

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 vingt huit mars 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 : 43
DATE DE LA CONVOCATION	21/03/2023
DATE DE L'AFFICHAGE PAR EXTRAIT DE LA PRESENTE DELIBERATION	04/04/2023

OBJET :**Zone d'activités du Plan de Lardier - cession des parcelles foncières****Étaient présents :**

Mme Nicole MAGALLON , M. Jean-Baptiste AILLAUD , M. Patrick ALLEC , M. Serge AYACHE , M. Christian MULLER , M. Rémi COSTORIER , M. Michel GAY-PARA , M. Claude NEBON , M. Roger GRIMAUD , Mme Mélodie GAILLARD , M. Denis DUGELAY , Mme Monique PARA-AUBERT , M. Daniel BOREL , Mme Marie-Christine LAZARO , Mme Annie LEDIEU , Mme Laurence ALLIX , M. Frédéric LOUCHE , M. Roger DIDIER , Mme Maryvonne GRENIER , M. Olivier PAUCHON , M. Jérôme MAZET , Mme Paskale ROUGON , M. Jean-Louis BROCHIER , Mme Catherine ASSO , 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 Isabelle DAVID , M. Eric GARCIN , M. Gérald CHENAVIER , M. Hervé COMBE , M. Christian HUBAUD , M. Guy BONNARDEL
Conseillers Communautaires, formant la majorité des membres en exercice.

Excusé(es) :

M. Rémy ODDOU procuration à Mme Nicole MAGALLON, Mme Carole LAMBOGLIA procuration à Mme Mélodie GAILLARD, M. Jean-Michel ARNAUD procuration à M. Daniel BOREL, Mme Sylvie LABBÉ procuration à Mme Annie LEDIEU, M. Christian PAPUT procuration à Mme Marie-Christine LAZARO, Mme Solène FOREST procuration à M. Jean-Louis BROCHIER

Absent(s) :

M. Bernard LONG, M. Thierry PLETAN, M. Benjamin CORTESE, Mme Claudie JOUBERT, Mme Rolande LESBROS, M. Cédryc AUGUSTE, Mme Charlotte KUENTZ, M. Christophe PIERREL, Mme Pimprenelle BUTZBACH, 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 Maryvonne GRENIER, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il(elle) a acceptées.

Le rapporteur expose :

L'entreprise BAYLE, producteur de bois énergie, implantée sur la zone d'activités du Plan de Lardier, représentée par Monsieur et Madame BAYLE, a fait part à la Communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance, de son souhait de se porter acquéreur, d'une parcelle foncière supplémentaire d'environ 4000 m², adjacente à sa propriété actuelle, comme mentionné sur le projet de division annexé à la présente, afin d'y développer un projet de création d'une scierie.

Cette cession fera l'objet d'un document d'arpentage définitif afin de définir la superficie foncière précise.

Après estimation des Domaines et négociation avec l'acquéreur, le prix de cession est de 30 € HT le m².

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.

Par ailleurs, la Communauté d'agglomération doit préalablement à cette vente, acquérir en pleine propriété, les parcelles foncières concernées auprès de la commune de Lardier et Valença, au prix de 25 € le m².

Décision :

Il est proposé, sur l'avis favorable de la Commission Développement Économique, Finances et Ressources Humaines, réunie le 16 mars 2023 :

Article 1 : d'autoriser Monsieur le Président à acquérir les parcelles mentionnées ci-dessus auprès de la commune de Lardier et Valença aux conditions indiquées ci-dessus et à signer l'acte administratif correspondant ;

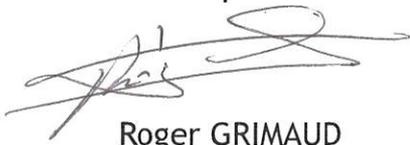
Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance, à signer avec l'entreprise BAYLE ou avec toute autre personne physique ou morale que cette dernière pourrait substituer dans ses droits, la promesse de vente ainsi qu'ultérieurement l'acte authentique de vente, aux conditions relatives 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 : 49

Le Vice-président



Roger GRIMAUD

Le Secrétaire de Séance



Maryvonne GRENIER

Transmis en Préfecture le : 06 AVR. 2023

Affiché ou publié le : 06 AVR. 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^{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

Portable : 06.14.03.63.42

Réf. DS : 1053 35 04

Réf. OSE : 2022-05071-83 400

7302-SD



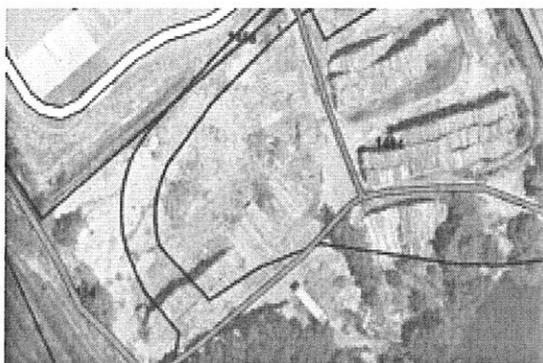
FINANCES PUBLIQUES

AVIGNON, le 01/12/2022

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

Désignation du bien : TERRAIN

Adresse du bien : PLAN DE LARDIER – CHEMIN DES ÎLES À LARDIER-ET-VALENÇA (05110)

Valeur : **109.135€** assortie d'une marge d'appréciation de **10%** (voir **\$9** page **3**)
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	06/11/2022
Date de visite	Néant
Demande de renseignements	01/12/2022
Réponse	02/12/2022
Date de constitution du dossier "en état"	02/12/2022
Date d'échéance	01/12/2022

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

3.1. Nature de l'opération

<input type="checkbox"/> Cession
Acquisition
<input checked="" 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

Demande d'estimation de la valeur vénale dans le cadre de l'acquisition d'une parcelle de terrain dans le cadre de la loi Notre au prix de 30€/m² HT.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Lardier-et-Valença est proche de la vallée de la Durance, entre Barillonnette et Tallard. Le village est accessible par la route départementale R.D. 19 depuis La Saulce, le sud de la commune est traversée par le canal EDF de Sisteron. Il s'agit d'une commune rurale de 334 habitants.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

4.3. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
LARDIER-ET-VALENÇA	D 1677a	Plan de Lardier – Chemin des Îles	5.574m ²	Terrain

4.4. Descriptif

Il s'agit d'une parcelle en nature de terrains à bâtir, située en zone d'activité entre l'autoroute et la Durance. Le terrain paraît encombré de bois.

L'emprise est de 4.042m².

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

Sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de LARDIER-ET-VALENÇA

Origine de propriété : Ancienne

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UE du PLU : Zone équipée réservée principalement aux activités artisanales, industrielles ou commerciales.

La zone artisanale de Plan de Lardier (secteur UE) a fait l'objet d'un dossier d'étude particulier destiné à lever l'inconstructibilité d'une partie du secteur (emprise de 75m depuis l'axe de la RD 1085) au titre des articles L 111-6 et 8 du Code de l'urbanisme. Ce dossier (30b) est annexé aux dossier "30. Orientations d'aménagement et de programmation" du PLU.

PLU dont la dernière modification a été approuvée le 13/12/2017

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

Terrains en zone UE, LARDIER ET VALENÇA, cessions > 01/01/2015 :

=>7 termes de comparaison établissant un prix moyen de 25€/m² et un prix médian de 27€/m².

N°	Date vente	Réf. Pub°	Réf. Cad.	Adresse	Nature dans l'acte	PLU	Superficie	Prix	€/m ²	Observations	
1	10/12/2015	15P09103	D 1492 1493 1495	PLAN DE LARDIER	Terres	UE	3 003	115 000 €	38,30 €	Par Commune	
2	06/05/2016	16P03356	D 1394 1582 1583...	PLAN DE LARDIER	Terres	UE	7 766	94 000 €	12,10 €	à Commune	
3	28/12/2016	17P00270	D 1394 1582 1583...	PLAN DE LARDIER	Terres	UE	6 723	185 000 €	27,52 €	Par Commune	
4	24/10/2017	17P08030	D 1470	PLAN DE LARDIER	Terres	UE	4 918	131 000 €	26,64 €		
5	28/01/2021	21P01528	D 1652	PRE DE CLARE	Parcelle	UE	165	2 805 €	17,00 €	à Commune	
6	28/01/2021	21P01519	D 1460 1593	PRE DE CLARE	Parcelle	non renseigné	803	11 000 €	13,70 €	à Commune	
7	24/06/2021	21P05951	D 1419 1421	PLAN DE LARDIER	Terrain à bâtir	UE	1 018	40 720 €	40,00 €		
									Prix moyen / m ² :	25,04 €	
									Prix médian / m ² :	26,64 €	

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, soit 27€/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 **109.135€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **10%** portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à **120.050€** (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 ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Le consultant peut, bien entendu, toujours acquérir/céder à un prix plus bas/ 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

PROJET DE DIVISION

Echelle : 1/500

N = 4138.950

Terrain cédé par la Commune de Lardier & Valença
Parcelle D n° 1677a pour une contenance cadastrale de 40a 42ca environ
dans l'attente du bornage contradictoire.

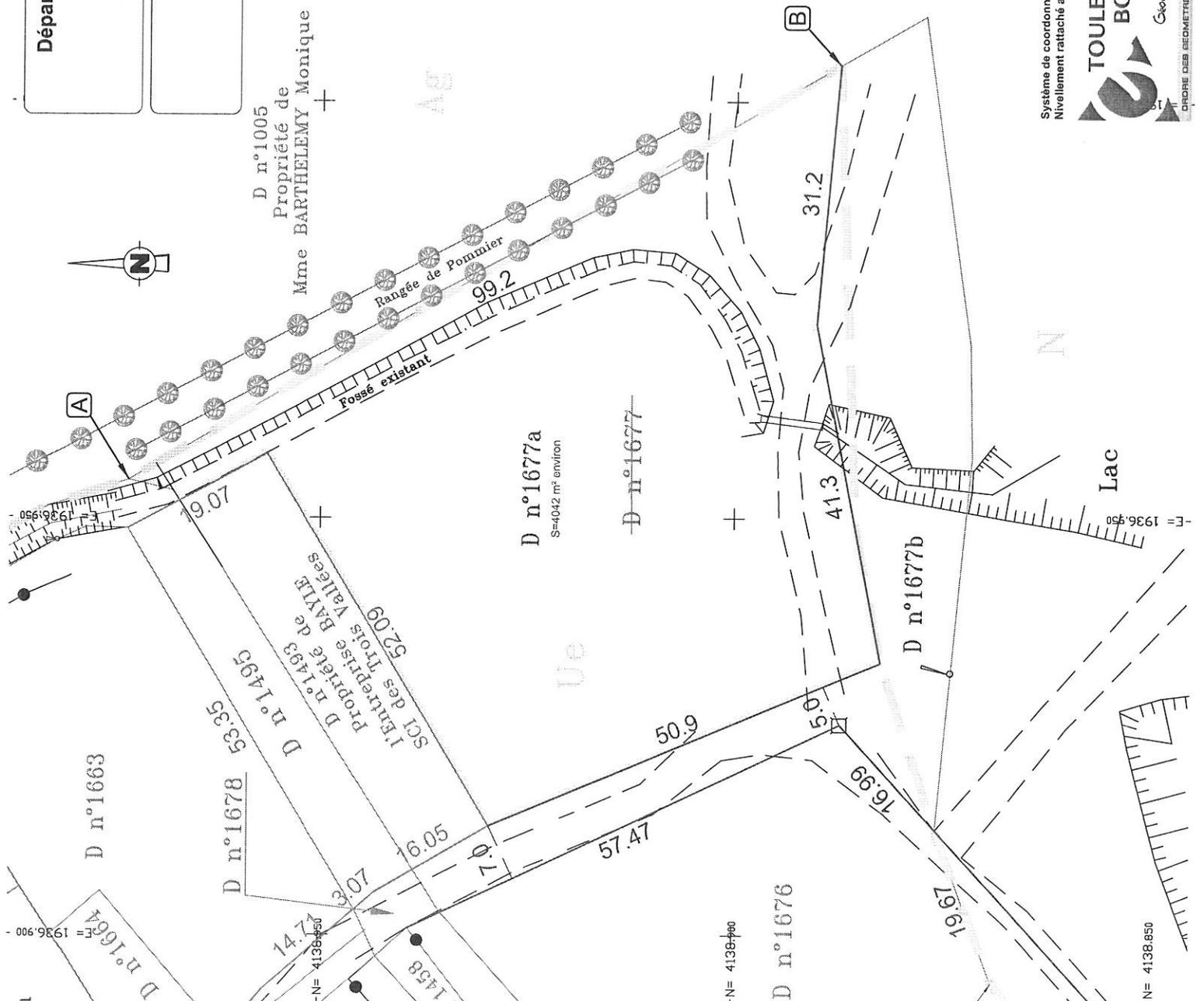
Nota :

- La ligne A-B devra faire l'objet d'un bornage contradictoire avant l'établissement de la division parcellaire.
- Les accès existants dans la parcelle cédée devront être déplacés ou grevés de servitude.
- Le fossé existant ne devra pas être condamné et pourra être déplacé à la charge de l'acquéreur sous réserve d'accord avec la collectivité.
- La présente division n'a pas fait l'objet à ce jour de formalités d'urbanisme.
- La position des réseaux secs et humides n'a pas fait l'objet de détection, ni de recensement avec les services concessionnaires.
- Les limites périmétrique n'étant pas bornées, les surfaces sont approximatives et données à titre indicatif.

LEGENDE

- Clôture
- Bord voirie
- Talus
- Arbre feuillu
- Piquet
- Limite de division
- Limite du P.L.U.
- Application cadastrale, en l'absence de bornage contradictoire, les limites figurées sont indicatives et non opposables aux tiers.
- Limite ancienne définie en Février 2010 par TOULEMONDE-BONTOUX Géomètre-Expert (Réf. : 154/09)
- Limite ancienne définie en Novembre 2021 par TOULEMONDE-BONTOUX Géomètre-Expert (Réf. : 73/21)

N = 4138.900



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



Indice					
0	Précédente division	73/21	220805	02/11/2022	K.L. S.B.
	Modifications	Archive	Dossier	Date	Resp. GE

N = 4138.850

