

N° : 2026_09_17_19

Envoyé en préfecture le 25/09/2026

Reçu en préfecture le 25/09/2026

Publié le

ID : 005-200067825-20260917-2026_09_17_19-DE



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 dix sept 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 : 46
DATE DE LA CONVOCATION	10/09/2026
DATE DE L'AFFICHAGE PAR EXTRAIT DE LA PRESENTE DELIBERATION	24/09/2026

OBJET :

Cession foncière - Parcelle de terre agricole - Lieudit "Affits Nouveaux" - Commune de TALLARD

Étaient présents :

Mme Rémina SALERNO , M. Jean-Baptiste AILLAUD , Mme Blandine ALLAMANNO , M. Patrick ALLEC , M. Serge AYACHE , M. Loïc BOIVIN , M. Roger DIDIER , Mme Rolande LESBROS , M. Olivier PAUCHON , M. Jérôme MAZET , Mme Catherine ASSO , M. Jean-Pierre MARTIN , Mme Céline ZARB , M. Jean-Louis BROCHIER , Mme Solène FOREST , Mme Zoubida EYRAUD-YAAGOUB , M. Claude BOUTRON , Mme Ginette MOSTACHI , M. Joël REYNIER , Mme Françoise BERNERD , M. Alexandre MOUGIN , Mme Nina AMAR CAL , M. Dorian DEININGER , Mme Johanna CLERC , M. Elie CORDIER , Mme Charlotte KUENTZ , M. Jean-Pierre BRIARD , Mme Claudie BOYER , M. Jean-Jacques ROSTAN , Mme Sophie DELFINO , M. Axel BERRIAUX , M. Gérald BORDIGA , M. Rémi COSTORIER , M. Rémy ODDOU , 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 , Mme Claudie JOUBERT

Conseillers Communautaires, formant la majorité des membres en exercice.

Excusé(es) :

M. Frédéric LOUCHE procuration à Mme Blandine ALLAMANNO, M. Gérald CHENAVIER procuration à M. Christian HUBAUD, Mme Sandrine COMBE procuration à M. Loïc BOIVIN, Mme Delphine ROLLAND procuration à Mme Catherine ASSO, M. Vincent MEDILI procuration à M. Roger DIDIER, M. Pierre PHILIP procuration à Mme Zoubida EYRAUD-YAAGOUB, Mme Mélissa FOULQUE procuration à Mme Nina AMAR CAL

Absent(s) :

M. Bernard LONG, M. Gabrielle RABOUIN, M. Fernand BARD, M. Jean-Michel ARNAUD, Mme Murielle AMIEL, M. Fabien Malfatto

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. Serge AYACHE, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il(elle) a acceptées.

Le rapporteur expose :

La Communauté d'Agglomération GAP-TALLARD-DURANCE est propriétaire d'un terrain non-bâti sis sur le territoire de la Commune de TALLARD au lieudit "Affîts Nouveaux" et cadastré au n°818 section A.

Ce terrain d'une contenance totale de 3 040 m² est classé en zone A au Plan local d'urbanisme (PLU).

Compte tenu que le terrain ne présente aucun intérêt pour la collectivité dans le cadre de ses projets ou de ses missions de service public, il est envisagé de le céder en totalité au profit de M. RICARD Olivier, sur sollicitation de ce-dernier dans le but d'agrandir son exploitation viticole en y plantant des pieds de vignes.

Il est ici précisé qu'il a été convenu entre les parties que le principe de la cession a été motivée et conditionnée à la mise à disposition à titre gratuit, par M. RICARD, au profit de la Commune de TALLARD, de la parcelle dont il est propriétaire sise à TALLARD (05110), lieudit "Les Jardins", et cadastrée Section A Numéro 467 pour une contenance de 818 m².

Le Service des Domaines a été consulté et a rendu un avis en date du 24 juillet 2026.

Décision :

Il est proposé, sur avis favorables de la Commission de l'Aménagement du Territoire et de la Commission Développement Economique, Finances et Ressources Humaines réunies respectivement le 08 septembre 2026 :

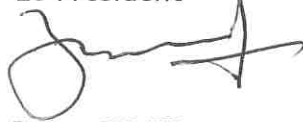
Article 1 : d'approuver la cession de la parcelle cadastrée Section A, Numéro 818 sise Commune de TALLARD, lieudit "Affîts Nouveaux" présentant une superficie totale 3.040 m², au profit de M. RICARD Olivier, au prix de DEUX MILLE QUATRE-CENT-TRENTE EUROS (2.430,00 EUR) ;

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président à signer l'ensemble des documents afférents dont l'acte d'acquisition qui sera pris en la forme authentique.

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

- POUR : 53

Le Président



Roger DIDIER

Le Secrétaire de Séance

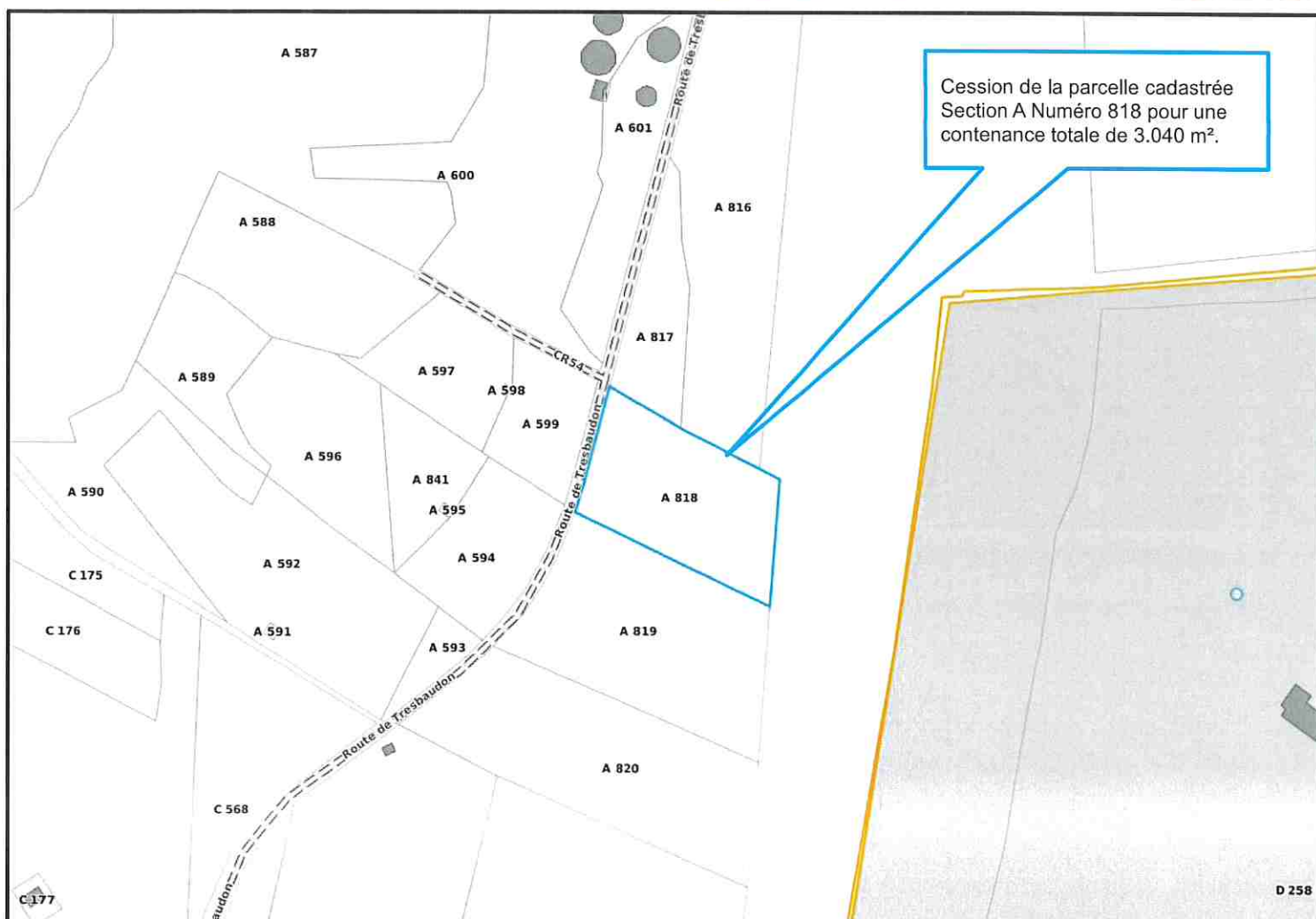
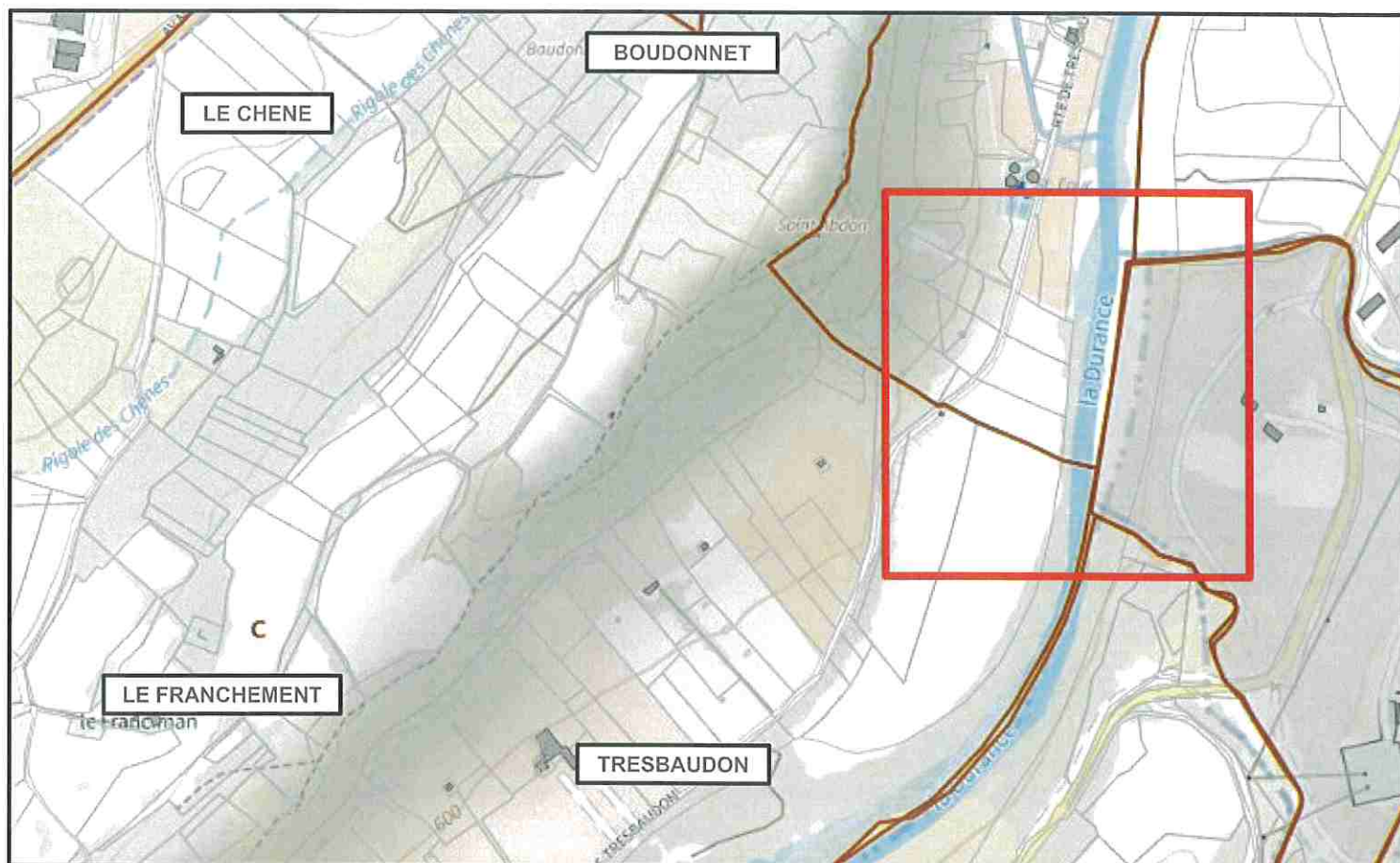


Serge AYACHE

Transmis en Préfecture le : 25 SEPT 2026

Affiché ou publié le : 25 SEPT 2026

Cession foncière - Parcelle de terre agricole - Lieudit "Affêts Nouveaux" - Commune de TALLARD





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE VAUCLUSE**

PÔLE GESTION PUBLIQUE

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Christel MORAND

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

Téléphone : 04.90.80.41.45

Réf. DS : 32 49 38 83

Réf. OSE : 2026-05170-46 503

Vos Réf. : CESSION CA GTD - RICARD JPC / AM

302 - SD



FINANCES PUBLIQUES

M. LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES
PUBLIQUES

À

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
GAP-TALLARD-DURANCE

AVIGNON, le 24/07/2026



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 AGRICOLE

Adresse du bien : LES AFFITS NOUVEAUX À TALLARD (05130)

Valeur : **2.430€** assortie d'une marge d'appréciation de **10%**

des précisions sont apportées au paragraphe "détermination de la valeur" (voir §9 page 4)

1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION GAP – TALLARD - DURANCE

AFFAIRE SUIVIE PAR : ANTHONY MAZAN, CHARGÉ D'AFFAIRES FONCIÈRES

2 - DATE

Date de consultation	03/07/2026
Date de visite	Néant
Dossier complet	03/07/2026
Date d'échéance	Conseil Communautaire de Septembre 2026

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 à un agriculteur

Compte tenu que le terrain ne présente aucun intérêt pour la collectivité dans le cadre de ses projets ou de ses missions de service public, il est envisagé de le céder en totalité au profit de M. RICARD Olivier, qui en a fait la demande.

Cette opération permettrait à l'acquéreur d'agrandir son exploitation viticole en y plantant des pieds de vignes.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

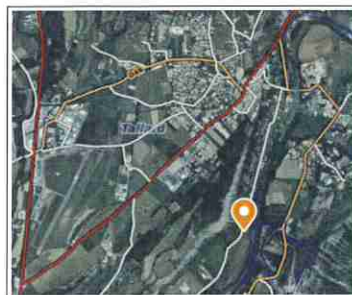
4.1. Situation générale

TALLARD est une commune rurale située à 15km de GAP, au bord de la DURANCE, dont le territoire est situé de part et d'autre de la rivière. Elle est située à la jonction de 2 axes majeurs de desserte de la Région : la R.N. 85 (en provenance de Grenoble) prolongée par l'A51 et la R.D. 942 (en provenance de Barcelonnette et Briançon). Elle compte environ 2.151 habitants.

Elle fait partie de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION GAP – TALLARD – DURANCE dont le siège est à GAP.

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

Le bien est situé à l'extérieur de TALLARD en bordure de DURANCE.



4.3. Références Cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
TALLARD	A 818	LES AFFITS NOUVEAUX	3.040m ²	Bois-taillis

4.4. Descriptif

Il s'agit d'une parcelle en nature de bois-taillis en bordure de Durance.



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 du 04/12/2006 (07P00370) à la SAFER dans une superficie agricole de 3.959m² au prix de 10.225€ (2,58€/m²)

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone A(L) du PLU : zone agricole soumise aux règles du secteur "La lisière urbaine" de l'AVAP/SPR

Zone Natura 2000 - Natura 2000 ZPS et ZSC – LA DURANCE

ZNIEFF Type I - La haute Durance de Tallard et ses ripisylves - retenue de Curbans-la Saulce - marais et zones humides adjacentes) pour 33,23%

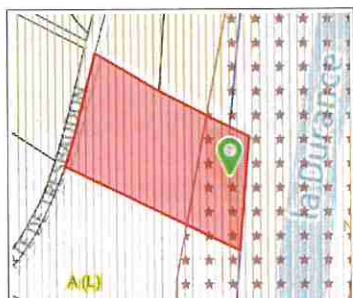
ZNIEFF Type II - La haute Durance à l'aval de Serre-Ponçon jusqu'à Sisteron pour 33,23%

Zone Humide – zh Durance 05 T8 (28,30%) et Zone humide à préserver (28,62%)

Plan d'Exposition au Bruit - PEB - zone D, zone de bruit faible, comprise entre la courbe d'indice Lden50 et la courbe d'indice Lden57

Risque inondation (100%)

Site patrimonial remarquable de Tallard Châteauneuf



PLU dont la dernière modification a été approuvée le 28/05/2025

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

Terrain agricole cédé à des agriculteurs, TALLARD et 5km alentour, cessions > 01/01/2024 :

=>9 termes de comparaison établissant un prix moyen de 0,86€/m² et un prix médian de 1€/m².

N°	Date vente	Réf. Pub*	Réf. Cad.	Commune	Adresse	Nature dans l'acte	Urbanisme	Superficie	Prix	€/m ²	Observation	
1	14/05/2024	24P09590	A 785	VENTEROL	LES PORTS	Terre	RNU	24 026	30 000 €	1,25 €	à agriculteur	hors droit de préemption : vente au locataire
2	14/11/2024	25P07102	H 92	VENTEROL	CLOT DES CHAUMES	Terrain (bois-taillis)	RNU	5 350	602 €	0,11 €	à agriculteur	Substitution SAFER
3	21/11/2024	24P04325	B 274	LA SAUCE	LES ALBERGEMENTS	Parcelle agricole	A	1 841	1 841 €	1,00 €	à agriculteur	Renonciation SAFER
4	18/12/2024	25P07095	A 621	CURBANS	LES COULETS ET VALAURI	Terre	A	8 720	8 720 €	1,00 €	à agriculteur	Renonciation SAFER
5	12/05/2025	25P04755	A 395 408...	VENTEROL	LES GAILLIACHES	Parcelles de terre (bois-taillis)	RNU	27 300	20 000 €	0,73 €	à agriculteur	hors droit de préemption : vente au locataire
6	10/06/2025	25P11596	B 430	LA SAUCE	LES ALBERGEMENTS	Parcelle	A	2 510	3 000 €	1,20 €	à agriculteur	Renonciation SAFER
7	06/08/2025	25P05205	ZA 140 141	JARJAYES	GOURGOULET	Terre	A	11 430	11 430 €	1,00 €	à agriculteur	Renonciation SAFER
8	12/08/2025	24P09762	C 734 935	VENTEROL	LE PLAN DE SIBLET	Parcelles de terre	RNU	5 778	2 000 €	0,35 €	à agriculteur	hors droit de préemption : vente au locataire
9	02/12/2025	25P00028	B 106 54	LA SAUCE	LES LOTS	Parcelles de terre	A	1 862	2 048 €	1,10 €	à agriculteur	hors droit de préemption : vente intra-familiale
Prix moyen / m ² :										0,86 €		
Prix médian / m ² :										1,00 €		

8.1.2.Autres sources

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Compte-tenu de la présence de bois-taillis devant être arrachés avant toute plantation de vignes, il est pratiqué une abattement de 20% sur le prix médian (1€/m²), soit un prix net de **0,80€/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 **2.430€** (3.040m² x 0,80€/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 **2.190€** (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.

Les collectivités locales 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.

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

