Envoyé en préfecture le 14/06/2023
Reçu en préfecture le 14/06/2023
Publié le
ID : 005-200067825-20230607-2023_06_07_18-DE

N° : 2023_06_07_18

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 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. 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	01/06/2023
DATE DE L'AFFICHAGE PAR EXTRAIT DE LA PRESENTE DELIBERATION	14/06/2023

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 MULLER , M. Rémi COSTORIER , M. Claude NEBON , Mme Carole LAMBOGLIA , Mme Mélodie GAILLARD , M. Denis DUGELAY , Mme Monique PARA-AUBERT , M. Jean-Michel ARNAUD , Mme Annie LEDIEU , Mme Claudie JOUBERT , 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 , 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 , Mme Pimprenelle BUTZBACH , 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. Roger GRIMAUD procuration à Mme Carole LAMBOGLIA, M. Bernard LONG procuration à Mme Mélodie GAILLARD, Mme Sylvie LABBÉ procuration à Mme Annie LEDIEU, M. Daniel BOREL procuration à M. Jean-Michel ARNAUD, Mme Marie-Christine LAZARO procuration à M. Serge AYACHE, Mme Laurence ALLIX procuration à Mme Claudie JOUBERT, M. Frédéric LOUCHE procuration à M. Christian HUBAUD, M. Cédryc AUGUSTE procuration à M. Richard GAZIGUIAN, M. Eric GARCIN procuration à Mme Isabelle DAVID

Absent(s) :
M. Rémy ODDOU, M. Michel GAY-PARA, M. Thierry PLETAN, M. Christian PAPUT, M. Benjamin CORTESE, M. Daniel GALLAND, 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 Rolande LESBROS, 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 30 juin 2022, votre assemblée s'est prononcée favorablement pour vendre à la SARL SELEZIONE ITALIA représentée par Monsieur Jérémy Follador, la parcelle A 584 C d'une surface de 1021 m², conformément au plan annexé.

Monsieur FOLLADOR, ayant rencontré des difficultés pour financer son projet, a depuis, dû renoncer à son projet.
Il vous est proposé aujourd'hui, d'émettre un avis favorable à la vente de cette même parcelle à l'entreprise CHRONOMECA 04, représentée par Monsieur FRANCOU, qui souhaite y installer son activité de mécanique auto-moto au sein d'un bâtiment de 400 à 500 m² environ .

Après négociation et avis des Domaines, le prix auquel il a été convenu est de 55 € HT le m².

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 m², 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 30 Mai 2023 :

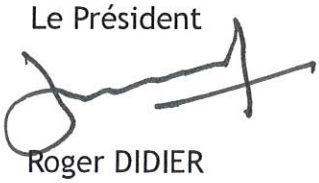
Article 1 : d'autoriser Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance, à signer avec la commune de La Saulce, l'acte administratif d'acquisition de la parcelle susmentionnée et aux conditions décrites précédemment ;

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance, à signer avec Monsieur FRANCOU 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 55 € HT le m²;

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.

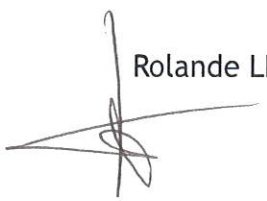
Mise aux voix cette délibération est adoptée ainsi qu'il suit :
- POUR : 52

Le Président



Roger DIDIER

Le Secrétaire de Séance



Rolande LESBROS

Transmis en Préfecture le : 14 JUIN 2023
Affiché ou publié le : 14 JUIN 2023

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif de Marseille (22-24 rue Breteuil, 13281 MARSEILLE Cedex 6) ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr. Dans le même délai, un recours gracieux interrompant le délai de recours contentieux pourra être adressé à l'auteur de l'acte.

7302-SD

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 7ÈME 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

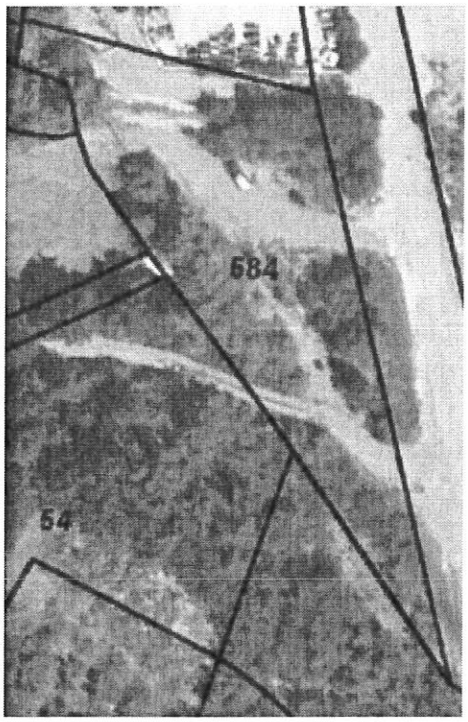
Réf. DS : 832 07 62

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

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€/m² HT a été négocié.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

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

4.3. Références Cadastrales

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	1.600m²	Terrain
		TOTAL :	**1.600m²**	

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 9.950m² au prix de 15.124€, soit à 1,52€/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.

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€/m².

N°	Date vente	Réf. Pub°	Réf. Cad.	Commune	Adresse	Nature dans l'acte	PLU	Superficie	Prix	€/m²	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 / m² :	51,22 €	
									Prix médian / m² :	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 9.680m² établie à 600.160€, soit à 60€/m².

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€/m²**.

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 à73.440€ (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.

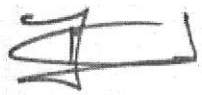
Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

**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

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.

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

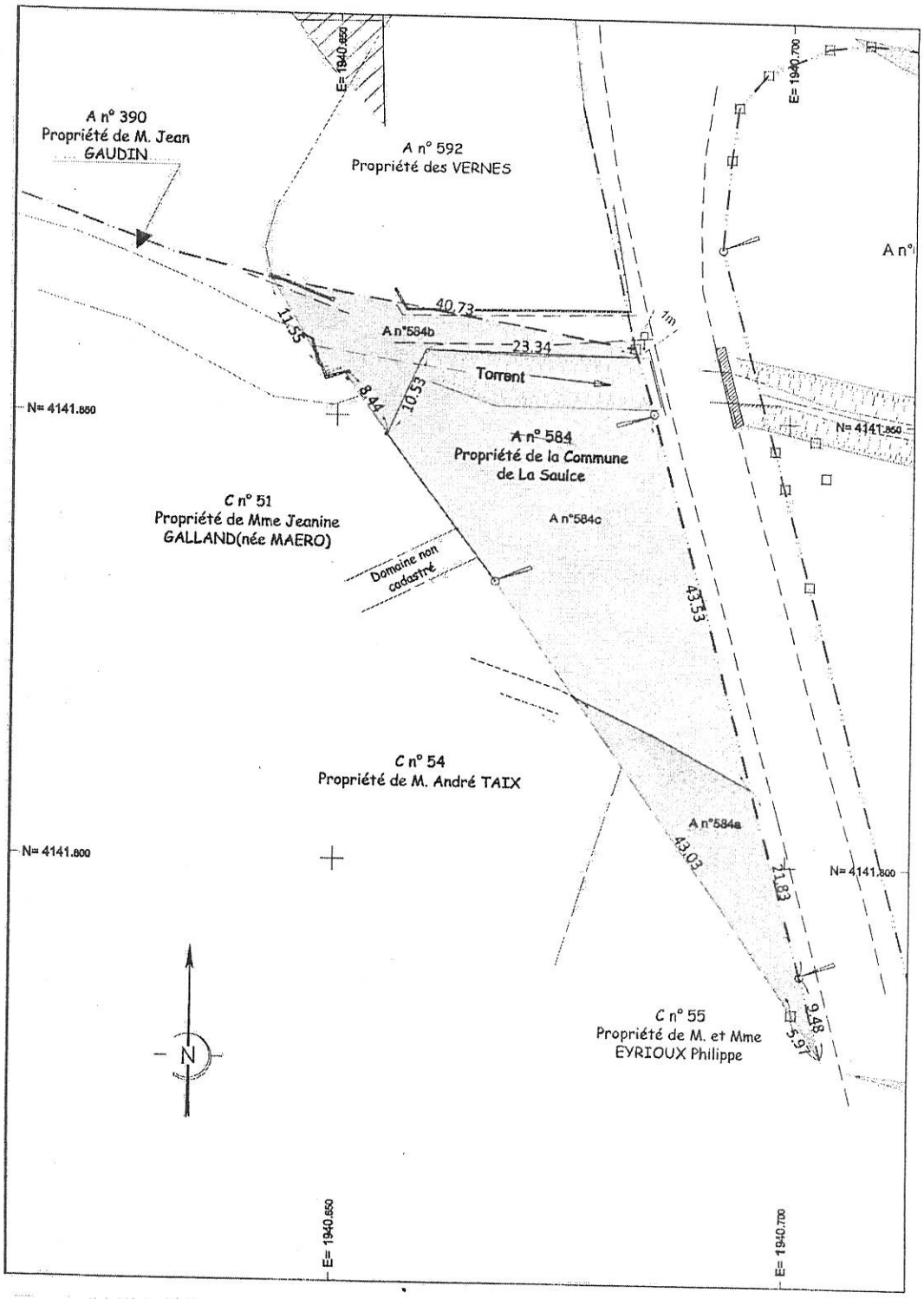
Nota : La contenance cadastrale d'une parcelle est l'indication communiquée par les services du cadastre. C'est une contenance graphique indicative.

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: 395 01.SH)
- 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

0	Etablissement du Plan	257/21	21436	20/05/2021	CH	ET
0	Etablissement du Plan	23/16	16134	06/04/2016	CH	ET
Indice	Modifications	Archive	Dossier	Date	Resp.	GE

TOULEMONDE BONTOUX
Géomètres Experts
ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS

› Résidence « Les Terrasses de Bonne » - 4 rue des Jardins - 05000 GAP - Tél. 04 92 51 37 22
› Résidence de l'Embrunais - 8 rue de la Liberté - 05200 EMBRUN - Tél. 04 92 21 37 20
› Hôtel d'Entreprises - Zone Craplet - Bât. 26 - 2 bis, avenue Ernest Pellotier - 04400 BARCELONNETTE - Tél. 04 92 51 37 22
Fax 04 92 53 35 62 - e-mail : toulemonde.bontoux@orange.fr

Département des HAUTES-ALPES - Commune de La Saulce

Lieu-dit : " Gandière "

Parcelle cadastrée Section A n° 582, 583 et 584

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° 670 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° 669 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 15a 00ca
et une superficie réelle de 1483m²

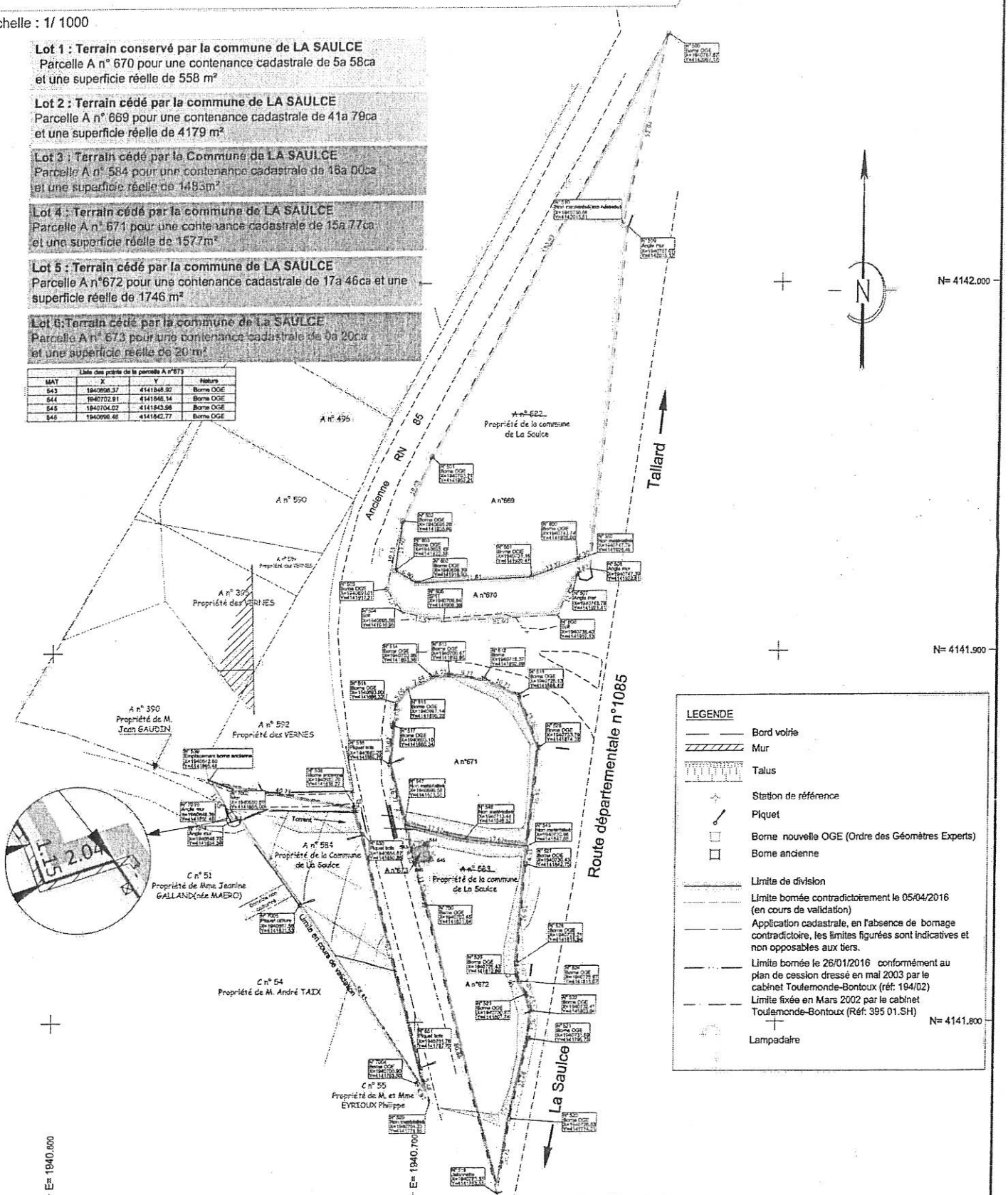
Lot 4 : Terrain cédé par la commune de LA SAULCE
Parcelle A n° 671 pour une contenance cadastrale de 15a 77ca
et une superficie réelle de 1577m²

Lot 5 : Terrain cédé par la commune de LA SAULCE
Parcelle A n°672 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° 673 pour une contenance cadastrale de 0a 20ca
et une superficie réelle de 20 m²

Liste des points de la parcelle A n°673

MAT	X	Y	Nature
643	1940696.37	4141848.92	Borne OGE
644	1940702.81	4141848.14	Borne OGE
645	1940704.02	4141843.98	Borne OGE
646	1940696.46	4141842.77	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
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

TOULEMONDE BONTOUX
Géomètres Experts
ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS
› Résidence « Les Terrasses de Bonne » - 4, rue des Jardins - 05000 GAP
› Hôtel d'Entreprises - Zone Crapiet - Bât. 16 - 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 : CC45 - Téria
Nivellement rattaché au NGF - Téria