

## LE MAIRE DE LA VILLE D'ORANGE

### SERVICE FONCIER

N° 086/2024

### EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION

—  
FONDS DE COMMERCE  
SIS 40 RUE CARISTIE  
APPARTENANT A LA  
SAS KUDLA « MAISON  
DE LA CHANCE »

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.2122-22 et L.2122-23, L.1311-9 et L.1311-10 ;

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.210-1 et suivants ;

**VU** le procès-verbal de l'élection du Maire et des Adjoints en date du 30 novembre 2021 ;

**VU** la délibération n°477-2023 du Conseil Municipal d'Orange du 12 juin 2023 donnant délégations dudit Conseil Municipal au Maire pour, entre autres, exercer au nom de la Commune les droits de préemption ;

**VU** la délibération n°1016/2004 du Conseil Municipal en date du 10 novembre 2004, visée en Préfecture de Vaucluse le 18 novembre 2004, par laquelle la Ville a défini les principes de la politique locale de l'habitat qu'elle souhaite mener dans un périmètre stratégique, englobant le Centre Historique et sa périphérie immédiate ;

**VU** la délibération n°568/2013 du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2013, visée en Préfecture de Vaucluse le 20 décembre 2013, instaurant un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et de baux commerciaux ;

**VU** la délibération n°1/2019 du 15 février 2019, visée en Préfecture le 18 février 2019 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme et notamment du P.A.D.D (cf. notamment page 17- § « Affirmer la vocation commerciale du cœur de ville et renforcer l'attractivité du centre-ville ») ;

**VU** la délibération n° 192/2019 du Conseil Municipal en date du 12 avril 2019, visée en Préfecture le 17 avril 2019, portant renouvellement de l'institution du droit de préemption urbain et définition des périmètres d'application ;

**VU** la délibération n°04/2020 du Conseil Municipal en date du 21 janvier 2020 visée en Préfecture le 22 janvier 2020 portant élaboration et mise en œuvre d'un schéma directeur immobilier – lancement d'une étude ;

**VU** la délibération n°032-2022 du Conseil de Communauté en date du 21 février 2022, visée en Préfecture le 3 mars 2022 portant « Attractivité du territoire - Délibération d'intention à contractualiser une opération de revitalisation du territoire (ORT) » ;

VU l'étude intitulée « Institution d'un fonds de commerce, des fonds commerciaux sur la Commune d'Orange - mise à jour des études 2007 et 2010 réalisées par la Chambre de Commerce et de l'Industrie et la SOFRED - version décembre 2013 » ;

VU le schéma directeur immobilier de la Ville d'Orange en date de septembre 2021 ;

VU le diagnostic-état des lieux relatif à l'opération de revitalisation du territoire (ORT) en date d'août 2023 ;

VU la déclaration de cession DC n° 084 087 23 00012, présentée le 22 décembre 2023, par Maître BISSANE Faïssal, avocat à MARSEILLE (13006), relative au fonds de commerce de librairie-presses-jeux appartenant à la SAS KUDLA « MAISON DE LA CHANCE » représentée par Madame Cristina CUZIMINIH, exploité au sein du local commercial sis 40 Rue Caristie, au prix de 85 000,00 € ;

#### **Considérant que :**

Par délibération du Conseil Municipal en date du 10 novembre 2004, visée en Préfecture de Vaucluse le 18 novembre 2004, la Ville a défini les principes de la politique locale de l'habitat qu'elle souhaite mener dans un périmètre stratégique, englobant le centre historique et sa périphérie immédiate :

- développer une offre d'habitat diversifiée afin de satisfaire les besoins de logements de chaque catégorie sociale et ce dans un objectif de mixité sociale ;
- attirer de nouvelles clientèles en améliorant l'image et la vitalité du centre-ville ;
- promouvoir la décence du logement et la qualité de l'habitat ;
- améliorer et aménager l'habitat existant ;
- assurer le maintien et le développement du commerce et des autres activités économiques de proximité.

Par ailleurs, la Ville a instauré suivant la délibération du 19 décembre 2013, un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, en centre-ville, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et de baux commerciaux. Les objectifs sont

notamment de :

- préserver la diversité commerciale et redynamiser le commerce de proximité,
- maintenir les commerces de proximité, souvent menacés par des activités de service plus rapidement rentables,
- introduire de la mixité dans certaines zones/rues ayant développé des mono activités sectorielles,
- favoriser l'implantation de commerces et notamment d'enseignes nationales.

Le Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 15 février 2019, visée en Préfecture le 18 février 2019, prévoit au sein de son P.A.D.D. (cf. notamment page 17 « §II. Ambition 2 : Orange, ville attractive ») :

- « *Rendre au centre ville son rôle fédérateur de pôle urbain et commercial : Le centre-ancien d'Orange représente le cœur de vie de la commune, attractif à l'échelle de l'ensemble des quartiers. Il bénéficie d'un patrimoine architectural remarquable, d'une animation urbaine, notamment commerciale, sur les axes St-Martin et Victor Hugo, et concentre des activités de restauration sur les places et placettes. Du point de vue économique, le centre-ville d'Orange doit se positionner comme pôle commercial et de tourisme et résister à la concurrence des espaces commerciaux de périphérie. La réaffirmation de son rang commercial en stoppant l'évasion commerciale est indispensable à son rayonnement local au sein du pôle urbain du bassin de vie* ».
- « *2.1 Affirmer la vocation commerciale du cœur de ville : La commune poursuit l'objectif de maintenir le commerce de proximité en centre-ancien, pôle central et qualitatif. Le projet vise ainsi à :*
  - *garantir une qualité de vie urbaine par le renforcement des commerces et services de proximité, notamment en centre-ville et à proximité (quartier de l'Arc de Triomphe, Ecoquartier...)*
  - ***affirmer la vocation commerciale des axes principaux du centre ancien (rue St-Martin, Rue de la République, rue Caristie, rue Victor Hugo...) et du cours Aristide Briand.***
  - *limiter la vacance des locaux commerciaux en centre-ancien.*
  - *assurer un équilibre entre le commerce de centre-ville et le commerce de périphérie via le développement d'une offre différenciée et qualitative dans le centre-ancien* ».

Au sein du périmètre de sauvegarde du commerce de proximité du centre-ville, objet de la mise en place d'une opération de revitalisation du territoire (diagnostic-état des lieux en date d'août 2023), il a été constaté :

- une diminution du nombre des commerces de proximité, notamment remplacés par des activités de services (banques,
- assurances, agences immobilières...),
- un taux de vacance commerciale significatif à hauteur de 18 % environ,
- un manque d'enseignes nationales ou de commerces ayant des marques nationales,
- une sous-représentation des secteurs d'activités dits fragiles, dont notamment : culture et loisirs (6%), artisanat de bouche (5 %)...
- une surreprésentation **des services à la personne (43%) et de la restauration-café (33%),**
- une offre en commerce-artisanat de bouche incomplète.

Ainsi, suivant délibération n° 008 du 22 mars 2022, le Pays d'Orange en Provence et la Ville d'Orange se sont engagés dans une démarche de contractualisation avec l'Etat en vue de la mise en place d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) sur le centre-ville, mentionnant les constats et les actions suivantes (diagnostic-état des lieux en date d'août 2023) :

- Axe « Economie et commerce »,
  - Il est notamment constaté :
    - Le coeur d'Orange présente un grand potentiel favorable à une dynamique commerciale de centre-ville : notoriété internationale avec son classement UNESCO, ville touristique, ville culturelle, présence de petites boutiques indépendantes qualitatives, grands marchés hebdomadaires de 200 forains...
    - Pour autant aucune locomotive n'est venue s'implanter dans le centre-ville.
    - Plusieurs linéaires commerciaux sont identifiés notamment la rue Saint-Martin, la rue de la République, la rue Stassart ou encore la **rue Caristie**.
    - Néanmoins, aucun fil conducteur tel un parcours marchand n'est identifié et des ruptures entre les rues sont observables desservant la dynamique commerciale. On observe notamment :
      - des aménagements et espaces publics hétérogènes, ne mettant pas en valeur l'espace commercial de la rue ;
      - des places publiques encore fortement utilisées en tant que parking ;
      - une présence importante de locaux vacants sur certains linéaires, et disséminés par ailleurs. Des linéaires commerciaux dévitalisés ;
      - **des vitrines, devantures et façades pas toujours soignées, au-delà du déficit d'attractivité porté par les locaux vacants.**
  - Il s'agit de traiter les enjeux par les actions suivantes :
    - **Travailler sur la qualité des linéaires commerciaux (aménagement, visibilité, programmation...).**
    - Éviter une dégradation renforcée du patrimoine bâti qui peut engendrer des phénomènes de paupérisation de la population, le départ des familles de classe moyenne, etc. n'allant pas dans le sens d'une redynamisation du commerce en centre-ville ;
    - Limiter la fermeture des commerces, l'accentuation de la vacance et la désertification du centre ancien, notamment sur certains secteurs ;
    - Réinvestir les cellules vacantes, notamment celles pouvant accueillir des locomotives commerciales ;
    - **Freiner la tertiarisation de certains linéaires** (agence bancaire, assurance) qui nuit à la commercialité et représente un risque d'augmentation de la vacance ;

- S'appuyer sur la déviation de la nationale pour permettre un apaisement du centre-ville, notamment Daladier ;

- Freiner le développement des zones commerciales pour se recentrer sur l'offre du centre-ville.

Ainsi, dans le cadre de son action en faveur de la redynamisation du centre-ville, la municipalité mène des opérations de restructuration du bâti afin de stopper le processus de dégradation, de permettre la production d'une offre de logements diversifiée et de qualité et d'assurer le maintien et le développement du commerce de proximité (notamment 21 locaux commerciaux réhabilités/mis en location : place du Parlement, rue Victor Hugo, rue Notre-Dame, rue de la République, rue Notre-Dame, **rue Caristie**, rue Lapise, rue Madeleine Roch, boulevard Edouard Daladier, rue du Pont-Neuf, montée des Princes, rue Segond Weber, avenue Fabre, place Laroyenne...).

Au sein dudit périmètre, la rue Caristie constitue un axe stratégique commercial primaire à enjeu (identifié au sein de l'ORT), situé à proximité immédiate du Théâtre Antique (classé Monument Historique, inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO).

En vue de la redynamisation de cet axe, la Ville a récemment acquis :

- l'immeuble à usage d'hôtel sis 4 rue Caristie et a permis une remise en location au profit d'un nouvel exploitant sous l'enseigne « Hôtel le Clos d'Orange » ;  
- les immeubles vacants et dégradés sis n°32 et 40 bis rue Caristie, en vue de promouvoir :

- une rénovation complète de l'immeuble avec requalification de la typologie des logements (offre de logements diversifiée et de qualité), réfection et mise en valeur de la façade/devanture, au vu des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (conformément aux opérations de ce type en cours sur les immeubles communaux).
- l'installation d'un commerce de proximité dans un objectif de diversité et d'attractivité commerciale (conformément aux opérations de ce type sur les locaux commerciaux communaux).

La présente déclaration de cession DC n° 084 087 23 00012, présentée le 22 décembre 2023 par Maître Faïssal BISSANE, avocat à MARSEILLE (13006), porte sur le fonds de commerce de librairie-papeterie-presse-jeux-alimentation générale-vente d'alcool à emporter, appartenant à la SAS KUDLA exploité au sein du local commercial sis 40 rue Caristie, au prix de 85 000,00 € ;

Eu égard aux objectifs susvisés liés à l'attractivité et à la diversité du commerce de centre-ville, **la Ville entend exercer son droit de préemption sur la cession du fonds de commerce objet des présentes, aux motifs suivants :**

- la rue Caristie constitue un axe stratégique commerciale primordiale à enjeu (identifié au sein de l'ORT du Théâtre Antique (classé Mon patrimoine mondial de l'UNESCO).

- le présent fonds de commerce relève de l'offre **des services à la personne (43%)** surreprésentée sur le secteur ;
- l'adjonction récente audit fonds de commerce de l'activité de « vente d'alcool à emporter » renforce cette surreprésentation avec 83 licences de vente d'alcool à emporter déjà présente dans le cœur de ville ;
- l'offre de services du présent commerce est déjà pourvue de manière concurrentielle avec des activités du même type dans un rayon de 250 mètres (10 établissements librairie-papeterie-presse-jeux).
- l'offre multi-services du présent commerce est peu lisible et peu qualitative/attractive sur un linéaire commercial et touristique majeur ;
- la vitrine et devanture de l'établissement et la façade sont peu soignées.

**Et cela, afin de favoriser la réimplantation d'activités commerciales attractives et diversifiées, vectrices d'une redynamisation du commerce de centre-ville (notamment conforter le récent essor du commerce/artisanat de bouche : pâtisserie, caviste « L'art dit vin » et l'équipement de la maison : « La Belle vie », « Ingrid du Grès »...).**

Concernant le prix de cession, ladite préemption interviendra selon les modalités suivantes :

Le prix de cession de référence est constitué par **l'origine de propriété du présent fonds de commerce, acquis le 3 juin 2019 par la SAS KUDLA, au prix de 55 000,00€** au vu des chiffres d'affaires des 3 dernières années suivants :

-exercice 2016 : 965 962,48 €

-exercice 2017 : 1 165 580,98 €

-exercice 2018 : 1 167 411,05 €

Soit un chiffre d'affaires moyen de 1 099 651,50 €.

Or, la présente cession mentionne un prix de vente de 85 000,00€ au vu des bilans comptables suivants :

- chiffre d'affaires sur les 3 dernières années :

- en 2021 : 84 811,58 €

- en 2022 : 36 035,96 €

- en 2023 : 89 207,42 €

Soit un chiffre d'affaires moyen de **70 018,32 €**.

- résultat net comptable sur les 3 dernières années :

- en 2021 : 39 283,75 €

- en 2022 : **-9 711,49 €**

- en 2023 : 8 329,64 €

Soit une rentabilité de l'affaire faible et décroissante.

Concernant les méthodes de valorisation financière du fonds de commerce, deux d'entre elles reviennent plus régulièrement :

La méthode dite des barèmes, retenue le plus souvent par l'Administration fiscale, et celle des critères de rentabilité, utilisée essentiellement par les banques.

Nous retenons la méthode des barèmes utilisée par l'administration fiscale, consistant à retenir un coefficient multiplicateur (variable selon le secteur d'activité), appliqué au chiffre d'affaires du fonds. Le barème le plus connu est celui édité dans le Mémento pratique Evaluation des Editions Francis Lefebvre.

Selon le barème des éditions Francis Lefebvre en vigueur en 2021, il convient d'appliquer un barème indicatif de 40 à 100 % du chiffre d'affaires moyen TTC des 3 dernières années pour la Librairie-papeterie.

Selon l'UNDP (Union nationale des diffuseurs de presse-UNDP), devenue depuis Culture Presse, une librairie se négocie, en moyenne, autour de 35 % de son chiffre d'affaires annuel TTC, tandis qu'un fonds de commerce de presse s'évalue entre 40 et 60 % de son CA.

L'analyse des cessions en France entre 2012 et 2023 pour le « Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé » donne une fourchette sur le CA de 36% à 100%.

La valeur du présent fonds de commerce sera alors comprise entre :

70 018,32 € x **35%** (barème plancher minimum) = 24 506,41 €

70 018,32 x **100%** (barème plafond maximum) = 70 018,32 €

La différence entre le barème maximum et le barème minimum permet d'avoir une marge d'ajustement (au regard des forces/faiblesses du fonds de commerce à estimer), en fonction de critères tels que :

-l'évolution du chiffre d'affaires et la rentabilité de l'affaire : **faiblesse** du présent fonds de commerce (affaire notamment défaillante en 2022 : **-9 711,49 €**) ;

-l'emplacement du fonds: **force** du présent fonds de commerce  
-l'état et l'entretien des locaux, vitrines, devantures et façades : **faiblesse** du présent fonds de commerce ;

-la concurrence : **faiblesse** du présent fonds de commerce ;

-la fidélisation de la clientèle : **faiblesse** du présent fonds de commerce.

Au des faiblesses du présent fonds de commerce à évaluer ; il convient de retenir le barème plancher minimum fixé à 24 506,41 €.

Considérant qu'en égard aux objectifs liés à l'attractivité et à la diversité du commerce de centre-ville, la Ville entend donc exercer son droit de préemption sur la cession du fonds de commerce, objet des présentes, au prix de 24 506,41 €.

## - DECIDE -

**Article 1** : d'exercer le droit de préemption sur la cession du fonds de commerce de librairie- presse jeux-vente d'alcool à emporter, appartenant à la SAS KUDLA « MAISON DE LA CHANCE » représentée par Mme Cristina CUZIMINIH, exploité au sein du local commercial sis 40 rue Caristie ;

**Article 2** : d'acquérir ledit fonds de commerce au prix de 24 506,41 CINQ CENT SIX EUROS ET QUARANTE ET UN CENTIMES), prix inférieur aux conditions mentionnées à la déclaration de cession susvisée.

**Article 3** : Le Maire et le Comptable public assignataire du SCG de Vaison-La-Romaine sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

**Article 4** : La présente décision sera transmise :

- au représentant de l'Etat et publiée au registre des décisions ;
- notifiée par LRAR au propriétaire cédant et à son mandataire, selon les indications mentionnées dans la déclaration de cession.

**Article 5**: La présente décision est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Nîmes dans un délai de deux mois.

Orange, le 14/02/2024

**Le Maire,  
Yann BOMPARD**

