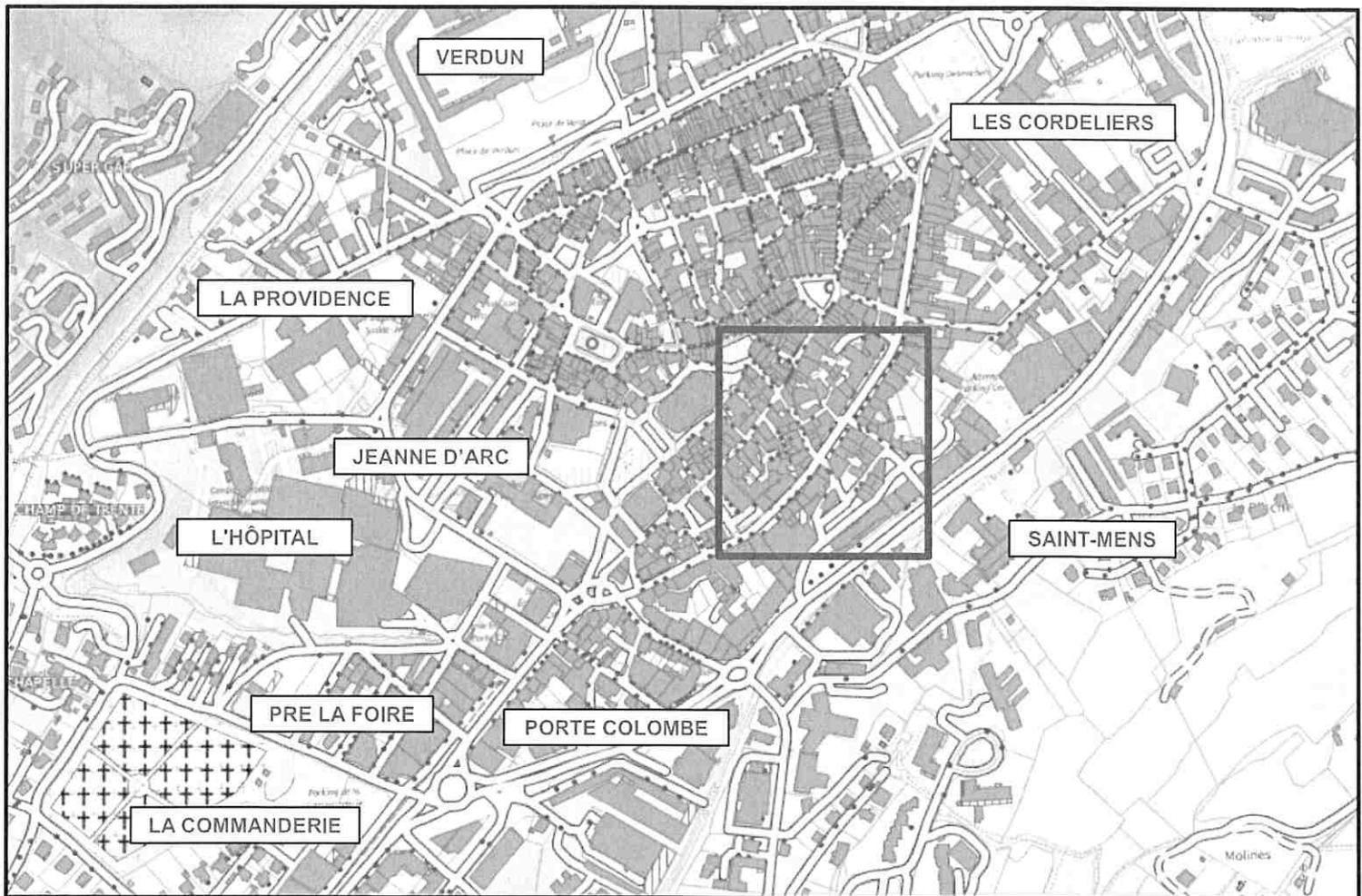
Le responsable du Pôle d'Évaluation Domaniale



ALEXANDRA STÖCKLING-SUSINI

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Acquisition foncière - Locaux commerciaux - Rue Carnot



Acquisition des droits réels immobiliers détenus par les Consorts FINE au sein des immeubles dont les assiettes cadastrales figurent sous les références Section CT Numéros 177, 178, et 210, dont certains en copropriété.

