

REPUBLICQUE FRANCAISE

=====

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

**L'an deux mille vingt deux, le trente 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. 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 : 44
DATE DE LA CONVOCATION	23/06/2022
DATE DE L'AFFICHAGE PAR EXTRAIT DE LA PRESENTE DELIBERATION	07/07/2022

**OBJET :**

**Zone d'activités de La Beaume - Cession d'une parcelle foncière**

**Étaient présents :**

Mme Nicole MAGALLON , M. Jean-Baptiste AILLAUD , M. Patrick ALLEC , M. Serge AYACHE , M. Christian CADO , M. Rémi COSTORIER , M. Rémy ODDOU , M. Claude NEBON , Mme Carole LAMBOGLIA , Mme Mélodie GAILLARD , M. Denis DUGELAY , M. Jean-Michel ARNAUD , Mme Marie-Christine LAZARO , M. Christian PAPUT , Mme Annie LEDIEU , Mme Claudie JOUBERT , Mme Laurence ALLIX , M. Frédéric LOUCHE , M. Roger DIDIER , Mme Maryvonne GRENIER , M. Olivier PAUCHON , Mme Rolande LESBROS , M. Jérôme MAZET , M. Jean-Louis BROCHIER , Mme Catherine ASSO , M. Cédryc AUGUSTE , Mme Solène FOREST , M. Daniel GALLAND , Mme Zoubida EYRAUD-YAAGOUB , M. Jean-Pierre MARTIN , M. Vincent MEDILI , Mme Françoise DUSSERRE , M. Claude BOUTRON , Mme Ginette MOSTACHI , Mme Chantal RAPIN , M. Joël REYNIER , Mme Françoise BERNERD , M. Richard GAZIGUIAN , M. Eric GARCIN , Mme Marie-José ALLEMAND , M. Gérald CHENAVIER , M. Hervé COMBE , M. Christian HUBAUD , M. Guy BONNARDEL  
Conseillers Communautaires, formant la majorité des membres en exercice.

**Excusé(es) :**

M. Michel GAY-PARA procuration à M. Claude NEBON, M. Roger GRIMAUD procuration à Mme Carole LAMBOGLIA, M. Bernard LONG procuration à Mme Mélodie GAILLARD, M. Thierry PLETAN procuration à M. Serge AYACHE, Mme Monique PARA-AUBERT procuration à M. Denis DUGELAY, Mme Sylvie LABBÉ procuration à M. Christian PAPUT, M. Daniel BOREL procuration à Mme Marie-Christine LAZARO, Mme Paskale ROUGON procuration à Mme Maryvonne GRENIER, Mme Martine BOUCHARDY procuration à Mme Françoise DUSSERRE, M. Pierre PHILIP procuration à Mme Françoise BERNERD, Mme Isabelle DAVID procuration à M. Eric GARCIN

**Absent(s) :**

M. Benjamin CORTESE, Mme Charlotte KUENTZ, M. Christophe PIERREL, Mme Pimprenelle BUTZBACH

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



Le rapporteur expose :

La SARL SELEZIONE ITALIA installée 45 rue des boutons d'or à GAP, grossiste de produits alimentaires italiens et représentée par Monsieur Jérémy Follador, a fait connaître son intérêt pour acquérir la parcelle A 584 C d'une surface de 1021 m<sup>2</sup>, conformément au plan annexé.

Après négociation et avis des Domaines, le prix auquel il a été convenu est de 50 € HT le m<sup>2</sup>.

L'acquéreur versera 10% du prix lors de la signature de la promesse de vente.

Par ailleurs, la Communauté d'agglomération doit préalablement à cette vente, acquérir en pleine propriété, la parcelle foncière concernée auprès de la commune de La Saulce au prix de 21,86 € le m<sup>2</sup>, comme défini dans la délibération du 14 décembre 2017. Cette acquisition s'effectuera sous la forme d'un acte administratif.

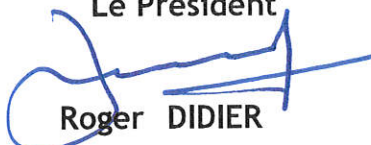
### Décision :

Il est proposé, sur l'avis favorable de la Commission Développement économique, Finances et Ressources humaines, réunie le 22 Juin 2022 :

- Article 1 : d'autoriser Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance, à signer avec la commune de La Saulce, l'acte administratif d'acquisition des parcelles correspondant aux lots indiqués ci-dessus et aux conditions précédemment ;
- Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance, à signer, avec Monsieur Jérémy FOLLADOR ou avec toute autre personne physique ou morale que ce dernier pourrait substituer dans ses droits, la promesse de vente puis l'acte authentique de vente de cette parcelle au prix de 50 € HT le m<sup>2</sup>
- 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 : 55

Le Président  
  
Roger DIDIER

Transmis en Préfecture le : 11 JUIL. 2022  
Affiché ou publié le : 11 JUIL. 2022



Département des HAUTES-ALPES - Commune de LA SAULCE

Lieu-dit : " Gandière "

Parcelle cadastrée Section A n° 584

Propriété de la Commune de LA SAULCE

PLAN DE DIVISION

Echelle : 1/500

Terrain cédé par la commune de La Saulce  
Parcelle A n° 584c pour une contenance cadastrale de 10a 21ca

Terrain restant la propriété de la commune de La Saulce  
Parcelles A n° 584a et 584b

Nota : La contenance cadastrale d'une parcelle est l'indication communiquée par les services du cadastre. C'est une contenance graphique indicative.

Nota : La superficie réelle est celle qui est calculée après bornage contradictoire. C'est la seule qui est garantie.

Nota : Indication des propriétaires d'après les renseignements cadastraux en date du 20/05/2021.

**LEGENDE**

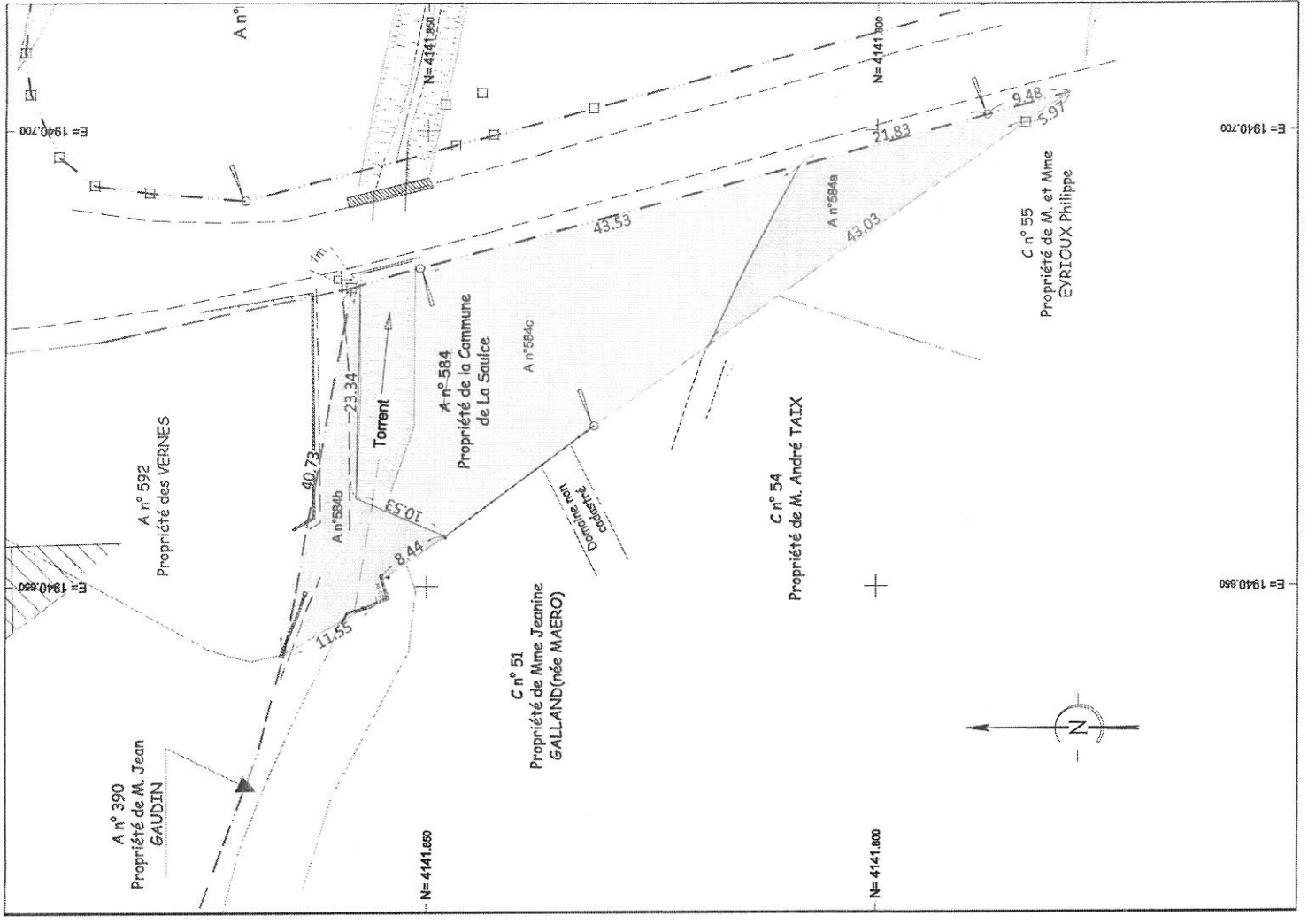
- Bord voirie
- Mur
- Talus
- Station de référence
- Piquet
- Borne nouvelle OGE (Ordre des Géomètres Experts)
- Borne ancienne
- Limite de division
- Limite bornée contradictoirement le 05/04/2016
- Application cadastrale, en l'absence de bornage contradictoire, les limites figurées sont indicatives et non opposables aux tiers.
- Limite fixée en Mars 2002 par le cabinet Toulemonde-Bontoux (Réf: 385 01.SH)
- Limite bornée le 26/01/2016 conformément au plan de cession dressé en mai 2003 par le cabinet (réf: 194/02)

**TOULEMONDE BONTOUX**  
Géomètres Experts  
ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS

Système de coordonnées X, Y : CC45 - Téria  
Nivellement rattaché au NGF - Téria

Indice	Modification	Date	Resp.
0	Établissement du Plan	25/7/21	21438
0	Établissement du Plan	23/10	16134
	Archive	05/04/2016	CH
	Donnée	CH	ET
	Défin	CH	ET
	Resp.	GE	

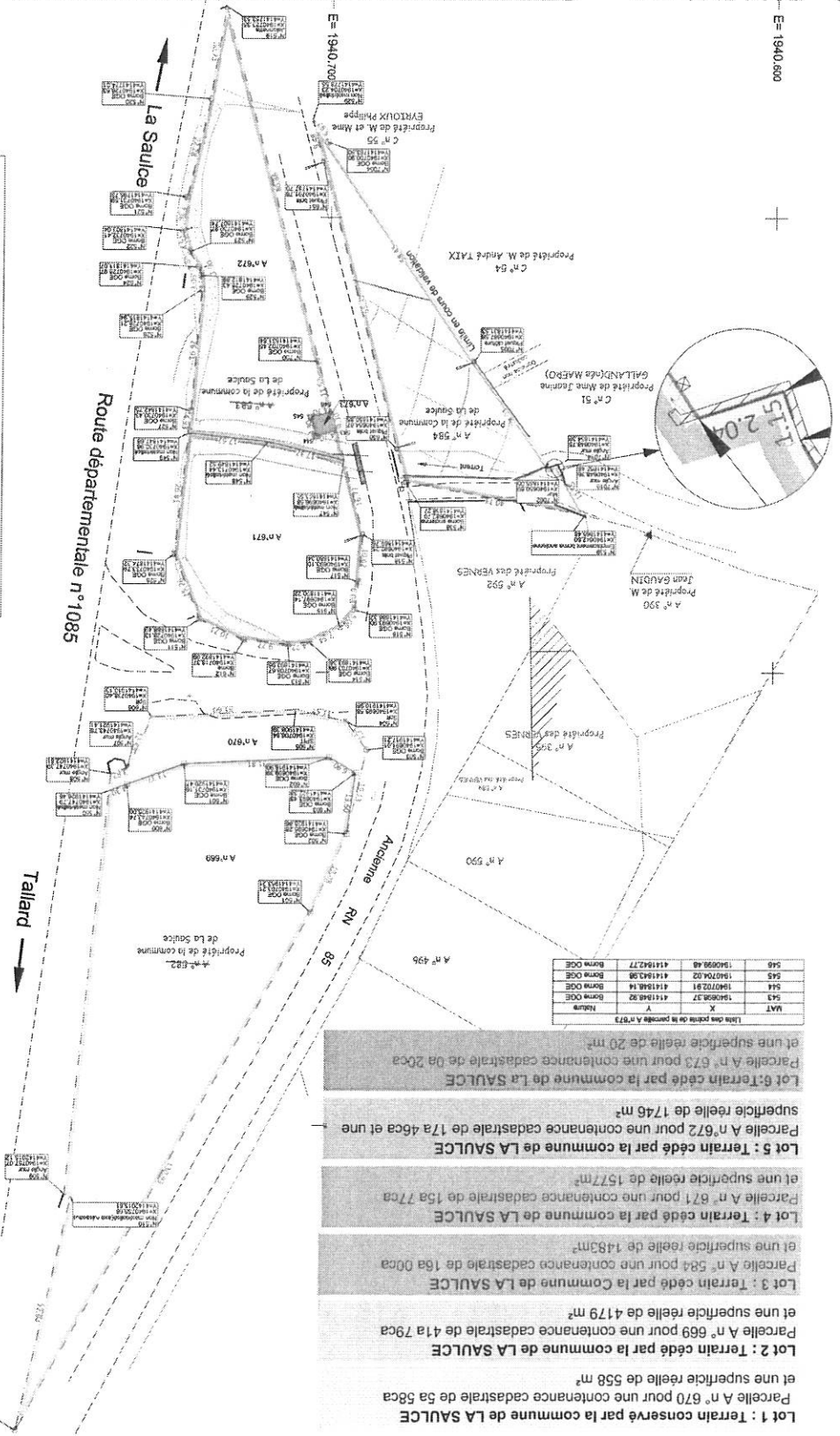
\* Bâtiment : Les Terrasses de Bonna - 4 rue des Jardins - 05000 GAP - Tél: 04 92 51 37 22  
 \* Résidence de M. le Maire : 1 rue de l'Église - 05000 LA SAULCE - Tél: 04 92 51 37 22  
 \* Hôtel d'Entreprise - Zone Caplet - Bât. 26 - 2 bis, Avenue Ernest Pallascio - 05400 BARCELONNETTE - Tél: 04 92 51 37 22  
 Fax: 04 92 53 35 52 - e-mail: toulemonde.bontoux@orange.fr



Indice	Modifications	Archives	Dossier	Date	Resp.	GE
3	Mise à jour numéros cadastraux	23 / 16	16134	15/03/2016	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

**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



Parcelle A n° 670 pour une contenance cadastrale de 5a 58ca et une superficie réelle de 558 m<sup>2</sup>

**Lot 1 : Terrain conservé par la commune de LA SAULCE**

Parcelle A n° 673 pour une contenance cadastrale de 17a 46ca et une superficie réelle de 1746 m<sup>2</sup>

**Lot 5 : Terrain cédé par la commune de LA SAULCE**

Parcelle A n° 672 pour une contenance cadastrale de 17a 46ca et une superficie réelle de 1746 m<sup>2</sup>

**Lot 6 : Terrain cédé par la commune de LA SAULCE**

Parcelle A n° 673 pour une contenance cadastrale de 17a 46ca et une superficie réelle de 1746 m<sup>2</sup>

et une superficie réelle de 20 m<sup>2</sup>

Échelle : 1/1000

**PLAN DE DIVISION**

Propriété de la commune de LA SAULCE

Parcelle cadastrée Section A n° 582, 583 et 584

Lieu-dit : "Gandière"

Département des HAUTES-ALPES - Commune de La Saulce



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



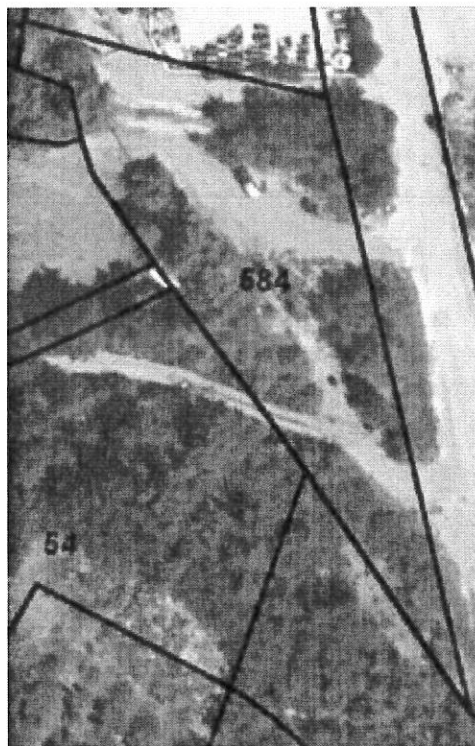
FINANCES PUBLIQUES

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES  
PUBLIQUES DE VAUCLUSE**  
CONSEIL AUX DÉCIDEURS PUBLICS ET AFFAIRES DOMANIALES  
PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE  
CITÉ ADMINISTRATIVE  
AVENUE DU 7<sup>ÈME</sup> GÉNIE  
BP 31091  
84097 AVIGNON CEDEX 9  
Téléphone : 04 90 80 41 45  
Mél. : [ddfip84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)  
Affaire suivie par : Christel MORAND  
[christele.morand@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:christele.morand@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 04.90.80.41.36  
Réf. DS : 832 07 62  
Réf. OSE : 2022-05162-25195

AVIGNON, le 10/05/2022

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES

À



## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)*

Désignation du bien : TERRAIN À BÂTIR  
Adresse du bien : ZONE D'ACTIVITÉS DE LA BAUME À LA SAULCE (05110)  
Valeur : **81.600€** assortie d'une marge d'appréciation de **10%** (voir **\$9** page **3**)

## 1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION GAP-TALLARD-DURANCE

Affaire suivie par : FRANCK MOREL, DIRECTEUR DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

## 2 - DATE

Date de consultation	31/03/2022
Date de visite	Néant
Demande de renseignements	19/04 et 09/05/2022
Réponse	09/05/2022
Date de constitution du dossier "en état"	09/05/2022
Date d'échéance	

## 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

Un prix de vente à 50€/m<sup>2</sup> HT a été négocié.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La Saulce est une commune des HAUTES-ALPES sur un territoire de 7,9km<sup>2</sup> 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

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

### 4.3. Références Cadastreales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
LA SAULE	A 584C	Z.A. La Baume	1.600m <sup>2</sup>	Terrain
TOTAL :			1.600m <sup>2</sup>	

### 4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain dont la forme n'est pas idéale (en forme de goutte pointue), bordée d'un ruisseau et impactée par des règles de recul constructif.

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

Sans objet

## 5 - SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de la SAULCE

Origine de propriété : Acquisition du 08/11/2004 (04P10475) auprès de l'État d'une superficie totale de 9.950m<sup>2</sup> au prix de 15.124€, soit à 1,52€/m<sup>2</sup>.

### 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.

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).

### 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 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€/m<sup>2</sup>.

N°	Date vente	Réf. Pub°	Réf. Cad.	Commune	Adresse	Nature dans l'acte	PLU	Superficie	Prix	€/m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> :	51,22 €
										Prix médian / m <sup>2</sup> :	51,00 €

#### 8.1.2. Autres sources

Dossier 2021-05162-31921 (26/05/2021) : valeur des parcelles A 582, 584, 671 à 673 d'une superficie totale de 9.680m<sup>2</sup> établie à 600.160€, soit à 60€/m<sup>2</sup>.

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Pour tenir compte de la configuration de la parcelle, de la présence du ruisseau en bordure et des marges de recul, il est retenu la valeur médiane déterminée dans le tableau des termes de comparaison ci-dessus, soit **51€/m<sup>2</sup>**.

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

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.

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 **81.600€**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **10%** portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **73.440€** (arrondie).

Ainsi, l'opération du consultant est conforme à la valeur du marché si elle se réalise à un prix compris dans cet intervalle.

Les consultants peuvent, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé.

Sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics 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.

## 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.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou territorial de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques de Vaucluse, par délégation,

L'Inspecteur Des Finances Publiques

Évaluateur



CHRISTEL MORAND