

REPUBLIQUE FRANCAISE

=====

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

L'an deux mille vingt six, le quinze 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 : 47
DATE DE LA CONVOCATION	08/06/2026
DATE DE L'AFFICHAGE PAR EXTRAIT DE LA PRESENTE DELIBERATION	22/06/2019

OBJET :

ZA Gandière - cession de plusieurs parcelles foncières

Étaient présents :

Mme Rémina SALERNO , M. Jean-Baptiste AILLAUD , Mme Blandine ALLAMANNO , M. Patrick ALLEC , M. Serge AYACHE , M. Gérald CHENAVIER , Mme Sandrine COMBE , M. Roger DIDIER , M. Olivier PAUCHON , Mme Delphine ROLLAND , Mme Catherine ASSO , M. Jean-Pierre MARTIN , Mme Céline ZARB , M. Jean-Louis BROCHIER , Mme Solène FOREST , M. Vincent MEDILI , Mme Zoubida EYRAUD-YAAGOUB , M. Claude BOUTRON , Mme Ginette MOSTACHI , M. Pierre PHILIP , Mme Mélissa FOULQUE , M. Joël REYNIER , Mme Françoise BERNERD , M. Alexandre MOUGIN , M. Dorian DEININGER , Mme Johanna CLERC , M. Elie CORDIER , Mme Charlotte KUENTZ , M. Jean-Pierre BRIARD , M. Jean-Jacques ROSTAN , Mme Sophie DELFINO , M. Axel BERRIAUX , M. Rémi COSTORIER , M. Michel GAY-PARA , M. Louis MIOULANE , M. Christian HUBAUD , M. Guy BONNARDEL , M. Roger GRIMAUD , Mme Carole LAMBOGLIA , M. Mikaël GARNIER , M. Denis DUGELAY , Mme Sophie DESCHAMPS , Mme Marie-Christine LAZARO , M. Christophe GUIDONE , M. Gabrielle RABOUIN , M. Jean-Michel ARNAUD , M. Fabien MALFATTO
Conseillers Communautaires, formant la majorité des membres en exercice.

Excusé(es) :

M. Loïc BOIVIN procuration à M. Gérald CHENAVIER, Mme Rolande LESBROS procuration à M. Joël REYNIER, M. Jérôme MAZET procuration à M. Jean-Louis BROCHIER, Mme Nina AMAR CAL procuration à Mme Zoubida EYRAUD-YAAGOUB, Mme Claudie BOYER procuration à M. Elie CORDIER, M. Rémy ODDOU procuration à M. Michel GAY-PARA, M. Fernand BARD procuration à Mme Marie-Christine LAZARO, Mme Murielle AMIEL procuration à M. Jean-Michel ARNAUD, Mme Claudie JOUBERT procuration à M. Rémi COSTORIER

Absent(s) :

M. Frédéric LOUCHE, M. Gérald BORDIGA, M. Bernard LONG

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 Blandine ALLAMANNO, 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 11 avril 2024, votre assemblée avait approuvé la vente du lot F d'une superficie de 2850 m² environ, à la société AXENE représentée par Monsieur Bertrand FLUTET. Cette dernière s'étant rétractée, Monsieur BELLICAUX Gérant de la société BELLICAUX spécialisée dans la location de matériel a fait part à la Communauté d'agglomération, de sa volonté d'acquérir ledit lot F d'une superficie de 2853 m² afin d'y installer son activité.

Vu l'avis des Domaines en date du 28 novembre 2025 et négociation entre les parties, la Communauté d'agglomération envisage de procéder à cette cession au prix de 73 € HT le m².

Par ailleurs et par délibération du 5 décembre 2023, votre assemblée avait approuvé la vente du lot 28 d'une superficie de 2990 m² environ, à l'entreprise SONALP, désormais reprise par la société CONCEPT. Cette dernière ne s'étant plus manifestée depuis, Monsieur Cédric MICHEL, Gérant de la société Le Menuisier Alpin a fait part à la Communauté d'agglomération, de sa volonté d'acquérir ledit lot 28 afin d'y installer son activité de fourniture et pose de menuiseries extérieures et intérieures.

Après consultation du service des Domaines et négociation entre les parties pour la prise en compte de la superficie inconstructible, la Communauté d'agglomération envisage de procéder à cette cession au prix de 67,26 € HT le m², soit un montant de 200 848 € HT.

Ces parcelles feront l'objet d'un document d'arpentage afin de définir leur superficie précise.

Les acquéreurs devront verser 10% du prix à la signature de la promesse de vente et le solde à la signature de l'acte authentique.

Enfin, la Communauté d'agglomération doit préalablement à ces ventes, acquérir en pleine propriété, les parcelles foncières concernées auprès de la commune de La Saulce, au prix de 16,08 € le m², conformément à la délibération du 14 décembre 2017, acquisition qui 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 04 juin 2026:

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 de la Communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance, à signer, avec le représentant de la société acquéreuse mentionnée ci-dessus ou avec toute autre personne physique ou morale que celle-ci pourrait substituer dans leurs droits, la promesse de vente ainsi qu'ultérieurement l'acte authentique de vente de la parcelle foncière concernée, au prix et aux conditions relatées supra ;

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance 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



Blandine ALLAMANNO

Transmis en Préfecture le : 23 JUIN 2026
Affiché ou publié le : 23 JUIN 2026



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE VAUCLUSE**

PÔLE GESTION PUBLIQUE

PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE

CITÉ ADMINISTRATIVE

AVENUE DU 7^{ME} GÉNIE

BP 31091

84097 AVIGNON CEDEX 9

Téléphone : 04 90 80 41 45

Mél. : ddfip84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

302 - SD



FINANCES PUBLIQUES

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Christel MORAND

Courriel : christele.morand@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04.90.80.41.45

Réf. DS : 26 78 96 41

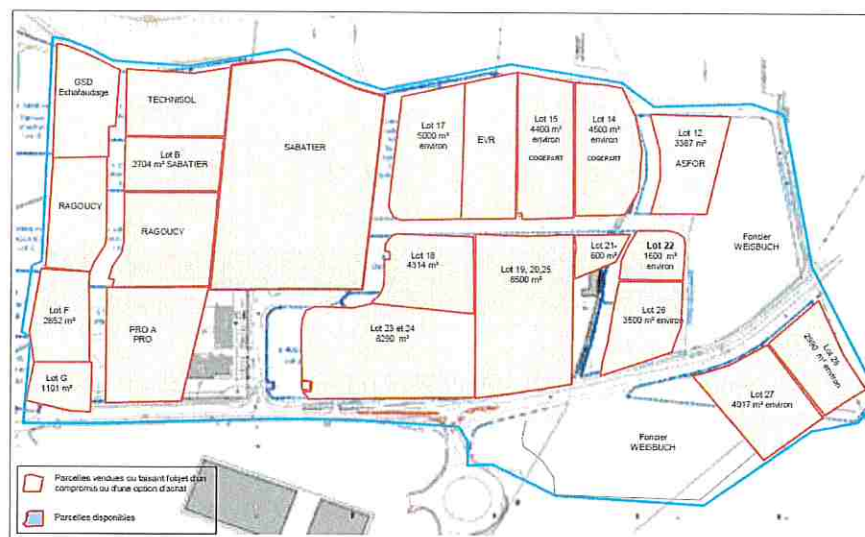
Réf. OSE : 2025-05162-70 962

M. LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES
PUBLIQUES

À

M. LE PRÉSIDENT
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
GAP-TALLARD-DURANCE

AVIGNON, le 28/11/2025



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 : TERRAINS DE LA Z.A LA GANDIÈRE

Adresse du bien : ROUTE DE TOURNOUX À LA SAULCE (05110)

Valeur : **208.195€** assortie d'une marge d'appréciation de **10%**

des précisions sont apportées au paragraphe "détermination de la valeur" (voir §9 page 5)

1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION GAP-TALLARD-DURANCE

AFFAIRE SUIVIE PAR : AYMERIC LAUR, AGENT ADMINISTRATIF

2 - DATE

Date de consultation	30/09/2025
Date de visite	Néant
Demande de renseignements	15/10/2025
Réponse	16/10/2025
Date de constitution du dossier "en état"	16/10/2025
Délai négocié	17/12/2025
Date d'échéance	Non renseignée

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

Cession du dernier lot de la Z.A. La Gandière

4 - DESCRIPTION DU BIEN

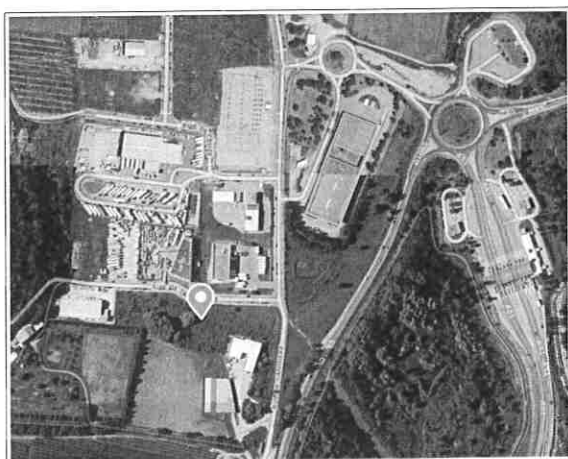
4.1. Situation générale

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

Le bien est situé en périphérie de la Z.A. La Gandière et bénéficie à ce titre de tous les réseaux.



4.3. Références Cadastrales

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

Commune	Parcelle	Lot		Superficie	Nature réelle
LA SAULCE	A 656 375 653 650 371	F	Z.A. LA GANDIÈRE	2.852m ²	Terrain

4.4. Descriptif

Lot F de la Z.A. LA GANDIÈRE de bonne planimétrie.

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

Sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Immeuble

Propriétaire : COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION GAP TALLARD-DURANCE

Origine de propriété : Acquisition à la Commune du 27/07/2018 (18P05931) des parcelles A 645 et 660 d'une superficie totale de 2.704m² au prix de 43.480€ (16€/m²), de la parcelle A 705 d'une superficie de 29m² au prix de 25€ (0,90€/m²), des parcelles A 700 et 703 d'une superficie totale de 2.800m² au prix de 45.024€ (16€/m²)

Acquisition à la Commune du 28/07/2020 (20P05817) des parcelles A 746 749 et 750 d'une superficie totale de 3.387m² au prix de 54.463€ (16€/m²)

Acquisition à la Commune du 14/06/2022 (22P06221) des parcelles A 792 794 796 798 à 300 d'une superficie totale de 4.314m² au prix de 69.369€ (16€/m²)

Acquisition à la Commune du 26/01/2022 (22P01725) des parcelles A 770 772 777 781 785 789 et 790 d'une superficie totale de 8.189m² au prix de 131.679€ (16€/m²), des parcelles A 774 780 et 783 d'une superficie totale de 5.785m² au prix de 93.023€ (16€/m²)

Acquisition à la Commune du 05/08/2021 (21P07729) de la parcelle A 657 d'une superficie de 1.974m² au prix de 31.742€ (16€/m²)

Acquisition à la Commune du 06/07/2022 (22P07506) des parcelles A 809 811 et 815 d'une superficie totale de 810m² au prix de 13.025€ (16€/m²)

Acquisition à la Commune du 10/12/2022 (23P00021) des parcelles A 818 et 822 d'une superficie totale de 8.993m² au prix de 144.607€ (16€/m²), des parcelles A 802 803 806 et 819 d'une superficie totale de 5.716m² au prix de 82.265€ (14€/m²)

Acquisition à la Commune du 20/07/2023 (23P07161) de la parcelle A 887 d'une superficie de 3.000m² au prix de 48.240€ (16€/m²), des parcelles A 886 et 888 d'une superficie totale de 2.000m² au prix de 32.160€ (16€/m²)

Échange du 13/06/2024 (24P05569) recevant les parcelles A 892 et 893 d'une superficie totale de 1.524m²

Acquisition à la Commune du 01/06/2023 (23P05525) de la parcelle A 656 d'une superficie de 1.979m² au prix de 31.822€ (16€/m²)

Échange du 23/04/2008 (08P05050) recevant les parcelles A 650 et 653 dans une superficie totale de 25.923m² au prix de 122.000€ (4,70€/m²)

Ces origines de propriété sont reprises dans le tableau ci-après

Réf.cad.	Date acte	Réf. Pub	Nature Acte	Superficie	Prix	€/m ²
A 645 660	27/07/2018	18P05931	Acquisition à la Commune	2 740	43 480 €	16 €
A 705	27/07/2018	18P05931	Acquisition à la Commune	29	25 €	1 €
A 700 703	27/07/2018	18P05931	Acquisition à la Commune	2 800	45 024 €	16 €
A 746 749 750	28/07/2020	20P05817	Acquisition à la Commune	3 387	54 463 €	16 €
A 792 794 796 798 à 300	14/06/2022	22P06221	Acquisition à la Commune	4 314	69 369 €	16 €
A 657	05/08/2021	21P07729	Acquisition à la Commune	1 974	31 742 €	16 €
A 809 811 815	06/07/2022	23P00021	Acquisition à la Commune	8 993	144 607 €	16 €
A 818 822	10/12/2022	23P00021	Acquisition à la Commune	8 993	144 607 €	16 €
A 802 803 806 819	10/12/2022	23P00021	Acquisition à la Commune	5 716	82 265 €	14 €
A 887	20/07/2023	23P07161	Acquisition à la Commune	3 000	48 240 €	16 €
A 886 888	20/07/2023	23P07161	Acquisition à la Commune	2 000	32 160 €	16 €
A 892 893	13/06/2024	24P05569	Échange	1 524		
A 656	01/06/2023	23P05525	Acquisition à la Commune	1 979	31 822 €	16 €
A 650 653	23/04/2008	08P05050	Échange	25 923	122 000 €	5 €

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone AUa2 du PLU : La zone AUa est une zone d'urbanisation future à vocation d'activités. Dans sa majeure partie, la zone est destinée à une zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques, située au débouché de l'A51 dans le secteur de Gandière, et pour une petite partie à une zone à vocation d'activités artisanales, partiellement urbanisée, située à proximité du centre du village, dans le quartier de la Bonne-Mère.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs essentiels :

- de développer les activités économiques de la commune, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, prévoyant notamment la réalisation des équipements d'infrastructures indispensables.
- de valoriser le site de Gandière, qui constitue la "Porte d'entrée Sud du Département" au débouché de l'A51,
- d'offrir une zone d'activités artisanales de desserrement à proximité du village.

Le secteur **AUa2**, (d'une superficie d'environ 4,26ha) est essentiellement destiné à recevoir des constructions pour des activités secondaires et de logistique, ainsi que des locaux d'activités commerciales.

Zone D du PEB: zone de bruit faible, comprise entre la courbe d'indice Lden50 et la courbe d'indice Lden57.

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

Terrains ZAC LA GANDIÈRE et autres ZA, LA SAULCE, cessions > 01/01/2024 :

=>8 termes de comparaison établissant un prix moyen de 70€/m² et un prix médian de 73€/m².

N°	Date vente	Réf. Pub°	Réf. Cad.	Adresse	Nature dans l'acte	Superficie	Prix HT	€/m ²
1	21/02/2024	24P02152	A 253	ZAC DE LA GANDIÈRE	Terrain non viabilisé	9 826	805 732 €	82,00 €
2	21/03/2024	24P02787	A 809 811 815	ZAC DE LA GANDIÈRE	Terrain à bâtir	810	60 000 €	74,07 €
3	30/04/2024	24P04075	A 887	ZAC DE LA GANDIÈRE	Terrain à bâtir	3 000	165 000 €	55,00 €
4	23/07/2024	24P06895	A 768 769 774 780 783	ZAC DE LA GANDIÈRE	Terrain à bâtir	8 500	659 200 €	77,55 €
5	20/09/2024	24P08831	A 826	ZA LA BAUME	Terrain à bâtir	1 021	56 155 €	55,00 €
6	28/01/2025	25P01131	A 886 888	ZAC DE LA GANDIÈRE	Terrain à bâtir	2 000	146 000 €	73,00 €
7	12/02/2025	25P01581	A 836	ZAC DE LA GANDIÈRE	Terrain à bâtir	1 101	80 373 €	73,00 €
8	31/07/2025	25P07124	A 253	ZAC DE LA GANDIÈRE	Terrain à bâtir	9 826	725 600 €	73,84 €
Prix moyen / m ² :								70,43 €
Prix médian / m ² :								73,42 €

8.1.2. Autres sources

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Il est retenu le prix médian, soit **73€/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 arrondie du bien est arbitrée à **208.195€** (2.852m² x 73€/m²). Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **10%** portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **187.375€** (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.

Le consultant peut, bien entendu, toujours céder à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas .

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.

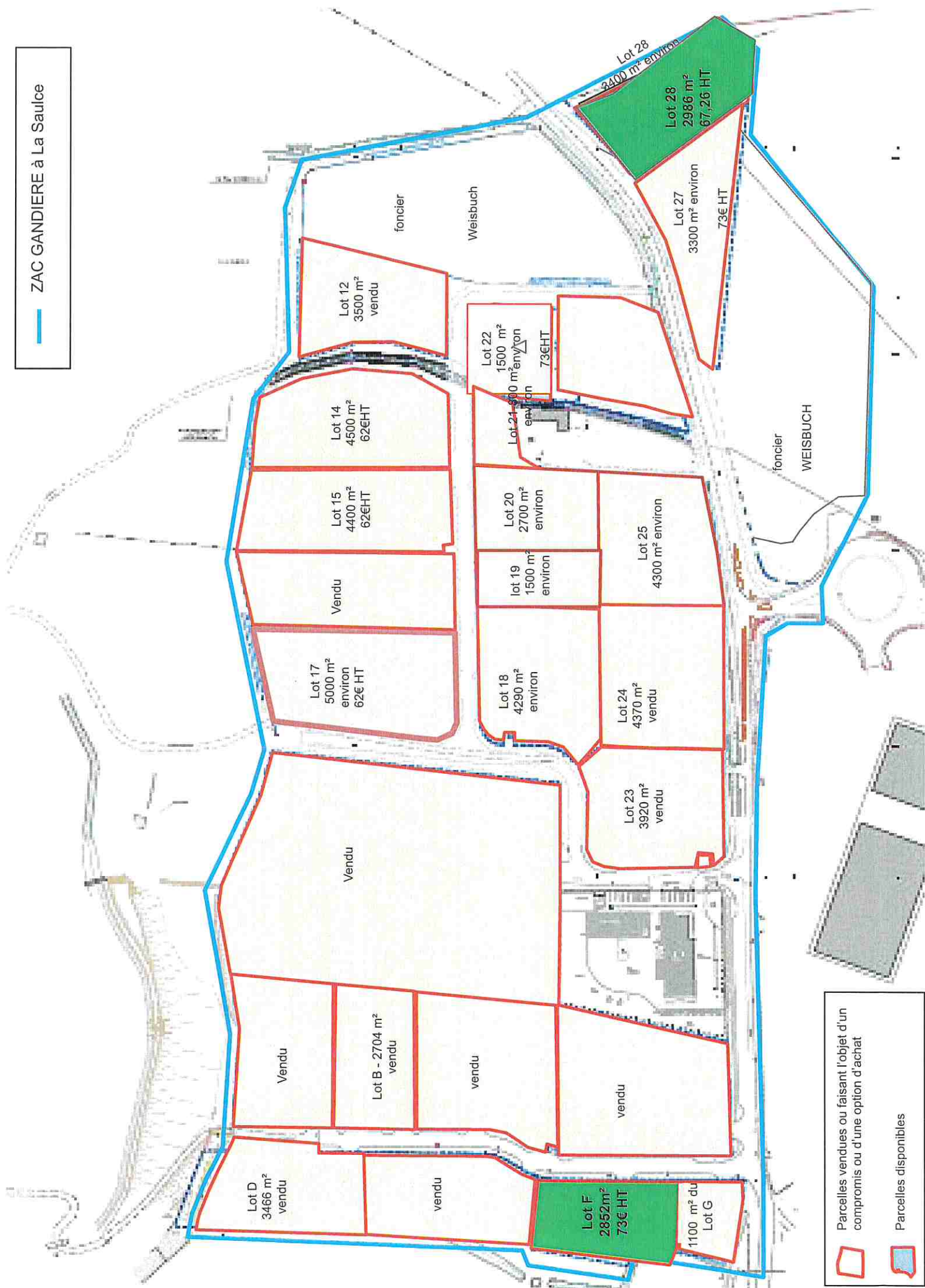
Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

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

L'Inspecteur Des Finances Publiques

Évaluateur

Christel MORAND



Parcelles vendues ou faisant l'objet d'un compromis ou d'une option d'achat

Parcelles disponibles