

REPUBLIQUE FRANCAISE

=====

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

Le quatre avril 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 : 37
DATE DE LA CONVOCATION	28/03/2025
DATE DE L'AFFICHAGE PAR EXTRAIT DE LA PRESENTE DELIBERATION	11/04/2025

OBJET :

Cession foncière - Tènement immobilier bâti et non bâti - Plaine de Lachaup

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 , M. Cédryc AUGUSTE , 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 , M. Gil SILVESTRI , M. Alexandre MOUGIN , Mme Evelyne COLONNA , Mme Nina CAL , M. Alain BLANC , M. Eric MONTROYA , Mme Christiane BAR , Mme Charlotte KUENTZ , Mme Isabelle DAVID , M. Eric GARCIN , M. Nicolas GEIGER , Mme Marie-José ALLEMAND , M. Elie CORDIER , Mme Esther GONON
Conseillers Municipaux, formant la majorité des membres en exercice.

Excusé(es) :

M. Richard GAZIGUIAN procuration à M. Alain BLANC, M. Fabien VALERO procuration à M. Alexandre MOUGIN, M. Bruno PATRON procuration à M. Jean-Pierre MARTIN, M. Christophe PIERREL procuration à Mme Charlotte KUENTZ, Mme Pimprenelle BUTZBACH procuration à Mme Esther GONON

Absent(s) :

Mme Chiara GENTY

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 :

La Ville de Gap est propriétaire d'un terrain sis quartier La Plaine de Lachaup et cadastré aux numéros 79, 181, 201 et 251 section BR.

Force est de constater que le terrain ne présente, à ce jour, plus aucun intérêt pour l'exercice des missions de la collectivité et aucune utilité pour la réalisation d'un projet communal.

Toutefois, le terrain présente une contenance totale de 6 290 m² et supporte seulement un hangar non clos.

La Société civile immobilière (SCI) LES CRÊTES, dirigée par la Société par actions simplifiée (SAS) FIGEST, a proposé d'acquérir le bien au prix de 380 000 € net vendeur.

France Domaine a été consulté pour connaître la valeur vénale du terrain et a rendu son avis le 21 janvier 2025.

Compte tenu de ces éléments, il apparaît opportun d'accepter la proposition de la SCI LES CRÊTES.

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 25 et 27 mars 2025 :

Article 1 : d'accepter la cession à la SCI LES CRÊTES, ou toute autre personne morale ou physique s'y substituant, du terrain composé des parcelles cadastrées aux numéros 79, 181, 201 et 251 section BR, au prix de 380 000 € net vendeur.

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

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

- POUR : 37

- ABSTENTION(S) : 5

Mme Charlotte KUENTZ, M. Christophe PIERREL, Mme Pimprenelle BUTZBACH, M. Nicolas GEIGER, Mme Esther GONON

La Conseillère Municipale Déléguée


Zoubida EYRAUD-YAAGOUB

Le Secrétaire de Séance

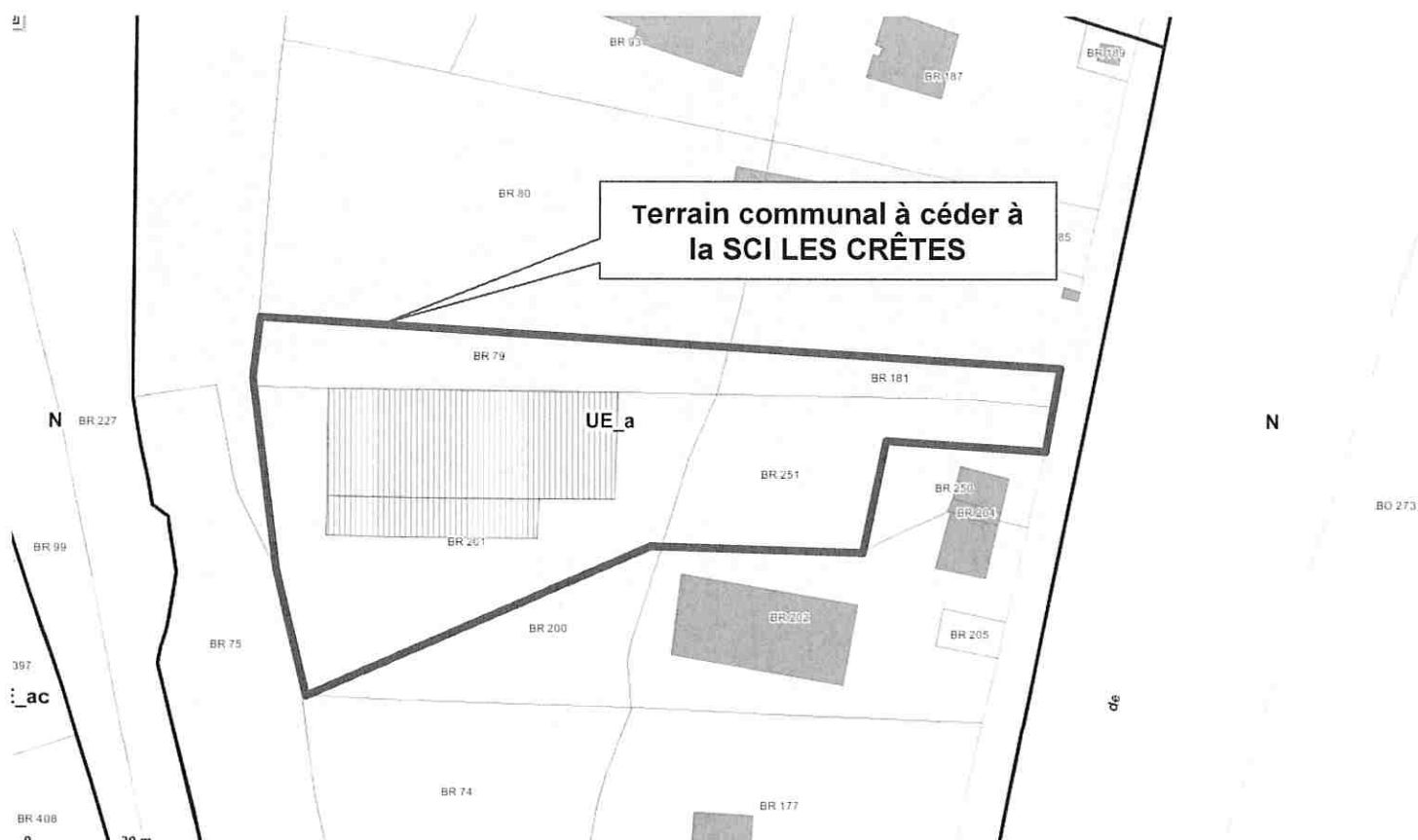
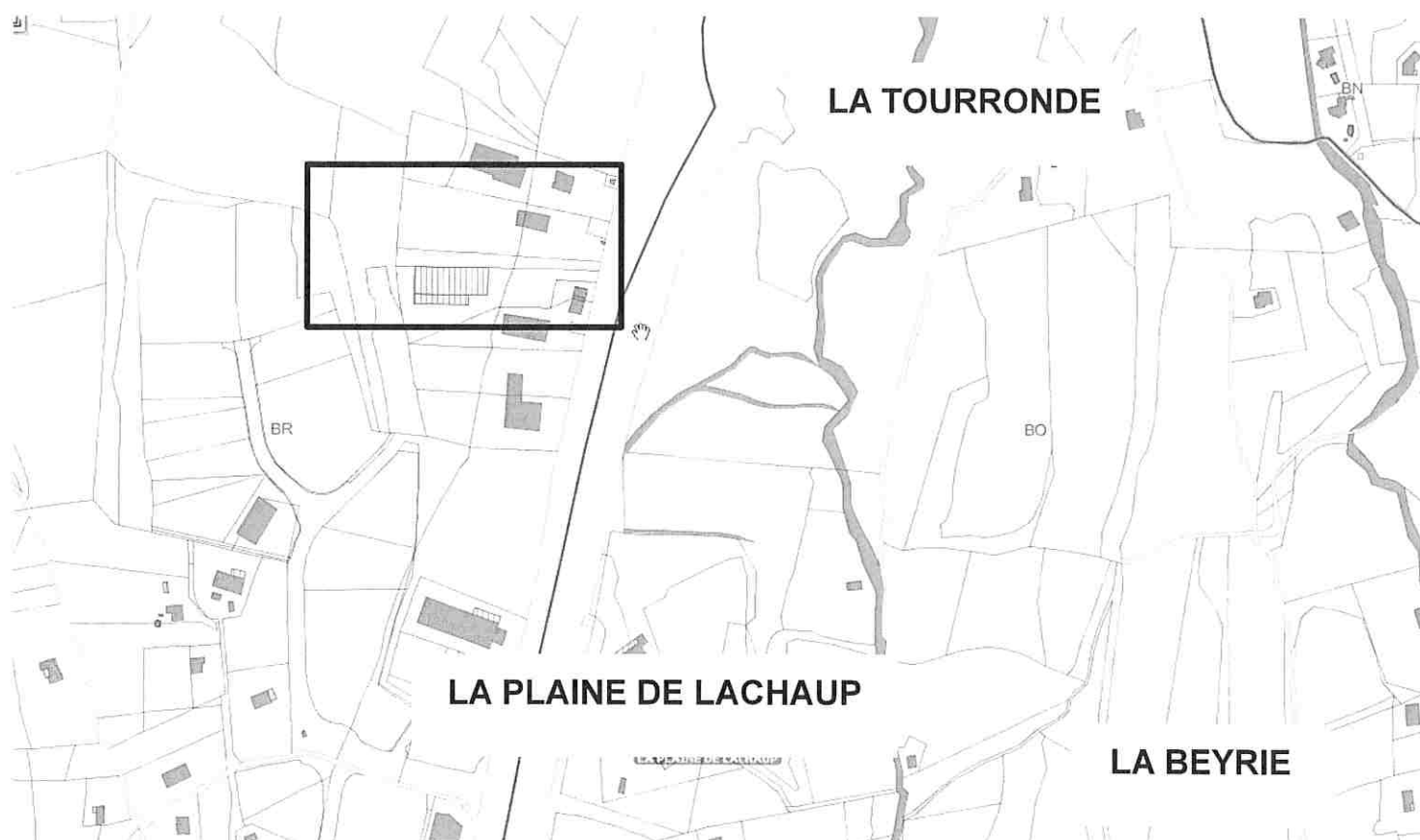

Ginette MOSTACHI

Transmis en Préfecture le : 11 AVR 2025

Affiché ou publié le : 11 AVR 2025

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif de Marseille (22-24 rue Breteuil, 13281 MARSEILLE Cedex 6) ou par l'application Télèrecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr. Dans le même délai, un recours gracieux interrompant le délai de recours contentieux pourra être adressé à l'auteur de l'acte.

CESSION FONCIÈRE - TERRAIN SIS QUARTIER LA PLAINE DE LACHAUP





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. : ddfp84.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

Affaire suivie par : Christel MORAND

christele.morand@dgfp.finances.gouv.fr

Portable : 06.33.29.80.10

Réf. DS : 19 97 16 07

Réf. OSE : 2024-05061-67 809

7302 - SD



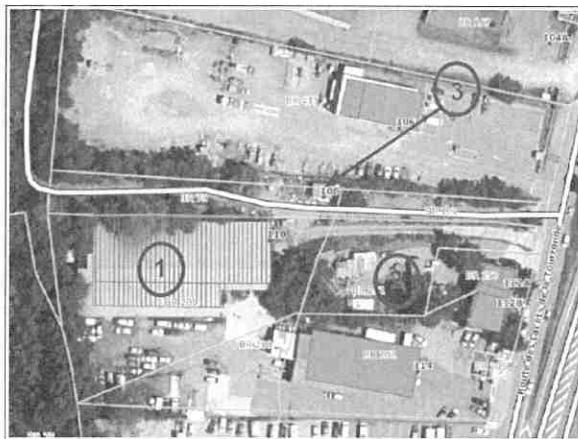
FINANCES PUBLIQUES

M. LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES
PUBLIQUES

À

M. LE MAIRE DE GAP

AVIGNON, le 21/01/2025



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 : TERRAIN

Adresse du bien : PLAINE DE LACHAUP -* LA TOURRONDE À GAP (05000)

Valeur : **320.080€** assortie d'une marge d'appréciation de 10%

des précisions sont apportées au paragraphe "détermination de la valeur" (voir **\$9** page 5)

1 - SERVICE CONSULTANT

MAIRIE DE GAP

AFFAIRE SUIVIE PAR : ANDRÉ ENFOUX, SERVICE FONCIER

2 - DATE

Date de consultation	17/09/2024
Date de visite	Néant
Demande de renseignements	30/09, 04/10 et 25/11/2024
Réponse	01/10, 22/11/2024 et 17/01/2025
Date de constitution du dossier "en état"	17/01/2025
Date d'échéance	Non renseignée

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 la Société FIGEST pour y réaliser un projet de construction et d'aménagement à vocation de commerce automobile.

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 dans la zone de la Plaine Lachaup à vocation économique, commerciale et/ou artisanale

4.3. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
GAP	BR 79	LA PLAINE LACHAUP	968m ²	Bois-taillis, décharge sauvage et chemin
	BR 181		522m ²	Bois-taillis et chemin
	BR 201		3.409m ²	Terrain à bâtir
	BR 251		1.391m ²	Terrain à bâtir
TOTAL :			6.290m ²	

4.4. Descriptif

Il s'agit de parcelles de mauvaise planimétrie et supportant des constructions anciennes.

BR 201



BR 251



BR 79



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

Sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Immeuble

Propriétaire :

Commune de GAP

Origine de propriété :

Acquisition du 20/03/2019 (19P02305) de "deux parcelles de terre en nature de chemin d'accès" d'une superficie totale de 1.490m² au prix de 40.000€ (26,85€/m²)

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone UE_a du PLU : zone correspondant aux secteurs destinés à l'accueil d'activités. La qualité urbaine doit y être améliorée (fonctionnalité, mobilité, esthétique, environnement...). Cette zone UE_A privilégie l'industrie et l'artisanat de production, entrepôt, commerce de "gros".

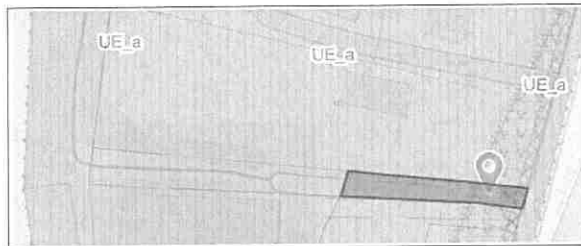
Hauteur maximale : 10m

Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre : tronçon RN 85: 06 – catégorie 3 – GAP (100m)

Zone de présomption de prescription archéologique : zone 7 – Torronde, Moulin du Pré, Ste.-Marguerite, Basse Tourronde, Plaine de Lachaup (arrêté n°05061-2023 DRAC PACA du 17/04/2023).

Marge de recul aux abords des routes à grande circulation – 35m² de l'axe de la RN 85

ER 120 – RN 85 – élargissement – grand axe – Bénéficiaire : État



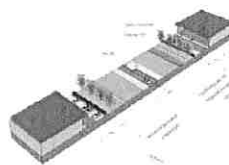
OAP 28 – LACHAUP

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

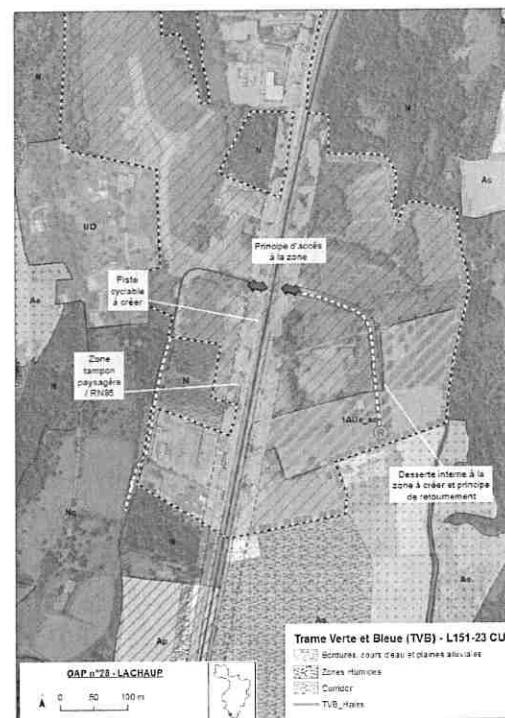
OAP	► N°28 - LACHAUP
Zone PLU	UE_ac / 1AUe_ac
Vocation de la Zone	Dominante «Activités économiques»
Conditions d'aménagement	Il sera porté une attention particulière visant à : - assurer un traitement qualitatif des façades, vitrines, et espaces libres visibles depuis l'espace public ; - privilégier une mise en scène valorisante des bâtiments le long des axes visibles depuis l'espace public, au lieu de l'aménagement d'espaces de stationnement ; - soigner particulièrement les interfaces avec les zones à vocation d'habitat, agricole ou naturelle voisines : traitement paysager adapté, dissimulation d'éventuels espaces de stockage, gestion d'éventuelles nuisances sonores ; - favoriser l'accès et la desserte en transports en commun et cheminements doux ; - aucun nouvel accès ne pourra être demandé sur la RN85, les opérations devront se connecter aux voies secondaires, créées ou à créer. Pour mémoire voir également l'OAP «implantation commerciales». Taille maximale autorisée par établissement, en surface de vente sur la zone de Lachaup : - commerce de détail de proximité : non autorisé ; - commerces de détail de «non proximité» : 2000 m². Les établissements pré-existants à la date d'approbation du PLU pourront uniquement faire l'objet d'une réhabilitation / restructuration dans la limite de la surface de vente et de stationnement existante.

Se reporter également aux OAP Générales thématiques.

Principe d'aménagement de la marge de recul de 35m / axe de la RN85



Tracé végétal à créer ou à améliorer
Activités économiques



Version : 14/01/2023 - PLU / OAP - Révision d'urgence n°1 - Approbation : 24/03/2023

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

6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La méthode d'évaluation retenue est celle de la comparaison directe qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Terrains même secteur géographique et zonage identique, cessions > 01/01/2021 :

=> 5 termes de comparaison établissant un prix moyen de 58€/m² et un prix médian de 65€/m².

N°	Date vente	Réf. Pub*	Réf. Cad.	Commune	Adresse	Nature dans l'acte	PLU	Superficie	Prix	€/m²
1	28/01/2022	22P01784	BR 324 327 328	GAP	LA PLAINE DE LACHAUP	Terrain à bâtir via E_ac – OAP		3 263	161 000 €	49,34 €
2	15/02/2022	22P02102	A 367 368 423 427 428 437	CHATEAUVIEUX	LA PLAINE DE LACHAUP	Diverses parcelles	Uc	6 805	550 000 €	80,82 €
3	01/04/2022	22P04233	BR 337 413	GAP	LA PLAINE DE LACHAUP	Terrain à bâtir (I) E_ac – OAP		2 380	154 700 €	65,00 €
4	09/10/2023	23P09231	BR 211	GAP	LA PLAINE DE LACHAUP	Terre	N	4 179	100 000 €	23,93 €
5	11/10/2023	23P09318	BO 241	GAP	LA PLAINE DE LACHAUP	Terrain à bâtir E_ac – OAP		2 680	185 000 €	69,03 €
Prix moyen / m² :										57,62 €
Prix médian / m² :										65,00 €

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, pour les terrains à usage industriel, un prix de 14€/m².

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Compte-tenu de l'occupation des lieux par des bâtiments, il est pratiqué un abattement de 20% sur prix médian (65€/m²), soit un prix net retenu de **52€/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 **320.080€**. 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 **294.370€** (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 vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

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.

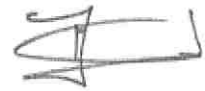
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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