

# **LES BIENS SUR LA COMMUNE DE GAP**

## **A - ELEMENT JURIDIQUES**

### **1 - Analyse Juridique**

#### **Titres de propriété :**

**Nous avons eu connaissance de l'acte de vente établi pardevant Maître Alain DENANTE, notaire à GAP, en date du 25 Octobre 2005 :**

#### **Entre :**

Monsieur Christian QUEYREL, demeurant à GAP ;

#### **Et :**

La SARL MIKA PIERRE, dont le siège social est à GAP.

#### **Désignation :**

Dans un ensemble immobilier situé à GAP – 2, Rue du Centre, cadastré section CO numéro 299 pour 1 are, élevé de trois étages sur cave et rez-de-chaussée avec une cour intérieure et dépendances, comprenant :

- au rez-de-chaussée : un magasin, une cage d'escaliers, une cour et un débarras ;
- à chaque étage : deux pièces et débarras ;
- combles perdus au-dessus ;

Etant précisé que la cour et le débarras situés au rez-de-chaussée ne sont pas en parties communes.

#### **Désignation des biens :**

##### **LOT N°3 :**

Situé au premier étage, consistant en un local de trois pièces d'habitation à droite en arrivant sur le palier portant le numéro sur le plan, d'une superficie réelle de 25,14 m<sup>2</sup> ;

Avec les 127/1 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

##### **LOT N°11 :**

Consistant en un emplacement de cave et le droit de cloisonner à frais communs avec le propriétaire mitoyen pour ce qui est de la cloison séparative portant le numéro 3 sur le plan, d'une superficie réelle de 2,6 m<sup>2</sup> ;

Avec les 1/1 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### **Prix :**

La présente vente est conclue moyennant le prix de 118 910,23 €, comprenant les lots numéros 3, 11, 5, 12.

#### **Diagnostics :**

##### **L'Amiante :**

Un diagnostic technique a été établi par le Cabinet AGENDA le 14 octobre 2005.

Les conclusions de ce diagnostic ont été les suivantes :

Flocage, calorifugeage et faux-plafond :

Il n'a pas été repéré de matériau contenant de l'amiante.

Autres matériaux :

Il n'a pas été repéré de matériau contenant de l'amiante.

Le saturnisme :

Le bien n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la Santé Publique.

Le gaz :

Les parties déclarent que l'immeuble possède une installation intérieure de gaz naturel ne desservant pas les locaux vendus.

## **2 – Conformité**

Sans Objet

## **B - FACTEURS ECONOMIQUES**

### **1 - Situation géographique**

Commune de GAP

Voir fiche INSEE

Voir fiche touristique

Voir Rapport de présentation

En annexes

**Gap** est une commune française située dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Elle est le chef-lieu et la préfecture du département des Hautes-Alpes et se trouve à la limite Nord des Alpes du Sud dont elle constitue, avec un peu plus de 40 000 habitants, la ville la plus peuplée. Elle est située à 103 kilomètres au Sud de Grenoble par la route (75 kilomètres à vol d'oiseau), à 151 kilomètres au Nord d'Aix en Provence (125 kilomètres à vol d'oiseau), à 160 kilomètres à l'Est de Valence (103 kilomètres à vol d'oiseau) et à 674 kilomètres de la capitale du pays Paris (551 kilomètres à vol d'oiseau).

Gap se trouve au croisement de deux axes de circulation majeurs. Un axe Nord-Sud qui relie Grenoble au Nord par la Route Napoléon (RN 85) en empruntant le col Bayard, à Aix-en-Provence au Sud via l'autoroute A51, et un axe Est-Ouest qui relie la vallée du Rhône à l'Ouest, à l'Italie à l'Est (via les RN94-RD994).

Le cœur urbain est situé à une altitude de plus de 700 mètres, mais on trouve sur son territoire des sommets de près de 2 000 mètres (montagne de Charance, pic de Gleize) ou les dépassant (Raz de Bec à 2 385 m). La ville bénéficie d'un climat méditerranéen sous influence montagnarde caractérisé par un ensoleillement important et des hivers froids.

Gap était historiquement rattachée au Dauphiné. Peu concernée par la Révolution industrielle du XIX<sup>e</sup> siècle malgré l'arrivée du train en 1875, la commune est restée relativement rurale jusque dans les années 1950. Elle connaît alors un boom démographique qui résulte de son rôle de pôle commercial et de services du département. La croissance de sa population se poursuit à un rythme plus modéré au début des années 2020. Relativement isolée sur le plan géographique, Gap a développé une économie d'autosubsistance reposant sur les secteurs public et tertiaire.

Les caractéristiques de la commune sont les suivantes :

Nombre d'habitants dans la commune : 41420

Nombre et types de commerces : 1910

Nombre et types de services : 284

Distance des pôles autoroutiers : 18 km

Distance des pôles ferroviaires : 0 km

### **2 – Appréciation générale**

La rue du Centre fait partie du maillage des petites rues du centre-ville et celle-ci rayonne à partir de la Place Jean Marcellin avec une adresse au 2, rue du Centre toute proche. L'immeuble fait partie des parcelles étroites composant les îlots anciens. Cette situation centrale bénéficie de l'ensemble des commerces et services du centre-ville et du charme du centre ancien. La

restructuration prochaine de l'îlot du Centre transformera grandement le secteur par un projet très important dont les travaux devraient démarrer dans les prochains mois.

### **3 – Références cadastrales**

#### **Composition et nature des biens**

<b>Références</b>	<b>Lieu-dit</b>	<b>Contenance</b>	<b>Nature</b>
CO 299	2, Rue du Centre	1a	Sol

### **4 – Le Terrain.**

Il correspond à une petite parcelle en axe Nord-Sud qui est le support de la construction traditionnelle d'un bâtiment en copropriété réalisé en sous-sol, R+2+combles qui occupe l'emprise totale de la parcelle. C'est un terrain plat qui s'insère dans un parcellaire sensiblement identique.

### **5 – Urbanisme**

#### **LE PLAN LOCAL D'URBANISME**

La commune de GAP a un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2017 puis par une nouvelle délibération du 2 février 2018. Plusieurs modifications ont été apportées depuis.

L'immeuble se situe en zone UA1 du PLU.

La zone UA correspond au noyau historique de la ville et ses extensions immédiates. Il s'agit d'une zone dense et multifonctionnelle (habitat, commerces et services majeurs, équipements collectifs). Il y est privilégié une implantation dense et continue le long des voies.

La zone UA est divisée en 3 sous-secteurs :

- \* La zone UA1 correspondant au centre historique de Gap, dont la morphologie et l'architecture doivent être préservées.
- \* La zone UA2 correspondant aux boulevards urbains ceinturant le centre ancien, où la qualité et la mixité urbaine doivent être renforcées.
- \* La zone UA3 correspondant au noyau villageois de Romette, où la mixité fonctionnelle doit être favorisée.

A dominante d'habitat, il peut y être également accueilli des activités compatibles avec l'habitat et des équipements collectifs.

Afin de rapprocher les lieux de consommation courante et les lieux d'habitat, des espaces préférentiels pour l'implantation de commerces sont identifiés aux documents graphiques.

Un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) est délimité autour de l'îlot dit du « Carré de l'Imprimerie ».

L'étude des dossiers correspondant et la consultation des services instructeurs de la Direction Départementale du Territoire aboutissent aux conclusions suivantes :

- **par rapport aux documents graphiques** : L'étude se situe en milieu de zone correspondant au centre ancien.
- **par rapport aux documents écrits** : Nous apporterons un commentaire particulier sur les articles de la réglementation de la zone UA1 suivants :

## **1 : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités :**

### **Exploitation Agricole et forestière**

Exploitation Agricole : Interdit

Exploitation forestière : Interdit

### **Habitation**

Logement et hébergement : Autorisé

- sous réserve d'être compatible avec l'OAP "Habitat",

- dans le cas d'intervention sur un bâti existant, sous réserve d'être compatible avec l'OAP "Préservation / Valorisation du patrimoine bâti".

### **Commerces et activités de service :**

Artisanat et commerce de détail :

Dans les conditions précisées par l'OAP « Implantation commerciale » qui précise les activités admises et la taille maximale, en surface de vente, des établissements :

- Autorisé en zone UA1 ;

- Autorisé en zones UA2 et UA3 sur les linéaires d'implantation Commerciale LIC » figurant aux plans de zonage.

Restauration : Autorisé

Commerces de gros : Interdit

Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

Activités de services liées à la santé et activités de services dites « spécialisées, techniques ou supérieures » : Autorisées

Autres natures d'activités :

Autorisées en UA1 ;

Autorisées en zones UA2 et UA3 sur « les Linéaires d'Implantation Commerciales LIC » figurant au plan de zonage et dans les conditions précisées par l'OAP « Implantation commerciale ».

Hébergement hôtelier et touristique : Autorisé sauf terrains de campings/caravaning et parcs résidentiels de loisirs.

Cinéma : Autorisé

### **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires : Autorisés

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : Autorisés

Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale : Autorisé

Salle d'art et de spectacles : Autorisée

Equipement sportif : Autorisé

Autres équipements recevant du public : Autorisés

### **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**

Industrie : Interdit

Entrepôt : Interdit

Bureau : Autorisé

Centre de congrès et d'exposition : Autorisé

### **Autres usages ou natures d'activités :**

Dépôt de toute nature : Interdits sauf ceux en lien avec les occupations ou utilisations du sol autorisées

Affouillements, exhaussements et édification de murs de soutènements : Autorisés sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone, et sous réserve de la réglementation applicable.

Etablissements / Activités pré existants à la date d'approbation du PLU, ne correspondant pas à la vocation de la zone : Extension autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

### **2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :**

Les prospectes ne relèvent pas d'originalité.

#### **Hauteur des constructions :**

En zone UA1 : Il est privilégié la réalisation d'opérations sous forme d'immeuble, de gabarit R+3 à R+5, en fonction du contexte environnant (100 m autour de l'opération, de part et d'autre de la voie). Les toitures terrasses ne sont pas autorisées en zone UA1.

H max = 19m

En zone UA2 : Il est privilégié la réalisation d'opérations sous forme d'immeuble, de gabarit R+4 à R+6, en fonction du contexte environnant.

Toiture en pente : H à l'égout = 21 m et H max = 24 m

Toiture terrasse : H à l'acrotère = 22 m et H max = 24 m

En zone UA3 : Il est privilégié la réalisation d'opérations sous forme d'immeuble, de gabarit R+2 à R+3, en fonction du contexte environnant. Les toitures terrasses ne sont pas autorisées en zone UA3.

H max = 15m

#### **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les contraintes architecturales sont exposées pour qu'un soin particulier notamment en matière de paysage, soit en adéquation avec la qualité du paysage.

#### **Stationnement**

Le stationnement ainsi que les espaces de manoeuvre nécessaires aux véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Un abattement pour foisonnement pourra être admis dans la limite de 10% du total des places demandées.

### **5 - Le plan de prévention des risques :**

La commune de GAP possède un Plan de Prévention des Risques.

Type de zone : Contrainte moyenne

Phénomène : Crue torrentielle

Aléa : Faible ( Le Buzon, Torrent de Bonne, Le Malcombe) et moyen sur les autres ruisseaux

Cote de référence : + 1,00 par rapport au terrain naturel

### **Conditions d'occupation et d'utilisation du sol :**

Sont exclus du domaine d'application de ce règlement les abris légers annexes de bâtiments d'habitation (abris de jardin, bûchers, etc), ne dépassant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'occupation humaine et que leur construction n'aggrave pas les risques et n'en provoque pas de nouveau.

### **Prescriptions :**

La création de terrains de camping est interdite ;

Le stockage de produits dangereux, polluants ou flottants est interdit, ou doit comporter un système capable d'empêcher leur emport par le courant ;

Les piscines et les bassins de toute nature devront être balisés afin d'être facilement repérables en période de submersion ;

Les sous-sols sont interdits ou devront être résistants à la pression de l'eau (cuvelage, etc) jusqu'à la cote de référence ;

Les cuves externes ou souterraines devront être ancrées solidement ;

En cas de création ou de remplacement, les clôtures mises en place devront être transparentes pour les écoulements ;

Les digues ou ouvrages assimilés sont interdits, sauf ceux destinés à protéger collectivement des zones urbanisées, à condition qu'ils soient réalisés par un maître d'ouvrage public (commune, communauté de communes, etc) sur la base d'études et de travaux permettant de les classer au titre des ouvrages intéressant la sécurité publique (circulaire du 06 Août 2003).

### **Pour les constructions nouvelles :**

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation, aucune ouverture ne sera pratiquée à une hauteur inférieure à 1,00 m par rapport au terrain naturel. De même les niveaux de plancher habitables se situeront au-dessus de cette cote de référence ;

Pour les immeubles (habitat collectif), les logements seront aménagés au-dessus de la cote de référence mesurée sur la façade amont du projet (+1,00 m par rapport au terrain naturel) Les halls d'immeuble sont toutefois autorisés à la cote des trottoirs, sous réserve du respect du point suivant ;

Les vitrines et ouvertures de tout type de local autre qu'habitation (y compris les halls d'immeuble), sont autorisés au-dessous de la cote de référence (+ 1,00 m par rapport au terrain naturel), sous réserve d'être enforcées ou protégées jusqu'à la cote de référence, afin de résister à la pression de l'eau et du transport solide ;

Les infrastructures essentielles au fonctionnement normal des bâtiments seront soit implantés au-dessus de la cote de référence (+ 1,00 m par rapport au terrain naturel), soit mis en place dans des locaux étanches ;

Les remblais sont autorisés sous l'emprise des constructions, élargie d'une bande de 2 mètres autour des dites constructions, talutage non compris (pente non inférieure à 30°) ;

Lors du dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux, le pétitionnaire devra fournir une attestation comme quoi sa construction est conçue de telle manière que les façades amont et latérales résistent à une pression de 30kPa (3T/m<sup>2</sup>) sur une hauteur de 1,00 m par rapport au terrain naturel.

#### **Pour les constructions existantes :**

Pour les bâtiments d'habitation, les ouvertures situées au-dessous de 1,0 m par rapport au terrain naturel devront être résistantes à la pression de l'eau, ou pouvoir être obstruées par un système résistant (panneau amovible, batardeau, porte pleine) ;

Pour les autres locaux, en cas de DT entraînant une autorisation de travaux au titre des établissements recevant du public, régie par le code de la construction et de l'habitation, les vitrines et ouvertures situées au rez-de-chaussée devront être renforcées ou protégées jusqu'à 1,00 m par rapport au terrain naturel pour résister à la pression de l'eau et du transport solide.

#### **Recommandations :**

##### **Pour les constructions nouvelles :**

Une réflexion d'ensemble sur l'organisation du bâti est souhaitable. Les bâtiments seront disposés de telle sorte qu'ils n'entravent pas les écoulements des eaux (la façade exposée sera la plus étroite) et qu'ils n'occasionnent pas une concentration des écoulements (effet de rue qui provoque une augmentation des vitesses d'écoulement).

##### **Pour les constructions existantes :**

Lors de travaux importants de rénovation, les infrastructures essentielles au fonctionnement normal du bâtiment (chaudières, machineries d'ascenseurs, ...) seront soit placées au-dessus de la cote de référence (+ 1,00 m par rapport au terrain naturel) soit mis en place dans un local étanche ;

Il est recommandé de renforcer ou de protéger jusqu'à +1,00 m par rapport au terrain naturel, les vitrines et ouvertures de tout type de local existant autre qu'habitation, situé au rez-de-chaussée, afin de résister à la pression de l'eau et du transport solide ;

Une étude spécifique des zones concernées est recommandée. Elle pourra déboucher sur la nature des actions et travaux à réaliser.

#### **6 - Type de biens :**

Il s'agit d'un appartement en centre-ville.

## **C - FACTEURS ECONOMIQUES**

### **1 – Description générale :**

La construction se situe dans le centre-ville de Gap, centre ancien au début de la Rue du Centre et à proximité immédiate de la Place Jean Marcellin, la copropriété se dénomme « Le Centre » sur la parcelle cadastrée CO 299 d'une surface totale de 100 m<sup>2</sup>, avec une construction d'une emprise au sol.

La composition est un bâtiment sur deux niveaux avec rez-de-chaussée, sous-sol et combles. Il présente un commerce fermé en rez-de-chaussée et des petits logements principalement locatifs.

L'immeuble considéré est une construction en maçonnerie traditionnelle. L'architecture est des plus simple mais la fonctionnalité des espaces est facile et présente une répartition de deux logements par niveaux.

Le lot 3 a fait l'objet d'une reconstruction à l'identique suite à un sinistre incendie, le tout en vertu d'un permis de construire délivré par le maire de la commune de Gap le 23 mars 2004 sous le numéro PC 050 61 04P00 45.

Des travaux d'entretien et de rénovation sont aujourd'hui nécessaires.

### **2 - Description détaillées :**

#### **LOT N°11 :**

Consistant en un emplacement de cave portant le numéro 3 sur le plan, d'une superficie réelle de 2,6 m<sup>2</sup>, avec les 1/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### **LOT N°3 :**

Situé au premier étage, désigné dans le règlement de copropriété comme un local de trois pièces d'habitation à droite en arrivant sur le palier, d'une superficie réelle de 25,14 m<sup>2</sup> avec les 127/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

L'appartement constituant le lot 3 se situe au premier étage côté Nord et sur terrasse intérieure. Il est composé d'une entrée qui dessert un séjour avec une alcôve chambre. Cette pièce s'ouvre sur une terrasse intérieure et se continue par l'aménagement d'un coin cuisine équipée et d'une salle de bains avec douche et WC.

Les revêtements de sols sont des dalles plastiques pour la pièce principale et des carreaux de gré émaillé pour les pièces humides. Le revêtement des murs est peint (avec des faïences murales autour des appareils ménagers et sanitaires) ainsi que le plafond. La terrasse est revêtue de dallettes avec des graviers roulés.

Les menuiseries extérieures sont en bois avec vitrage isolant. Le chauffage est électrique réalisé par convecteur ainsi que la production d'eau chaude sanitaire.

La copropriété est gérée par le syndic SQUARE HABITAT qui nous a communiqué les renseignements idoines sur son administration et le dernier PV d'assemblée général qui est joint en annexe à ce rapport.

Les diagnostics techniques ont été réalisés par Monsieur Nicolas DUBOIS du bureau DIAG IMMO

DAUPHINE PROVENCE, ils révèlent principalement un mauvais classement énergétique avec la note G principalement due à la conception ancienne de l'immeuble, au manque d'isolation de l'appartement dans sa partie sur courette, au système de chauffage et de production d'eau chaude, notamment le ballon de production d'eau chaude horizontal, ....

Les diagnostic amiante et plomb ne révèlent aucune présence de matériaux problématiques.

Le reportage photographique complet des abords, de l'extérieur du bâtiment et de son architecture, puis de l'ensemble des pièces et volumes intérieurs, permet d'avoir une bonne connaissance des lieux et des biens.

Quelques prises de vues spécifiques montrent les équipements existants et les matériaux et installations correspondant au bâtiment étudié.

### **3 - Types d'équipements :**

Voirie : 2, Rue du Centre - GAP

Eaux usées/ (conformité présumée de l'installation) : oui

Gaz : non

Adduction d'eau : oui

Electricité : oui

### **4- Appréciation qualitative et état général des biens au moment de l'expertise**

Etat général nécessitant d'être nettoyés et entretenus rapidement.

### **5- Travaux de confort et d'amélioration**

Sans objet.

## **D - FACTEURS FISCAUX**

### **1- Conditions d'occupation locative**

Les locaux sont libres de toute location ou occupation.

### **2- Choix du régime fiscal**

L'option fiscale retenue par les parties s'effectue une fois la transaction achevée (Art.260 du Code Général des Impôts). Dans le cadre de la présente estimation, en l'absence d'information spécifique, l'ensemble immobilier a été supposé soumis au régime des droits d'enregistrement (et non au régime de la TVA).

### **3- Proposition de définition d'évaluation**

#### **L'analyse du marché immobilier actuel**

Dans le cadre de l'évaluation des biens, nous avons retenu une quinzaine d'éléments de comparaison sur les dernières années de 2020 à 2024 qui sont significatifs. Les valeurs correspondent à une augmentation significative du marché immobilier au début des années 2000 qui, depuis ces dernières années, présentent une stagnation voire une baisse mais surtout un problème de fluidité ces dernières années.

Nous nous sommes appuyés sur les informations qui nous ont été communiquées selon plusieurs sources parmi lesquelles les notaires, les agents immobiliers et experts et des assureurs ayant eu des rapports d'expertises récents. Notre aire de recherche s'est limitée à la commune de GAP qui présente des éléments de marché immobilier significatifs et des ventes nombreuses ces dernières années permettant de recueillir des éléments de comparaison.

**LA VALEUR VENALE** d'un bien immobilier correspond au prix auquel un droit de propriété pourrait raisonnablement être vendu sur le marché à l'amiable, au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

- \* la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- \* un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- \* que la valeur soit à un niveau sensiblement stable pendant ce délai,
- \* que le bien ait été proposé à la vente, dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate,
- \* enfin, l'absence de convenance personnelle.

La valeur vénale trouve par ailleurs son fondement selon deux approches :

**La méthode dite par comparaison** : Qui consiste à comparer le ou les bien (s) objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires, en nature comme en localisation, vendus en droits d'enregistrement, comme en TVA, et ceci à la date la plus proche possible de l'expertise.

**La méthode dite par le revenu** : Qui consiste à capitaliser un revenu annuel brut ou net, constaté ou encore estimé, sur la base d'un taux de capitalisation intégrant la fiscalité, ainsi qu'en adéquation avec le marché, en intégrant, si besoin est, l'optimisation des flux par la méthode dite des "CFA" Cash-Flows Actualisés, en tenant alors compte : des loyers quittancés, des loyers attendus, d'un taux de vacance, constaté ou envisageable, ainsi que des charges : impôts, taxes et assimilés, travaux d'entretien et d'investissement, charges de fonctionnement, récupérables non récupérées, assurances, commissions de relocations.

*Dans un cas comme dans l'autre, ces approches aboutissent à la détermination de la valeur vénale **hors frais et droits**, étant entendu que le régime fiscal retenu correspond à la législation de droit commun (droits d'enregistrement).*

Préalablement à la conclusion, il nous apparaît intéressant de procéder à l'analyse suivante :

#### **4- Place des biens sur le marché :**

##### **a) Points Positifs**

- Situation agréable en centre-ville
- Proximité agréable de la Place Jean Marcellin
- Bonne visibilité de l'immeuble et des façades

##### **b) Points négatifs :**

- La copropriété manque d'entretien
- Travaux à prévoir
- Coût des travaux
- Exposition Nord sans vue mais terrasse

##### **c) Autres facteurs importants**

- Secteur à proximité du Carré du centre-ville : opération immobilière lancée par la municipalité de la ville de Gap avec un programme important de logements
- Eco-rénovation à prévoir avec une réflexion sur le système d'isolation du bâtiment et le chauffage à mettre en œuvre.

#### **5- Méthodes d'évaluation**

Dans le cadre de la définition de la valeur vénale du bien, nous utiliserons plusieurs méthodes que nous regrouperons pour obtenir une valeur moyenne :

la Méthode par la surface pondérée

la Méthode par capitalisation

la Méthode par le revenu

##### **Méthode par la surface pondérée**

Considérant la valeur du marché et du contexte actuels, c'est la valeur de 2118 € au mètre carré de surface pondérée que nous retiendrons dans notre calcul, compte-tenu de la situation de l'immeuble, des critères du logement, sa qualité et de son équipement général.

##### **Le Tableau de calcul des surfaces pondérées**

En ce qui concerne le calcul des surfaces pondérées, il est effectué en utilisant des coefficients qui prennent comme unité de base un local étalon, particulièrement significatif de l'activité. Ces coefficients prennent en considération l'usage, l'exposition, la forme,... de la pièce et s'échelonne de 0,1 à 1.

Les balcons, terrasses,... présentant un coefficient 0,1

Les circulations, caves, rangements,... un coefficient de 0,3

Les espaces de services : buanderies, ... un coefficient de 0,3 à 0,6, parfois 0,75

Les pièces principales d'activités un coefficient de 1.

**Département des HAUTES-ALPES  
Commune de GAP**

**Dossier SARL MIKA PIERRE  
Tableau de Calcul des Surfaces**

**APPARTEMENT D'HABITATION**

Désignation	Surface			Coef	Surface Pondérée
	> 1,80	<1,80	Ext		
<b>MAISON D'HABITATION</b>					
<b>RDJ BAS</b>					
<b><i>Appartement 1</i></b>					
Entrée	1,85			0,6	1,11
Séjour	11,95			1	11,95
Alcove	3,89			0,9	3,50
Cuisine	3,05			0,9	2,75
Salle de bains	2,70			0,8	2,16
Terrasse			12,15	0,25	3,04
Cave			2,50	0,25	0,63
<b>Sous-total 1</b>	<b>23,44</b>	<b>0</b>	<b>14,65</b>		<b>25,13</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>38,09</b>				

Nous considérerons la surface de l'appartement de 23,44 m<sup>2</sup> et des annexes notamment la cave soit une superficie totale d'environ 38,09 m<sup>2</sup>, et compte-tenu des calculs effectués dans notre tableau, nous avons une surface pondérée considérée de 25,13 m<sup>2</sup> environ.

Pour les équipements et notamment l'aménagement des toilettes, de la cuisine, ... nous considérerons intégrés dans nos calculs. L'affectation des diagnostics et des travaux liés au classement G impose une réduction de 10%

### Méthode par la valeur locative

Dans un calcul de capitalisation, nous retiendrons les valeurs locatives relevées ou communiquées dans le secteur. La partie de logements de petites surfaces présente un montant de 9,5 €/m<sup>2</sup>

Pour le rapport locatif, nous considérerons une rentabilité de 5 % pour les locaux d'habitations, compte-tenu de l'importance de cet investissement,

### Méthode par comparaison directe

Dans le cadre des éléments de comparaison que nous avons pu rechercher, nous avons retenu une liste d'une dizaine d'appartements vendus ces dernières années sur la commune en périphérie immédiate de ce secteur central et pouvant être des éléments de comparaison considérés.

Commune de GAP – 2, Rue du Centre – acte du 8 septembre 2017

Appartement de 25 m<sup>2</sup> –prix : 45 500 €

Commune de GAP – 6, Rue du Centre – acte du 25 juillet 2019

Appartement de 55 m<sup>2</sup> –prix : 58 000 €

Commune de GAP – 30, Rue du Mazel – acte du 28 septembre 2021

Appartement de 55 m<sup>2</sup> – prix : 51 000 €

Commune de GAP – 15, Rue de France – acte du 12 Aout 2022

Appartement de 55 m<sup>2</sup> –prix : 49 450 €

Commune de GAP – 1, Rue du Content – acte du 9 Aout 2022

Appartement de 55 m<sup>2</sup> – prix : 62 000 €

Commune de GAP – 21, Rue du Mazel– acte du 22 Septembre 2022

Appartement de 37 m<sup>2</sup> –prix : 77 000 €

Commune de GAP – 1, Rue du Content – acte du 13 Septembre 2022

Appartement de 19 m<sup>2</sup> – prix : 55 100 €