

REPUBLIQUE FRANCAISE

=====

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GAP-TALLARD-DURANCE**

L'an deux mille vingt et un, le dix sept juin à 18h30,

Les membres du Conseil de la Communauté d'Agglomération Gap-Tallard-Durance, se sont réunis en la salle du Quattro de Gap, sous la Présidence de M. Christian HUBAUD, sur la convocation qui leur a été adressée, conformément aux articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

NOMBRE DE CONSEILLERS	En exercice : 59 Présents à la séance : 41
DATE DE LA CONVOCATION	10/06/2021
DATE DE L'AFFICHAGE PAR EXTRAIT DE LA PRESENTE DELIBERATION	24/06/2021

OBJET :**ZA La Beaume - cessions foncières****Étaient présents :**

Mme Nicole MAGALLON , M. Jean-Baptiste AILLAUD , M. Patrick ALLEC , M. Serge AYACHE , M. Jean-Claude LAFONT , M. Michel GAY-PARA , M. Claude NEBON , M. Roger GRIMAUD , Mme Mélodie GAILLARD , M. Thierry PLETAN , M. Denis DUGELAY , Mme Monique PARA-AUBERT , M. Daniel BOREL , Mme Marie-Christine LAZARO , Mme Annie LEDIEU , M. Benjamin CORTESE , Mme Claudie JOUBERT , Mme Laurence ALLIX , M. Olivier PAUCHON , Mme Rolande LESBROS , M. Jérôme MAZET , M. Jean-Louis BROCHIER , Mme Zoubida EYRAUD-YAAGOUB , M. Jean-Pierre MARTIN , M. Vincent MEDILI , Mme Françoise DUSSERRE , M. Claude BOUTRON , Mme Ginette MOSTACHI , M. Pierre PHILIP , Mme Chantal RAPIN , M. Joël REYNIER , Mme Françoise BERNERD , M. Richard GAZIGUIAN , Mme Charlotte KUENTZ , M. Christophe PIERREL , Mme Isabelle DAVID , Mme Pimprenelle BUTZBACH , M. Gérald CHENAVER , M. Hervé COMBE , M. Christian HUBAUD , M. Guy BONNARDEL

Conseillers Communautaires, formant la majorité des membres en exercice.

Excusé(es) :

M. Christian CADO procuration à M. Vincent MEDILI, M. Bernard LONG procuration à Mme Mélodie GAILLARD, Mme Carole LAMBOGLIA procuration à M. Roger GRIMAUD, Mme Sylvie LABBÉ procuration à Mme Marie-Christine LAZARO, M. Christian PAPUT procuration à M. Daniel BOREL, M. Frédéric LOUCHE procuration à Mme Laurence ALLIX, M. Roger DIDIER procuration à M. Christian HUBAUD, Mme Maryvonne GRENIER procuration à M. Claude BOUTRON, Mme Paskale ROUGON procuration à Mme Françoise BERNERD, Mme Catherine ASSO procuration à Mme Rolande LESBROS, M. Cédryc AUGUSTE procuration à M. Richard GAZIGUIAN, Mme Solène FOREST procuration à M. Jean-Louis BROCHIER, M. Daniel GALLAND procuration à M. Jean-Pierre MARTIN, Mme Martine BOUCHARDY procuration à Mme Zoubida EYRAUD-YAAGOUB, M. Eric GARCIN procuration à Mme Isabelle DAVID

Absent(s) :

M. Rémi COSTORIER, M. Jean-Michel ARNAUD, Mme Marie-José ALLEMAND

Il a été procédé, conformément aux articles L.5211-1 et L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil : Mme Laurence ALLIX, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il(elle) a acceptées.

Le rapporteur expose :

Suite aux délibérations du 16 décembre 2019 et 8 décembre 2020 et aux signatures des compromis de vente intervenues le 6 octobre 2020 avec la SCI Le Vivas et la société ABRAM, une étude de sol a été réalisée en avril 2021 par les acquéreurs qui a révélé une qualité médiocre du sol des parcelles A671 et A672 (remblais hétérogène, sous sol composé d'argile graveleuse, arrivées d'eau) entraînant un surcoût important du poste "Fondation" de la construction.

Après négociation avec les deux acquéreurs des parcelles A 671 d'une superficie de 1577 m² et A 672 d'une superficie de 1746 m², il est proposé de réduire le prix de vente pour le faire passer de 60€ HT le m² à 30 € HT le m².

Décision :

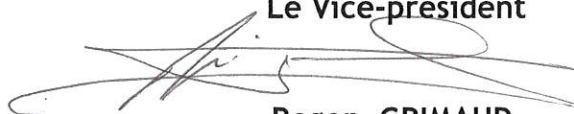
Il est proposé, sur l'avis favorable de la Commission Développement économique, Finances et Ressources humaines, réunie le 8 Juin 2021 :

- **Article 1** : d'autoriser Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance, à signer, avec Monsieur ABRAM, d'une part, pour la parcelle cadastrée A 671 et avec Monsieur GILLI (SCI Le VIVAS), d'autre part pour les parcelles cadastrées A 672, ou avec toute autre personne physique ou morale que ces derniers pourraient substituer dans leurs droits, l'acte authentique de vente de ces parcelles au prix de 30 € HT le m².
- **Article 2** : d'autoriser Monsieur le Président à effectuer l'ensemble des formalités administratives et comptables nécessaires à la mise en oeuvre de la présente délibération.

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

- POUR : 56

Le Vice-président



Roger GRIMAUD

Transmis en Préfecture le : 25 JUIN 2021

Affiché ou publié le : 25 JUIN 2021

Propriété de la commune de LA SAULCE

PLAN DE DIVISION

Echelle : 1/ 1000

Lot 1 : Terrain conservé par la commune de LA SAULCE
Parcelle A n° 582e pour une contenance cadastrale de 5a 58ca et une superficie réelle de 558 m²

Lot 2 : Terrain cédé par la commune de LA SAULCE
Parcelle A n° 582d pour une contenance cadastrale de 41a 79ca et une superficie réelle de 4179 m²

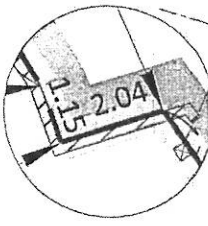
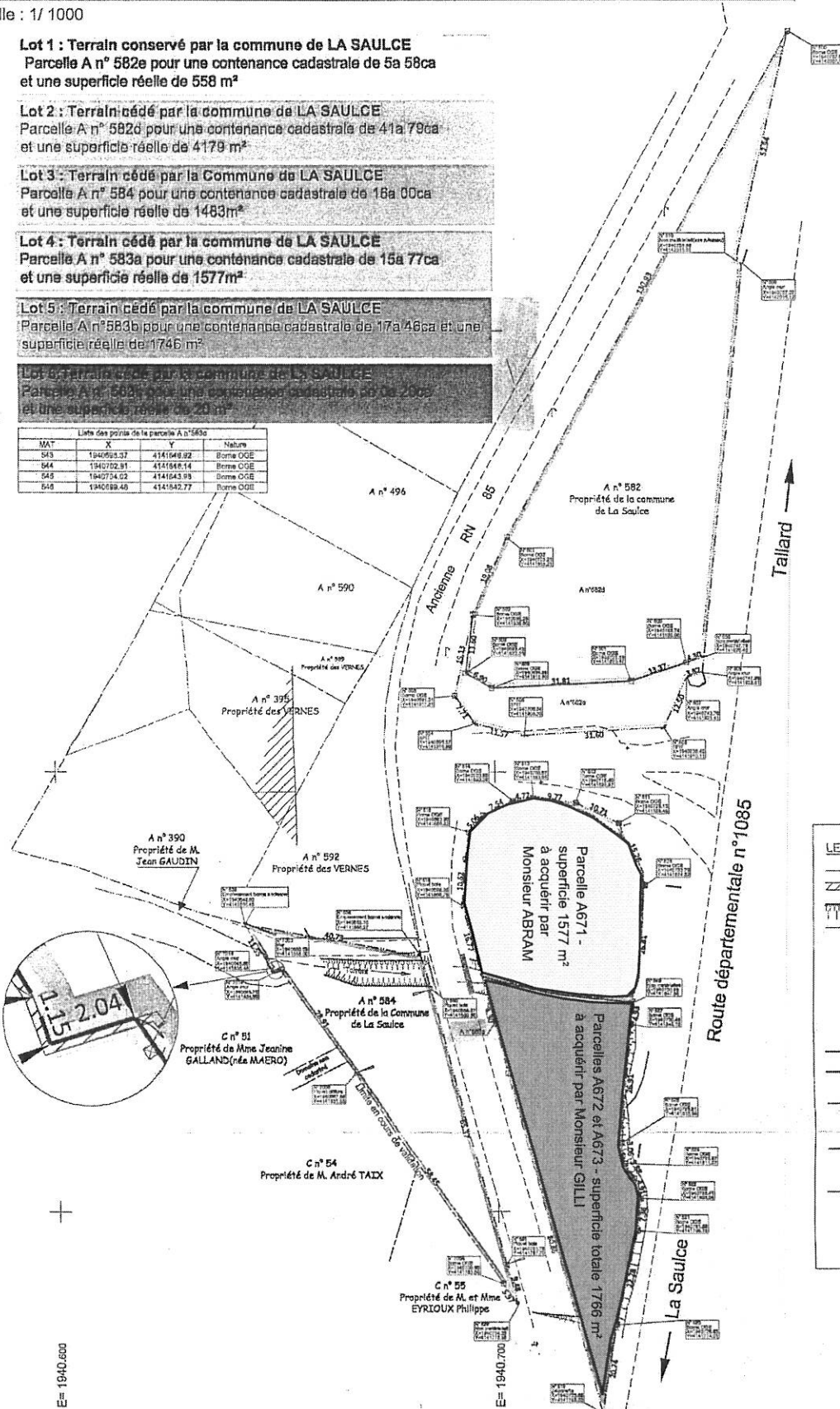
Lot 3 : Terrain cédé par la Commune de LA SAULCE
Parcelle A n° 584 pour une contenance cadastrale de 16a 00ca et une superficie réelle de 1463m²

Lot 4 : Terrain cédé par la commune de LA SAULCE
Parcelle A n° 583a pour une contenance cadastrale de 15a 77ca et une superficie réelle de 1577m²

Lot 5 : Terrain cédé par la commune de LA SAULCE
Parcelle A n° 583b pour une contenance cadastrale de 17a 46ca et une superficie réelle de 1746 m²

Lot 6 : Terrain cédé par la commune de LA SAULCE
Parcelle A n° 582 pour une contenance cadastrale de 5a 58ca et une superficie réelle de 558 m²

Liste des points de la parcelle A n°582e				Nature
MAT	X	Y		
543	194099.37	414164.92		Borne OGE
544	194070.91	414164.14		Borne OGE
545	194074.22	414163.98		Borne OGE
546	194089.48	414162.77		Borne OGE



LEGENDE

- Bord voirie
- Mur
- Talus
- Station de référence
- Piquet
- Borne nouvelle OGE (Ordre des Géomètres Experts)
- Borne ancienne
- Limite de division
- Limite bornée contradictoirement le 05/04/2016 (en cours de validation)
- Application cadastrale, en l'absence de bornage contradictoire, les limites figurées sont indicatives et non opposables aux tiers.
- Limite bornée le 26/01/2016 conformément au plan de cession dressé en mai 2003 par le cabinet Toulemonde-Bontoux (réf: 194/02)
- Limite fixée en Mars 2002 par le cabinet Toulemonde-Bontoux (Réf: 395 01.SH)
- Lampadaire

Indice	Modifications	Archive	Dossier	Date	Resp.	GE
2	Plan de bornage	23 / 16	16134	07/04/2016	CH	ET
1	Plan de division mars 2016	23 / 16	16134	23/03/2016	CH	ET
0	Etablissement du Plan	23 / 16	16049	27/01/2016	CH	ET

TOULEMONDE BONTOUX
Géomètres Experts
ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS

Residence « Les Terrasses de Bonne » - 4, rue des Jardins - 05000 GAP
Hôtel d'Entreprises - Zone Crapiet - Bât. 25 - 2 bis, avenue Ernest Pellotier - 04400 BARCELONNETTE
Tél. 04 92 51 37 22 - Fax 04 92 53 35 62 - e-mail : toulemonde.bontoux@wanadoo.fr

Système de coordonnées X, Y : GC45 - T6
Nivellement rattaché au NGF - Téria

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DE VAUCLUSE**

PÔLE EXPERTISE ET SERVICES AUX PUBLICS
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
Téléphone : 04.90.80.41.36
Mobile : 06.33.29.80.10
Réf. DS : 4292872
Réf. OSE : 2021-05162-31921

AVIGNON, le 26/05/2021

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES

À

M. LE PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GAP-
TALLARD



AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

<u>Désignation du bien</u> :	TERRAINS
<u>Adresse du bien</u> :	ZONE D'ACTIVITÉS DE LA BEAUME
<u>Commune</u> :	LA SAULCE (05110)
<u>Département</u> :	HAUTES-ALPES
<u>Valeur</u> :	600.160€

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GAP-TALLARD

Affaire suivie par : FRANK MOREL

2 - DATE

Date de consultation	28/04/2021
Date de visite	Néant
Date de constitution du dossier "en état"	30/12/1899

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

3.1. Généralités

Cession

3.2. Projet et prix envisagé

non renseigné

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La Saulce est une commune des HAUTES-ALPES sur un territoire de 7,9km² et de 1.324 habitants.

Entourée par les communes de Curbans, Vitrolles, Lardier-et-Valença, Fouillouse et Tallard, l'agglomération est située sur la route nationale 85. Située entre le Pic de Crigne et Gap (16km), elle bénéficie d'un relief alpin. Elle est située à proximité de l'autoroute A51 qui y finit.

Située à 585m d'altitude, la rivière La Durance est le principal cours d'eau qui traverse la commune de La Saulce. Actuellement la Durance est contenue et les terres autrefois inondées permettent les cultures maraîchères et l'arboriculture.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau (joindre les plans)

Ces terrains sont très bien situés pour une Zone d'Activités puisqu'à proximité du carrefour giratoire de l'autoroute A51.

4.3. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
LA SAULCE	A 582	Z.A. La Beaume	4.737m ²	Terrain
LA SAULCE	A 584	Z.A. La Beaume	1.600m ²	Terrain
LA SAULCE	A 671	Z.A. La Beaume	1.577m ²	Terrain
LA SAULCE	A 672	Z.A. La Beaume	1.746m ²	Terrain
LA SAULCE	A 673	Z.A. La Beaume	20m ²	Terrain
TOTAL			9.680m ²	

4.4. Descriptif

Les terrains sont situés à 590m d'altitude au lieu dit La Beaume ou La Gandière, à 2km au Nord-Est du village de La Saulce, près de l'échangeur autoroutier terminal Nord de l'A51.

Ils sont en friches herbeuses, bénéficient d'une très bonne accessibilité et d'une planimétrie correcte.

Les parcelles A 671, 672 et 673 sont issues de la parcelle A 583.

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

Sans objet.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire :

A 582 et 584 : Commune de LA SAULCE
A 671 à 673 : Communauté de Communes Gap-Tallard

Origine de propriété :

A 582 et 584 : Acquisition du 08/11/2004 (04P10475) auprès de l'État des parcelles A 582, 583, 584 et B 1338 (parcelles issues de délaissés de la RN 85) d'une superficie totale de 9.950m² au prix de 15.124€ soit à 1,52€/m².
A 671 à 673 : Acquisition du 27/07/2020 (20P05811) auprès de la Commune pour une superficie totale de 3.343m² au prix de 73.078€ soit à 21,86€/m².

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UF1 du PLU : elle couvre des terrains localisés dans le secteur de la Gandière, accueille le "point d'appui" d'ESCOTA (stockage véhicules et matériels liés à l'exploitation de l'autoroute), et des constructions plus anciennes occupées par des activités artisanales ou agricoles.

6.2. Date de référence et règles applicables

PLU approuvé le 02/09/2003

Modifications approuvées les 26/09/2005 (M1), 29/08/2007 (M2) et 29/04/2013 (M3).

Révision approuvée le 29/08/2007 (RS1)

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

7.1 Principes

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.

7.2 Déclinaison

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 et critères de recherche – Termes de référence

Les termes de comparaison ont été recherchés dans les applications BNDP et Patrim :

TAB, La Gandière à LA SAULCE, cessions > 01/01/2015 :

=>6 termes de comparaison établissant un prix moyen et médian de 51€/m².

N°	Date vente	Réf. Pub*	Réf. Cad.	Commune	Adresse	Nature dans l'acte	PLU	Superficie	Prix	€/m ²	Observations
1	01/10/2015	15P07116	A 622 624	LA SAULCE	ZAC LA GANDIERE	TAB	Aua2	5 731	229 240 €	40,00 €	par Commune
2	29/12/2016	17P00255	A 650 653	LA SAULCE	ZAC LA GANDIERE	TAB	Aua2	3 648	145 920 €	40,00 €	par Commune
3	05/07/2018	18P05512	A 686 689 693 694	LA SAULCE	ZAC LA GANDIERE	TAB	Aua1	3 961	248 000 €	62,61 €	par Commune
4	27/06/2019	19P05190	A 723	LA SAULCE	LES PILLES	TAB	Aua1 près UF1	767	62 000 €	80,83 €	
5	08/10/2019	19P08346	A 662 659 642 646	LA SAULCE	ZAC LA GANDIERE	TAB	Aua2	3 918	242 916 €	62,00 €	par Commune
6	27/07/2020	20P05811	A 671 672 673	LA SAULCE	LA GANDIERE	non consultable	UF1	3 343	73 078 €	21,86 €	Commune à Communauté Gap-Tallard
									Prix moyen / m ² :	51,22 €	
									Prix médian / m ² :	51,00 €	

8.1.2. Autres sources

Dossier 2019-05162V1264 (16/10/2019) : évaluation des parcelles A 582 et 583 d'une superficie totale de 8.080m² à la valeur de 484.800€, soit à 60€/m².

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Il convient d'extourner le terme de comparaison n°6 car il s'agit d'une vente de la Commune à la Communauté de Communes. Des 5 termes retenus, il ressort un prix moyen de 62€/m².

C'est donc cette valeur unitaire de **62€/m²** qui est retenue.

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

La valeur vénale des emprises arrondie est établie à **600.160€**.

La marge d'appréciation représentant la fiabilité de la présente évaluation, elle est de 10%.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **18 mois**.

11 - OBSERVATIONS

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

POUR LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES DE VAUCLUSE ET PAR DÉLÉGATION,



FRÉDÉRIC DEROO
ADMINISTRATEUR DES FINANCES PUBLIQUES ADJOINT



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE VAUCLUSE**

Pôle d'évaluation Domaniale (Vaucluse – Alpes de Haute
Provence – Hautes Alpes)

Cité administrative – Avenue du 7^{ème} Génie BP 3109

84 097 AVIGNON CEDEX 9

Téléphone : 04 90 80 41 45

Mél. : ddfip84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

ddfip84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**Expérimentation de la mise en place d'un avis-rapport unique
dans les pôles d'évaluation domaniale**

Le pôle d'évaluation domaniale de la DDFIP de Vaucluse expérimente, en lien avec la Direction nationale des Interventions Domaniales de la DGFIP, la mise en place d'un avis-rapport issu de la fusion de l'avis et du rapport détaillé d'évaluation.

Cet avis-rapport répond, dans le cadre d'une démarche expérimentale de simplification et de transparence vis-à-vis des consultants, au souhait de ceux-ci de comprendre la formation de la valeur vénale ou locative. Ainsi, le modèle d'avis-rapport est unique, détaille l'évaluation réalisée et uniformisé afin d'en faciliter la lecture et sa bonne compréhension.

Le pôle d'évaluation domaniale de Vaucluse expérimente depuis le 3 mai 2021 cet avis-rapport.

N'hésitez pas à faire part de vos observations sur la boîte aux lettres générique du service ddfip84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr en mettant en objet « **Expérimentation de l'avis-rapport** ». Vos observations nourriront ainsi la synthèse locale qui sera adressée à la DGFIP, à l'instar des autres DDFIP expérimentant l'avis-rapport, afin d'avoir une vision large et réaliste des résultats de cette expérimentation.

