N°: 2023\_09\_19\_16

Envoyé en préfecture le 28/09/2023

Reçu en préfecture le 28/09/2023

Publié le

ID: 005-200067825-20230919-2023\_09\_19\_16-DE

### 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 dix neuf septembre 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 : 40		
DATE DE LA CONVOCATION	12/09/2023		
DATE DE L'AFFICHAGE PAR EXTRAIT DE LA PRESENTE DELIBERATION	26/09/2023		

### **OBJET:**

## Zone d'activités de la Beaume - Cession d'une parcelle foncière

### Étaient présents :

M. Jean-Baptiste AILLAUD, M. Patrick ALLEC, M. Serge AYACHE, M. Christian MULLER, M. Rémi COSTORIER, M. Rémy ODDOU, M. Roger GRIMAUD, Mme Carole LAMBOGLIA, Mme Mélodie GAILLARD, M. Denis DUGELAY, M. Jean-Michel ARNAUD, M. Daniel BOREL, Mme Marie-Christine LAZARO, M. Christian PAPUT, Mme Annie LEDIEU, Mme Claudie JOUBERT, Mme Laurence ALLIX, M. Roger DIDIER, M. Olivier PAUCHON, M. Jérôme MAZET, M. Jean-Louis BROCHIER, Mme Catherine ASSO, M. Cédryc AUGUSTE, 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, M. Joël REYNIER, Mme Françoise BERNERD, M. Richard GAZIGUIAN, Mme Charlotte KUENTZ, Mme Pimprenelle BUTZBACH, M. Hervé COMBE, M. Christian HUBAUD, M. Guy BONNARDEL Conseillers Communautaires, formant la majorité des membres en exercice.

### Excusé(es):

M. Thierry PLETAN procuration à M. Jean-Michel ARNAUD, Mme Monique PARA-AUBERT procuration à M. Denis DUGELAY, Mme Sylvie LABBÉ procuration à Mme Marie-Christine LAZARO, M. Benjamin CORTESE procuration à M. Daniel BOREL, M. Frédéric LOUCHE procuration à Mme Laurence ALLIX, Mme Maryvonne GRENIER procuration à M. Jean-Louis BROCHIER, Mme Rolande LESBROS procuration à Mme Zoubida EYRAUD-YAAGOUB, Mme Paskale ROUGON procuration à Mme Françoise BERNERD, M. Daniel GALLAND procuration à M. Jean-Pierre MARTIN, Mme Chantal RAPIN procuration à M. Vincent MEDILI, M. Christophe PIERREL procuration à Mme Pimprenelle BUTZBACH, M. Gérald CHENAVIER procuration à M. Hervé COMBE

### Absent(s):

Mme Nicole MAGALLON, M. Michel GAY-PARA, M. Claude NEBON, M. Bernard LONG, Mme Isabelle DAVID, M. Eric GARCIN, 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 : M. Rémy ODDOU, 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 7 juin 2023, votre assemblée s'est prononcée favorablement pour vendre à l'entreprise CHRONOMECA 04, la parcelle A 584 C d'une surface de 1021 m², conformément au plan annexé.

L'entreprise ayant rencontré des difficultés pour financer son projet, a dû y renoncer.

Il vous est proposé aujourd'hui, d'émettre un avis favorable à la vente de cette même parcelle à l'entreprise ALPES SUD GEOTHERMIE représentée par Monsieur Stéphane RAVOIRE, qui souhaite y installer son activité d'installateur de systèmes de chauffage géothermique.

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 7 septembre 2023 :

<u>Article 1</u> : 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 précédemment ;

<u>Article 2</u>: d'autoriser Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance, à signer avec Monsieur RAVOIRE 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;

<u>Article 3</u>: 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 Vice-président

Roger GRIMAUD

Le Secrétaire de Séance

Rémy ODDOU

Transmis en Préfecture le :

2 8 SEPT 2023

Affiché ou publié le :

2 8 SEPT 2023

# 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

Parcelles A nº 584a et 584b Terrain cédé par la commune de La Saulce Terrain restant la propriété de la commune de La Saulce Parcelle A nº 584c pour une contenance cadastrale de 10a 21ca

la saule qui est garantie. Nota : La superficie réelle est calle qui est calculée après bornage contradictoire. C'est Nota : La conienance cadastrale d'une parcelle est l'indication communiquée par les services du cadastra. C'est une contenance graphique indicative.

Nota: Indication des propriétaires d'après les renseignements cadastraux en date du

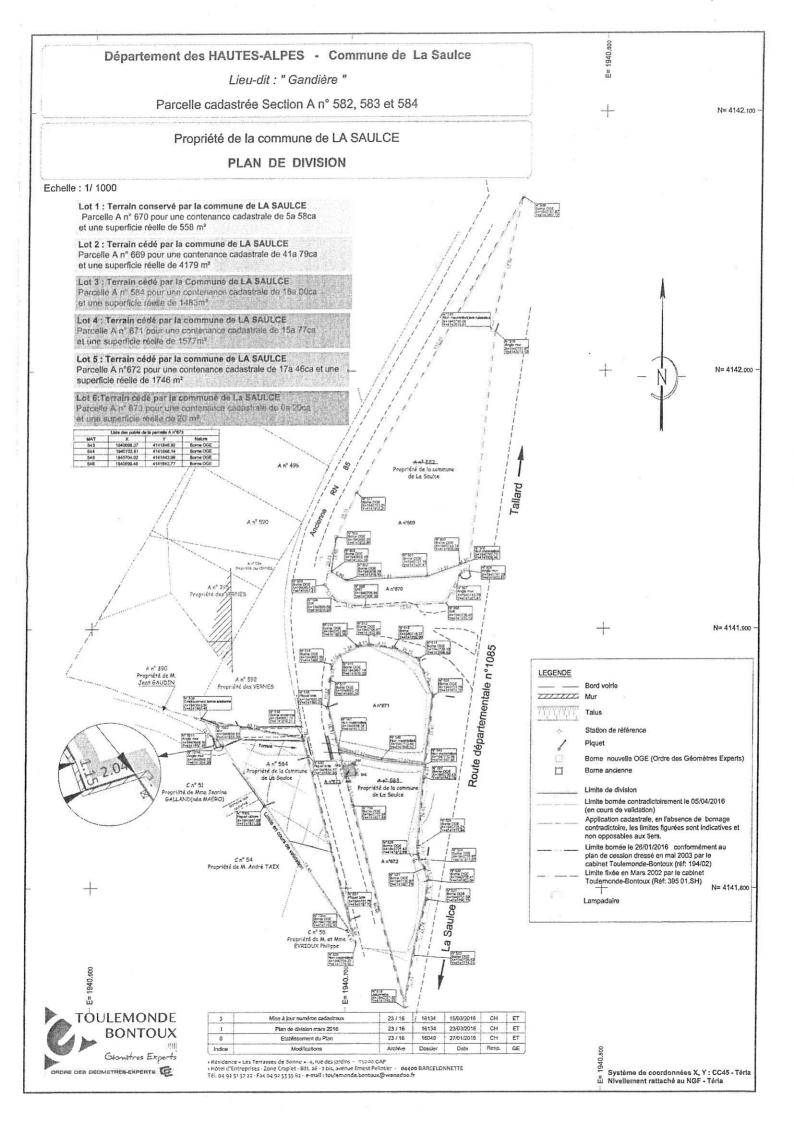
777777 LEGENDE Mur Limits bornée le 26/01/2016 conformément au plan de cession dressé en mai 2003 par le Telus cabinet(ref: 194/02) Limite bomée contradictoirement le 05/04/2016 Bord volrie Limite fixée en Mers 2002 per le cabinet Toulemonde-Bordoux (Réf. 395 01.SH) Application cadestrale, en l'absenca de bornage contradictoire, les limites figurées sont indicatives et Limite de division Borne ancienne Borne nouveile OGE (Ordre des Géomètres Experts) Station de référence

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

Etablissement du Plan 257/21 16134 Dossier 21436 06/04/2016 Data

Դ Récidence «Les Terrasses de Bonne» - « rue des Jardins - oscoo GAP - Tél. od 92 51 37 22 ১ Récidence de l'Embrands- 8 ne de la liberde - ossoo EMBRAIN - Tél. od 92 21 37 20 ১ Hötel d'Emrepries - Հայու Capiler: Bill. 15 – 15 են, 200 nous Emiss Peliciler - o4400 BARCELONNETTE - Tél. od 92 51 37 22 Fax od 92 53 35 62 - e-mail : toulemonde.bontoux@orange.fr Echelle: 1/500 Resp CH 2 8 9 9 - N= 4141.850 N= 4141.800 A nº 390 Propriété de M. Jean GAUDIN C n° 51 Propriété de Mme Jeanine GALLAND(née MAERO) C n° 54 Propriété de M. André TAIX E= 1940.650 Propriété des VERNES A nº 592 A nº 584 Propriété de la Commune de La Saulce Torrent --23.34A n°584c C n° 55 Propriété de M. et Mme EYRIOUX Philippe E= 1940.700 N= 4141.850







Liberté Égalité Fraternité



AVIGNON, le 10/05/2022

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE VAUCLUSE

CONSEIL AUX DÉCIDEURS PUBLICS ET AFFAIRES DOMANIALES PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE CITÉ ADMINISTRATIVE AVENUE DU 7<sup>EME</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

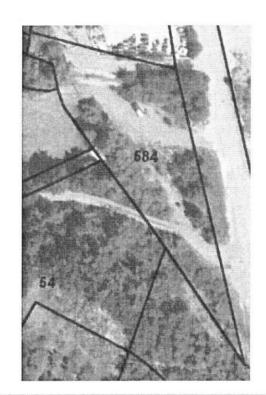
christele.morand@dgfip.finances.gouv.fr

<u>Téléphone</u>: 04.90.80.41.36 <u>Réf. DS</u>: 832 07 62

Réf. OSE: 2022-05162-25195

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)

<u>Valeur :</u> 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

<u>Origine de propriété</u>: 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	Ava1 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€			
Priv médian I m²								51.00 €			

### 8.1.2. Autres sources

<u>Dossier 2021-05162-31921 (26/05/2021)</u>: 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 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 <u>possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération</u> ou une décision <u>motivée pour vendre à un prix plus bas</u>.

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