

## REPUBLIQUE FRANCAISE

=====

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

**L'an deux mille vingt trois, le un 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 : 51
DATE DE LA CONVOCATION	25/01/2023
DATE DE L'AFFICHAGE PAR EXTRAIT DE LA PRESENTE DELIBERATION	08/02/2023

**OBJET :**

**Zone d'activités de la Beaume - Cession d'un délaissé foncier**

**Étaient présents :**

Mme Nicole MAGALLON , M. Jean-Baptiste AILLAUD , M. Patrick ALLEC , M. Serge AYACHE , M. Christian MULLER , M. Rémi COSTORIER , M. Rémy ODDOU , 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 , Mme Claudie JOUBERT , M. Frédéric LOUCHE , 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 , Mme Solène FOREST , 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 , Mme Françoise BERNERD , M. Richard GAZIGUIAN , Mme Charlotte KUENTZ , Mme Isabelle DAVID , M. Eric GARCIN , Mme Pimprenelle BUTZBACH , Mme Marie-José ALLEMAND , M. Gérald CHENAVER , M. Hervé COMBE , M. Christian HUBAUD  
Conseillers Communautaires, formant la majorité des membres en exercice.

**Excusé(es) :**

M. Jean-Michel ARNAUD procuration à M. Daniel BOREL, Mme Sylvie LABBÉ procuration à Mme Marie-Christine LAZARO, M. Benjamin CORTESE procuration à M. Christian PAPUT, Mme Laurence ALLIX procuration à M. Frédéric LOUCHE, M. Guy BONNARDEL procuration à M. Christian HUBAUD

**Absent(s) :**

M. Thierry PLETAN, 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 : Mme Nicole MAGALLON, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il(elle) a acceptées.



Le rapporteur expose :

Par délibération du 17 juin 2021, votre assemblée s'est prononcée favorablement pour la vente à Madame Jamila ES-SOUIBA de la parcelle A 669 de la zone d'activités de la Beaume, d'une superficie de 3813 m<sup>2</sup> afin d'y développer une activité de négoce-réparation de poids lourds neuf et occasion. Cette vente a été conclue par acte notarié et signée les 16 et 17 mai 2022.

L'acquéreur a fait depuis, part à la Communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance, de son souhait d'acquérir un foncier complémentaire d'environ 115 m<sup>2</sup>, comme indiqué sur le plan annexé, contiguë à la parcelle déjà acquise, partiellement boisé et ne pouvant, compte tenu de sa contenance et de sa configuration, n'être vendu qu'à l'acquéreur.

Le raccordement aux différents réseaux secs et humides sera réalisé via la parcelle continue déjà acquise.

Après consultation du service des Domaines et accord entre les parties, la Communauté d'agglomération envisage donc de procéder à cette cession, au prix de 25 € HT le m<sup>2</sup>.

Conformément à la délibération du 14 décembre 2017, la Communauté d'agglomération fera l'acquisition préalable de la parcelle foncière concernée auprès de la commune de La Saulce au prix de 21,86 € le m<sup>2</sup>, sous la forme d'un acte administratif, après que cette dernière ait procédé à la réalisation du document d'arpentage du délaissé.

L'étape de la promesse de vente pouvant être évitée, l'acquéreur procédera directement à la signature de l'acte authentique.

#### Décision :

Il est proposé, sur l'avis favorable de la Commission Développement économique, Finances et Ressources humaines, réunie le 19 Janvier 2023 :

**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 de la parcelle concernée aux conditions indiquées précédemment ;

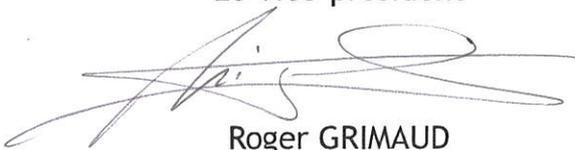
**Article 2 :** d'autoriser Monsieur le Président à signer avec Madame ES-SOUIBA ou avec toute autre personne physique ou morale que cette dernière pourrait substituer dans ses droits, l'acte authentique de vente de la parcelle foncière décrite précédemment au prix de 25 € HT le m<sup>2</sup>.

**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 : 56

Le Vice-président



Roger GRIMAUD

Le Secrétaire de Séance



Nicole MAGALLON

Transmis en Préfecture le : - 9 FEV. 2023

Affiché ou publié le : - 9 FEV. 2023





# 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<sup>ÈME</sup> 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

Portable : 06.14.03.63.42

Réf. DS : 1061 09 06

Réf. OSE : 2022-05162-85 622

7302-SD



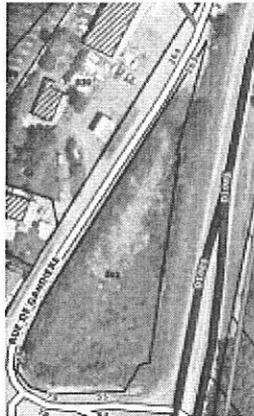
FINANCES PUBLIQUES

AVIGNON, le 16/12/2022

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES

À

M. LE PRÉSIDENT  
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION 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](http://collectivites-locales.gouv.fr)*

Désignation du bien : TERRAIN À BÂTIR

Adresse du bien : LA GANDIÈRE – Z.A. LA BAUME À LA SAULCE (05110)

Valeur : **112.835€** assortie d'une marge d'appréciation de **10%** (voir **\$9** page **4**)  
des précisions sont apportées au paragraphe "détermination de la valeur"

## 1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION GAP-TALLARD-DURANCE

Affaire suivie par : FRANCK MOREL, DIRECTEUR DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

## 2 - DATE

Date de consultation	17/11/2022
Date de visite	Néant
Demandes de renseignements	07 et 08/12/2022
Réponses	07 et 08/12/2022
Date de constitution du dossier "en état"	08/12/2022
Date d'échéance	Fin 2022

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

### 3.1. Nature de l'opération

<input checked="" type="checkbox"/> Cession
Acquisition
<input type="checkbox"/> amiable
<input type="checkbox"/> Par voie de préemption
<input type="checkbox"/> Par voie d'expropriation
<input type="checkbox"/> Prise à bail
<input type="checkbox"/> Autre opération

### 3.2. Nature de la saisine

<input checked="" type="checkbox"/> Réglementaire
<input type="checkbox"/> Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 (Charte de l'Evaluation Domaniale p.17)
<input type="checkbox"/> Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)

### 3.3. Projet et prix envisagé

La Communauté d'Agglomération souhaite céder un terrain au propriétaire de parcelles A 754 et 757 au prix de 25€/m<sup>2</sup> HT.

## 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

Ce terrain est très bien situé 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 sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
LA SAULCE	A 669	GANDIÈRE – ZA DE LA BAUME	4.179m <sup>2</sup>	Terrain

### 4.4. Descriptif

Le terrain est situé 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.

Il est en friches herbeuses, bénéficie d'une très bonne accessibilité et d'une planimétrie correcte.

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

Sans objet

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Communauté d'Agglomération Gap-Tallard-Durance

Origine de propriété : Acquisition du 14/01/2021 (21P01171) au prix de 83.580€, soit à 20€/m<sup>2</sup>

#### 5.2. Conditions d'occupation actuelles

Libre

### 6 - URBANISME

#### 6.1. Règles actuelles

Zone UF1 du PLU : la zone UF concerne des terrains supportant des activités économiques de diverses natures.

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

Marge de reculement de 25m par rapport à l'axe de la RD 1085

PLU dont la dernière modification a été approuvée le 23/05/2022

#### 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

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

=>12 termes de comparaison établissant un prix moyen de 41,93€/m<sup>2</sup> et un prix médian de 34,31€/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	27/06/2019	19P05190	A 723	LA SAULCE	LES PILLES	TAB	Aua1 près UF1	767	62 000 €	80,83 €	
2	08/10/2019	19P08346	A 662 659 642 646	LA SAULCE	ZAC LA GANDIERE	TAB	Aua2	3 918	242 916 €	62,00 €	par Commune
3	08/10/2019	19P08346	A 662 659 642 646	LA SAULCE	LA GANDIERE	TAB	Aua2	3 918	242 916 €	62,00 €	Par Commune
4	27/07/2020	20P05811	A 671 672 673	LA SAULCE	LA GANDIERE	TAB	UF1	3 343	73 078 €	21,86 €	Commune à Communauté Gap-Tallard-Durance
5	28/07/2020	20P05817	A 746 749 750	LA SAULCE	LA GANDIERE	TAB	Aua1	3 387	54 463 €	16,08 €	Commune à Communauté Gap-Tallard-Durance
6	15/10/2020	20P08271	A 649	LA SAULCE	LA GANDIERE	TAB	Aua2	3 466	214 892 €	62,00 €	par Commune
7	14/01/2021	21P01171	A 669	LA SAULCE	LA GANDIERE	TAB	UF1	4 179	83 580 €	20,00 €	Commune à Communauté Gap-Tallard-Durance
8	13/04/2021	21P03650	A 746 749 750	LA SAULCE	LA GANDIERE	TAB	Aua1	3 387	209 994 €	62,00 €	par Communauté Gap-Tallard-Durance
9	05/08/2021	21P7729	A 657	LA SAULCE	LA GANDIERE	TAB	Aua2	1 974	31 742 €	16,08 €	Commune à Communauté Gap-Tallard-Durance
10	06/09/2021	21P08755	A 671	LA SAULCE	LA GANDIERE	TAB	UF1	1 577	49 877 €	31,63 €	par Communauté Gap-Tallard-Durance
11	06/09/2021	21P08753	A 672	LA SAULCE	LA GANDIERE	TAB	UF1	1 746	55 222 €	31,63 €	par Communauté Gap-Tallard-Durance
12	07/09/2021	21P09050	A 645 650	LA SAULCE	LA GANDIERE	TAB	Aua2	2 704	100 048 €	37,00 €	par Communauté Gap-Tallard-Durance
										Prix moyen / m <sup>2</sup> :	41,93 €
										Prix médian / m <sup>2</sup> :	34,31 €
										Prix moyen / m <sup>2</sup> UF1 :	26,28 €
										Prix médian / m <sup>2</sup> UF1 :	26,74 €

En ne retenant que les 4 termes en zone UF1 (n°4, 7, 10 et 11), le prix moyen s'établit à 26,28€/m<sup>2</sup> et le prix médian s'établit à 26,74€/m<sup>2</sup>.

##### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

#### 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeurs retenues

Il est retenu la valeur médiane des termes en zone UF1, soit 27€/m<sup>2</sup>.

## 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 **112.835€**.

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 101.550€ (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.

## 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

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*

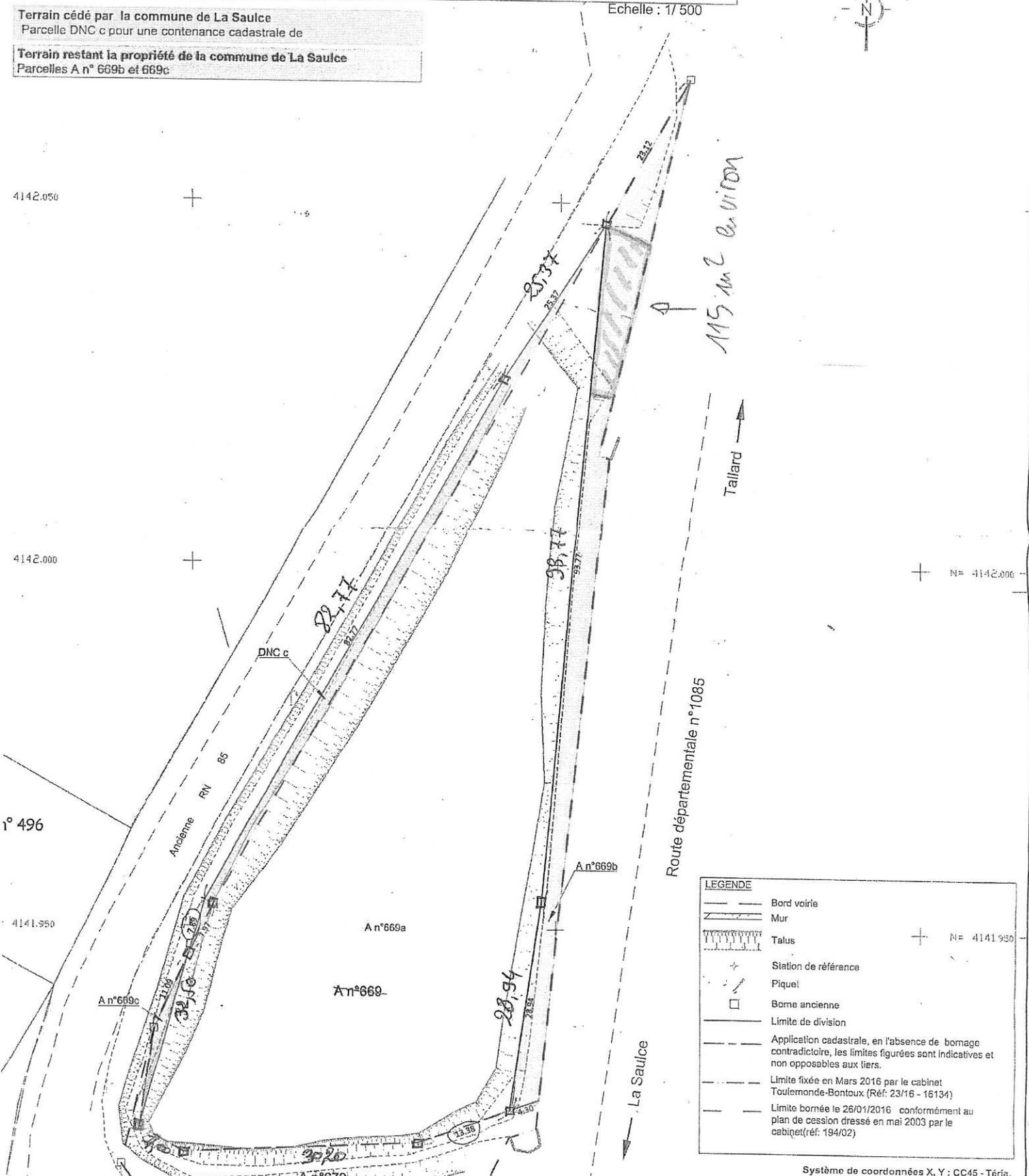
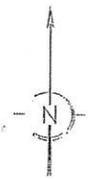


Terrain cédé par la commune de La Saulce  
Parcelle DNC c pour une contenance cadastrale de

Terrain restant la propriété de la commune de La Saulce  
Parcelles A n° 669b et 669c

Echelle : 1/500

E = 1940,000  
N = 4142,100



**LEGENDE**

- Bord voisin
- Mur
- Talus
- Station de référence
- Piquet
- Borne ancienne
- Limite de division
- Application cadastrale, en l'absence de bornage contradictoire, les limites figurées sont indicatives et non opposables aux tiers.
- Limite fixée en Mars 2016 par le cabinet Toulemonde-Bontoux (Réf: 23/16 - 16134)
- Limite bornée le 26/01/2016 conformément au plan de cession dressé en mai 2003 par le cabinet (réf: 194/02)

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

**TOULEMONDE BONTOUX**  
Géomètres Experts  
DROIT DES GÉOMÈTRES-EXPERTS

1	Établissement du Plan	25/7/21	21436	03/04/2021	CH	ET
0	Établissement du Plan	23/16	16134	00/04/2016	CH	ET
	Indice	Modifications	Archives	Dossier	Date	Resp.

\* Résidence - Les Terrasses de Bontoux - 4 rue des Jardins - 05200 CAP - Tél. 04 93 51 37 32  
\* Résidence de l'Embrunais - 8 rue de la Liberté - 05200 EMBRUN - Tél. 04 93 21 37 30  
\* Hôtel d'Entreprises - Zone Grapitel - Bât. 26 - 3 bis, avenue Ernest Pellissier - 04450 BANQUEDONNETTE - Tél. 04 93 51 37 31  
Fax: 04 93 53 35 61 - e-mail: touloumonde.bontoux@orange.fr

