

REPUBLIQUE FRANCAISE

=====
**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GAP-TALLARD-DURANCE****L'an deux mille vingt deux, le trois février 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. Roger DIDIER, 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 : 46
DATE DE LA CONVOCATION	27/01/2022
DATE DE L'AFFICHAGE PAR EXTRAIT DE LA PRESENTE DELIBERATION	10/02/2022

OBJET :**Zone d'activités de Lachaup - cession du lot D****Étaient présents :**

M. Jean-Baptiste AILLAUD , M. Patrick ALLEC , M. Serge AYACHE , M. Christian CADO , M. Rémi COSTORIER , M. Michel GAY-PARA , M. Claude NEBON , M. Roger GRIMAUD , M. Bernard LONG , Mme Carole LAMBOGLIA , Mme Mélodie GAILLARD , M. Denis DUGELAY , Mme Monique PARA-AUBERT , M. Daniel BOREL , Mme Marie-Christine LAZARO , M. Christian PAPUT , Mme Annie LEDIEU , M. Benjamin CORTESE , Mme Claudie JOUBERT , Mme Laurence ALLIX , M. Frédéric LOUCHE , M. Roger DIDIER , M. Olivier PAUCHON , Mme Rolande LESBROS , M. Jérôme MAZET , Mme Paskale ROUGON , M. Jean-Louis BROCHIER , M. Daniel GALLAND , 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 , M. Richard GAZIGUIAN , Mme Charlotte KUENTZ , Mme Isabelle DAVID , M. Eric GARCIN , Mme Marie-José ALLEMAND , M. Gérald CHENAVIER , M. Hervé COMBE , M. Christian HUBAUD

Conseillers Communautaires, formant la majorité des membres en exercice.

Excusé(es) :

M. Thierry PLETAN procuration à M. Serge AYACHE, M. Jean-Michel ARNAUD procuration à M. Daniel BOREL, Mme Maryvonne GRENIER procuration à M. Daniel GALLAND, Mme Catherine ASSO procuration à Mme Zoubida EYRAUD-YAAGOUB, Mme Solène FOREST procuration à M. Joël REYNIER, Mme Françoise BERNERD procuration à Mme Ginette MOSTACHI, Mme Pimprenelle BUTZBACH procuration à Mme Charlotte KUENTZ, M. Guy BONNARDEL procuration à M. Christian HUBAUD

Absent(s) :

Mme Nicole MAGALLON, M. Rémy ODDOU, Mme Sylvie LABBÉ, M. Cédryc AUGUSTE, M. Christophe PIERREL

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 : M. Daniel BOREL, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il(elle) a acceptées.

Le rapporteur expose :

La société SAVY CONSTRUCTIONS représentée par Monsieur Cyril SAVY dont l'activité est la construction de bâtiments a fait part à la Communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance, de son souhait d'acquérir le lot D de la zone d'activités de Lachaup à Gap, d'une superficie d'environ 6667 m² (voir plan ci-annexé) afin d'y construire les locaux d'activités de son entreprise.

Après accord de l'acquéreur et consultation du service des Domaines, la Communauté d'agglomération envisage de procéder à cette cession, au prix de 45 € HT le m².

La parcelle fera l'objet d'un document d'arpentage afin de définir la superficie précise du lot.

L'acquéreur devra verser 10% du prix à la signature de la promesse de vente et le solde à la signature de l'acte authentique.

Enfin, la Communauté d'agglomération doit préalablement à cette vente, acquérir en pleine propriété, la parcelle foncière concernée auprès de la commune de Gap, au prix de 26,92 € le m² conformément à la délibération du 14 décembre 2017, acquisition qui s'effectuera sous la forme d'un acte administratif.

Décision :

Il est proposé, sur l'avis favorable de la Commission Développement Economique, Finances et Ressources Humaines, réunie le 25 janvier 2022 :

Article 1 : d'autoriser Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance, à signer avec la commune de Gap, l'acte administratif d'acquisition des parcelles correspondant au lot indiqué ci-dessus et aux conditions indiquées précédemment ;

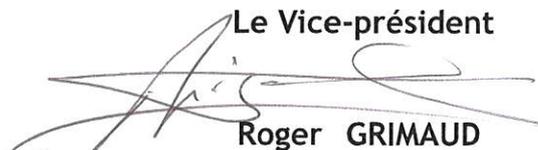
Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance, à signer, avec l'acquéreur indiqué ci-dessus ou avec toute autre personne physique ou morale que ce dernier pourrait substituer dans ses droits, la promesse de vente ainsi qu'ultérieurement l'acte authentique de vente du lot D au prix et aux conditions relatés supra ;

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Président à effectuer l'ensemble des formalités administratives et comptables nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

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

- POUR : 54

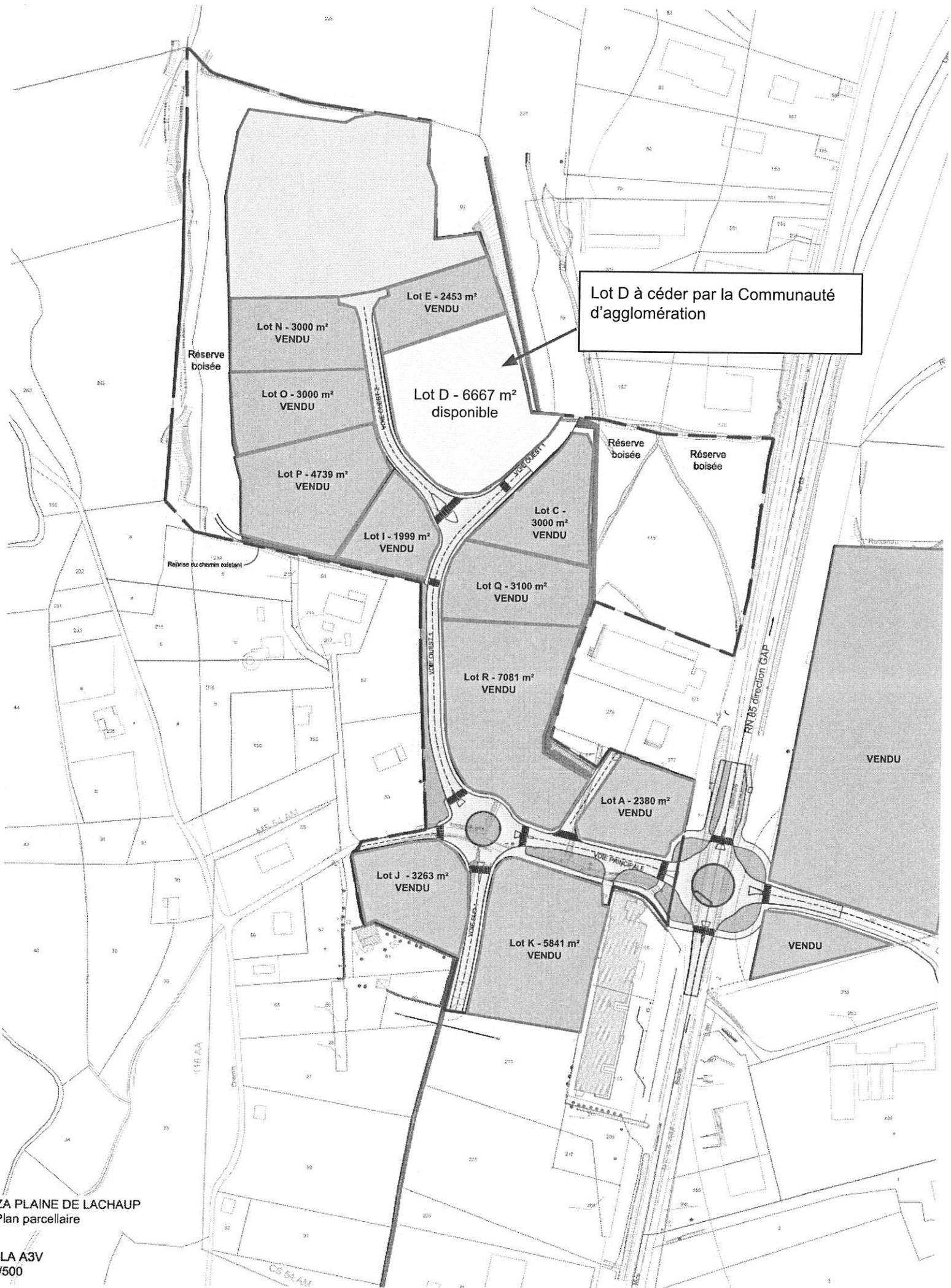
Le Vice-président



Roger GRIMAUD

Transmis en Préfecture le : 16 FEV. 2022

Affiché ou publié le : 16 FEV. 2022



Lot D à céder par la Communauté d'agglomération

Lot D - 6667 m² disponible

Lot N - 3000 m² VENDU

Lot E - 2453 m² VENDU

Lot O - 3000 m² VENDU

Lot P - 4739 m² VENDU

Lot I - 1999 m² VENDU

Lot C - 3000 m² VENDU

Lot Q - 3100 m² VENDU

Lot R - 7081 m² VENDU

Lot A - 2380 m² VENDU

Lot J - 3263 m² VENDU

Lot K - 5841 m² VENDU

LA PLAIN DE LACHAUP
Plan parcellaire

LA A3V
/500

AVIGNON, le 03/01/2022

**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
Téléphone : 04.90.80.41.36
Réf. DS : 7090760
Réf. OSE : 2021-05061-92362

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES

À

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



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 À BÂTIR
Adresse du bien : ZONE D'ACTIVITÉS DE LACHAUP À GAP (05000)
Valeur : **300.015€** assortie d'une marge d'appréciation de 5% (voir \$9 page 3)

1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GAP-TALLARD-DURANCE

Affaire suivie par : FRANCK MOREL

2 - DATE

Date de consultation	14/12/2021
Date de visite	Néant
Demande de délai négocié	17/12/2021
Délai négocié au	30/01/2022
Date de constitution du dossier "en état"	14/12/2021
Date d'échéance	Non renseigné

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

Il s'agit du dernier lot de la Z.A à céder au prix de 45€ hors taxe

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

La Z.A. de Lachaup se situe au sud de la Commune de Gap.

4.3. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
GAP	BR 408	La Plaine de Lachaup	6.477m ²	Terrain à bâtir
GAP	BR 392	La Plaine de Lachaup	190m ²	Bordure de TAB
TOTAL			6.667m²	

4.4. Descriptif

Il s'agit du Lot D de la Z.A. de Lachaup, dernier lot à la commercialisation.

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

Sans objet

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Communauté de Communes Gap-Tallard-Durance

Origine de propriété : Acquisition à la Commune du 02/06/2017 (17P04000) du lot D au prix de 179.475,64€, soit à 26,92€/m².

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UE-ac du PLU : en fonction de la vocation préférentielle des zones, un indice précise les types d'activités admises :

a : industrie (et artisanat de production), entrepôt, commerce «de gros»,

b : bureau, centre de congrès et d'exposition, activités de services dites «spécialisées, techniques ou supérieures»,

c : artisanat/commerce «de détail» et activités de services assimilées, dans les conditions définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière d'implantation commerciale (voir pièce n°3 - OAP), cinéma.

6.2. Date de référence et règles applicables

PLU approuvé le 02/02/2018, modification 1 approuvée le 27/09/2019, modification simplifiée n°1 approuvée le 24/09/2021

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 et critères de recherche – Termes de référence

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

Terrains, Z.A. de Lachaup à GAP, cessions > 01/01/2016 :

=>11 termes de comparaison établissant un prix moyen de 46€/m² et un prix médian de 45€/m².

N°	Date vente	Ref. Pub*	Ref. Cad.	Adresse	Nature dans l'acte	PLU	Surface	Prix	€/m ²	Observation
1	07/12/2016	17P00048	BR 383 385 389 390 400 405	Z.A. LACHAUP	Terrain à bâtir lot 4	UE_ac	1 559	89 955 €	57,70 €	par Commune
2	21/12/2016	17P00244	BO 617	LA PLAINE DE LACHAUP	Terrain	UE_ac	1 698	106 125 €	62,50 €	par Commune
3	20/05/2017	17P03919	BP 10 341 345 348	LA PLAINE DE LACHAUP	Terrain	UE_ac	11 929	460 218 €	38,58 €	
4	02/06/2017	17P04555	BR 413 337	Z.A. LACHAUP	Terrain à bâtir Lot A	UE_ac	2 380	148 750 €	62,50 €	par Commune
5	21/07/2017	17P06031	BR 329 366	Z.A. LACHAUP	Terrain à bâtir Lot K	UE_ac	5 841	262 845 €	45,00 €	par Commune
6	21/12/2017	18P00191	BR 393 394 410	Z.A. LACHAUP	Terrain à bâtir Lot C	UE_ac	3 000	135 000 €	45,00 €	par Commune
7	13/12/2018	18P10127	BR 371 417 419 429	Z.A. LACHAUP	Terrain à bâtir Lot R	UE_ac	7 081	318 645 €	45,00 €	par Commune
8	20/03/2019	19P02305	BR 79 181	LA PLAINE DE LACHAUP	Terre en nature de chemin	UE_a	1 490	40 000 €	26,85 €	à Commune
9	30/08/2019	19P07199	BR 209 212	LA PLAINE DE LACHAUP	Terrain en zone constructible pour activités	UE_ac	1 469	100 000 €	68,07 €	
10	29/07/2020	20P05748	BR 391 397	Z.A. LACHAUP	Terrain à bâtir Lot E	UE_ac	2 453	110 385 €	45,00 €	par Communauté de Communes
11	27/08/2020	20P06296	BO 263	LA PLAINE DE LACHAUP	Terre en nature de chemin	UE_ac	600	9 000 €	15,00 €	
								Prix moyen / m ² :	46,47 €	
								Prix médian / m ² :	45,00 €	

8.1.2. Autres sources

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Il est retenu la valeur médiane, soit 45€/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 **300.015€**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **5%** portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 270.015€.

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent vendre à un prix plus élevé. Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour vendre à un prix plus bas.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

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

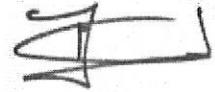
11 - OBSERVATIONS

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, par délégation,
L'Inspecteur Des Finances Publiques
Évaluateur



CHRISTEL MORAND