COMMUNE D'ORAISON
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
SEANCE ORDINAIRE DU 16 SEPTEMBRE 2024

Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni le 16 Septembre 2024 à 19h00, dans la salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Benoît Gauvan, Maire d'Oraison.

Nombre de Conseillers	
En exercice :	29
Présents :	19
Pouvoirs :	10
Suffrages exprimés : 29	
Date de la convocation : 04/09/2024	

Etaient présents : Tous les membres en exercice sauf :
M. Thierry Sedneff, pouvoir à M. Vincent Allevard
M. Roberto Figaroli, pouvoir à M. le Maire
Mme Michèle Saez, pouvoir à Mme Marie-Thérèse Martinon
M. Dominique Colleaux, pouvoir à M. Pascal Forget
M. Frédéric Amaral, pouvoir à M. François Imbert
Mme Angélique Bonnafoux, pouvoir à Mme Catherine Bolea
M. Julien Gozzi, pouvoir à Mme Emilie Negro
Mme Eva Teichmann, pouvoir à Mme Valérie Brennus
Mme Isabel Gamba, pouvoir à Mme Laurence Leplatre
Mme Carole Bouclier, pouvoir à M. Olivier Laurent

Secrétaire de Séance : M. Bruno Chesnel

DCM 71/2024

OBJET : ECHANGE PARCELLAIRE A EFFECTUER ENTRE LA PARCELLE C N°191 ET UNE PARTIE DE LA PARCELLE COMMUNALE C N°30

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques,

Considérant la nécessité d'acquérir la parcelle C n°191 (cf. annexe n°1) appartenant à Mme MIRA Françoise,

Considérant que pour effectuer cette acquisition, il est proposé à Mme MIRA Françoise un échange de parcelles entre sa parcelle cadastrée C n°191 et une partie de la parcelle communale C n°30 qui sera à découper par un géomètre sur une surface équivalente, soit 13 190 m² (cf. annexe n°1 et principe défini dans l'annexe n°2),

Considérant que la Commune d'Oraison n'a aucun intérêt particulier à conserver la partie de la parcelle C n°30,

Vu l'avis du pôle d'évaluation domanial en date du 4 juin 2024 (cf. annexe n°3) pour la cession de 13 190 m² de la parcelle communale C n°30,

Dans le cadre du projet de parc photovoltaïque de la commune d'Oraison dont l'implantation pressentie est située secteur du Bois Saint-Martin, il a été constaté qu'une enclave privée se situait au sein de l'emprise du projet. Cette enclave est constituée de la parcelle C n°191 appartenant à Mme MIRA Françoise.

Afin de pouvoir faciliter la réalisation du projet, la commune souhaite procéder à un échange foncier afin de pouvoir acquérir la parcelle privée C n°191 d'une surface cadastrale de 13 190 m². En contrepartie, il sera cédé à Mme MIRA Françoise 13 190 m² de la parcelle communale C n°30, parcelle possédant les mêmes caractéristiques forestières que sa parcelle. Pour cela, un géomètre doit intervenir afin de procéder au découpage de la parcelle communale C n°30.

La parcelle communale C n°30 étant intégrée au régime forestier, il conviendra par la suite, une fois le bornage réalisé, de distraire du régime forestier la partie de la parcelle communale C n°30 qui sera cédée à Mme MIRA Françoise, et de soumettre au régime forestier la parcelle C n°191 qui sera acquise par la commune.

LE CONSEIL MUNICIPAL
APRES EN AVOIR DELIBERE,
A L'UNANIMITE

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à effectuer toutes les diligences nécessaires concernant la définition de l'emprise de la parcelle communale C n°30 à céder à Mme MIRA Françoise, les frais de géomètre étant à la charge de la commune.

- **PROCEDE** à un échange de parcelle avec Mme MIRA Françoise conformément à l'annexe n°2, soit acquérir la parcelle C n°191 lui appartenant, et lui céder 13 190 m² de la parcelle communale C n°30, conformément au document qui sera établi par le géomètre, sans versement de soulte.

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à effectuer toutes les diligences nécessaires pour aboutir à cet échange de parcelles dont le principe est défini en annexe n°2 et sera formalisé par le document du géomètre, soit par acte administratif soit par acte notarié.

- **DIT** que les frais relatifs à l'élaboration de l'acte de vente seront à la charge de la commune d'Oraison.

- **DIT** que le présent acte est exonéré de tout versement au profit du Trésor et sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent.

Ainsi fait et délibéré, les jour mois et an que ci-dessus.
Pour Copie Certifiée Conforme.

Le Maire,

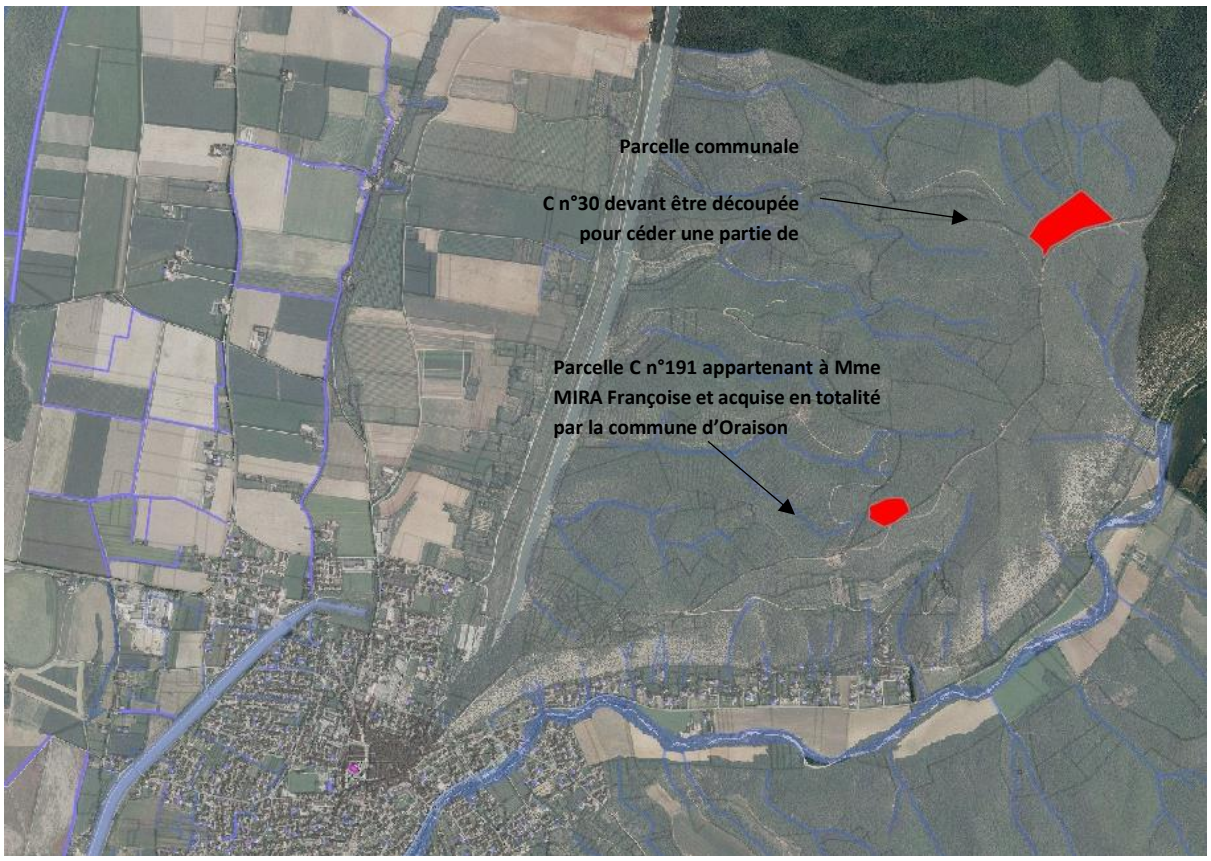
MAIRIE D'ORAISON ALPES DE HAUTE PROVENCE

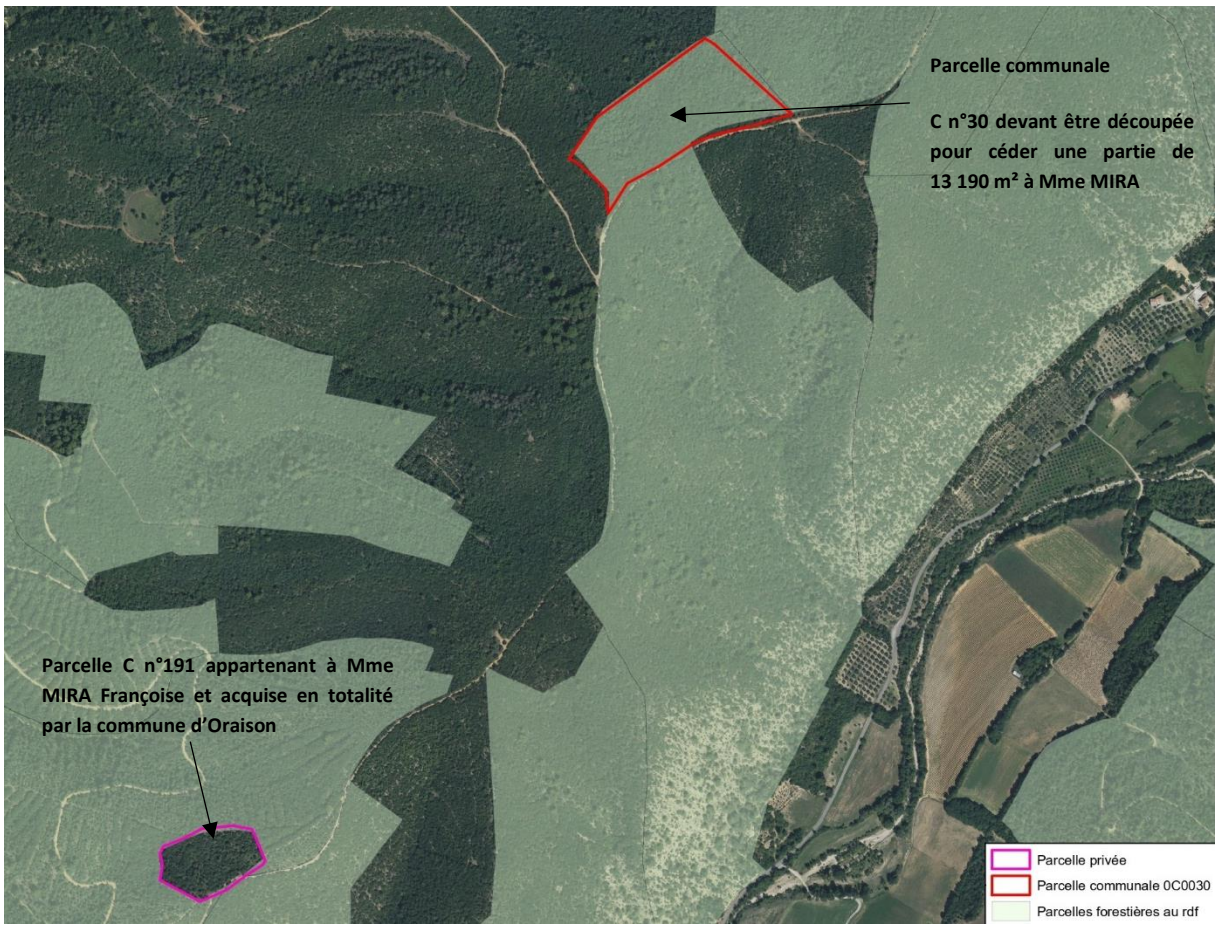
Benoît GAUVAN

Acte publié, Affiché et Notifié le :	18/09/2024

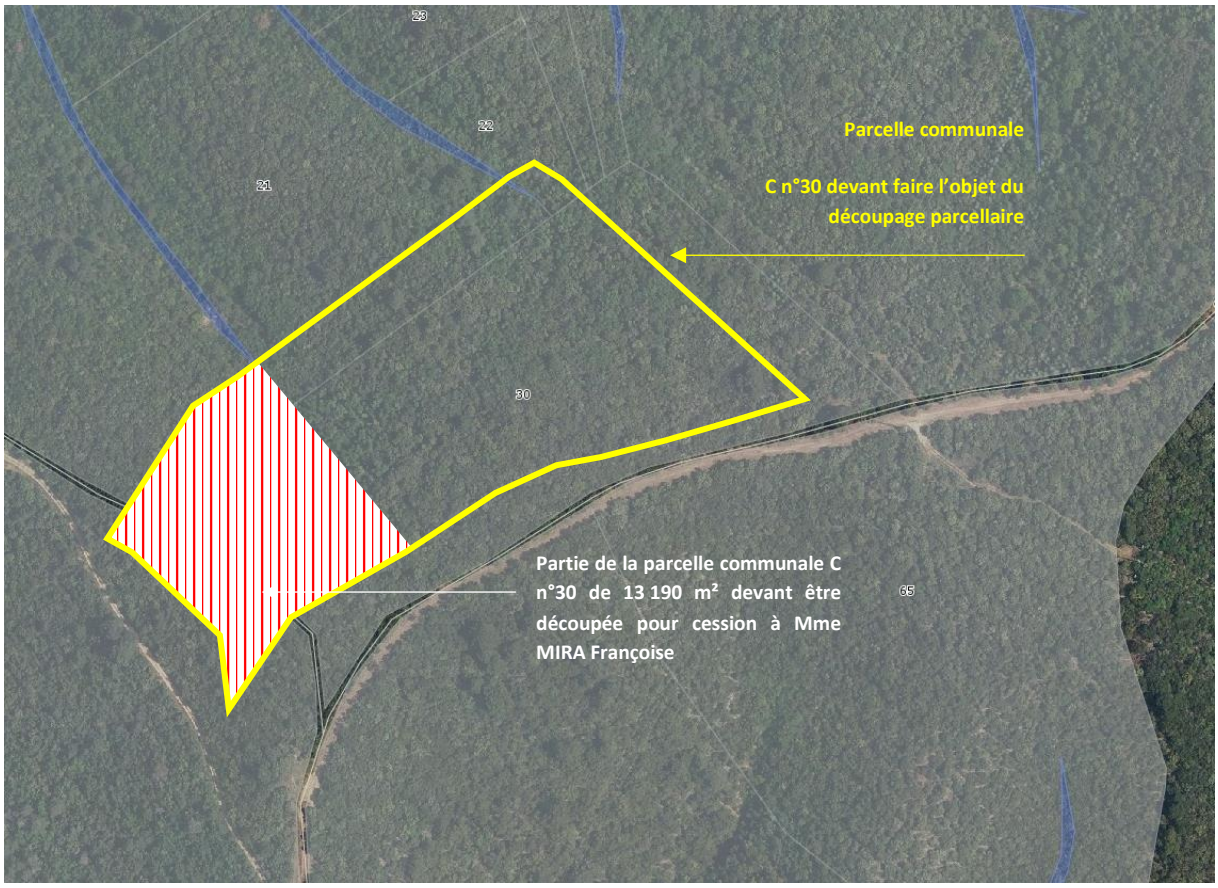
La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Marseille ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre.
Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même tribunal administratif dans un délai de deux mois.

Annexe n°1 – Localisation des parcelles faisant l'objet de l'échange entre la commune d'Oraison et Mme MIRA Françoise





Annexe n°2 – Projet de découpage de la parcelle communale C n°30 devant faire l'objet d'une intervention par le géomètre



Annexe n°3 – Avis du domaine sur la valeur vénale, 4 juin 2024

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 d'Avignon

Téléphone : 04 90 80 41 45
Mél. : ddfip84.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Affaire suivie par : Marc CHABERT
Téléphone fixe : (hors service pendant travaux)
Mél. : marc.chabert@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. Domaines OSE : 2024-04143-41544
Réf. Démarches Simplifiées : 17.158.778

Avignon, le 4 juin 2024

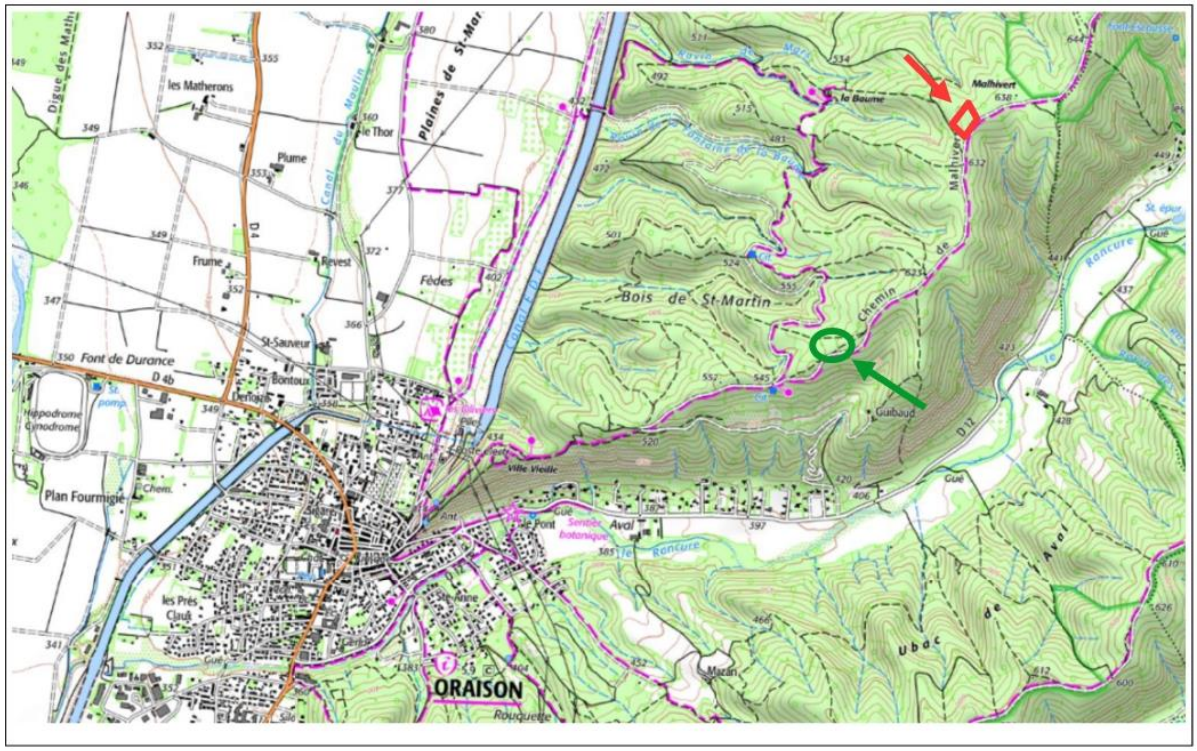
Le Directeur départemental des Finances publiques de Vaucluse

à

Monsieur le Maire d'Oraison
Service de l'Urbanisme

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 des biens :	Surfaces de bois à échanger.
Adresse :	Lieux dits La Baume et Bois de Saint-Martin, 04700 ORAISON.
Valeur :	**1.583,00 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (voir en fin d'avis).

1 - Service consultant :

La Commune d'Oraison.

Affaire suivie par : Madame Claire Lungo, Responsable du Service de l'Urbanisme.

Références internes du consultant : néant.

2 – Dates :

Réception de la demande :	3 juin 2024
Visite sur place :	Non nécessaire.
Caractère complet du dossier :	3 juin 2024
Délai supplémentaire :	Non nécessaire.
Limite de restitution de l'avis :	*3 juillet 2024 (application de l'article L 1311-12 du C.G.C.T.)*

3 - Opération soumise à l'avis du Domaine – description du projet envisagé

3.1. Nature de l'opération :

Cession	**X**
Acquisition amiable	**X**
Acquisition par exercice du droit de préemption	
Acquisition par voie d'expropriation	
Prise à bail	
Autre opération :	

3.2. Statut de la saisine

X	Réglementaire.
	Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016
	Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)

3.3. Projet et prix envisagé

Échange de terrains de superficies identiques dans le cadre d'un projet de production d'hydrogène vert.

Calendrier prévisionnel : septembre 2024.

Les négociations sur le prix ne sont pas encore engagées.

4 - Description des biens

4.1 Situation générale :

La commune d'Oraison est située dans le Sud des Alpes de Haute-Provence et dans la moyenne vallée de la Durance. Elle est rattachée à l'intercommunalité Durance-Lubéron-Verdon-Agglomération, dont le siège à Manosque, à 17km au Sud.

Bien desservie par l'autoroute A 51 et par une gare SNCF, elle est devenue depuis quelques années la quatrième ville du département par sa population (plus de 6.300 habitants).

Elle figure parmi les communes du secteur dont les territoires ont été retenus dans le cadre d'un important projet de production (à long terme) d'hydrogène vert « Hygreen ».

4.2 Situation particulière (environnement, accessibilité, réseaux) :

Les biens à évaluer se trouvent dans une zone de collines, entre 550m et 630m d'altitude, aux lieux dits La Baume et Bois de Saint-Martin, à environ 2,2km et 3,3km au Nord-Est du centre-ville d'Oraison.

Ils sont tous deux accessibles en bordure immédiate d'une voie non goudronnée (de type piste D.F.C.I.), dite Chemin de Malhivert.

Ils ne sont desservis par aucun réseau (ni urbain, ni d'irrigation agricole).

4.3 Références cadastrales :

Cadastre :	C 30p (à céder par la Commune)	C 191 (à acquérir par la Commune)
Superficies en m² :	13 190	13 190

4.4 descriptif :

Il s'agit de deux surfaces de bois, de forme assez régulière et de planimétrie médiocre.

4.5 surfaces du bâti :

Sans objet.

5 - Situation Juridique

5.1 propriété des biens :

La parcelle C 30 (d'une contenance totale de 37.630m²) appartient à la Commune d'Oraison. La date de son origine de propriété est présumée assez ancienne, et ne figure pas de façon cohérente dans le fichier cadastral VisuDGFiP 2023.

La parcelle C 191 représente la totalité du patrimoine à Oraison de Madame Françoise Guieu épouse Mira, domiciliée dans les Bouches du Rhône.

D'après le fichier cadastral VisuDGFiP 2023, la date de son origine de propriété serait le 14 juin 2020.

5.2 conditions d'occupation actuelle :

Les biens sont présumés libres de tout occupant et estimés comme tels.

6 - Urbanisme

La commune d'Oraison est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme dont la dernière procédure a été approuvée le 16 mars 2017 (source : site internet Géoportail de l'Urbanisme).

Les parcelles sont toutes deux classées en zone naturelle N. La parcelle communale C 30 est répertoriée en Espace Boisé Classé.

7 - Détermination de la méthode

Différentes méthodes sont disponibles pour estimer les terrains nus.

La plus simple et la plus courante est celle de la comparaison directe ; elle consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de(s) l' (les) immeuble(s) à évaluer.

Au cas particulier, cette méthode peut être utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à étudier.

8 - Étude de marché ; méthode comparative

8.1 ÉTUDE DE MARCHÉ :

8.1.1 sources internes au réseau des Finances publiques :

8.1.1.1 Outil principal (application basée seulement sur les ventes publiées par les S.P.F. depuis 2016) :

Critères de recherches retenus :

Périmètre géographique : Brunet, 04210 - 10000 m autour
Période de recherche : De 06/2021 à 05/2024
Caractéristiques du bien : Non bâti - Bois
Surface : De 2000 à 200000 m²

Localisation géographique des recherches et des termes de comparaison non atypiques détectés :

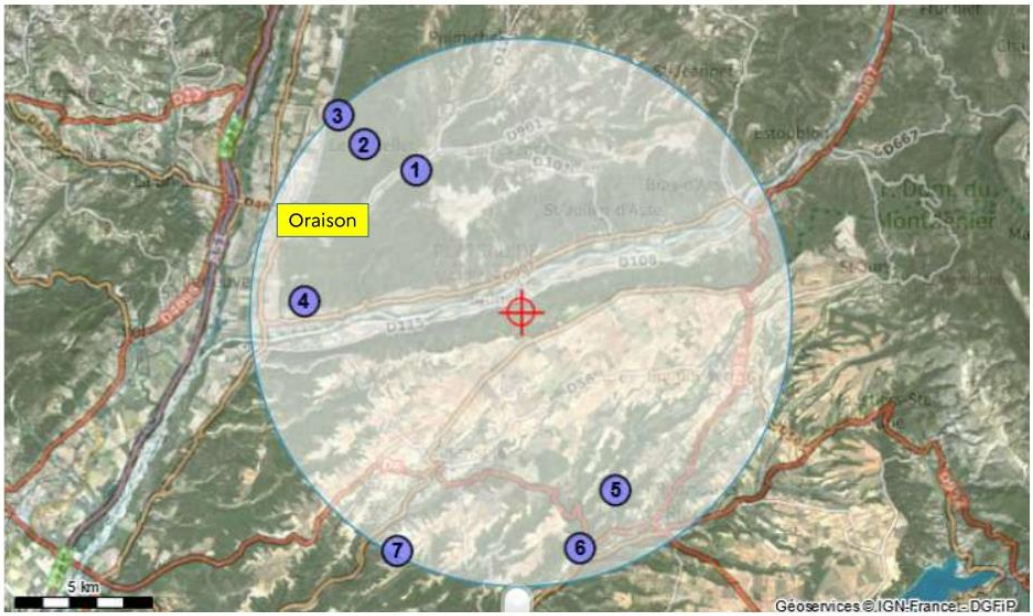


Tableau détaillé des 7 termes de comparaison non atypiques détectés :

N° sur le plan	Commune	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Nature de bien (Nature2)	observations
1	LE CASTELLET	41//C/163//	LE DEVENS	19/02/2024	3 670	500,00 €	0,14 €	Taillis simple	R.A.S.
2	LES MEES	116//D/214//	LES BEROARDES	18/12/2021	59 910	6 600,00 €	0,11 €	Taillis simple	cession par une A.S.A.
3	LES MEES	116//D/ 195//194//236	BUSQUE	03/01/2024	135 990	24 500,00 €	0,18 €	Taillis simple	**intervention de la SAFER par substitution**
4	**ORAISON**	**143//E/278//**	**FONT DES OISEAUX**	**01/12/2021**	**6 300**	**650,00 €**	**0,10 €**	**Taillis simple**	**agriculteur acquéreur**
5	RIEZ	166//F/64//	CHASSEMESTIER	09/06/2021	8 200	700,00 €	0,09 €	Taillis simple	R.A.S.
6	RIEZ	166//E/214//164	PONTFRAC	21/09/2021	156 012	15 000,00 €	0,10 €	Taillis simple	**agriculteur acquéreur**
7	VALENSOLE	230//E/575//	LA SAVOYE	08/04/2022	20 600	2 500,00 €	0,12 €	Taillis simple	**agriculteur acquéreur**

Résultat synthétique des recherches :

Année	Période	Prix du m²(€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	juin-décembre	0,10	0,10	0,09	0,11
2022	janvier-décembre	0,12	0,12	0,12	0,12
2024	janvier-mai	0,16	0,16	0,14	0,18
	Synthèse	0,12	0,11	0,09	0,18

8.1.1.2 Outil secondaire (base nourrie par tous les documents publiés par les S.P.F. depuis 2004) :

Sur le(s) bien(s) à évaluer :

- depuis 2004, aucun acte ni document ne sont venus impacter les références C 30 ni C 191 à Oraison.

Sur des biens similaires dans le même secteur :

- néant.

8.1.1.3 Estimations domaniales antérieures :

Précisément sur ces biens :

- néant.

Sur des biens similaires dans le même secteur :

- le 21 février 2024, les parcelles de bois cadastrée B 1000 et B 1001 situées à Brunet ont été estimées, pour la SAFER, suite à une tentative d'exercice du droit de préemption, sur une base unitaire de 0,12€/m² (référence interne : OSE 2024-04077-13329).

8.1.2 : sources externes au réseau des Finances publiques :

8.1.2.1 consultation de sites Internet (annonces et évaluation immobilières) :

Site Internet D.V.F : le 25 janvier 2022, les parcelles C 2, C 572 et C 574, situées au lieu dit La Baume à Oraison, ont été vendues (entre non professionnels des espaces agricoles ou boisés) au prix de 14.000,00€ pour une contenance de 71.105m², soit un prix unitaire proche de 0,20€/m².

8.1.2.2 rapport d'un expert immobilier privé :

Néant.

8.1.2.3 résultat de négociations déjà entreprises :

Néant.

8.1.2.4 consultation des déclarations d'intention d'aliéner transmises par la Commune :

Néant.

8.2 ANALYSE ET ARBITRAGE DU SERVICE :

8.2.1 Éléments d'arbitrage :

Les parcelles à échanger sont d'accessibilité relativement correcte, mais elles ne sont pas constituées d'essences ou de bois exploitables.

8.2.2. Arbitrage final :

La fourchette complète dégagée ci-dessus s'étend de 0,09€/m² à 0,20€/m².

Compte tenu des éléments partagés qui précèdent, il est proposé une valeur unitaire de **0,12€/m²**, simplement conforme à la moyenne dégagée ci-dessus.

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, après arrondi, à **1.583,00€.**

Elle est calculée comme suit :

Nature des biens	Surface en m²	Valeur unitaire :	Valeur totale :
Surfaces de bois à échanger	13 190	0,12 €	1 582,80 €

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation qui a les conséquences suivantes :

Valeur vénale brute	Marge d'appréciation (en %)	Valeur minimale sans justification particulière en cas de vente	Valeur maximale sans justification particulière en cas d'acquisition
1 583,00 €	10,00 %	1 424,70 €	1 741,30 €

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.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas 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 ou acquérir à un prix plus élevé.

10 – DURÉE DE VALIDITÉ :

Le présent avis domanial 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.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire 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.*

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 DES AVIS AUX TIERS ET RESPECT 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
et par délégation, l'évaluateur au Pôle d'Évaluation Domaniale d'Avignon

Marc CHABERT

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.