

DELIBERATION : 2022-02-30

OBJET : Cession d'un terrain sur la Commune de Soleihass

L'an deux mil vingt-deux et le douze avril à dix-sept heures trente, salle polyvalente de Saint André les Alpes, s'est réuni le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Alpes Provence Verdon « Sources de Lumière ».

Etaient présents : Les délégués

Allons :

IACOBBI Christophe

Allos :

LANTELME Michel
PELLISSIER Stéphane
BIANCO Philippe

Angles :

BAC Aimé

Annot :

COZZI Marion
FENOUIL Jean
FALASHI Sandra
MAZZOLI Jean
RIGAUULT Philippe

Barrême :

CHABAUD Jean-Louis
VIVICORSI Pierre-Louis

Beauvezer :

Blieux :

COLLOMP Gérard

Braux :

Castellane :

LIPERINI Bernard
VINCENT Jean-Marc
TILLEMANN Line
MARANGES Philippe
JONKER Nina
GOLE Jean-Paul

Castellet-les-Sausses :

CAMILLERI Claude

Chaudon-Norante :

RALL Evelyne

Clumanc :

VIALE Thierry

Colmars les Alpes :

Demandolx :

Entrevaux :

GUIBERT Lucas
COTTON Daniel
DONNINI Gérard
BONIFASSI Eric

La Garde :

LAUGIER Joël

La Mure Argens :

DELSAUX Alain

La Palud sur Verdon :

BIZOT-GASTALDI Michèle

La Rochette :

Lambruisse :

MARTORANO Robert

Le Fugeret :

PESCE André

Méailles :

LAUTARD Yvan

Moriez :

COULLET Alain

Peyroules :

CLUET Frédéric

Rougon :

AUDIBERT Maxime

Saint André les Alpes :

PRATO Serge
VACCAREZZA Francine
GIRAUD Sophie
GERIN-JEAN François

Saint Benoît :

LAUGIER Maurice

Saint Jacques :

Saint Julien du Verdon :

COLLOMP Thierry

Saint Lions :

Saint Pierre :

Sausses :

Senez :

Soleihass :

Tartonne :

Thorame-Basse :

Thorame-Haute :

SGARAVIZZI Jean-Marie

Ubraye :

ROUSTAN Claude

Val de Chavagne :

ONCINA Anabel

Vergons :

JOUBERT Martial

Villars-Colmars :

Absents représentés : M. GARNIER Brice ayant donné pouvoir à M. GOLE Jean-Paul; M. GRAC Stéphane ayant donné pouvoir à M. PESCE André ; Mme CHEVALLEY Emily ayant donné pouvoir à Mme JONKER Nina; Mme SURLE-GIRIEUD Magali ayant donné pouvoir à M. CLUET Frédéric; M. BARBAROUX Christophe ayant donné pouvoir à M. LANTELME Michel; M. DROGOUL Claude ayant donné pouvoir à M. CAMILLERI Claude ; Mme PONS-BERTAINA Viviane suppléée par M. LAUTARD Yvan ; M. AUDIBERT Jacques suppléé par M. AUDIBERT Maxime; Mme ISNARD Madeleine ayant donné pouvoir à M. MARTORANO Robert; M. PATRICOLA Sauveur ayant donné pouvoir à M. PRATO Serge ; M. OTTO-BRUC Thierry suppléé par M. SGARAVIZZI Jean-Marie ; M. ROUX Laurent ayant donné pouvoir à M. SGARAVIZZI Jean-Marie;

Absents excusés : M. GAGLIO Baptiste; Mme CHAILLAN Alix ; M. DAGONNEAU Frank ; M. DURAND Gilles ; M. LOMBARD Jean-Pierre ; M. SILVY Jean-Louis ; M. BICHON Bruno

Secrétaire de séance : M. JOUBERT Martial

Le quorum étant atteint, l'Assemblée a pu valablement délibérer

Objet : Cession d'un terrain sur la Commune de Soleihhas

Exposé

La Communauté de Communes est propriétaire de plusieurs terrains sur la commune de Soleihhas, acquis en 2017, dans la continuité des engagements de l'ex Communauté de Communes du Teillon.

Par courrier en date du 1^{er} décembre 2021, la Communauté de Communes a été sollicitée par un jeune agriculteur souhaitant exploiter la plupart de ces parcelles pour développer sa propre activité en extension de l'exploitation familiale déjà présente sur la commune. Ce projet programmé dès 2022 prendra la forme d'un bail entre la CCAPV et l'exploitant.

Parmi les parcelles dont la Communauté de Communes est propriétaire, seule l'une d'entre-elles, au lieudit « Fouent du Tuve », cadastrée B 1916, d'une superficie de 5ha 90ca, et composée d'un mélange de feuillus prépondérants et conifères, autres que hêtre et sapin, n'est pas sollicitée par cet agriculteur car elle ne présente pas d'intérêt particulier par ses caractéristiques pour une exploitation agricole.

Dans ce contexte, la Communauté de Communes a fait évaluer cette parcelle par les Domaines, dont l'estimation jointe en annexe a été rendue le 24 décembre 2021 et fixe la valeur à 7 900 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10%.

La Communauté de Communes a publié début janvier 2022 une offre de vente ouverte de ce terrain via internet, par information à la municipalité, aux deux sociétés de chasse couvrant le secteur, mais aussi par voie de presse, avec une date butoir des offres à adresser au 28 février 2022 minuit.

A cette échéance, 2 offres ont été reçues par la Communauté de Communes Alpes Provence Verdon. Ces offres sont les suivantes :

- Offre reçue le 25 février 2022 de M Philippe ROUX, gérant de la SCI les Costes, société civile immobilière dont le siège social est situé 500 route de la Sagne à Briançonnet (06850), au tarif de 5 200 €.
- Offre reçue le 27 février 2022 de M et Mme Jean-Claude RUSSO, domiciliés les Liserons, 93B chemin Saint Barthelémy à Mougins (06250), au tarif de 8 000€.

Envoyé en préfecture le 14/04/2022

Reçu en préfecture le 14/04/2022

Affiché le **14 AVR. 2022**

ID : 004-200068625-20220412-2022_02_30-DE

Décision

Compte tenu de ce qui précède et après en avoir délibéré, le conseil communautaire décide :

- **DE RETENIR** l'offre la mieux-disante soumise par M et Mme Jean-Claude RUSSO, domiciliés les Liserons, 93B chemin Saint Barthélémy à Mougins (06250), au tarif de 8 000€ net vendeur, frais d'acte à la charge de l'acquéreur ;
- **D'AUTORISER** le Président ou le Vice-Président délégué à signer tous les documents se rapportant à l'exécution de la présente délibération y compris les actes de cession à intervenir.

Cette décision est adoptée à la majorité par 35 voix pour,
4 voix contre (Bernard LIPERINI, Jean-Paul GOLLE,
Jean-Marc VINCENT, Philippe MARANGES)
et 6 abstentions (André PESCE, Stéphane GRAC (ayant donné pouvoir à
André PESCE), Robert MARTORANO, Joël LAUGIER, Thierry COLLOMP, Alain
COULLET),

Fait et délibéré à Saint André les Alpes,

Le 12 avril 2022

Le Président,



Maurice LAUGIER



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 24 décembre 2021

Direction départementale des Finances Publiques de
VAUCLUSE

Pôle Conseil aux décideurs publics et Affaires Domaniales
Pôle d'évaluation domaniale
Avenue du 7ème Génie
84097 AVIGNON Cedex 9
téléphone : 04 90 80 41 45
mél. : ddip84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances publiques
de VAUCLUSE

à

POUR NOUS JOINDRE

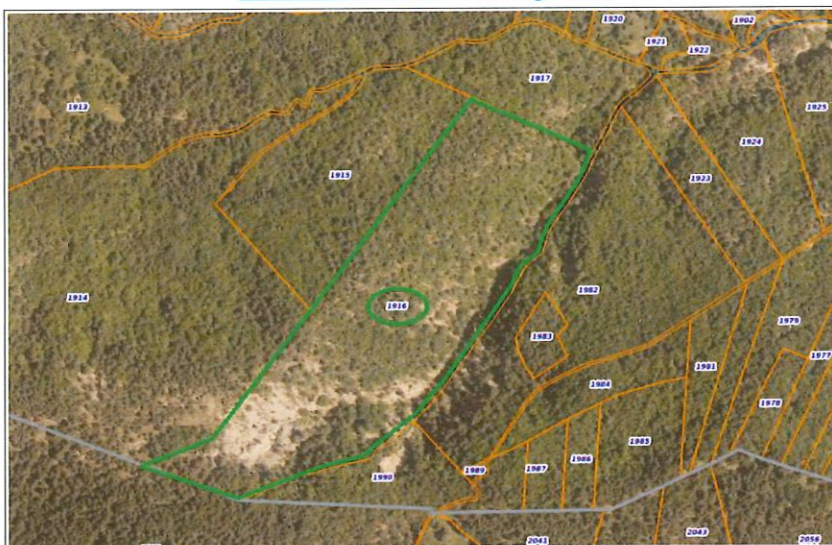
Affaire suivie par : Alexia GRUSON-DAVID
Courriel : alexia.gruson-david@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04.90.80.41.46 / 06.84.10.13.25

Communauté de communes
Alpes-Provence-Verdon « Sources de Lumière »

Références :
Réf. DS: 7150511
Réf. OSE : 2021-04210-93661

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](#)



Nature du bien :

Terrain en nature de bois

Adresse du bien :

Lieudit « Fouent du Tuve » à SOLEILHAS

Valeur :

7.900 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § 9 détermination de la valeur)

Envoyé en préfecture le 14/04/2022

Reçu en préfecture le 14/04/2022

Affiché le **14 AVR. 2022**

ID : 004-200068625-20220412-2022_02_30-DE

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : M. Olivier DUSAUTOIS, Directeur général des services

2 - DATE

de consultation : 20 décembre 2021

de visite : -

de dossier en état : 20 décembre 2021

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

3.1. Nature de l'opération

Il s'agit d'une opération de cession d'un terrain par le consultant.

3.2. Nature de la saisine

La saisine est réglementaire.

3.3. Projet et prix envisagé

-

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

SOLEILHAS est une commune rurale des Alpes de Haute Provence située à 1.150 m d'altitude dans la vallée de l'Estéron.

Sa population s'élève à 90 habitants.

La commune est membre du parc naturel régional du Verdon. Elle est traversée par la RD102.

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

Le terrain est situé au Nord de la commune à environ 2,7km du centre du village dans un secteur forestier.

4.3. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SOLEILHAS	B n° 1916	Fouent du Tuve	5ha 90a 00ca	Bois

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain en nature de bois.

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Envoyé en préfecture le 14/04/2022

Reçu en préfecture le 14/04/2022

Affiché le 14 AVR. 2022

ID : 004-200068625-20220412-2022_02_30-DE

Propriétaire : Communauté de communes Alpes-Provence-Verdon « Sources d'Or »

Origine de propriété : Acte de vente du 7 juin 2017

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Commune sous RNU

6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La méthode d'évaluation applicable est celle de la comparaison directe qui consiste à fixer la valeur vénale 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.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources et critères de recherche – Termes de référence

a) Bois et landes, période du 01/2016 au 11/2021, périmètre de 5km autour (sources : PATRIM et DVF)

	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/ha	Observations
1	69//B/576//260	DEMANDOLX	LES HAUTES TRAVERSES	14/12/2020	9400	1 000	1063,83	Landes (vente entre particuliers)
2	69//C/ 938//937//960//939//961	DEMANDOLX	LES REYBAUDS	26/03/2019	6465	1 000	1546,79	Landes (vente entre particuliers)
3	C// 966/967//1314//1322//1325.....	DEMANDOLX	LA GRANGE DE LA SILVE	07/12/2019	7134	1 000	1401,74	Landes (vente entre particuliers)
4	A// 2//11//12//56//80//81//100//107//111//175	LA GARDE	HUBAC DU CLOT D AGNON	11/06/2019	149290	18 000	1205,71	Taillis et landes (vente entre particuliers)
5	69//C/ 7//380//33//19//	DEMANDOLX	VILLEVEILLE	10/01/2018	52210	5 221	1000,00	Landes (Vente entre particuliers)
6	210//B/764//	SOLEILHAS	COMBE FERRE	15/06/2017	6180	300	485,44	Landes (Vente par l'État à une SCI)
7	210//B// 693//1588//1621//1623//1626....	SOLEILHAS	LES CLOTS	21/12/2017	82215	14 500	1763,67	Landes, bois et pré (vente agricole)
8	210//A// 812//826//827//828//829//830...	SOLEILHAS	HAUT BOUSQUILLON	07/06/2017	635542	83 000	1305,97	Landes, bois et pré (vente avec substitution SAFER)

Envoyé en préfecture le 14/04/2022

Reçu en préfecture le 14/04/2022

Affiché le **14 AVR. 2022**

ID : 004-200068625-20220412-2022_02_30-DE

9	E// 18//20//42//45//47 //50//66...	BRIANCONNET	LE BUISSON	20/12/2017	197601	13 000	657,89	Lande, pré, terre, jardin, futaie (vente avec substi SAFER)
10	E// 21//30//48//52//55 //63//64//67.....	BRIANCONNET	LE BUISSON	21/12/2017	113370	10 000	882,07	Pâture, futaie (vente agricole)
11	C// 89//98//104//112// 134//143//30.....	DEMANDOLX	COLLE BUISSON	26/06/2018	53433	4 500	842,18	Lande (Vente entre particuliers)
12	C// 204//428//430//43 5//436//526.....	UBRAYE	FARNEY	03/07/2018	169806	13 384	788,19	Landes (vente agricole)
							médiane	1031,91

b) Expertise SAFER

Dans le cadre de l'acquisition de la parcelle B n° 1916 avec substitution de la SAFER (dossier AS 04 16 0023), cette dernière a estimé la valeur de ce terrain à 1.341 €/ha.

Cette valeur se situe dans la fourchette des prix des termes de comparaison sélectionnés ci-dessus.

8.1.2. Autres sources

-

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Au vu de l'étude de marché réalisée et de l'expertise faite par la SAFER, il est proposé de retenir une valeur vénale de 1.341 €/ha.

D'où : 5ha 90a 00ca x 1.341 €/ha = 7.911,90 € arrondi à 7.900 €

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 7.900 €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 7.110 €.

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent vendre à un prix plus élevé. Ils 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 sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de dix-huit mois.

11 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

Envoyé en préfecture le 14/04/2022

Reçu en préfecture le 14/04/2022

Affiché le

14 AVR 2022

ID : 004-200068625-20220412-2022_02_30-DE

Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération 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 le Directeur et par délégation,



Alexia GRUSON-DAVID

Inspectrice des Finances publiques

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.

