

**COMMUNAUTE DE COMMUNES SERRE-PONCON VAL D'AVANCE**  
**33, RUE DE LA LAUZIÈRE**  
**05230 LA BATIE NEUVE**

**DELIBERATION**  
**DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**SEANCE ORDINAIRE DU MERCREDI 03 JUILLET 2024**

Membres en exercice : 33

Membres présents : 21

Procurations : 9

VOTES : 30

Pour : 30

Contre : 0

Abstention : 0

N° 2024/6/9

L'an deux mil vingt-quatre, le trois du mois de juillet, à dix-huit heures trente, se sont réunis dans le lieu ordinaire de leurs séances les membres du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Serre-Ponçon Val d'Avance sous la présidence de Monsieur Joël BONNAFFOUX, dûment convoqués le vingt-six juin deux mil vingt-quatre.

Présents

AUBIN Daniel, BAILLE Juliette, BONNAFFOUX Joël, BONNAFFOUX Luc, BOREL Christian, BREARD J. Philippe, CESTER Francis, CLAUZIER Elisabeth, DURIF Marlène, ESTACHY Jean-François, EYRAUD Joël, FACHE Valérie, KUENTZ Adèle, MAENHOUT Bernard, MICHEL Francine, OLLIVIER Vincent, PHILIP Michel, SARRAZIN Joël, SAUMONT Catherine, SAUNIER Clémence, SPOZIO Christine

Absents excusés

ACHARD Liliane, BETTI Alain, BARISONE Sébastien, CARRET Bruno, CHIARAMELLA Yves, LESBROS Pascal, LEYDET Gilbert, NICOLAS Laurent, PARENT Michèle, ROUX Lionel, SARRET Jean, VANDENABEELE Magali

Procurations

Madame ACHARD Liliane donne procuration à Madame BAILLE Juliette  
Monsieur BETTI Alain donne procuration à Madame SAUNIER Clémence  
Monsieur CARRET Bruno donne procuration à Monsieur BOREL Christian  
Monsieur LESBROS Pascal donne procuration à Madame SPOZIO Christine  
Monsieur NICOLAS Laurent donne procuration à Monsieur EYRAUD Joël  
Madame PARENT Michèle donne procuration à Monsieur ESTACHY Jean-François  
Monsieur ROUX Lionel donne procuration à Madame DURIF Marlène  
Monsieur SARRET Jean donne procuration à Monsieur CESTER Francis  
Madame VANDENABEELE Magali donne procuration à Monsieur SARRAZIN Joël

Madame SPOZIO Christine est élue secrétaire de séance.

**Objet : Acquisition d'un bâtiment et de parcelles privées dans le cadre d'un projet intercommunal de création d'un équipement public**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-1 et L5211-9 ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment son article L1211-1 ;

Vu le Code Général des Impôts, notamment l'article 1042 ;

Vu l'avis du Pôle d'Évaluation Domaniale du 25 juin 2024 ;

Il est rappelé à l'assemblée que la communauté de communes, en partenariat avec la Chambre d'Agriculture des Hautes-Alpes, a mis en œuvre une étude d'opportunité et de faisabilité pour la création d'une Maison de Pays. Dans le cadre de ce projet, financé grâce au FEADER, un noyau d'agriculteurs et d'artisans du territoire s'est structuré afin de porter un projet de création d'un magasin de producteurs.

Pour rappel, le territoire intercommunal présente une grande richesse en matière de productions agricoles. Les exploitations y sont nombreuses et dynamiques.

Par ailleurs, la Communauté de commune occupe une place centrale au niveau départemental. Les flux qui la traversent figurent au nombre des plus importants du Département.

Dans ce contexte, la Communauté de communes a engagé des négociations avec Monsieur et Madame MORALES, propriétaires des parcelles cadastrées section A n°1232, 1356 et 1358 situées au carrefour de l'Avance, sur la commune de Montgardin.

Cette acquisition s'inscrit dans le cadre d'un projet de création d'un équipement public intercommunal en lieu et place du relais routier existant. Ce dernier devrait s'articuler autour de la création d'un magasin de producteurs, d'un bistrot de pays, des locaux de l'Office de Tourisme Intercommunal et de bureaux destinés aux services de la CCSPVA.

Il est ainsi prévu la réhabilitation, l'extension et le changement de destination du bâtiment existant sur la parcelle n°A1232.

Le bien immobilier construit en 1951, est composé :

- En sous-sol : de deux caves (12,30 m<sup>2</sup> et 17, 20 m<sup>2</sup>).
- Au rez-de-chaussée : d'une salle de restaurant de 106,20 m<sup>2</sup>, d'une cuisine professionnelle de 19,30 m<sup>2</sup>, d'une douche de 2,10 m<sup>2</sup>, d'un WC de 3,00 m<sup>2</sup> et d'une chaufferie de 3,00 m<sup>2</sup>.
- Au premier niveau : d'un WC de 1,30 m<sup>2</sup>, d'une salle de bain de 4,20 m<sup>2</sup>, de trois pièces (4,30 m<sup>2</sup>, 16,20 m<sup>2</sup>, 13,70 m<sup>2</sup>) d'un salon de 17,10 m<sup>2</sup>, de deux chambres (14,60 m<sup>2</sup> et 15,00 m<sup>2</sup>) et d'une cuisine de 9,20 m<sup>2</sup>.
- Au deuxième niveau dans les combles : d'un WC de 1,2 m<sup>2</sup>, d'une salle d'eau de 2,6 m<sup>2</sup>, de cinq pièces (16,60 m<sup>2</sup>, 16,70 m<sup>2</sup>, 6,40 m<sup>2</sup>, 11,50 m<sup>2</sup>, 10,60 m<sup>2</sup>), et de 4 placards (5,40 m<sup>2</sup>, 5,40 m<sup>2</sup>, 2,80 m<sup>2</sup>, 5,30 m<sup>2</sup>).

Le bien immobilier bénéficie d'un chauffage au fioul et d'huisseries double vitrage pour partie.

La construction actuelle est desservie par tous les réseaux (eau potable, eau pluviale, télécom et électricité). L'assainissement du bâtiment est réalisé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de traitement.

Le reste de l'unité foncière concerné par le projet d'acquisition (parcelles cadastrées section A n°1356 et 1358) est dédié au stationnement des véhicules dans le cadre de l'activité actuelle de Relais Routier.

Il est à noter l'existence d'une servitude de passage d'une largeur de 4 mètres instituée sur la parcelle n° A1356 et permettant la desserte des parcelles n° A1355 et n°1357. Par ailleurs, les parcelles n° A1358 et A1232 sont impactées sur leur limite Nord par des zones bleues « B5 » et « B4 » du PPRn de la commune de Montgardin. Au sein de ce zonage les constructions restent possibles sous réserve de l'application de mesures constructives spécifiques. Ces dernières ne sont pas incompatibles avec le projet porté par l'intercommunalité.

Considérant l'emplacement stratégique du bâtiment qui se trouve sur un carrefour très fréquenté, à la croisée de la RD942 et de la RN94. Cet emplacement offre l'une des vitrines les plus visibles à l'échelle du Département, cette dernière étant une nécessité au regard des activités qui seront exercées au sein de l'équipement créé (magasin de producteurs, bistrot de pays et Office de Tourisme Intercommunal).

Considérant que le bâti actuel et ses abords répondent pleinement aux besoins du projet intercommunal et que la capacité de stationnement est suffisante au regard du projet de requalification envisagé.

Considérant par ailleurs que la réhabilitation du bâti existant et l'aménagement des espaces extérieurs ne seront pas impactant pour les zones de cultures, pour les grands paysages identifiés par le SCOT, pour le patrimoine naturel, pour les trames vertes et bleues et pour la biodiversité et les zones humides des espaces alentours.

Considérant l'avis du Pôle d'Évaluation Domaniale du 25 juin 2024 qui a estimé la valeur vénale du bâti et des parcelles attenantes à 586 000 euros assortie d'une marge d'appréciation de 20, portant la valeur d'acquisition sans justification particulière à 703 200€ ;

Considérant que l'avis du Pôle d'Évaluation Domaniale est un avis simple et que la collectivité peut toutefois, sur délibération motivée, consentir à l'acquisition d'un bien à un prix différent ;

Considérant que le bien immobilier et ses abords sont destinés à la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif structurant pour le territoire de l'intercommunalité, et que sa localisation unique à l'échelle départementale, en fait un bien rare ;

Considérant les négociations intervenues entre Monsieur et Madame MORALES et la collectivité, il est proposé à l'assemblée de procéder à l'acquisition des parcelles cadastrées section A n°1232,1356 et 1358 au prix de 1 000 000 euros.

Il est à noter que le financement de cette acquisition sera réalisé par l'intermédiaire de subventions obtenues auprès de différents financeurs, l'autofinancement restant étant assuré par les fonds du budget général ou par un recours à l'emprunt.

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- Approuve l'acquisition du bâtiment et des parcelles attenantes cadastrés section A n°1232, 1356 et 1358 situés lieu-dit « Pra Peix », sur la commune de Montgardin, auprès de Monsieur et Madame MORALES.
- Précise que cette vente est consentie et acceptée au prix de 1 000 000 € (un million d'euros) et que les frais de notaire seront à la charge de la Communauté de Communes.
- Précise que cette vente pourra être annulée en cas de non obtention du permis de construire ou en l'absence d'aides financières de la part des partenaires de la CCSPVA (Etat, Région, Département, Europe).
- Autorise le Président, ou son délégué, à comparaître et à signer l'acte authentique ainsi que tous les documents nécessaires à la réalisation de ladite acquisition.

Fait et délibéré, les jours, mois et an susdit.

Le président de la Communauté de  
Communes Serre-Ponçon Val d'Avance

Le secrétaire de séance

Monsieur Joël BONNAFFOUX

Madame Christine SPOZIO

Certifié exécutoire

Compte tenu de la transmission en préfecture le 08 juillet 2024

Et de la publication, le 11 juillet 2024

*(Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication).*