Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_450-DE

JE MAINTIENDRAI

DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

* * * *

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DL_450_2025

SÉANCE DU JEUDI 19 JUIN 2025

Nombre de membres

En exercice :	35
Présents :	25
Votants :	29
Pour :	29
Contre :	0
Abstention :	0

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nîmes dans un délai de deux mois à compter de sa publication,

Publié le 25 JUIN 2025

L'an deux mille vingt cinq, le dix neuf juin, le Conseil municipal de la Commune d'Orange, légalement convoqué par le maire le 13 juin 2025, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à l'Espace Alphonse Daudet à Orange ;

Sous la présidence de Monsieur Yann BOMPARD, Maire.

Étaient présents
Monsieur Yann BOMPARD, Monsieur Denis SABON, Madame Marie-Thérèse GALMARD, Madame Joelle EICKMAYER, Monsieur Jonathan ARGENSON, Madame Muriel BOUDIER, Monsieur Claude BOURGEOIS, Madame Marcelle ARSAC, Monsieur Xavier MARQUOT, Madame Catherine GASPA, Monsieur Patrice DUPONT, Madame Christiane LAGIER, Madame Christiane JOUFFRE, Madame Chantal GRABNER, Monsieur Jean-Michel BOUDIER, Madame Valérie ANDRES, Monsieur Patrick PAGE, Madame Joelle CHALANDON, Monsieur Cédric ARCHIER, Monsieur Jean-Pierre PASERO, Monsieur Bernard VATON, Monsieur Christian GASTOU, Madame Fabienne HALOUI, Monsieur Patrick SAVIGNAN, Madame Frédérique VIDAL

Absents représentés
Monsieur Armand BEGUELIN représenté(e) par Monsieur Xavier MARQUOT, Monsieur Michel BOUYER représenté(e) par Monsieur Jean-Michel BOUDIER, Monsieur Pierre MARQUESTAUT représenté(e) par Monsieur Claude BOURGEOIS, Madame Aline LANDRIN représenté(e) par Monsieur Patrice DUPONT, Monsieur Nicolas ARNOUX représenté(e) par Madame Marie-Thérèse GALMARD, Madame Céline BEYNEIX représenté(e) par Madame Marcelle ARSAC, Monsieur Jean-Dominique ARTAUD représenté(e) par Monsieur Denis SABON, Madame Carole NORMANI représenté(e) par Monsieur Christian GASTOU

Absent(s)(es)
Madame Marie-France LORHO, Monsieur Ronan PROTO

Conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Madame Catherine GASPA est nommé(e) secrétaire de séance à l'unanimité.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_450-DE

DL_450_2025
Rapporteur : Monsieur Yann BOMPARD

EPCC CHOREGIES D'ORANGE - MODIFICATION DES STATUTS

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 1431-1 à L. 1431-9 et R. 1431-1 à R. 1431-21 ;

Vu la délibération n°18-1 du 16 mars 2018 du Conseil Régional autorisant la création de la société publique locale des Chorégies d'Orange regroupant le département de Vaucluse , la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Ville d'Orange ;

Vu la délibération n° 2019-42 du 25 janvier 2019 approuvant le Schéma départemental Patrimoine et Culture ;

Vu la délibération n°22-52 du 25 février 2022 de la Commission permanente du Conseil régional approuvant la convention triennale 2022-2024 entre la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, la Ville d'Orange, le département de Vaucluse et la Société publique locale Chorégies d'Orange ;

Vu la délibération du Conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur n°24-0487 du 25 octobre 2024 demandant la création d'un établissement public de coopération culturelle ;

Vu la délibération du Conseil départemental de Vaucluse n° 2024-542 du 17 janvier 2025 demandant la création d'un établissement public de coopération culturelle ;

Vu la délibération du Conseil municipal d'Orange n° 053_2025 du 3 février 2025 relative à la création de l'EPCC et l'approbation de ses statuts ;

En mai 2018, la SPL Chorégies d'Orange fut créée à l'initiative de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, du département de Vaucluse et de la ville d'Orange. La SPL a racheté à l'association des Chorégies d'Orange, la marque et l'activité du Festival et a bénéficié pour cela d'une subvention en investissement de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur à hauteur environ de 2,6 M€.

Lors du conseil d'administration du 5 juillet 2022, les collectivités actionnaires de la SPL ont constaté que ce statut n'était pas le mieux adapté à la poursuite d'une activité culturelle.

D'une part, la loi interdit aux SPL tout recours au mécénat, lequel est devenu un apport indispensable et naturel d'une activité festivalière aussi prestigieuse.

D'autre part, l'État ne peut légalement être actionnaire d'une SPL, alors même que son soutien et sa participation en tant membre de l'établissement public de coopération culturelle (ci-après, EPCC) sont souhaités par les trois collectivités membres fondateurs. Soutien constant et historique du Festival depuis son origine, l'État a fait connaître son intention d'intégrer l'EPCC Chorégies d'Orange.

En créant un EPCC pour gérer et animer le Festival des Chorégies d'Orange, les membres fondateurs réaffirment leur attachement à cette manifestation singulière et le lien indissoluble qui la lie à son lieu d'élection.

L'EPCC aura ainsi pour vocation de poursuivre ces axes fondateurs des Chorégies : des spectacles de très grandes qualités artistiques, le recours à des artistes professionnels de renommée nationale et internationale, l'utilisation optimale du théâtre antique et la volonté de partager avec le public le plus nombreux.

Conformément aux articles L.1431-1 et suivants et les articles R.1431-1 et suivants du code général des collectivités territoriales (C.G.C.T.) il convient de solliciter auprès du Préfet de Région la création de l'EPCC « Chorégies d'Orange ».

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_450-DE

Considérant que l'État a confirmé de nouveau sa participation à l'établissement public. Toutefois, le ministère de la Culture a souhaité revoir le niveau de sa représentation au sein du conseil d'administration qui passe ainsi de quatre à deux membres, s'alignant ainsi sur la représentation de la Ville et du département. Il a également fixé son niveau de financement avec un apport de 300 000 € de contribution de base complétée par une subvention de fonctionnement. À titre indicatif, le montant prévu de celle-ci en 2025 est de 250 000 €.

Afin de tenir compte de ce rééquilibrage, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui demeure le premier financeur du festival, propose de réduire sa représentation de cinq à quatre représentants. La contribution annuelle de la Région au fonctionnement de l'Établissement public de coopération culturelle « Chorégies d'Orange » à hauteur de 750 000€.

Ces modifications substantielles apportées aux statuts nécessitent l'approbation de l'assemblée délibérante.

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCIDE

Article 1 : d'abroger la délibération n° 053_2025 du 3 février 2025 relative à la création de l'EPCC et l'approbation de ses statuts ;

Article 2 : de demander au Préfet de Région Provence Alpes Cotes d'Azur de prononcer la création de l'Établissement public de coopération culturelle (EPCC) « Chorégies d'Orange » ;

Article 3 : d'approuver les statuts dont un exemplaire est annexé à la présente délibération ;

Article 4 : d'acter le nouvel EPCC « Chorégies d'Orange » qui se substituera à la SPL dans l'ensemble de ses droits, obligations, actes, délibérations et dans toutes procédures juridictionnelles en cours ;

Article 5 : d'autoriser le transfert de l'activité de la Société Publique Locale « Chorégies d'Orange » par le nouvel Établissement Public de Coopération Culturelle ;

Article 6 : d'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité à signer tous les actes correspondants.

A l'unanimité,

- 29 Pour
- 4 Ne prennent pas part au vote
  Madame Marcelle ARSAC, Madame Céline BEYNEIX, Monsieur Jean-Pierre PASERO, Madame Frédérique VIDAL

SECRÉTAIRE DE SÉANCE
Catherine GASPA

LE MAIRE
Yann BOMPARD

MAIRIE D'ORANGE * VAUCLUSE * AFFAIRES JURIDIQUES

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_450-DE

STATUTS DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC DE COOPERATION CULTURELLE « CHOREGIES D'ORANGE »

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 1431-1 à L. 1431-9 et R. 1431-1 à R. 1431-21,

Vu la délibération du Conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur n° xxx en date du xxx demandant la création d'un établissement public de coopération culturelle,

Vu la délibération du Conseil départemental de Vaucluse n° xxx en date du xxx demandant la création d'un établissement public de coopération culturelle,

Vu la délibération de la Commune d'Orange n° xxx en date du xxx demandant la création d'un établissement public de coopération culturelle,

ONT ETE APPROUVES LES PRESENTS STATUTS

PREAMBULE

Un Festival à Orange, une longue tradition.
Les Chorégies d'Orange sont le doyen des Festivals français. C'est en effet là, que fut inventé le festival lyrique et théâtral de plein air, phénomène majeur du XXe siècle.
Alors que le théâtre antique constituait, au commencement du XIXe siècle, une sorte de village fermé, obstrué de nombreuses maisons construites à l'intérieur même de son enceinte, son dégagement et sa consolidation furent l'objet de nombreux travaux achevés vers 1865.
La redécouverte de son acoustique exceptionnelle donna l'idée, dès 1869, d'y jouer un premier spectacle. Un second suivit en 1874, et enfin, en 1888, le Félibrige, invita la Comédie Française. Un drame antique et un opéra y furent programmés avec succès. L'intérêt artistique des représentations convainquirent l'Etat d'achever la restauration du lieu et de soutenir l'organisation de spectacles.

Dénommé à l'origine « Fêtes romaines », le Festival pris, au début du XXe siècle, le nom de Chorégies, perpétuant cette filiation du spectacle antique consubstantielle à son histoire.

Dès 1902, l'organisation des Chorégies a fait l'objet d'une concession donnée par la Ville d'Orange à une société organisatrice.

En 1971, les « nouvelles Chorégies » mettent l'accent sur l'art lyrique et abandonnent les représentations théâtrales. Cette spécialisation lyrique représente désormais pour le grand public l'image du Festival, même si, depuis, la Société publique locale a contribué à diversifier la programmation.

En mai 2018, la Société publique locale Chorégies d'Orange fut créée à l'initiative de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, du département de Vaucluse et de la ville d'Orange. La Société publique locale a racheté à l'association des Chorégies d'Orange, la marque et l'activité du Festival et a bénéficié pour cela d'une subvention en investissement de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur à hauteur environ de 2,6 M€.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_450-DE

Un nouvel établissement mieux adapté au développement du Festival.

Lors du conseil d'administration du 5 juillet 2022, les collectivités actionnaires de la Société publique locale ont constaté que ce statut n'était pas le mieux adapté à la poursuite d'une activité culturelle.
D'une part, la loi interdit aux Sociétés publiques locales tout recours au mécénat, lequel est devenu un apport indispensable et naturel d'une activité festivalière aussi prestigieuse.

D'autre part, l'Etat ne peut légalement être actionnaire d'une Société publique locale, alors même que son soutien et sa participation en tant membre de l'établissement public de coopération culturelle (ci- après, EPCC) sont souhaités par les trois collectivités membres fondateurs. Soutien constant et historique du Festival depuis son origine, l'Etat a fait connaître son intention d'intégrer l'EPCC Chorégies d'Orange.

En créant un EPCC pour gérer et animer le Festival des Chorégies d'Orange, les membres fondateurs réaffirment leur attachement à cette manifestation singulière et le lien indissoluble qui la lie à son lieu d'élection.
La redécouverte de la beauté sonore du mur antique, unique au monde, a justifié, depuis plus d'un siècle, les efforts entrepris pour en assurer la restauration et la conservation.
Cette acoustique exceptionnelle, dans le cadre d'un lieu de très grande jauge, conçu pour divertir un public de plusieurs milliers de personnes, représente l'occasion unique pour faire découvrir, partager et démocratiser la musique et le spectacle lyrique le plus exigeant.

L'EPCC aura ainsi pour vocation de poursuivre ces axes fondateurs des Chorégies : des spectacles de très grandes qualités artistiques, le recours à des artistes professionnels de renommée nationale et internationale, l'utilisation optimale du théâtre antique et la volonté de partager avec le public le plus nombreux.

Le nouveau projet des Chorégies d'Orange réaffirme à la fois la vocation lyrique du Festival et sa dimension populaire au service d'une politique de renouvellement des publics.

Conscient que les attentes du public évoluent vers des formes de programmation plus denses et diversifiées ou la recherche d'une expérience spectateur plus festive, l'EPCC doit être l'outil pour réussir cette mutation. La pluridisciplinarité des formes et des genres permet à la fois d'augmenter significativement le nombre de propositions et l'utilisation d'autres lieux dans la ville d'Orange ou alentour. Cette densification de la programmation doit servir l'objectif de « faire festival ».

Le projet des Chorégies doit prendre en compte les impératifs de développement durable dont les membres fondateurs sont porteurs et inventer un modèle de festival qui travaille en harmonie avec les collectivités et les professionnels du tourisme. L'action de l'EPCC doit en effet s'articuler avec la programmation culturelle de la Ville d'Orange comme du Département. Le Festival constitue en outre l'un des fers de lance de l'offre culturelle de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur « Terre des Festivals ».

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_450-DE

TITRE Ier - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er – Création

Cf. Articles L. 1431-1, L. 1431-2 et R. 1431-4 du CGCT

Il est créé entre :

- la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur,
- le Département de Vaucluse,
- la Commune d'Orange,
- l'Etat (représenté par le préfet de région) ;

un établissement public de coopération culturelle régi notamment par les articles L.1431-1 et suivants et les articles R.1431-1 et suivants du code général des collectivités territoriales (CGCT) et par les présents statuts.

Il jouit de la personnalité morale à compter de la date de publication par le représentant de l'État de l'arrêté décidant de sa création.

Article 2 – Dénomination et siège de l'établissement

L'établissement public de coopération culturelle est dénommé : « Chorégies d'Orange ». Il est dénommé dans les statuts « EPCC »
Il a son siège à Orange (18 place Silvain, 84100 Orange).
Il peut transférer son siège en tout autre lieu par décision à l'unanimité du conseil d'administration.

Article 3 –Lieux du Festival et équipements mis à disposition par la commune d'Orange.

Les lieux et équipements mis à disposition de l'EPCC par la Commune d'Orange à titre gracieux sont les suivants :

- l'immeuble du 18, place Sylvain à Orange ;
- le théâtre antique d'Orange ;
- le Palais des Princes ;
- la cathédrale Notre-Dame de Nazareth ;
- l'église Saint-Florent ;
- l'auditorium et la cour du Conservatoire ;
- l'espace Daudet.

La mise à disposition du Théâtre antique est prévue pour une durée ne pouvant aller au-delà du 31 juillet de chaque année. L'occupation du Théâtre Antique étant constitutive du programme scientifique et culturel du Directeur, les termes de celle-ci seront précisés par convention entre l'EPCC et la Commune d'Orange lors de la nomination du Directeur pour la durée de son mandat et réactualisés en cas de renouvellement dudit mandat.

Les Chorégies s'engagent par ailleurs à informer la Commune d'Orange de la durée d'occupation réelle du Théâtre antique lors du vote du budget de l'année suivante, afin que la Commune puisse disposer du Théâtre si la programmation se termine avant le 31 juillet.

Une convention entre l'EPCC et la Commune d'Orange précise les dates et les modalités particulières d'occupation de chaque lieu et équipement, autre que le Théâtre Antique.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_450-DE

Article 4 – Qualification juridique

L'EPCC a un caractère industriel et commercial.
Il s'administre librement dans les conditions prévues par les présents statuts et par les lois et règlements qui lui sont applicables.

Article 5 – Missions

L'établissement public de coopération culturelle a pour missions :

- la mise en œuvre du Festival des Chorégies d'Orange s'inscrivant ainsi dans la continuité des Chorégies instituées à Orange depuis 1869 ;
- l'organisation dans la Ville d'Orange ou dans les communes alentours durant la période du Festival, de toutes manifestations artistiques conformes aux grandes orientations du projet des Chorégies d'Orange ;
- la production, la coproduction ou la coréalisation ou la diffusion de toute manifestation artistique conforme à cette même tradition ;
- la mise en place d'actions pédagogiques visant à faire découvrir l'art lyrique, la musique et de manière plus générale le spectacle vivant ;
- le soutien à la transmission des savoirs ;
- le développement de la notoriété du Festival des Chorégies d'Orange sur l'ensemble du territoire national et international ;
- le développement d'un modèle économique innovant, exemplaire, optimisé dans sa gestion et sa relation avec les partenaires et les publics et adapté à la jauge des lieux ;
- la recherche de mécénats privés et la conclusion de partenariats avec des organismes et/ou entreprises extérieurs dans le respect de la législation en vigueur.

Article 6 – Durée

L'EPCC « Chorégies d'Orange » est constitué sans limitation de durée.
Il pourra être dissous et liquidé dans les conditions définies par les dispositions de l'article 7.

Article 7 – Entrée, retrait et dissolution

Les règles d'entrée dans l'EPCC « Chorégies d'Orange » sont fixées à l'article R. 1431-3 du CGCT.
Les règles de retrait et de dissolution sont fixées par les articles R. 1431-19 et R. 1431-20 du même code.
En cas de dissolution de l'EPCC, la liquidation s'opère dans les conditions prévues à l'article R. 1431- 21 du même code.

TITRE II - ORGANISATION ADMINISTRATIVE

Article 8 – Organisation générale

L'établissement est administré par un conseil d'administration et son Président.
Il est dirigé par un directeur.

Article 9 – Composition du conseil d'administration

Le conseil d'administration est composé comme suit :

- Deux représentants de l'Etat ;
- Quatre représentants de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur ;

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_450-DE

- Deux représentants du Département de Vaucluse ;
- Deux représentants de la Commune d'Orange ;
- Quatre personnalités qualifiées dans les domaines de compétence de l'établissement ;
- Deux représentants du personnel ;

Le conseil d'administration est composé de telle sorte que l'écart entre le nombre des hommes désignés, d'une part, et des femmes désignées, d'autre part, ne soit pas supérieur à 1.

9.1 – Représentants de l'Etat

Les représentants de l'Etat sont désignés par le préfet de région.

9.2 – Représentants des collectivités territoriales

Chaque assemblée délibérante des collectivités territoriales membres de l'EPCC Chorégies d'Orange désigne en son sein son ou ses représentants dans la limite de la durée de leur mandat électif restant à courir au jour de leur désignation.

9.3 – Personnalités qualifiées

Les personnalités qualifiées sont désignées conjointement par la Région, Provence-Alpes-Côte d'Azur, le Département de Vaucluse et la Commune d'Orange et l'Etat pour une durée de trois ans renouvelable par décisions concordantes de chacun des membres de l'EPCC.

En l'absence d'accord sur la nomination conjointe des personnalités qualifiées par les personnes publiques membres de l'établissement public de coopération culturelle, chacune d'entre elles nomme selon la procédure décisionnelle qui lui est propre une personnalité qualifiée.

Leur nomination comme leur éventuelle radiation sont soumises à l'approbation du conseil d'administration.

9.4 – Représentants du personnel

Les représentants du personnel sont élus pour une durée renouvelable de trois ans. Leurs modalités d'élections sont précisées en annexe des présents statuts.

9.5 – Empêchement des membres désignés ou élus du conseil d'administration

En cas de vacance, pour quelque cause que ce soit, survenant plus de six mois avant l'expiration du mandat des membres ci-dessus, d'un membre et, le cas échéant, de son suppléant, un autre représentant est désigné ou élu dans les mêmes conditions pour la durée du mandat restant à courir.
Pour les représentants élus du personnel, un suppléant est élu dans les mêmes conditions que le titulaire et pour la même durée.
En cas d'indisponibilité, un membre du conseil d'administration peut donner mandat à un autre membre de le représenter à une séance.
Chaque membre ne peut recevoir plus d'un mandat.

9.6 – Conditions d'exercice des fonctions des membres du conseil d'administration

Les membres du conseil d'administration exercent leurs fonctions à titre gratuit.
Toutefois, ces fonctions ouvrent droit aux indemnités de déplacement et de séjour prévues par la réglementation en vigueur.
Les membres du conseil d'administration ne peuvent prendre ou conserver aucun intérêt ni occuper aucune fonction dans les entreprises traitant avec l'établissement pour des marchés de travaux, de fournitures ou de prestations, ni assurer des prestations pour ces entreprises.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_450-DE

Article 10 – Réunion du conseil d'administration
Cf. article R. 1431-6 du CGCT

Le conseil d'administration se réunit sur convocation de son président qui en fixe l'ordre du jour. Il se réunit au moins deux fois par an. Les réunions peuvent valablement se tenir en visio-conférence.
La convocation est de droit lorsqu'elle est demandée, soit par l'un des représentants des personnes publiques membre de l'établissement, soit par la moitié au moins de ses membres.
Le conseil d'administration ne peut valablement délibérer que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Si le quorum n'est pas atteint, le conseil est de nouveau convoqué avec le même ordre du jour dans un délai maximum de huit jours. Il délibère alors valablement quel que soit le nombre de membres présents.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix. En cas de partage égal des voix, la voix du président est prépondérante.

Le directeur, sauf lorsqu'il est personnellement concerné par l'affaire en discussion, et l'agent comptable participent au conseil d'administration avec voix consultative.
Le président peut inviter au conseil d'administration, sans qu'elles ne puissent prendre part au vote, toute personne, notamment le représentant de l'association des amis des Chorégies d'Orange, dont il juge la présence utile en fonction de l'ordre du jour.

Article 11 – Attributions du conseil d'administration
Cf. article L. 1431-4 II du
CGCT Cf. article R. 1431-7 du
CGCT

Le conseil d'administration délibère sur toutes questions relatives au fonctionnement de l'établissement et notamment sur :

1. les orientations générales de la politique de l'établissement et la convention pluriannuelle d'objectifs du directeur ;
2. l'état prévisionnel des recettes et des dépenses et ses modifications ;
3. le compte financier et l'affectation des résultats de l'exercice ;
4. les créations, modifications et suppressions d'emplois permanents ;
5. les projets d'achat ou de prise à bail d'immeubles et, pour les biens dont l'établissement public est propriétaire, les projets de ventes et de baux d'immeubles ;
6. les conditions générales de passation des contrats, conventions et marchés et d'acquisition de biens culturels ;
7. les projets de concession et de délégation de service public ;
8. les emprunts, prises, extensions et cessions de participations financières ;
9. les créations de filiales et les participations à des sociétés d'économie mixte ;
10. l'acceptation et le refus des dons et legs ;
11. les actions en justice et les conditions dans lesquelles certaines d'entre elles peuvent être engagées par le directeur ;
12. les transactions ;
13. le règlement intérieur de l'établissement ;
14. les suites à donner aux observations consécutives aux inspections, contrôles ou évaluations dont l'établissement a fait l'objet.
15. Le régime du droit d'entrée et les orientations tarifaires des prestations culturelles.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_450-DE

Il détermine les catégories de contrats, conventions et transactions qui, en raison de leur nature ou du montant financier engagé, doivent lui être soumis pour approbation et celles dont il délègue la responsabilité au directeur.

Celui-ci rend compte, lors de la plus prochaine séance du conseil, des décisions qu'il a prises en vertu de cette délégation.
Chaque année, avant le 30 juin, le conseil d'administration de l'EPCC devra approuver et notifier aux membres de l'établissement un rapport d'activité relatif à l'année civile écoulée faisant apparaître :

- le développement de l'activité de programmation ;
- les actions nouvelles mises en place dans le cadre du projet d'établissement ;
- les actions éducatives ;
- les actions commerciales ;
- la politique de communication ;
- le recours aux prestataires extérieurs, aux intermittents…
- le bilan financier,
- le compte rendu financier ;
- le bilan des activités annexes.

Article 12 – Le président du conseil d'administration

Le président du conseil d'administration est élu par celui-ci en son sein, à la majorité des deux tiers, pour une durée renouvelable de trois ans et ne pouvant pas excéder, le cas échéant, celle de son
mandat électif ou de son mandat d'administrateur.
Il préside le conseil d'administration, qu'il convoque au moins deux fois par an et dont il fixe l'ordre du jour. Il assure la coopération entre les acteurs.
Le président nomme le directeur de l'établissement, dans les conditions prévues à l'article L. 1431-5 et
R. 1431-10 du CGCT.

Il peut déléguer sa signature au directeur en toute matière.

Article 13 – Le directeur

13.1 – Désignation du directeur

Dans les conditions prévues aux articles L. 1431-5 et R. 1431-10 du code général des collectivités territoriales :
Les personnes publiques représentées au conseil d'administration procèdent à un appel à candidatures en vue d'établir une liste de candidats à l'emploi de directeur.
Après réception des candidatures, elles établissent à l'unanimité la liste des candidats.
Au vu des projets d'orientations artistiques et culturelles présentées par chacun des candidats, le conseil d'administration adopte, à la majorité des deux tiers de ses membres, une proposition sur le ou les candidats de son choix.

Le président du conseil d'administration nomme le directeur parmi la liste de candidats établie par les personnes publiques représentées au conseil d'administration, sur proposition des représentants des membres de l'EPCC qui siègent au conseil d'administration.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_450-DE

13.2 – Mandat du directeur

Cf. articles :

- L. 1431-5 du CGCT
- R. 1431-11 du CGCT

Le directeur ou la directrice est titulaire d'un contrat de droit public. Il est nommé pour une durée de cinq ans.

Ce mandat est renouvelable par période de trois ans après approbation du conseil d'administration.

Avant la dernière année de son mandat, le directeur remet au conseil d'administration un rapport sur la mise en œuvre de son projet et fait connaître officiellement à cette occasion sa volonté ou non de voir son mandat renouvelé en présentant un nouveau projet.

Après évaluation du rapport et présentation et analyse du nouveau projet d'orientation du directeur, le conseil d'administration, au plus tard douze mois avant l'échéance du mandat en cours, l'informe de sa décision relative au renouvellement de son mandat. Cette décision est prise à la majorité des deux tiers des membres du conseil d'administration.

Par exception et en application de l'article 3 de la loi n° 2002-6 du 4 janvier 2002, le directeur de la Société publique locale « Chorégies d'Orange » dont l'activité est reprise par l'établissement, est nommé directeur de celui -ci. La durée de son mandat est de trois ans.

13.3 – Attributions du directeur

Le directeur assure la direction de l'établissement.

A ce titre :

1. Il élabore et met en œuvre le projet artistique et culturel pour lequel il a été nommé et rend compte de l'exécution de ce projet au conseil d'administration,
2. Il rédige dans les six mois à compter de sa nomination une convention pluriannuelle d'objectifs correspondant à la durée de son mandat. Elle est co-signée par les membres de l'EPCC.
3. Il propose et assure la programmation de l'activité artistique et culturelle de l'établissement ;
4. Il est l'ordonnateur des recettes et des dépenses de l'établissement ;
5. Il prépare l'état prévisionnel des recettes et des dépenses et ses modifications et en assure l'exécution ;
6. Il assure la direction de l'ensemble des services ;
7. Il a autorité sur l'ensemble du personnel, recrute et nomme aux emplois de l'établissement dans les conditions définies par le conseil d'administration ;
8. Il passe tous actes, contrats et marchés, dans les conditions définies par le conseil d'administration ;
9. Il représente l'établissement en justice et dans tous les actes de la vie civile.

Pour l'exercice de ses attributions, il peut déléguer sa signature à un ou plusieurs chefs de service placés sous son autorité.

13.4 – Règles particulières relatives au directeur

Cf. article R. 1431-14 du CGCT

Les fonctions de directeur sont incompatibles avec un mandat électif dans l'une des collectivités territoriales membres de l'établissement et avec toute fonction dans un groupement qui en est membre ainsi qu'avec celles de membre du conseil d'administration de l'établissement.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_450-DE

Le directeur ne peut prendre ou conserver aucun intérêt dans les entreprises en rapport avec l'établissement, occuper aucune fonction dans ces entreprises, ni assurer des prestations pour leur compte, à l'exception des filiales de l'établissement.
Si, après avoir été mis à même de présenter ses observations, il est constaté qu'il a manqué à ces règles, le directeur est démis d'office de ses fonctions par le conseil d'administration.

13.5 – Révocation
Cf. article R. 1431-15 du CGCT

Le directeur de l'établissement public de coopération culturelle ne peut être révoqué que pour faute grave.
Dans ce cas, sa révocation est prononcée à la majorité des deux tiers des membres du conseil d'administration.

13.6 -Vacance temporaire et suppléance
En cas d'empêchement provisoire à exercer le poste de directeur résultant en particulier d'un congé de maladie dont la durée est supérieure à trois mois, sans que le poste de directeur ne soit déclaré vacant, la suppléance du poste de directeur pourrait être confiée à une personne désignée par le conseil d'administration.
A ce titre, la personne désignée pour assurer la suppléance d'une durée supérieure à trois mois assure l'intégralité des attributions du directeur, listées à l'article 13-3 des statuts de l'établissement. Il dispose d'une délégation de signature s'agissant des marchés publics, de la vente du patrimoine d'un montant inférieur à 10 000 €, de l'engagement des emplois aidés et des accroissements temporaires d'activités. Il peut déléguer sa signature.
Il perçoit une prime liée à cette fonction temporaire durant la durée de la suppléance. Cette prime est déterminée par arrêté du Président du conseil d'administration de l'établissement.

Article 14 – Comité préparatoire
Un comité préparatoire se réunit avant chaque conseil d'administration.
Il se compose du directeur de l'établissement public et des représentants des personnes publiques assistés, le cas échéant, d'agents de leurs services.

Article 15 – Régime juridique des actes
Les délibérations du conseil d'administration ainsi que les actes à caractère réglementaire de l'établissement font l'objet d'une publicité par voie électronique, d'une publicité par voie d'affichage au siège de l'établissement et par publication au Recueil des actes administratifs de la préfecture du département de Vaucluse. Cf. article R.1431-9 du CGCT

Sous réserve des dispositions qui précèdent, les dispositions du titre III du livre I de la troisième partie du code général des collectivités territoriales relatives au contrôle de légalité et au caractère exécutoire des actes des autorités départementales sont applicables à l'établissement.

Article 16 – Transactions
L'établissement public de coopération culturelle est autorisé à transiger, dans les conditions fixées aux articles 2044 à 2058 du code civil, en vue de mettre fin aux litiges l'opposant à des personnes physiques ou morales de droit public ou de droit privé.
Les transactions sont conclues par le directeur dans les conditions adoptées par le conseil d'administration.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_450-DE

TITRE III - REGIME FINANCIER ET COMPTABLE

Article 17 – Dispositions générales

Les dispositions des chapitres II et VII du titre unique du livre VI de la première partie de la partie législative du code général des collectivités territoriales relatives au contrôle budgétaire et aux comptables publics sont applicables à l'établissement, ainsi que les dispositions des articles R. 2221-35 à R. 2221-52 du même code.

Article 18 – L'état prévisionnel de recettes et de dépenses

L'état prévisionnel de recettes et de dépenses est adopté par le conseil d'administration dans les six mois qui suivent la création de l'établissement puis, chaque année, avant le 1er janvier de l'exercice auquel il se rapporte.

Article 19 – Le comptable

Cf. article R. 1431-17 du CGCT denier alinéa

Le comptable de l'établissement est :

- soit un comptable direct du Trésor,
- soit un agent comptable.

Il est nommé par le préfet sur proposition du conseil d'administration, après avis conforme du directeur départemental ou le cas échéant régional, des finances publiques. Il ne peut être remplacé ou révoqué que dans les mêmes formes.

Article 20 – Régies d'avances et de recettes

Le directeur peut, par délégation du conseil d'administration et sur avis conforme du comptable, créer des régies d'avances et de recettes, soumises aux conditions de fonctionnement prévues aux articles R. 1617-1 à R. 1617-18 du code général des collectivités territoriales.

Article 21 – Recettes

Les recettes de l'établissement comprennent notamment :

1. le produit des manifestations artistiques ou culturelles organisées par l'établissement ;
2. le produit des opérations commerciales de l'établissement ;
3. le produit de la location d'espaces et de matériels ;
4. le produit de la vente de publications et de documents ;
5. les contributions des membres de l'établissement ;
6. les subventions de l'Etat, des collectivités territoriales et de toutes autres personnes publiques ou privées ;
7. les dons et legs ;
8. les revenus des biens meubles et immeubles ;
9. le revenu des biens et placements ;
10. le produit des aliénations et, d'une manière générale, toutes recettes autorisées par les lois et règlements.

Article 22 – Charges

Les charges de l'établissement comprennent notamment :

1. les frais de personnel ;
2. les frais de fonctionnement, d'exploitation et de production ;
3. les dépenses d'équipement ;
4. les impôts et contributions de toute nature et, de manière générale, toutes les dépenses nécessaire à l'accomplissement par l'établissement de ses missions.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_450-DE

TITRE IV - DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Article 23 – Dispositions transitoires relatives au conseil d'administration

Pendant toute la période précédant l'élection des représentants des salariés, qui devra intervenir dans un délai de six mois à compter de la date de publication de l'arrêté préfectoral portant création de l'établissement, le conseil d'administration siège valablement avec les membres mentionnés aux 9-1 à 9-3.

Dès la création de l'établissement, le conseil d'administration est réuni sur convocation du préfet de Région pour prendre les premières décisions en vue de la gestion courante de l'établissement.

Jusqu'à l'élection du président du conseil d'administration dans les conditions prévues à l'article 12, le conseil est présidé par le doyen d'âge.
Les représentants élus des salariés siègent dès leur élection. Leur mandat prend fin à la même date que celui des personnalités qualifiées.

Article 24 – Dispositions relatives aux personnels

En application de l'Article L1431-6 du CGCT, les personnels des établissements publics de coopération culturelle ou environnementale à caractère industriel et commercial, à l'exclusion du directeur et de l'agent comptable, sont soumis aux dispositions du code du travail.

S'agissant d'un transfert d'activité de la Société publique locale « Chorégies d'Orange » au profit de l'établissement public de coopération culturelle, il est fait application des dispositions de l'article L. 1224-1 du code de travail aux personnels de la Société publique locale « Chorégies d'Orange » affectés à l'établissement « Chorégies d'Orange », hormis à son directeur.

En application de l'article L. 1431-5 du CGCT, le directeur de la Société publique locale bénéficiera d'un contrat à durée déterminée de droit public d'une durée de trois ans égale à la durée de son mandat.

Article 25 – Acquisition du fonds de commerce et de la marque Chorégies d'Orange

L'établissement public de coopération culturelle acquerra auprès de la Société publique locale le fonds de commerce du Festival des Chorégies d'Orange composée de la marque « Chorégie d'Orange » déposée à l'INPI, des biens matériels et immatériels ainsi que de la valeur de l'activité du Festival.

Un inventaire devra être dressé pour permettre la comptabilisation des biens concernés au sein de l'établissement public de coopération culturelle.

Les contrats de travail, travaux, fournitures et services passés par la Société publique locale « Chorégies d'Orange » et en cours d'exécution sont transférés de plein droit à l'établissement.
Conformément à l'article 43 des statuts de la Société publique locale Chorégies d'Orange, lors de la liquidation, le partage de l'actif net subsistant après remboursement du nominal des actions des actions de la Société publique locale est effectué entre ses actionnaires dans les mêmes proportions que leur participation au capital social. Par conséquent, l'EPCC n'est pas solidaire des pertes éventuelles subsistant après le rachat du fonds de commerce.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_450-DE

Article 26 – Dispositions relatives aux apports et aux contributions

En application des dispositions de l'article R.1431-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), les personnes publiques s'engagent à apporter, pendant toute la durée de l'établissement, une contribution financière aux dépenses de fonctionnement de l'établissement public de coopération culturelle, dans les conditions ci-après.

Les contributions de base des collectivités membres et de leurs groupements pour une année sont les suivantes :

- La Commune d'Orange : 152 450 euros
- L'Etat : 300 000 euros
- La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur : 750 000 euros
- Le Département de Vaucluse : 300 000 euros

Ces contributions de base constituent pour chaque membre le montant de référence pour les contributions annuelles, sauf accord contraire, par délibérations concordantes, des personnes publiques concernées.
Ces contributions sont distinctes des subventions décidées annuellement par chacune des personnes publiques. Celles-ci peuvent faire l'objet de conventions spécifiques.
La contribution de l'État est complétée par une subvention de fonctionnement. À titre indicatif, le montant prévu de celle-ci en 2025 est de 250 000€.

Article 27 – Modification des statuts

« Sur proposition du Conseil d'administration, toute modification des statuts nécessite les décisions concordantes de chacun des membres de l'EPCC.
La décision de modification est approuvée par arrêté du Préfet de Région ».

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_450-DE

Annexe : Modalités d'élection des représentants du personnel au Conseil d'administration

Les modalités d'élection des représentants du personnel sont les suivantes.

1 Date et lieu du scrutin

Les élections des représentants du personnel sont organisées par le conseil d'administration tous les trois ans.
Le Conseil d'Administration détermine le jour du scrutin et les modalités de son organisation.
Les dates de scrutin sont portées à la connaissance des salariés par courrier (ou courriel) personnel et par voie d'affichage sur le lieu de travail

2 . Conditions d'électorat et d'éligibilité

Les conditions pour être électeur, appréciées à la date de l'élection, sont :

- être salarié de l'EPCC en cours de contrat (CDI ou CDD) au moment de l'élection.
- avoir 16 ans révolus,
- n'avoir encouru aucune condamnation privative de droit de vote.
- Le Directeur et l'agent comptable ne sont pas électeurs.

Les conditions requises pour être éligible, appréciées à la date de l'élection, sont :

- être salarié en cours de contrat à durée indéterminée.
- avoir 18 ans accomplis,
- ne pas être conjoint, partenaire de Pacs, concubin, ascendant, descendant, frère, sœur ou allié au même degré du (de la) Président(e) ou du Directeur (de la directrice)
- n'avoir encouru aucune condamnation privative de droit de vote,
- le Directeur (la directrice) et l'agent(e) comptable ne sont pas éligibles.

Les conditions d'électorat et d'éligibilité doivent être remplies au jour du scrutin.

3 Incompatibilités

Par assimilation aux dispositions législatives des établissements publics industriels et commerciaux de l'Etat (Loi n° 83-675 du 26 juillet 1983 relative à la démocratisation du secteur public), l'exercice du mandat d'administrateur salarié est considéré comme incompatible avec tout autre mandat de représentation du personnel en raison des risques de conflit d'intérêt.
Le mandat de représentant des salariés est incompatible avec toute autre fonction de représentation des intérêts du personnel à l'intérieur de l'EPCC, notamment avec les fonctions de délégué syndical, de membre du comité d'entreprise, de délégué du personnel ou de membre du comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail.

Le ou les mandats susvisés et la protection y afférente prennent fin à la date d'acquisition du nouveau mandat.
Le mandat de représentant des salariés est également incompatible avec l'exercice des fonctions de permanent syndical. En cas d'élection au conseil d'administration d'un salarié exerçant des fonctions de permanent syndical, il est mis fin à de telles fonctions et l'intéressé réintègre son emploi.

4. Candidatures

L'appel à candidatures est porté à la connaissance des salariés par courriel personnel et par voie d'affichage sur le lieu de travail 8 semaines avant l'élection.
Les actes de candidature doivent nécessairement comporter deux noms, celui du candidat au siège de représentant du personnel au Conseil d'administration et celui du candidat au siège de suppléant du représentant du personnel. Les actes de candidature sont déposés à la Direction au moins 6 semaines avant la date des élections.

Le respect de ces conditions est apprécié par le bureau de vote, qui arrête la liste définitive des candidatures au moins 4 semaines avant la date du scrutin. Cette liste est affichée sur les panneaux réservés à cet effet au siège de l'établissement.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_450-DE

5 Propagande et campagne électorales

Les candidats pourront remettre, au plus tard 10 jours avant la date arrêtée pour le scrutin, leur profession de foi à la direction qui en assure la diffusion par tous moyens.

6 Organisation du scrutin

La direction fait imprimer les bulletins de vote correspondant aux candidats validés par le Conseil d'administration. Les dimensions des bulletins de vote et leur mode d'impression seront d'un type uniforme pour tous les tickets.

Il est constitué un bureau de vote qui présidera aux opérations.

Le bureau de vote est composé de 3 électeurs, parmi lesquels, en principe, le plus âgé et le plus jeune dans l'établissement ; le troisième étant tiré au sort par l'électeur le plus âgé de l'établissement.

Le Directeur ainsi que les candidats assisteront le bureau, à titre purement consultatif.

Les procès-verbaux dressés par le bureau de vote, comportant éventuellement désignation des élus et de leurs suppléants, seront affichés sur les panneaux réservés à cet effet.
L'élection s'effectue par vote à bulletins secrets. Les élections s'organisent selon un scrutin uninominal majoritaire à deux tours, la majorité absolue des suffrages exprimés étant requise au premier tour, la majorité relative au second. En cas d'égalité de suffrages, le plus âgé des candidats est élu.

Si seulement deux candidats et deux suppléants se présentent pour l'élection, ils se trouvent automatiquement élu.

Les bulletins rayés ou plus généralement comportant une mention manuscrite ou un signe distinctif ne seront pas décomptés.
Les représentants du personnel siègent dès leur élection.

7 Vote par correspondance

Le vote par correspondance est ouvert aux personnels absents à la date du scrutin, à condition que les personnes concernées en fassent la demande à la direction par écrit au moins 10 jours avant la date du scrutin.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_450-DE

Au plus tard une semaine avant la date du scrutin, le service du personnel adressera, à chacun des personnels intéressés :

1) une notice explicative,
2) un exemplaire de chacun des bulletins de vote : « titulaires » et « suppléants » correspondant aux tickets présentés,
3) une enveloppe dans laquelle doivent être insérés les bulletins de vote,
4) une grande enveloppe timbrée et adressée à l'EPCC Les Chorégies d'Orange. Cette enveloppe, mentionnant au dos le nom, prénom de l'électeur, recevra les enveloppes contenant les bulletins de vote. Elle sera remise non ouverte au président du bureau de vote avant la clôture du scrutin.

8 Vote par procuration

Sous réserve d'en informer le bureau au moins 10 jours avant la date du scrutin, tout électeur peut donner mandat à un autre électeur afin que celui-ci vote en son nom et pour son compte. Le jour du scrutin, le mandataire doit présenter son mandat écrit aux membres du bureau de vote, ainsi qu'une photocopie de la carte d'identité du mandant.

9 Licenciement du représentant des salariés

En cas de projet de licenciement du représentant des salariés, le Directeur ne pourra notifier le licenciement qu'après avis des instances représentatives du personnel et autorisation du Conseil d'Administration qu'il aura sollicités à cet effet. A la demande du salarié concerné, ce dernier ainsi que la personne qui l'a assisté lors de l'entretien préalable pourront être entendus par le Conseil d'Administration avant qu'il ne rende sa décision.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_451-DE

DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE

DL_451_2025

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

* * * *

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU JEUDI 19 JUIN 2025

Nombre de membres

En exercice :	35
Présents :	25
Votants :	33

Voir résultat élection

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nîmes dans un délai de deux mois à compter de sa publication,

Publié le 25 JUIN 2025

L'an deux mille vingt cinq, le dix neuf juin, le Conseil municipal de la Commune d'Orange, légalement convoqué par le maire le treize juin 2025, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à l'Espace Alphonse Daudet à Orange ;

Sous la présidence de Monsieur Yann BOMPARD, Maire.

Étaient présents
Monsieur Yann BOMPARD, Monsieur Denis SABON, Madame Marie-Thérèse GALMARD, Madame Joelle EICKMAYER, Monsieur Jonathan ARGENSON, Madame Muriel BOUDIER, Monsieur Claude BOURGEOIS, Madame Marcelle ARSAC, Monsieur Xavier MARQUOT, Madame Catherine GASPA, Monsieur Patrice DUPONT, Madame Christiane LAGIER, Madame Christiane JOUFFRE, Madame Chantal GRABNER, Monsieur Jean-Michel BOUDIER, Madame Valérie ANDRES, Monsieur Patrick PAGE, Madame Joelle CHALANDON, Monsieur Cédric ARCHIER, Monsieur Jean-Pierre PASERO, Monsieur Bernard VATON, Monsieur Christian GASTOU, Madame Fabienne HALOUI, Monsieur Patrick SAVIGNAN, Madame Frédérique VIDAL

Absents représentés
Monsieur Armand BEGUELIN représenté(e) par Monsieur Xavier MARQUOT, Monsieur Michel BOUYER représenté(e) par Monsieur Jean-Michel BOUDIER, Monsieur Pierre MARQUESTAUT représenté(e) par Monsieur Claude BOURGEOIS, Madame Aline LANDRIN représenté(e) par Monsieur Patrice DUPONT, Monsieur Nicolas ARNOUX représenté(e) par Madame Marie-Thérèse GALMARD, Madame Céline BEYNEIX représenté(e) par Madame Marcelle ARSAC, Monsieur Jean-Dominique ARTAUD représenté(e) par Monsieur Denis SABON, Madame Carole NORMANI représenté(e) par Monsieur Christian GASTOU

Absents
Madame Marie-France LORHO, Monsieur Ronan PROTO

Conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Madame Catherine GASPA est nommé(e) secrétaire de séance à l'unanimité.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_451-DE

DL_451_2025
Rapporteur : Monsieur Yann BOMPARD

EPCC CHOREGIES D'ORANGE - DÉSIGNATION DES REPRÉSENTANTS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 1431-4 et R 1431-4 et L 2121-21 ;

Vu la délibération n° 053_2025 du conseil municipal du 3 février 2025 relative à la demande de création de l'EPCC « Chorégies d'Orange » et l'approbation de ses statuts ;

Vu l'article 9 des statuts de l'EPCC relatif à la composition du conseil d'administration ;

Considérant que la commune d'Orange détient deux sièges au conseil d'administration ;

Considérant que chaque assemblée délibérante des collectivités territoriales membres de l'EPCC désigne en son sein son ou ses représentants dans la limite de leur mandat électif restant à courir au jour de leur désignation.

Conformément à l'article L 2121-21 précité, le vote a lieu au scrutin secret. Toutefois, le conseil municipal peut décider, à l'unanimité, de ne pas procéder au scrutin secret aux nominations.

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCIDE

Article 1 : d'élire deux membres de son assemblée délibérante pour siéger au conseil d'administration de l'EPCC « Chorégies d'Orange » ;

Article 2 : d'autoriser le Maire ou l'adjoint délégué à signer tous les actes relatifs à cette affaire.

M. le Maire fait appel à candidature.

Il propose pour la majorité les candidatures suivantes :
- M. Yann BOMPARD
- M. Jonathan ARGENSON

Aucune autre candidature n'est proposée.

Votants : 33
Exprimés : 24
Blancs : 01
Abstentions : 06
Ne prend pas part au vote : 02

Messieurs Yann BOMPARD et Jonathan ARGENSON sont élus à l'unanimité pour siéger au conseil d'administration de l'EPCC « Chorégies d'Orange ».

SECRÉTAIRE DE SÉANCE
Catherine GASPA

LE MAIRE
Yann BOMPARD

VAUCLUSE - MAIRIE D'ORANGE - AFFAIRES JURIDIQUES

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_452-DE

JE MAINTIENDRAI

DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

* * * *

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DL_452_2025

SÉANCE DU JEUDI 19 JUIN 2025

Nombre de membres

En exercice :	35
Présents :	23
Votants :	30
Pour :	30
Contre :	0
Abstention :	0

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nîmes dans un délai de deux mois à compter de sa publication,

Publié le 25 JUIN 2025

L'an deux mille vingt cinq, le dix neuf juin, le Conseil municipal de la Commune d'Orange, légalement convoqué par le maire le 13 juin 2025, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à l'Espace Alphonse Daudet à Orange ;

Sous la présidence de Monsieur Denis SABON, 1er Adjoint.

Étaient présents
Monsieur Denis SABON, Madame Marie-Thérèse GALMARD, Madame Joelle EICKMAYER, Monsieur Jonathan ARGENSON, Madame Muriel BOUDIER, Monsieur Claude BOURGEOIS, Madame Marcelle ARSAC, Monsieur Xavier MARQUOT, Madame Catherine GASPA, Monsieur Patrice DUPONT, Madame Christiane LAGIER, Madame Christiane JOUFFRE, Madame Chantal GRABNER, Monsieur Jean-Michel BOUDIER, Monsieur Patrick PAGE, Madame Joelle CHALANDON, Monsieur Cédric ARCHIER, Monsieur Jean-Pierre PASERO, Monsieur Bernard VATON, Monsieur Christian GASTOU, Madame Fabienne HALOUI, Monsieur Patrick SAVIGNAN, Madame Frédérique VIDAL

Absents représentés
Monsieur Armand BEGUELIN représenté(e) par Monsieur Xavier MARQUOT, Monsieur Michel BOUYER représenté(e) par Monsieur Jean-Michel BOUDIER, Monsieur Pierre MARQUESTAUT représenté(e) par Monsieur Claude BOURGEOIS, Madame Valérie ANDRES représenté(e) par Madame Catherine GASPA, Madame Aline LANDRIN représenté(e) par Monsieur Patrice DUPONT, Monsieur Nicolas ARNOUX représenté(e) par Madame Marie-Thérèse GALMARD, Madame Céline BEYNEIX représenté(e) par Madame Marcelle ARSAC, Monsieur Jean-Dominique ARTAUD représenté(e) par Monsieur Denis SABON, Madame Carole NORMANI représenté(e) par Monsieur Christian GASTOU

Absent(s)(es)
Monsieur Yann BOMPARD, Madame Marie-France LORHO, Monsieur Ronan PROTO

Conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Madame Catherine GASPA est nommé(e) secrétaire de séance à l'unanimité.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_452-DE

DL_452_2025
Rapporteur : Monsieur Denis SABON

ALIENATION DE GRE A GRE D'UNE BANDE DE TERRAIN A DETACHER DE LA PARCELLE COMMUNALE CADASTREE SECTION BL N°3 SISE CHEMIN DU GUE DE BEAULIEU AU PROFIT DE MONSIEUR ET MADAME MARIE BERNARD

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L2241-1 ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment son article L1111-1 ;

Vu l'avis du Pôle d'évaluation domaniale n°03322 en date du 29 janvier 2025 ;

Vu le plan de division dressé par le Cabinet COURBI, géomètre-expert le 17 avril 2025 ;

Par courrier en date du 10 mars 2025, Monsieur et Madame Bernard MARIE, propriétaires des parcelles cadastrées section BL n°7,8 et 9 et 116, sises Chemin du Gué Beaulieu, mitoyennes de la parcelle communale cadastrée section BL n°3, d'une contenance de 4451 m² environ, ont manifesté la volonté d'acquérir une bande de terrain de 218 m² environ à détacher de ladite parcelle communale, correspondant au chemin d'accès à leur propriété (en teinte jaune sur le plan ci-annexé) ;

Considérant que le maintien de cette bande de terrain dans le patrimoine communal ne se justifie pas au titre de l'intérêt général, un accord amiable est intervenu aux conditions suivantes :

-cession au prix de 1,20 €/m², en zone agricole au PLU en vigueur, conformément à l'avis des Domaines ;

-prise en charge des frais de notaire et de géomètre par l'acquéreur ;

-création d'une servitude de passage piéton/véhicule et tous réseaux, au profit de la Ville, sur une longueur de 10m et 4m de large (matérialisée en teinte jaune quadrillé sur le plan ci-annexé), afin de maintenir un accès au surplus de la parcelle communale.

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCIDE

Article 1 : De céder ladite bande de terrain d'une surface de 218 m² environ, à détacher de la parcelle communale cadastrée section BL n°3, sise Chemin du Gué de Beaulieu, au profit de Monsieur et Madame Bernard MARIE (ou toute personne morale représentée par ces derniers pouvant s'y substituer) aux conditions susmentionnées ;

Article 2 : D'autoriser le Maire ou son Adjoint délégué à passer et à signer tout acte et pièce, tout avant-contrat, constituer toute servitude ou mise en copropriété qui pourrait être formée sur le bien, tout droit de préférence ou de rétrocession au profit de la Ville en cas de revente ou abandon du projet

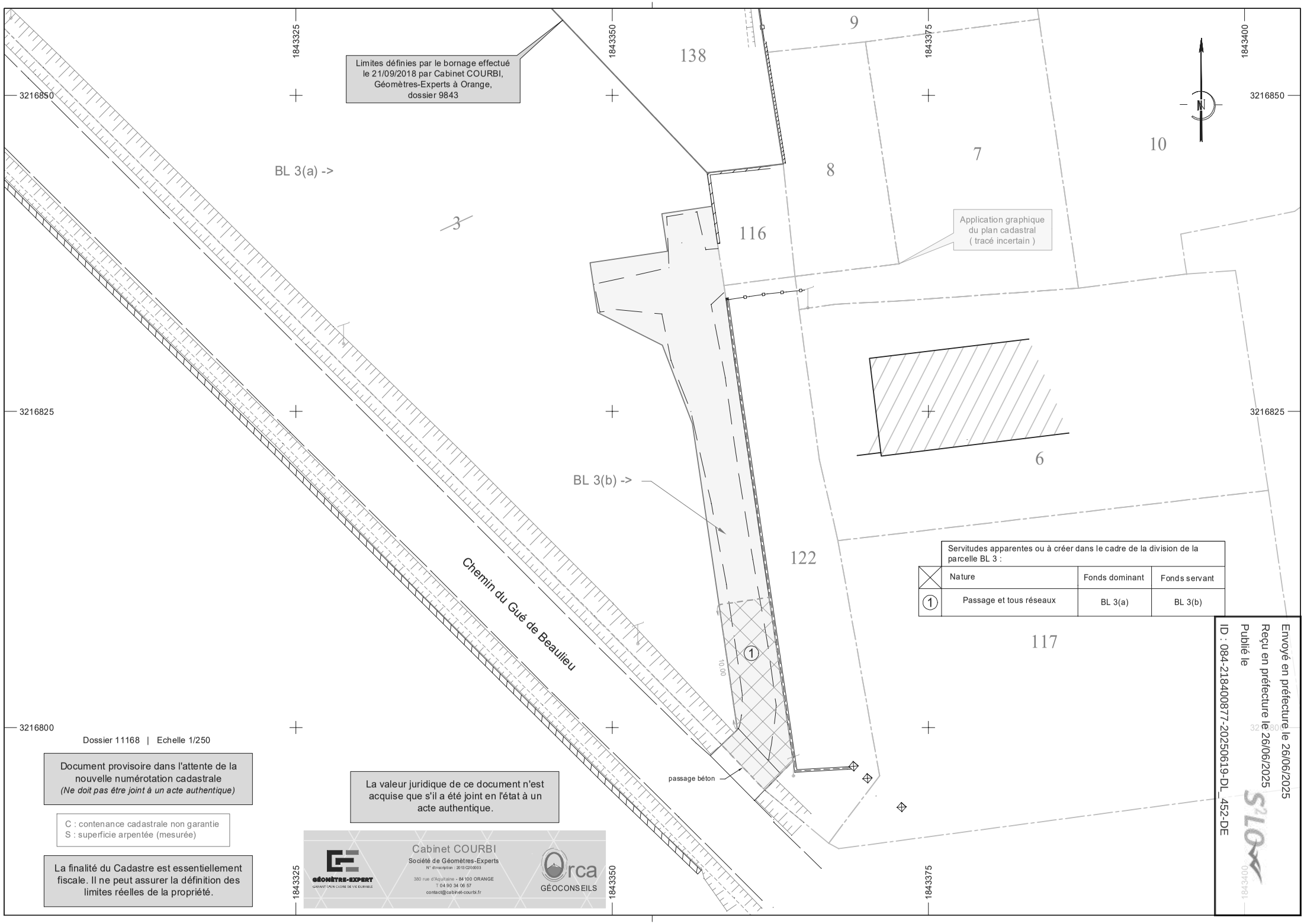
M. Yann BOMPARD, le Maire, décide de ne prendre part ni aux débats, ni au vote et quitte la séance à 10h38.
M. Denis SABON, 1er Adjoint, prend la présidence de la séance.

A l'unanimité,
- 30 Pour
- 2 Ne prennent pas part au vote
  Madame Marcelle ARSAC, Madame Céline BEYNEIX

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_452-DE

SECRÉTAIRE DE SÉANCE
Catherine GASPA

1er ADJOINT MUNICIPAL
Denis SABON



Servitudes apparentes ou à créer dans le cadre de la division de la parcelle BL 3 :			
	Nature	Fonds dominant	Fonds servant
1	Passage et tous réseaux	BL 3(a)	BL 3(b)

Dossier 11168 | Echelle 1/250

Document provisoire dans l'attente de la nouvelle numérotation cadastrale
(Ne doit pas être joint à un acte authentique)

C : contenance cadastrale non garantie
S : superficie arpentée (mesurée)

La finalité du Cadastre est essentiellement fiscale. Il ne peut assurer la définition des limites réelles de la propriété.

La valeur juridique de ce document n'est acquise que s'il a été joint en l'état à un acte authentique.

Cabinet COURBI
Société de Géomètres-Experts
N° d'inscription : 2013 C200003
380 rue d'Aquitaine - 84100 ORANGE
T 04 90 34 06 57
contact@cabinet-courbi.fr
GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE
Orca GÉOCONSEILS

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_452-DE

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_452-DE

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
CITÉ ADMINISTRATIVE
AVENUE DU 7ÈME GÉNIE
BP 31091
84097 AVIGNON CEDEX 9

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

Affaire suivie par : Lydie TRAVIER
lydie.travier@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06.34.66.11.95
Réf. DS : 2193 0122
Réf. OSE : 2025-84087-03322

AVIGNON, le 29 janvier 2025

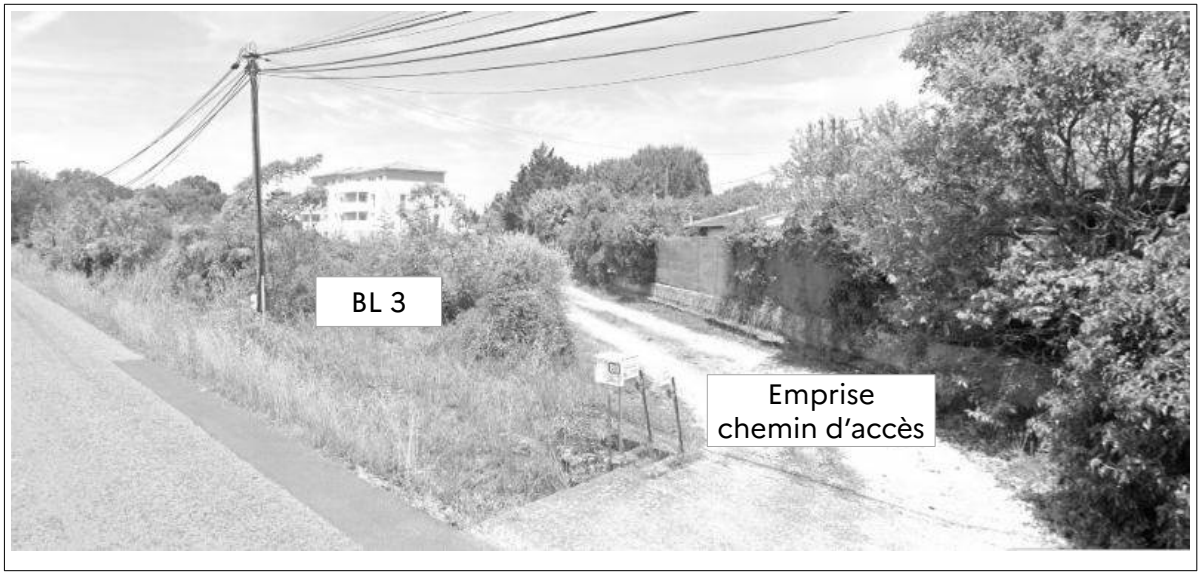
LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES

À

COMMUE D'ORANGE
SERVICE FONCIER
307, AVENUE DE L'ARC DE TRIOMPHE
84102 ORANGE CEDEX

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 : Terre agricole

Adresse du bien : Chemin du Gué de Beaulieu - 84100 ORANGE

Valeur : 240 € assortie d'une marge d'appréciation de **10**% (voir page 5)

des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur vénale ».

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_452-DE

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNE D'ORANGE

Affaire suivie par : Ester PETIT – Directrice service foncier

2 - DATE

Date de réception du dossier	15/01/2025
Date de visite	X
Caractère complet du dossier	15/01/2025
Délais supplémentaires	X
Date d'échéance	15/02/2025

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

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature 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

Demande d'estimation de la valeur vénale d'une emprise au sol de terre agricole, dans le cadre d'une cession à un riverain pour la création d'un chemin d'accès vers une habitation.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune d'Orange est située au Nord-Ouest du Vaucluse, elle représente un carrefour de passage par sa proximité des autoroutes A7 et A9.

Elle fait partie de la Communauté de Communes Pays Réuni d'Orange (CCPRO).
Dotée d'une renommée culturelle importante, liée à son patrimoine antique et culturel majeur (le théâtre antique, l'Arc de triomphe, les Chorégies d'Orange), la commune est également marquée par une situation économique contrastée.

La commune présente un taux de chômage, supérieur à la moyenne du département et nationale. Elle compte deux quartiers prioritaires (Fourchevieilles, Comtadines, l'Aygues, et le quartier Nogent Saint-Clément). La principale activité économique du territoire est consacrée au commerce, transports et services.

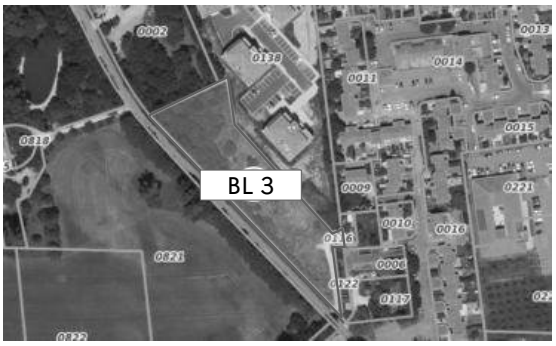
La gentrification de la périphérie du territoire et la concurrence des zones commerciales périphériques contribuent à fragiliser les commerces du centre-ville

Elle compte actuellement environ 30 000 habitants ce qui en fait la deuxième plus grande ville du Vaucluse.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_452-DE

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

La parcelle à évaluer se trouve à l'Ouest du cœur de ville, dans une zone agricole à proximité d'habitats collectifs et individuels. On accède au bien depuis la route de Caderousse, puis par le chemin du Gué de Beaulieu.



4.3. Références Cadastrales

La parcelle sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie au sol	Emprise	Nature réelle
Orange	BL 3	Chemin du Gué de Beaulieu	4 451 m²	200 m²	Terre agricole

4.4. Descriptif

Il s'agit d'une terre agricole en nature de friche, sur laquelle est à détacher un chemin d'accès situé au Sud de cette dernière s'une superficie d'environ 200 m².

Projet d'emprise

4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)

Néant

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_452-DE

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune d'Orange

Origine de propriété : Ancienne

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Bien libre de toute occupation.

6 - URBANISME

La commune d'Orange est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont la dernière modification a été approuvée le 15/02/2019.

La parcelle BL 3 est classée en zone agricole (Ua) du PLU et en en zone rouge du PPRI de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu.

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 et critères de recherche – Termes de référence

Critères : Terres agricoles en nature de terre sur la commune d'Orange, dans un périmètre de 3 kilomètres autour de la parcelle BL 3 parcelle, sur une période de recherche comprise entre janvier 2022 et décembre 2024.

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
1	8404P01 2022P18407	87//ZE/18//	LES GRAVES	10/08/2022	2 893	3 591 €	1,24 €
2	8404P01 2022P20178	87//A/703//	RUSSAMP EST	08/09/2022	1 715	500 €	0,29 €
3	8404P01 2023P11604	87//A/320//	RUSSAMP EST	05/06/2023	4 100	4 920 €	1,20 €
4	8404P01 2023P12258	87//D/81//	LA VIOLETTE	21/06/2023	3 180	2 500 €	0,79 €
5	8404P01 2024P15607	87//ZC/69//	MEYNE OUEST	15/05/2024	697	906 €	1,30 €

Prix moyen	0,96 €
Prix médian	1,20 €

Pour ce type de bien, le prix au m² est compris entre 0,29 € et 1,30 €.

Le prix moyen au m² s'établit à 0,96 € et le prix médian à 1,20 €.

8.1.2.Autres sources

Néant

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_452-DE

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Il est retenu la valeur médiane des termes de référence ; soit **1,20 €/m²**.

1,20 € x 200 m² = **240 €**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

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.

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 240 €

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 **216 €**.

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 à un prix plus élevé.

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.

* 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.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_452-DE

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.

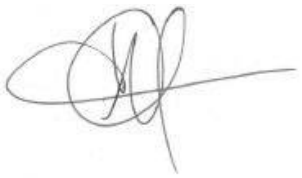
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

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'Inspectrice des Finances Publiques



LYDIE TRAVIER

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.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_453-DE

JE MAINTIENDRAI

DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

* * * *

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DL_453_2025

SÉANCE DU JEUDI 19 JUIN 2025

Nombre de membres

En exercice :	35
Présents :	23
Votants :	30
Pour :	27
Contre :	0
Abstention :	3

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nîmes dans un délai de deux mois à compter de sa publication,

Publié le 25 JUIN 2025

L'an deux mille vingt cinq, le dix neuf juin, le Conseil municipal de la Commune d'Orange, légalement convoqué par le maire le 13 juin 2025, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à l'Espace Alphonse Daudet à Orange ;

Sous la présidence de Monsieur Denis SABON, 1er Adjoint.

Étaient présents
Monsieur Denis SABON, Madame Marie-Thérèse GALMARD, Madame Joelle EICKMAYER, Monsieur Jonathan ARGENSON, Madame Muriel BOUDIER, Monsieur Claude BOURGEOIS, Madame Marcelle ARSAC, Monsieur Xavier MARQUOT, Madame Catherine GASPA, Monsieur Patrice DUPONT, Madame Christiane LAGIER, Madame Christiane JOUFFRE, Madame Chantal GRABNER, Monsieur Jean-Michel BOUDIER, Monsieur Patrick PAGE, Madame Joelle CHALANDON, Monsieur Cédric ARCHIER, Monsieur Jean-Pierre PASERO, Monsieur Bernard VATON, Monsieur Christian GASTOU, Madame Fabienne HALOUI, Monsieur Patrick SAVIGNAN, Madame Frédérique VIDAL

Absents représentés
Monsieur Armand BEGUELIN représenté(e) par Monsieur Xavier MARQUOT, Monsieur Michel BOUYER représenté(e) par Monsieur Jean-Michel BOUDIER, Monsieur Pierre MARQUESTAUT représenté(e) par Monsieur Claude BOURGEOIS, Madame Valérie ANDRES représenté(e) par Madame Catherine GASPA, Madame Aline LANDRIN représenté(e) par Monsieur Patrice DUPONT, Monsieur Nicolas ARNOUX représenté(e) par Madame Marie-Thérèse GALMARD, Madame Céline BEYNEIX représenté(e) par Madame Marcelle ARSAC, Monsieur Jean-Dominique ARTAUD représenté(e) par Monsieur Denis SABON, Madame Carole NORMANI représenté(e) par Monsieur Christian GASTOU

Absent(s)(es)
Monsieur Yann BOMPARD, Madame Marie-France LORHO, Monsieur Ronan PROTO

Conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Madame Catherine GASPA est nommé(e) secrétaire de séance à l'unanimité.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_453-DE

DL_453_2025
Rapporteur : Monsieur Denis SABON

REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE – ALIENATION DE GRE A GRE DU LOCAL COMMUNAL CADASTRE SECTION BO N°299 (LOT N°2) SIS 2 RUE DE LA PISE AU PROFIT DE MONSIEUR FLORENT AGRO

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L2241-1 ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment son article L1111-1 ;

Vu l'avis du Pôle d'évaluation domaniale n°2094 4433 en date du 25 février 2025 ;

Par courrier en date du 24 mars 2025, Monsieur Florent AGRO, nouvellement propriétaire de l'immeuble cadastré section BO n°144 (ex « bar l'Univers ») sis 6 Place Clemenceau, a manifesté la volonté d'acquérir le local communal mitoyen cadastré section BO n°299 (lot n°2) sis 2 rue de la Pise, d'une surface de 22 m² (avec cave), en vue de l'agrandissement de son local commercial, permettant une reprise d'activité viable.

Il est rappelé que conformément aux termes de l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales, le conseil municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat (avis du Domaine).

Ainsi, la Commune souhaite favoriser la réalisation de ce projet de redynamisation du centre-ville, en procédant à l'aliénation du bien communal sus-désigné aux conditions suivantes :

- Prix fixé à 40 000,00 €, au vu de l'avis du Domaine en date du 25 février 2025 fixant la valeur vénale à 39 400,00 € (prix auquel s'ajoutera, s'il y a lieu, une TVA sur prix total ou sur marge, conformément aux dispositions légales en vigueur au jour de la régularisation de la vente par acte notarié),

- Signature d'une promesse de vente aux conditions suspensives suivantes :

-Obtention par l'acquéreur de toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation dudit projet, purgées de tout recours, s'il y a lieu ;

-Obtention par l'acquéreur du financement par un prêt bancaire, s'il y a lieu,

-Prise en charge des frais de notaire par l'acquéreur,

-Insertion des clauses-types à l'acte de vente : pacte de préférence au profit de la Ville, agrément de la Ville en cas de revente, droit de rétrocession au profit de la Ville notamment en cas d'abandon du projet.

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCIDE

Article 1 : De céder le local communal cadastré section BO n°299 (lot n°2) sis 2 rue de la Pise, au profit de Monsieur Florent AGRO (ou toute personne morale représentée par ce dernier pouvant s'y substituer) aux conditions susmentionnées ;

Article 2 : D'autoriser le Maire ou son Adjoint délégué à passer et à signer tout acte et pièce, tout avant-contrat, constituer toute servitude ou mise en copropriété qui pourrait être formée sur le bien, tout droit de préférence ou de rétrocession au profit de la Ville en cas de revente ou abandon du projet.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_453-DE

M. Yann BOMPARD, le Maire, décide de ne prendre part ni aux débats, ni au vote et a quitté la séance à 10h38.
M. Denis SABON, 1er Adjoint, prend la présidence de la séance.

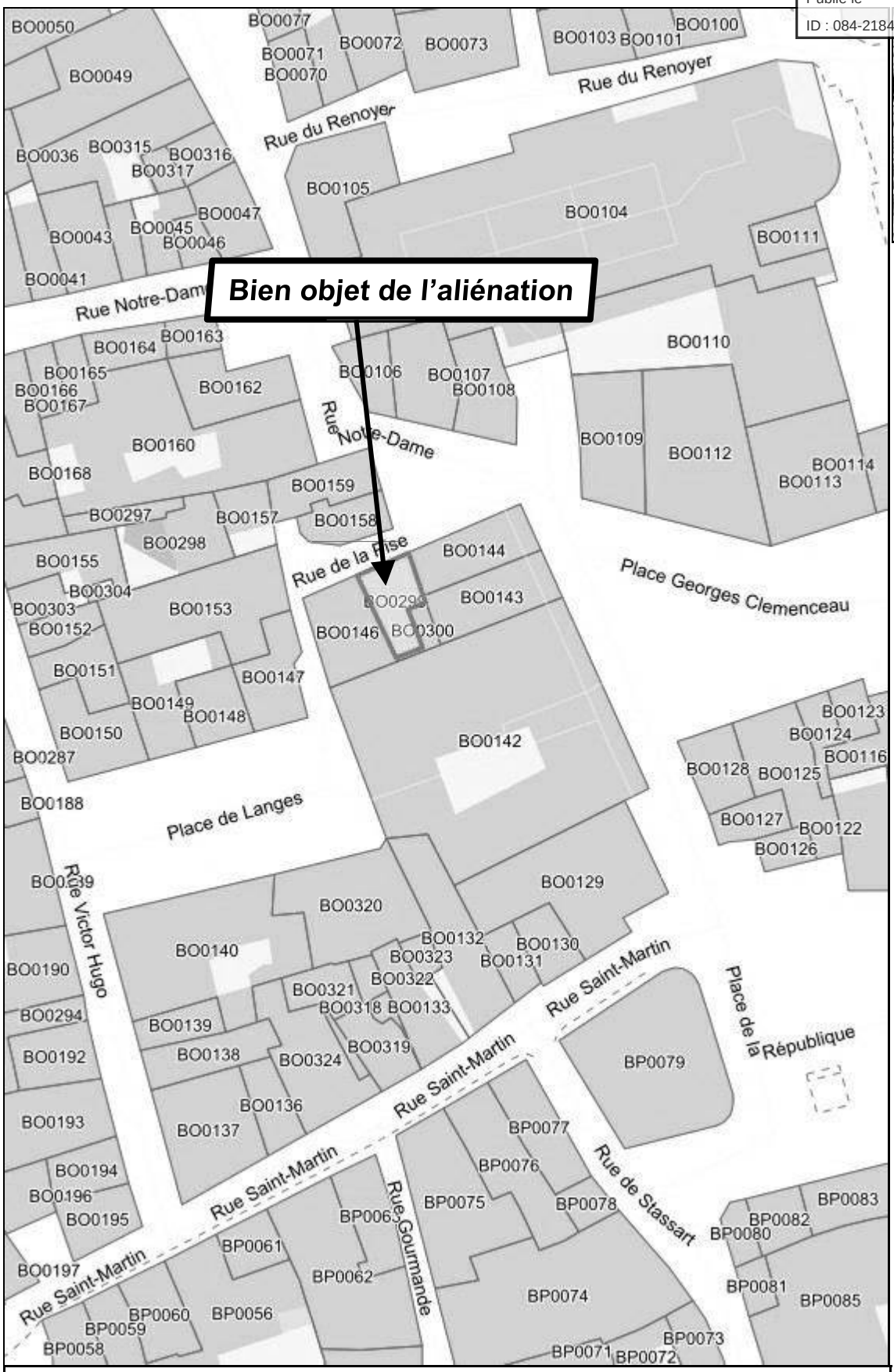
A l'unanimité,

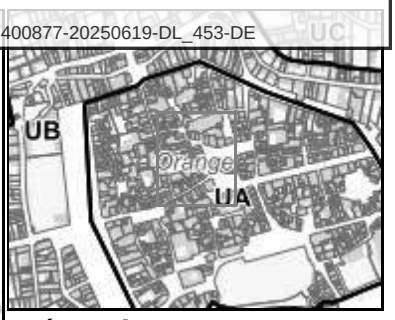
- 27 Pour
- 3 Abstention(s)
  Monsieur Bernard VATON, Madame Carole NORMANI, Monsieur Christian GASTOU
- 2 Ne prennent pas part au vote
  Madame Marcelle ARSAC, Madame Céline BEYNEIX

SECRÉTAIRE DE SÉANCE
Catherine GASPA

1er ADJOINT MUNICIPAL
Denis SABON

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_453-DE





Légende

Cadastre 2024

Parcelle

Commentaires:CONSEIL MUNICIPAL :
REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE- ALIENATION DE GRE A GRE DE L'IMMEUBLE CADASTRE SECTION BO N°299 (LOT N° 2) SIS 2 RUE DE LA PISE AU PROFIT DE MONSIEUR FLORENT AGRO

Édité le : 13/05/2025 par Angélique NOUGUIER sur "https://vmap.ccpro.fr" A4 - Échelle 1:716
Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat - Mairie Orange
Source(s):

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_453-DE

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
CITÉ ADMINISTRATIVE
AVENUE DU 7ÈME GÉNIE
BP 31091
84097 AVIGNON CEDEX 9

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

Affaire suivie par : Lydie TRAVIER
lydie.travier@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06.34.66.11.95
Réf. DS : 2094 4433
Réf. OSE : 2024-84087-82191

AVIGNON, le 25 février 2025

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES

À

MAIRIE D'ORANGE
SERVICE FONCIER
307, AVENUE DE L'ARC DE TRIOMPHE
84102 ORANGE CEDEX

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

Avis modificatif qui annule et remplace le précédent avis rédigé le 22 novembre 2024

Motif : Modification de la surface pondérée.

Désignation du bien : Commerce au rez-de-chaussée d'un immeuble de centre-ville

Adresse du bien : 2, Rue de la Pise - 84100 ORANGE

Valeur : 39 400 € assortie d'une marge d'appréciation de **10**% (voir page 5)

des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur vénale ».

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_453-DE

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNE D'ORANGE

Affaire suivie par : Esther PETIT - Directrice du service foncier

2 - DATE

Date de réception du dossier	12/11/2024
Date de visite	22/11/2024
Caractère complet du dossier	12/11/2024
Délai supplémentaire	X
Date d'échéance	22/12/2024

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

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature 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

Demande d'estimation de la valeur vénale d'un commerce situé au rez-de-chaussé d'un immeuble dans le cadre d'une cession à un opérateur privé en vue de la réhabilitation du commerce en centre-ville.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune d'Orange est située au Nord-Ouest du Vaucluse, elle représente un carrefour de passage par sa proximité des autoroutes A7 et A9.

Elle fait partie de la Communauté de Communes Pays Réuni d'Orange (CCPRO).

Dotée d'une renommée culturelle importante, liée à son patrimoine antique et culturel majeur (le théâtre antique, l'Arc de triomphe, les Chorégies d'Orange), la commune est également marquée par une situation économique contrastée.

La commune présente un taux de chômage, supérieur à la moyenne du département et nationale. Elle compte deux quartiers prioritaires (Fourchevieilles, Comtadines, l'Aygues, et le quartier Nogent Saint-Clément). La principale activité économique du territoire est consacrée au commerce, transports et services.
La gentrification de la périphérie du territoire et la concurrence des zones commerciales périphériques contribuent à fragiliser les commerces du centre-ville

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_453-DE

Elle compte actuellement environ 30 000 habitants ce qui en fait la deuxième plus grande ville du Vaucluse.

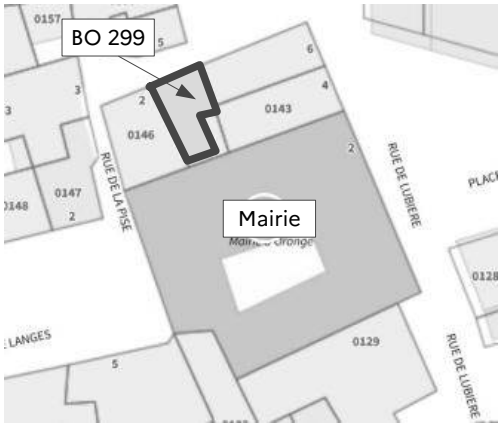
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien à évaluer est adossé à l'hôtel de ville de la commune et situé dans une rue parallèle et piétonne. Le commerce ne dispose pas de stationnement privatif.

4.3. Références Cadastrales

La parcelle sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie au sol	Nature réelle
Orange	BO 299	2, Rue de la Pise	56 m²	Immeuble mixte



4.4. Descriptif

Immeuble mixte construit dans les années 1880 élevé de 3 étages, constitué d'un commerce en rez-de-chaussé et de 3 logements vacants (un part étage). La façade du bien est recouverte d'enduit gris et parée de volets métalliques pliants. En cas de cession du commerce, la réalisation d'une copropriété est à prévoir.

Commerce rénové, composé d'une pièce principale, d'un renfoncement équipé d'un lavabo, de toilettes et d'une cave en l'état et en sous-sol au sol en béton sur toute la surface du commerce à usage de réserve.

Le commerce est équipé d'une vitrine aux contours métalliques, le sol est carrelé, les murs sont peints et le plafond est agrémenté de dalle de faux plafond sur lesquelles sont encastrés des spots lumineux.

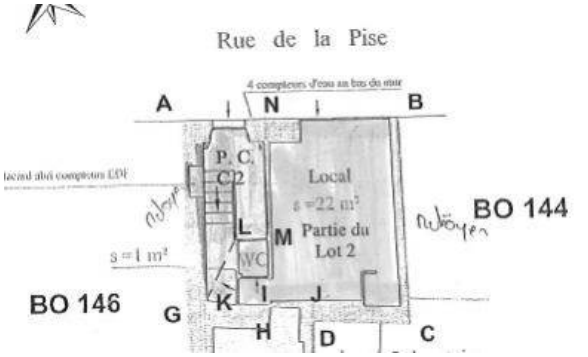
Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_453-DE

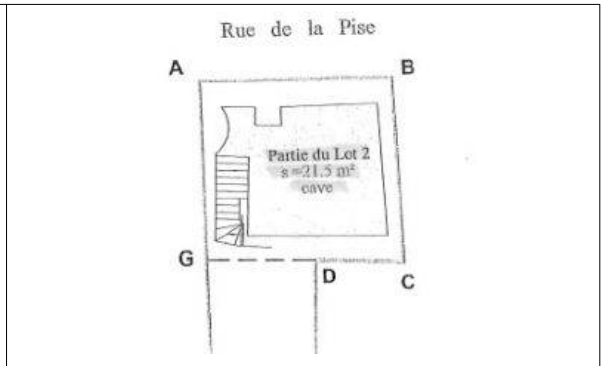
4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)

Source Cadastre : 44 m²

Nouvel élément : Le consultant à présenter les plans du bien à évaluer.
La surface principale est de 22 m² et la cave à usage de stockage de 21,5 m². Il est appliqué un coefficient de pondération sur la partie cave à hauteur de 0.3 ; soit une surface retenue pour la cave de 6,45 m².

22 m² + 6,45 m² = **28,45 m²**





5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune d'Orange

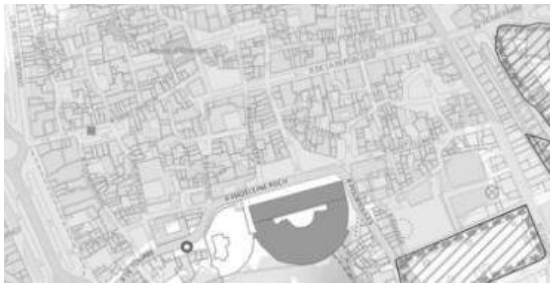
Origine de propriété : Ancienne

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Le bien est actuellement libre de toute occupation.

6 - URBANISME

La commune d'Orange est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont la dernière procédure a été approuvée le 15 février 2019.
La parcelle BO 299 est classée en zone urbaine (Ua – Centre historique) du PLU et en zone verte du PPRI Aygues, Meyne et Rieu.



Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_453-DE

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 et critères de recherche – Termes de référence

Critères : Commerces de faible surface situés sur la commune d'Orange dans un rayon de 300 mètres autour de la parcelle BO 299, sur une période de recherche comprise de janvier 2022 à octobre 2024.

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
1	8404P01 2022P23262	87//BO/15//3	4 RUE AUGUSTE LACOUR	20/10/2022	44	61 490 €	1 398 €
2	8404P01 2023P09621	87//BO/34//2	9 RUE VICTOR HUGO	12/04/2023	73	100 000 €	1 370 €
3	8404P01 2024P05182	87//BO/263//1	16 CRS ARISTIDE BRIAND	19/03/2024	38	75 000 €	1 974 €
4	8404P01 2024P07870	87//BR/64//2	2 RUE JULES FORMIGE	17/04/2024	30	75 000 €	2 500 €
5	8404P01 2024P17375	87//BR/14//6	12 RUE SEGOND WEBER	30/09/2024	35	85 000 €	2 429 €

Prix moyen	1 934 €
Prix médian	1 974 €

Pour ce type de bien, le prix au m² est compris entre 1 370 € et 2 500 €.

Le prix moyen au m² s'établit à 1 934 € et le prix médian à 1 974 €.

8.1.2. Autres sources

Cote annuelle des valeurs vénales immobilières et foncières - Édition 2024 (CALLON)

- Vente de boutique sur la commune d'Orange : **660 €/m²** à **1 710 €/m²**

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Le commerce est bien entretenu, mais situé en retrait des axes passants du centre-ville. Au regard de cet élément il est retenu la fourchette basse des termes de référence ; soit **1 385 €/m²**.

Cette valeur correspond à la valeur moyenne des prix de vente issus de la cote CALLON pour des biens similaires.

1 385 € x 28,45m² = 39 403,25 € arrondi à **39 400 €**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

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.

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 39 400 €

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_453-DE

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **35 460 €**.

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 élevé ou 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.

* 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 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

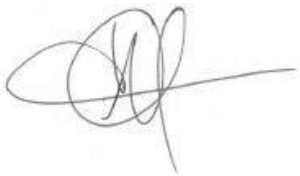
Pour le Directeur Départemental des Finances

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_453-DE

Publié le

par délégation,

L'Inspectrice des Finances Publiques



LYDIE TRAVIER

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.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_454-DE

JE MAINTIENDRAI

DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

* * * *

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DL_454_2025

SÉANCE DU JEUDI 19 JUIN 2025

Nombre de membres

En exercice :	35
Présents :	23
Votants :	30
Pour :	23
Contre :	0
Abstention :	7

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nîmes dans un délai de deux mois à compter de sa publication,

Publié le 25 JUIN 2025

L'an deux mille vingt cinq, le dix neuf juin, le Conseil municipal de la Commune d'Orange, légalement convoqué par le maire le 13 juin 2025, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à l'Espace Alphonse Daudet à Orange ;

Sous la présidence de Monsieur Denis SABON, 1er Adjoint.

Étaient présents
Monsieur Denis SABON, Madame Marie-Thérèse GALMARD, Madame Joelle EICKMAYER, Monsieur Jonathan ARGENSON, Madame Muriel BOUDIER, Monsieur Claude BOURGEOIS, Madame Marcelle ARSAC, Monsieur Xavier MARQUOT, Madame Catherine GASPA, Monsieur Patrice DUPONT, Madame Christiane LAGIER, Madame Christiane JOUFFRE, Madame Chantal GRABNER, Monsieur Jean-Michel BOUDIER, Monsieur Patrick PAGE, Madame Joelle CHALANDON, Monsieur Cédric ARCHIER, Monsieur Jean-Pierre PASERO, Monsieur Bernard VATON, Monsieur Christian GASTOU, Madame Fabienne HALOUI, Monsieur Patrick SAVIGNAN, Madame Frédérique VIDAL

Absents représentés
Monsieur Armand BEGUELIN représenté(e) par Monsieur Xavier MARQUOT, Monsieur Michel BOUYER représenté(e) par Monsieur Jean-Michel BOUDIER, Monsieur Pierre MARQUESTAUT représenté(e) par Monsieur Claude BOURGEOIS, Madame Valérie ANDRES représenté(e) par Madame Catherine GASPA, Madame Aline LANDRIN représenté(e) par Monsieur Patrice DUPONT, Monsieur Nicolas ARNOUX représenté(e) par Madame Marie-Thérèse GALMARD, Madame Céline BEYNEIX représenté(e) par Madame Marcelle ARSAC, Monsieur Jean-Dominique ARTAUD représenté(e) par Monsieur Denis SABON, Madame Carole NORMANI représenté(e) par Monsieur Christian GASTOU

Absent(s)(es)
Monsieur Yann BOMPARD, Madame Marie-France LORHO, Monsieur Ronan PROTO

Conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Madame Catherine GASPA est nommé(e) secrétaire de séance à l'unanimité.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_454-DE

DL_454_2025
Rapporteur : Monsieur Denis SABON

REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE – ALIENATION DE GRE A GRE DES IMMEUBLES COMMUNAUX CADASTRES SECTION BO N°37 SIS 18 RUE VICTOR HUGO (PARTIE HABITATION) ET BR N°214 SIS 1 BIS RUE VILLENEUVE AU PROFIT DE MADAME MARINA MONNARD

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L2241-1 ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment son article L1111-1 ;

Vu les avis du Pôle d'évaluation domaniale n°02887 et n°02892 en date du 24 janvier 2025 ;

Par courrier en date du 20 mai 2025, Madame Marina MONNARD a manifesté la volonté d'acquérir les immeubles communaux suivants, en vue d'une réhabilitation globale en logements qualitatifs :

-section BO n°37 sis 18 rue Victor Hugo (partie habitation), d'une contenance de 20 m² environ.
-section BR n°214, d'une contenance de 35 m² environ.
Le coût des travaux est estimé à 130 000,00 € HT.

Il est précisé que la Ville entend conserver la propriété du local commercial en RDC de l'immeuble 18 Rue Victor Hugo dans le cadre de la politique municipale incitative de redynamisation du centre-ville (baux commerciaux attractifs...).

Il est rappelé que conformément aux termes de l'article L 2241-1 sumentionné, le conseil municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat (avis du Domaine).

Ainsi, la Commune souhaite favoriser la réalisation de ce projet de redynamisation du centre-ville, tout en générant une économie du coût desdits travaux de réhabilitation estimé à 130 000,00 € HT, en procédant à l'aliénation des immeubles sus-désignés aux conditions suivantes :

- Prix global fixé à 117 000,00 € (prix auquel s'ajoutera, s'il y a lieu, une TVA sur prix total ou sur marge, conformément aux dispositions légales en vigueur au jour de la régularisation de la vente par acte notarié), décomposé comme suit :

•52 000,00 € pour l'immeuble sis 18 rue Victor Hugo (partie habitation), conformément à l'avis du Domaine en date du 24 janvier 2025 ;

•65 000,00 € pour l'immeuble sis 1bis rue Villeneuve, conformément à l'avis du Domaine en date du 24 janvier 2025 ;

- Signature d'une promesse de vente aux conditions suspensives suivantes :

•Obtention par l'acquéreur de toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation dudit projet, purgées de tout recours, s'il y a lieu ;

•Obtention par l'acquéreur du financement par un prêt bancaire,

-Prise en charge des frais de notaire par l'acquéreur,

-Insertion des clauses-types à l'acte de vente : pacte de préférence au profit de la Ville, agrément de la Ville en cas de revente, droit de rétrocession au profit de la Ville notamment en cas d'abandon du projet.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_454-DE

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCIDE

Article 1 : De céder les immeubles communaux cadastrés section BO n°37 sis 18 rue Victor Hugo (partie habitation), et section BR n°214, sis 1 Bis Rue Villeneuve au profit de Madame Marina MONNARD (ou toute personne morale représentée par cette dernière pouvant s'y substituer) aux conditions susmentionnées ;

Article 2 : D'autoriser le Maire ou son Adjoint délégué à passer et à signer tout acte et pièce, tout avant-contrat, constituer toute servitude ou mise en copropriété qui pourrait être formée sur le bien, tout droit de préférence ou de rétrocession au profit de la Ville en cas de revente ou abandon du projet.

M. Yann BOMPARD, le Maire, décide de ne prendre part ni aux débats, ni au vote et a quitté la séance à 10h38.
M. Denis SABON, 1er Adjoint, prend la présidence de la séance.

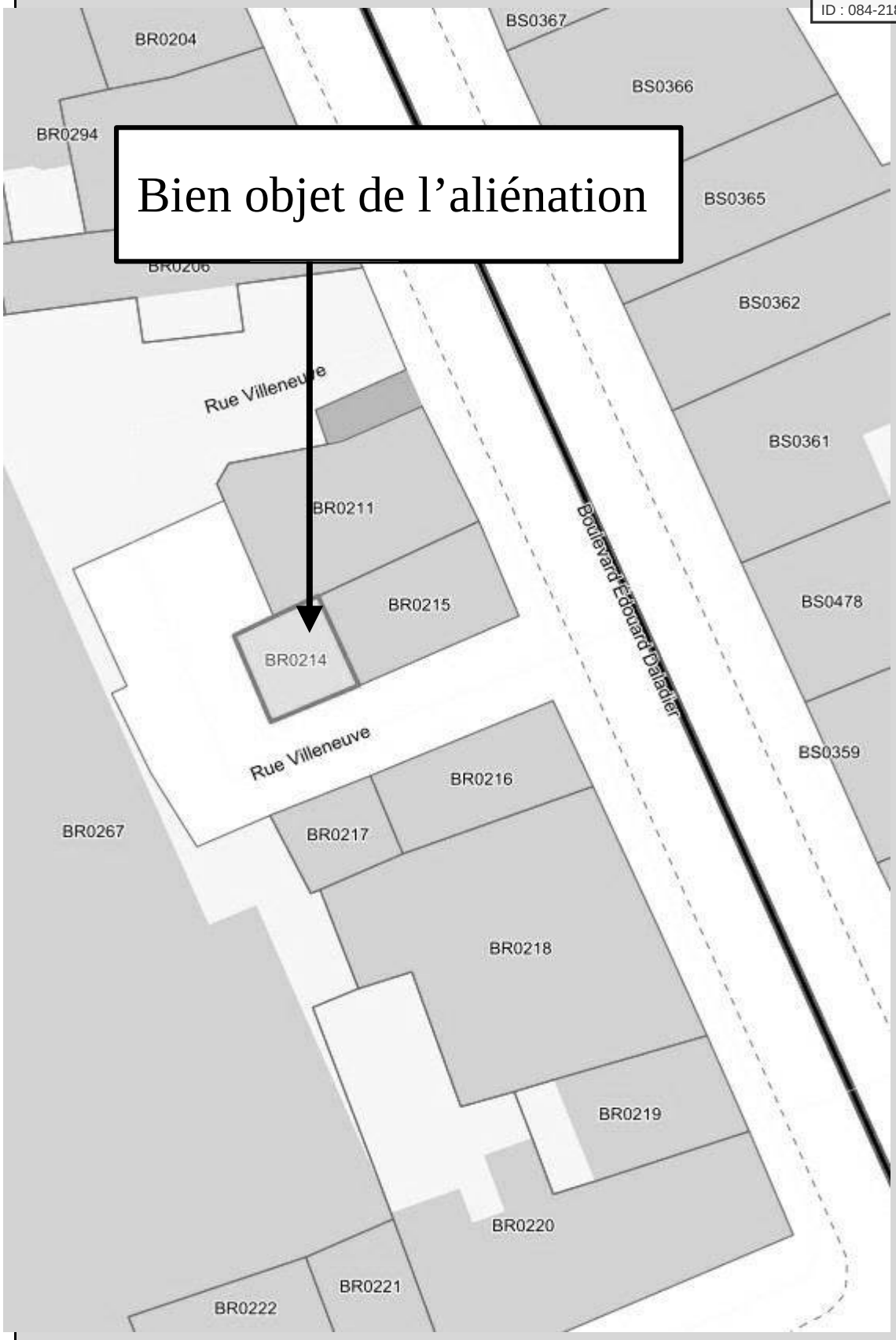
A l'unanimité,

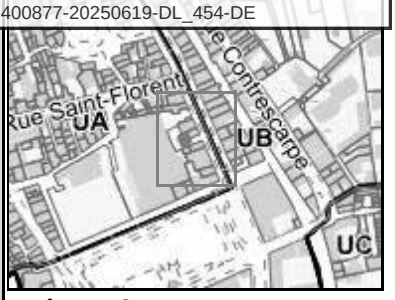
- 23 Pour
- 7 Abstention(s)
  Monsieur Jean-Pierre PASERO, Monsieur Bernard VATON, Madame Carole NORMANI, Monsieur Christian GASTOU, Madame Fabienne HALOUI, Monsieur Patrick SAVIGNAN, Madame Frédérique VIDAL
- 2 Ne prennent pas part au vote
  Madame Marcelle ARSAC, Madame Céline BEYNEIX

SECRÉTAIRE DE SÉANCE
Catherine GASPA

1er ADJOINT MUNICIPAL
Denis SABON

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_454-DE





Légende

Cadastre 2024

Parcelle

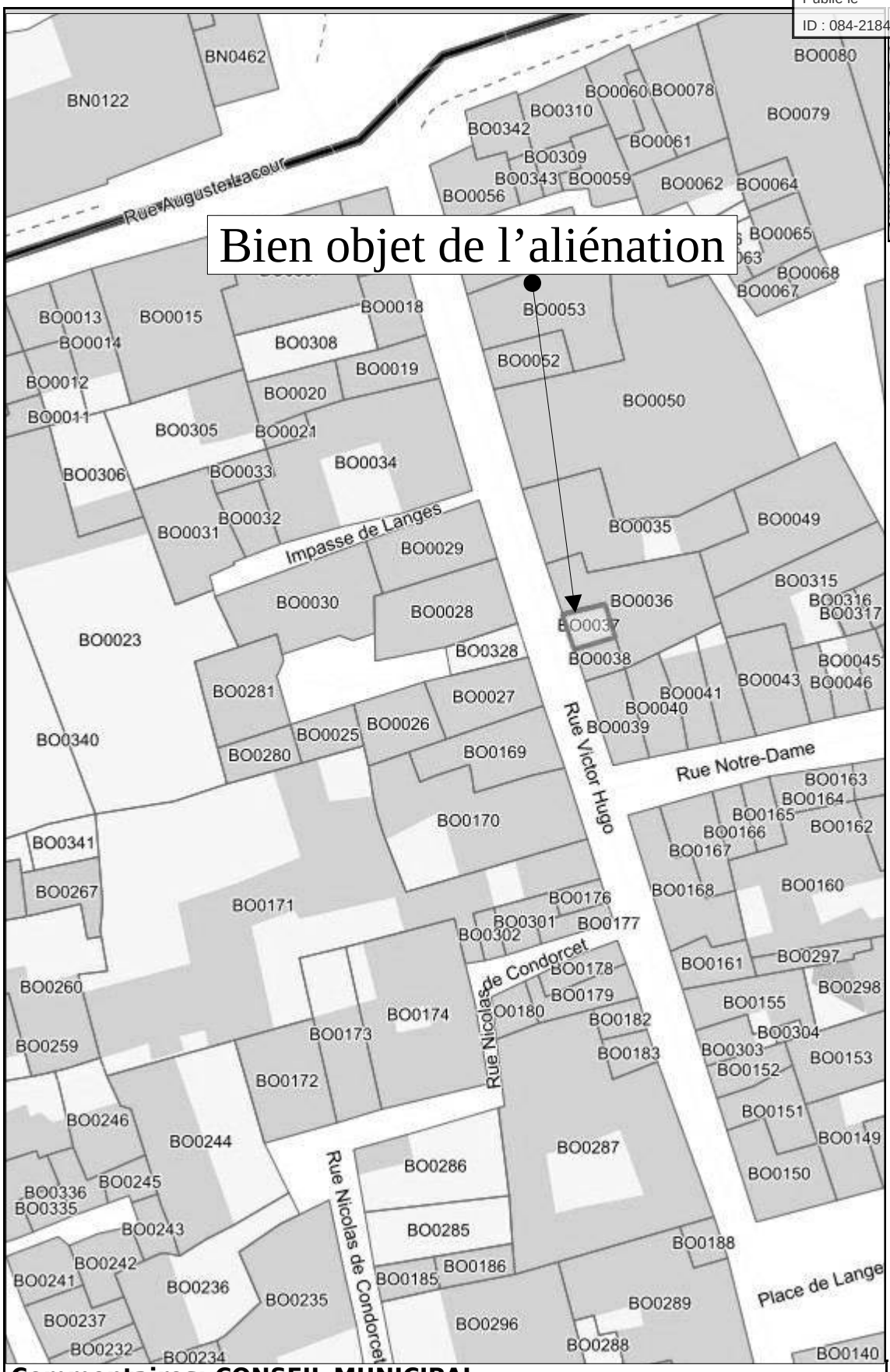
Commentaire: CONSEIL MUNICIPAL : REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE-ALIENATION DE GRE A GRE DES IMMEUBLES COMMUNAUX CADASTRES BO N°37 SIS 18 RUE VICTOR HUGO (PARTIE HABITATION) ET IMMEUBLE CADASTRE SECTION BR N°214 SIS 1 BIS RUE VILLENEUVE AU PROFIT DE MADAME MARINA MONNARD

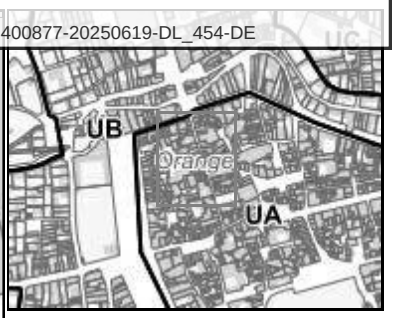
Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat - Mairie Orange

Édité le : 13/05/2025 par Angélique NOUGUIER sur "http://vmap.ccpro.fr" A4 - Échelle 1:358

Source(s):

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_454-DE





Légende

Cadastre 2024

Parcelle

Commentaires: CONSEIL MUNICIPAL
REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE-ALIENATION DE GRE A GRE DES IMMEUBLES COMMUNAUX CADASTRES SECTION BO N°37 SIS 18 RUE VICTOR HUGO (PARTIE HABITATION) ET BR N°214 SIS 1BIS RUE VILLENEUVE AU PROFIT DE MADAME MARINA MONNARD

Édité le : 23/05/2025 par Angélique NOUGUIER sur "https://vmap.ccpro.fr" A4 - Échelle 1:716
Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat - Mairie Orange
Source(s):

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_454-DE

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
CITÉ ADMINISTRATIVE
AVENUE DU 7ÈME GÉNIE
BP 31091
84097 AVIGNON CEDEX 9

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

Affaire suivie par : Lydie TRAVIER
lydie.travier@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06.34.66.11.95
Réf. DS : 2190 3525
Réf. OSE : 2025-84087-02892

AVIGNON, le 24 janvier 2025

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES

À

COMMUE D'ORANGE
SERVICE FONCIER
307, AVENUE DE L'ARC DE TRIOMPHE
84102 ORANGE CEDEX

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 : Immeuble de rapport

Adresse du bien : 1 bis, Rue Villeneuve - 84100 ORANGE

Valeur : 52 000 € assortie d'une marge d'appréciation de **10**% (voir page 6)

des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur vénale ».

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_454-DE

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNE D'ORANGE

Affaire suivie par : Ester PETIT – Directrice service foncier

2 - DATE

Date de réception du dossier	14/01/2025
Date de visite	23/01/2025
Caractère complet du dossier	23/01/2025
Délais supplémentaires	X
Date d'échéance	23/02/2025

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

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature 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

Demande d'estimation de la valeur vénale d'un immeuble de rapport mitoyen inoccupée, dans le cadre d'une cession en vue de la redynamisation de l'habitat du centre-ville.

14/06/2022 : Précédent avis du Pôle d'Évaluation Domaniale à hauteur de 56 800 €.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune d'Orange est située au Nord-Ouest du Vaucluse, elle représente un carrefour de passage par sa proximité des autoroutes A7 et A9.

Elle fait partie de la Communauté de Communes Pays Réuni d'Orange (CCPRO).
Dotée d'une renommée culturelle importante, liée à son patrimoine antique et culturel majeur (le théâtre antique, l'Arc de triomphe, les Chorégies d'Orange), la commune est également marquée par une situation économique contrastée.

La commune présente un taux de chômage, supérieur à la moyenne du département et nationale. Elle compte deux quartiers prioritaires (Fourchevieilles, Comtadines, l'Aygues, et le quartier Nogent Saint-Clément). La principale activité économique du territoire est consacrée au commerce, transports et services.

La gentrification de la périphérie du territoire et la concurrence des zones commerciales périphériques contribuent à fragiliser les commerces du centre-ville

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_454-DE

Elle compte actuellement environ 30 000 habitants ce qui en fait la deuxième plus grande ville du Vaucluse.

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

La parcelle à évaluer se trouve au cœur de ville dans une rue commerçante, sans possibilité de stationnement au pied de l'immeuble.

4.3. Références Cadastrales

La parcelle sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie au sol	Nature réelle
Orange	BR 214	1 bis, Rue Villeneuve	35 m²	Immeuble de rapport

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un immeuble de rapport mitoyen élevé de 3 étages sur un rez-de-chaussée avec cave voûtées en sous-sol. La façade est recouverte d'enduit avec encadrement des ouvertures. Les soubassements extérieurs connaissent des traces d'humidité/mousse.

Le bien se compose en rez-de-chaussée d'une pièce unique « commune » au sol en carrelage, aux murs peints avec plafond à la française (poutres et solives apparentes), faisant office de hall desservant un accès vers le sous-sol à usage de cave. La porte d'entrée et la fenêtre en bois simple vitrage sont à remplacer.

Les étages se composent de 3 studios, soit un par étage accessible depuis un escalier étroit en colimaçon réalisé en tomette avec nez en bois. La cage d'escalier dispose de fenêtre à mi-niveau en simple vitrage à remplacer également.

- 1er étage – Studio avec kitchenette à l'entrée puis une pièce de vie carrelée et salle d'eau avec toilette et point d'eau - Présence d'humidité sur les murs de la salle d'eau.
- 2ème étage – Bien non visité, mais de même composition.
- 3ème étage – Studio sous la toiture avec charpente apparentes et mezzanine en bois.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_454-DE

D'importants dégâts des eaux de pluie sont visibles sur les murs avec la présence de moisissure. La toiture est à reprendre en totalité du fait des désordres constatés et de la présence d'amiante (plaque en fibro-ciment).

4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)

Source cadastre : Surfaces habitables 90 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune d'Orange

Origine de propriété : 21/10/2005 : Acquisition à la SCI IMMO 2000 (N°SIREN : 393 272 141)

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Bien libre de toute occupation.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_454-DE

6 - URBANISME

La commune d'Orange est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont la dernière modification a été approuvée le 15/02/2019.

La parcelle BR 214 est classée en zone urbaine (Ua) du PLU, correspondant au centre historique et en en zone verte du PPRI de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu.

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 et critères de recherche – Termes de référence

Critères : Immeuble de rapport de construction ancienne sur la commune d'Orange, dans un périmètre d'un kilomètre autour de la parcelle BR 214 parcelle, sur une période de recherche comprise entre janvier 2022 et décembre 2024.

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (utile)
1	8404P01 2022P05683	87//BT/292//	42 RUE DU NOBLE	25/02/2022	122	180 000 €	1 475 €
2	8404P01 2022P18597	87//BD/85//	17 RUE DES BLANCHISSEURS	03/08/2022	178	139 000 €	781 €
3	8404P01 2023P07082	87//BN/85//	21 RUE SAINT JEAN	28/03/2023	132	199 500 €	1 511 €
4	8404P01 2023P10503	87//BK/175//	154 RUE SAINT CLEMENT	12/05/2023	260	150 000 €	577 €
5	8404P01 2023P15924	87//BT/313//	35 RUE DU NOBLE	13/06/2023	120	190 000 €	1 583 €
6	8404P01 2024P19644	87//BK/85//	21 RUE DES VIEUX FOSSES	31/10/2024	77	120 000 €	1 558 €

Prix moyen	1 248 €
Prix médian	1 493 €

Pour ce type de bien, le prix au m² est compris entre 577 € et 1 583 €.

Le prix moyen au m² s'établit à 1 248 € et le prix médian à 1 493 €.

8.1.2.Autres sources

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

L'immeuble en l'état ne peut être habité. Il nécessite d'importants travaux de mise aux normes, d'isolation (murs, fenêtres et toiture), la réfection de la toiture et un rafraîchissement d'ensemble du fait d'une inoccupation prolongée et des dégâts des eaux.

À ce titre, il est retenu la valeur basse des termes de référence, **577 €/m²**.

577 € x 90 m² = 51 930 € arrondi à **52 000 €**

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_454-DE

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

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.

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 52 000 €

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 **46 800 €**.

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 à un prix plus élevé.

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.

* 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.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_454-DE

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.

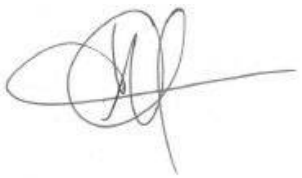
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

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'Inspectrice des Finances Publiques



LYDIE TRAVIER

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.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_454-DE

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
CITÉ ADMINISTRATIVE
AVENUE DU 7ÈME GÉNIE
BP 31091
84097 AVIGNON CEDEX 9

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

Affaire suivie par : Lydie TRAVIER
lydie.travier@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06.34.66.11.95
Réf. DS : 2190 3163
Réf. OSE : 2025-84087-02887

AVIGNON, le 24 janvier 2025

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES

À

COMMUE D'ORANGE
SERVICE FONCIER
307, AVENUE DE L'ARC DE TRIOMPHE
84102 ORANGE CEDEX

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 : Logements dans un immeuble de rapport

Adresse du bien : 18, Rue Victor HUGO - 84100 ORANGE

Valeur : 65 000 € assortie d'une marge d'appréciation de **10**% (voir page 5)

des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur vénale ».

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_454-DE

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNE D'ORANGE

Affaire suivie par : Ester PETIT – Directrice service foncier

2 - DATE

Date de réception du dossier	14/01/2025
Date de visite	23/01/2025
Caractère complet du dossier	23/01/2025
Délais supplémentaires	X
Date d'échéance	23/02/2025

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

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature 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

Demande d'estimation de la valeur vénale des logements situés dans les étages d'un immeuble de rapport, dans le cadre d'une cession en vue de la redynamisation de l'habitat du centre-ville.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune d'Orange est située au Nord-Ouest du Vaucluse, elle représente un carrefour de passage par sa proximité des autoroutes A7 et A9.

Elle fait partie de la Communauté de Communes Pays Réuni d'Orange (CCPRO).
Dotée d'une renommée culturelle importante, liée à son patrimoine antique et culturel majeur (le théâtre antique, l'Arc de triomphe, les Chorégies d'Orange), la commune est également marquée par une situation économique contrastée.

La commune présente un taux de chômage, supérieur à la moyenne du département et nationale. Elle compte deux quartiers prioritaires (Fourchevieilles, Comtadines, l'Aygues, et le quartier Nogent Saint-Clément). La principale activité économique du territoire est consacrée au commerce, transports et services.

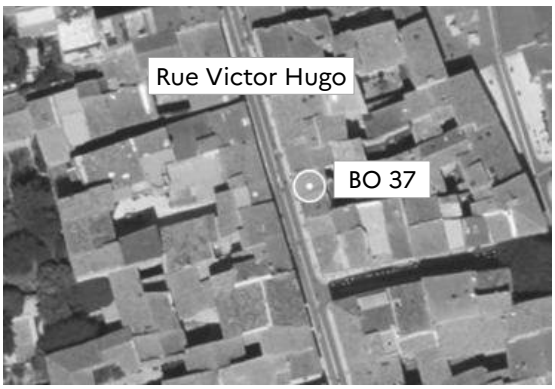
La gentrification de la périphérie du territoire et la concurrence des zones commerciales périphériques contribuent à fragiliser les commerces du centre-ville

Elle compte actuellement environ 30 000 habitants ce qui en fait la deuxième plus grande ville du Vaucluse.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_454-DE

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

La parcelle à évaluer se trouve au cœur de ville dans une rue commerçante, sans possibilité de stationnement au pied de l'immeuble.



4.3. Références Cadastrales

Les parcelles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie au sol	Nature réelle
Orange	BO 37	18, rue Victor HUGO	20 m²	Immeuble de rapport

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un immeuble de rapport mitoyen construit en 1800, élevé de 3 étages sur un rez-de-chaussée occupé en rez-de-chaussé par un commerce et cave en sous-sol. La façade est recouverte d'enduit avec la présence d'une balustrade en fer forgé au 1er étage.

Le commerce du rez-de-chaussée ne fait pas l'objet d'une vente. Ce dernier sera conservé par la commune. Une copropriété sera mise en place.

Le rez-de-chaussée se compose d'un couloir au sol carrelé desservant l'arrière du commerce et une cage d'escalier menant au sous-sol et aux étages. Présence en début de cage d'escalier d'importantes trace des salpêtres sur les murs et les premières marches de l'escalier.

L'immeuble est composé de 3 studios, soit un par étage accessible depuis un escalier étroit en colimaçon réalisé en tomette avec nez en bois.

- 1er étage – Studio rénové en très bon état, avec revêtement stratifié au sol, murs peints, porte-fenêtre en PVC double vitrage, cuisine et salle d'eau/toilettes récente. Chauffage par radiateur électrique.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_454-DE

- 2ème étage – Bien non rénové à rafraîchir et sol à reprendre en totalité (sol creux).

  Le bien se compose d'une pièce de vie avec kitchenette et une salle d'eau avec fenestrons donnant sur une cour intérieure privée.

- 3ème étage – Studio sous la toiture avec charpente apparentes. On accède au bien depuis le pallier du 2ème étage vers un escalier ouvert sur le studio du 3ème. Le plafond présente des traces d'infiltration des eaux de pluie depuis la toiture.

4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)

Source cadastre : Studio 1 : 17 m², studio 2 : 17 m² et studio 3 : 18 m², soit une surface habitable totale de **52 m²**.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune d'Orange

Origine de propriété : Ancienne

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Logements libres de toutes occupations.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_454-DE

6 - URBANISME

La commune d'Orange est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont la dernière modification a été approuvée le 15/02/2019.

La parcelle BO 37 est classée en zone urbaine (Ua) du PLU, correspondant au centre historique et en en zone verte du PPRI de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu.

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 et critères de recherche – Termes de référence

Critères : Immeuble de rapport de construction ancienne sur la commune d'Orange, dans un périmètre d'un kilomètre autour de la parcelle BO 37, sur une période de recherche comprise entre janvier 2022 et décembre 2024.

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (utile)
1	8404P01 2022P05683	87//BT/292//	42 RUE DU NOBLE	25/02/2022	122	180 000 €	1 475 €
2	8404P01 2022P18597	87//BD/85//	17 RUE DES BLANCHISSEURS	03/08/2022	178	139 000 €	781 €
3	8404P01 2023P07082	87//BN/85//	21 RUE SAINT JEAN	28/03/2023	132	199 500 €	1 511 €
4	8404P01 2023P10503	87//BK/175//	154 RUE SAINT CLEMENT	12/05/2023	260	150 000 €	577 €
5	8404P01 2023P15924	87//BT/313//	35 RUE DU NOBLE	13/06/2023	120	190 000 €	1 583 €
6	8404P01 2024P19644	87//BK/85//	21 RUE DES VIEUX FOSSES	31/10/2024	77	120 000 €	1 558 €

Prix moyen	1 248 €
Prix médian	1 493 €

Pour ce type de bien, le prix au m² est compris entre 577 € et 1 583 €.

Le prix moyen au m² s'établit à 1 248 € et le prix médian à 1 493 €.

8.1.2.Autres sources

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

L'immeuble nécessite des travaux de remise en état du studio 2, d'assainissement de la salpêtre présente dans les parties communes et de réparation des points de fragilité rencontrés sur la toiture (infiltration des eaux de pluie).

Au regard de ces éléments, il est retenu la valeur moyenne des termes de référence, **1 248 €/m²**.

1 248 € x 52 m² = 64 896 € arrondi à **65 000 €**

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_454-DE

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

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.

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 65 000 €

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 **58 500 €**.

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 à un prix plus élevé.

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.

* 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.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_454-DE

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.

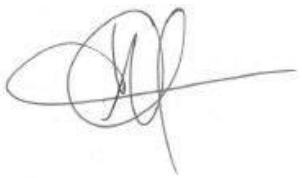
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

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'Inspectrice des Finances Publiques



LYDIE TRAVIER

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.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_455-DE

JE MAINTIENDRAI

DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

* * * *

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DL_455_2025

SÉANCE DU JEUDI 19 JUIN 2025

Nombre de membres

En exercice :	35
Présents :	24
Votants :	31
Pour :	24
Contre :	0
Abstention :	7

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nîmes dans un délai de deux mois à compter de sa publication,

Publié le 25 JUIN 2025

L'an deux mille vingt cinq, le dix neuf juin, le Conseil municipal de la Commune d'Orange, légalement convoqué par le maire le 13 juin 2025, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à l'Espace Alphonse Daudet à Orange ;

Sous la présidence de Monsieur Yann BOMPARD, Maire.

Étaient présents
Monsieur Yann BOMPARD, Monsieur Denis SABON, Madame Marie-Thérèse GALMARD, Madame Joelle EICKMAYER, Monsieur Jonathan ARGENSON, Madame Muriel BOUDIER, Monsieur Claude BOURGEOIS, Madame Marcelle ARSAC, Monsieur Xavier MARQUOT, Madame Catherine GASPA, Monsieur Patrice DUPONT, Madame Christiane LAGIER, Madame Christiane JOUFFRE, Madame Chantal GRABNER, Monsieur Jean-Michel BOUDIER, Monsieur Patrick PAGE, Madame Joelle CHALANDON, Monsieur Cédric ARCHIER, Monsieur Jean-Pierre PASERO, Monsieur Bernard VATON, Monsieur Christian GASTOU, Madame Fabienne HALOUI, Monsieur Patrick SAVIGNAN, Madame Frédérique VIDAL

Absents représentés
Monsieur Armand BEGUELIN représenté(e) par Monsieur Xavier MARQUOT, Monsieur Michel BOUYER représenté(e) par Monsieur Jean-Michel BOUDIER, Monsieur Pierre MARQUESTAUT représenté(e) par Monsieur Claude BOURGEOIS, Madame Valérie ANDRES représenté(e) par Madame Catherine GASPA, Madame Aline LANDRIN représenté(e) par Monsieur Patrice DUPONT, Monsieur Nicolas ARNOUX représenté(e) par Madame Marie-Thérèse GALMARD, Madame Céline BEYNEIX représenté(e) par Madame Marcelle ARSAC, Monsieur Jean-Dominique ARTAUD représenté(e) par Monsieur Denis SABON, Madame Carole NORMANI représenté(e) par Monsieur Christian GASTOU

Absent(s)(es)
Madame Marie-France LORHO, Monsieur Ronan PROTO

Conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Madame Catherine GASPA est nommé(e) secrétaire de séance à l'unanimité.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_455-DE

DL_455_2025
Rapporteur : Monsieur Denis SABON

REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE – ALIENATION DE GRE A GRE DE L'IMMEUBLE COMMUNAL CADASTRE SECTION BV N° 84 SIS 89 RUE DU PONT NEUF (PARTIE HABITATION) AU PROFIT DE MONSIEUR FRANCK SCHNEIDER ET MONSIEUR BRUNO ALBINI

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L2241-1 ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment son article L1111-1 ;

Vu l'avis du Pôle d'évaluation domaniale n° 3408 en date du 13 mai 2024 ;

Par courrier en date du 1er avril 2025, Messieurs SCHNEIDER Franck et ALBINI Bruno ont manifesté la volonté d'acquérir, pour partie, l'immeuble communal cadastré section BV n°84, d'une contenance de 55 m² environ, sis 89 rue du Pont-Neuf (partie habitation), en vue d'une réhabilitation totale, à savoir :

- création de 3 logements qualitatifs (deux types 2 et un type 1) ;
- coût des travaux estimés à 132 000,00 € HT.

Il est précisé que la Ville entend conserver la propriété du local commercial en RDC dans le cadre de la politique municipale incitative de redynamisation du centre-ville (baux commerciaux attractifs…).

Il est rappelé que conformément aux termes de l'article L 2241-1 susmentionné, le conseil municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat (avis du Domaine).

Aussi, la Commune souhaite favoriser la réalisation de ce projet de redynamisation du centre-ville, tout en générant une économie du coût desdits travaux de réhabilitation estime à 132 000,00 € HT, en procédant à l'aliénation du bien communal sus-désigné (partie habitation), aux conditions suivantes :

- Prix fixé à 68 000,00 €, au vu de l'avis du Domaine en date du 13 mai 2024 fixant la valeur vénale à 59 000,00 € (prix auquel s'ajoutera, s'il y a lieu, une TVA sur prix total ou sur marge, conformément aux dispositions légales en vigueur au jour de la régularisation de la vente par acte notarié),

- Signature d'une promesse de vente aux conditions suspensives suivantes :

•Obtention par l'acquéreur de toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation dudit projet, purgées de tout recours, s'il y a lieu (notamment l'autorisation de création de trois compteurs pour séparation des fluides électrique et eau),

•Obtention par l'acquéreur du financement par un prêt bancaire,

-Prise en charge des frais de notaire par l'acquéreur,

-Insertion des clauses-types à l'acte de vente : pacte de préférence au profit de la Ville, agrément de la Ville en cas de revente, droit de rétrocession au profit de la Ville notamment en cas d'abandon du projet.

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCIDE

Article 1 : De céder, pour partie, l'immeuble cadastré section BV n°84, sis 89 rue du Pont Neuf (partie habitation), au profit de Messieurs Franck SCHNEIDER et Bruno ALBINI (ou toute personne morale représentée par ces derniers pouvant s'y substituer) aux conditions

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_455-DE

susmentionnées ;

Article 2 : Autoriser le Maire ou son Adjoint délégué à passer et à signer tout acte et pièce, tout avant-contrat, constituer toute servitude ou mise en copropriété qui pourrait être formée sur le bien, tout droit de préférence ou de rétrocession au profit de la Ville en cas de revente ou abandon du projet.

M. Yann BOMPARD, le Maire, réintègre la séance à 10h50.

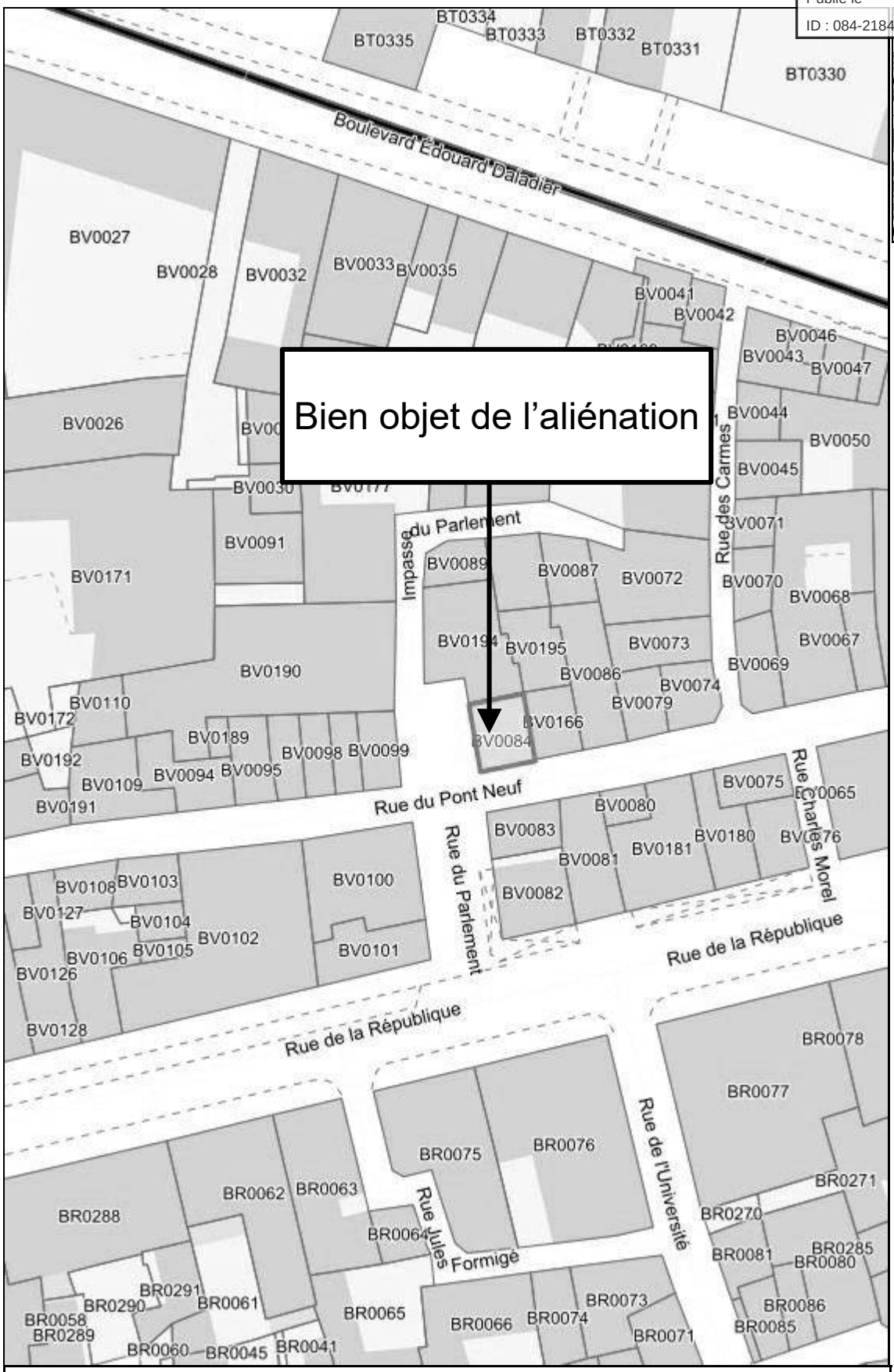
A l'unanimité,

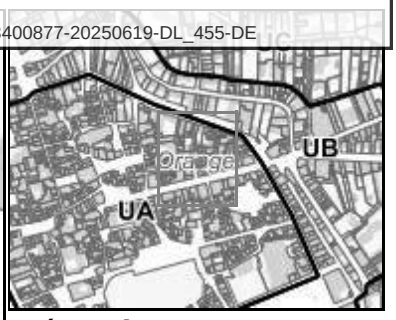
- 24 Pour
- 7 Abstention(s)
  Monsieur Jean-Pierre PASERO, Monsieur Bernard VATON, Madame Carole NORMANI, Monsieur Christian GASTOU, Madame Fabienne HALOUI, Monsieur Patrick SAVIGNAN, Madame Frédérique VIDAL
- 2 Ne prennent pas part au vote
  Madame Marcelle ARSAC, Madame Céline BEYNEIX

SECRÉTAIRE DE SÉANCE
Catherine GASPA

LE MAIRE
Yann BOMPARD

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_455-DE





Légende

Cadastre 2024

Parcelle

Commentaires: CONSEIL MUNICIPAL : REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE ALIENATION DE GRE A GRE DE L'IMMEUBLE COMMUNAL CADASTRE SECTION BV N°84 SIS 89 RUE DU PONT NEUF(PARTIE HABITATION) AU PROFIT DE MESSIEURS FRANCK SCHNEIDER ET BRUNO ALBINI

Édité le : 13/05/2025 par Angélique NOUGUIER sur "https://vmap.ccpro.fr" A4 - Échelle 1:716
Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat - Mairie Orange
Source(s):

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_455-DE

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
CITÉ ADMINISTRATIVE
AVENUE DU 7ÈME GÉNIE
BP 31091
84097 AVIGNON CEDEX 9

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

Affaire suivie par : Lydie TRAVIER
lydie.travier@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06.34.66.11.95
Réf. DS : 1759 3408
Réf. OSE : 2024-84087-32160

AVIGNON, le 13 mai 2024

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES

À
COMMUE D'ORANGE
SERVICE FONCIER
307, AVENUE DE L'ARC DE TRIOMPHE
84102 ORANGE CEDEX

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 : Immeuble mixte - (commerce/habitations)

Adresse du bien : 89, Rue du Pont Neuf - 84100 ORANGE

Valeur : 59 000 € assortie d'une marge d'appréciation de **10**% (voir page 5)

des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur vénale ».

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_455-DE

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNE D'ORANGE

Affaire suivie par : Esther PETIT – Directrice du service foncier

2 - DATE

Date de réception du dossier	24/04/2024
Date de visite	X
Caractère complet du dossier	24/04/2024
Délais supplémentaires	X
Date d'échéance	24/05/2024

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

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature 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

Demande d'estimation de la valeur vénale de la partie logement d'un immeuble mixte, dans le cadre d'une cession en vue de redynamiser l'habitat du centre-ville.

202/12/2022 : Précédent avis du Pôle d'Évaluation Domanial à hauteur de 66 620 €, pour l'ensemble de l'immeuble.

15/05/2023 : Réalisation d'un diagnostic structurel initial par une entreprise privée, diligentée par la commune d'Orange.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune d'Orange est située au Nord-Ouest du Vaucluse, elle représente un carrefour de passage par sa proximité des autoroutes A7 et A9.

Elle fait partie de la Communauté de Communes Pays Réuni d'Orange (CCPRO).
Dotée d'une renommée culturelle importante, liée à son patrimoine antique et culturel majeur (le théâtre antique, l'Arc de triomphe, les Chorégies d'Orange), la commune est également marquée par une situation économique contrastée.

La commune présente un taux de chômage, supérieur à la moyenne du département et nationale.
Elle compte deux quartiers prioritaires (Fourchevieilles, Comtadines, l'Aygues, et le quartier Nogent

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_455-DE

Saint-Clément). La principale activité économique du territoire est consacrée au commerce, transports et services.
La gentrification de la périphérie du territoire et la concurrence des zones commerciales périphériques contribuent à fragiliser les commerces du centre-ville

Elle compte actuellement environ 30 000 habitants ce qui en fait la deuxième plus grande ville du Vaucluse.

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

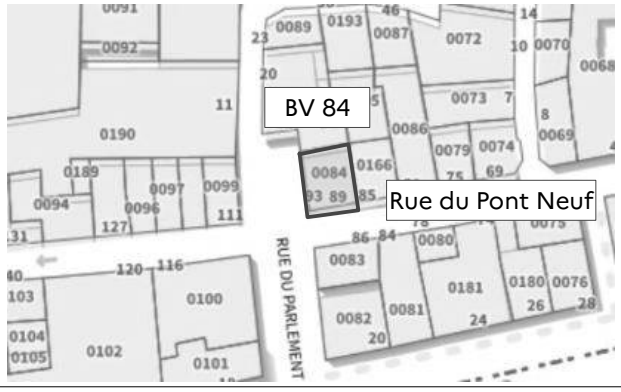
Le bien à évaluer est un immeuble mixte, situé dans le centre ancien à l'intersection de la rue du Pont Neuf et de l'impasse du Parlement.

Le bien ne dispose pas de garage, ni de place de stationnement privative.

4.3. Références Cadastrales

La parcelle sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie au sol	Nature réelle
Orange	BV 84	89, Rue du Pont Neuf	55 m²	Immeuble mixte



4.4. Descriptif

Extrait du descriptif rédigée le 02/12/2022, suite à la visite du bien réalisée le 10/11/2022 :

Il s'agit d'un immeuble construit autour de 1880 en R+3 disposant de 3 rangs de génoise, d'un système de climatisation (visible à l'extérieur sur la façade), sans volets à l'exception du 1er étage; avec des fenêtres murées sur chaque niveau et d'un éclairage public sur façade.

La partie habitation consiste en un appartement en triplex.

Une porte en bois peinte donne accès à l'habitation, elle s'ouvre sur un escalier en carrelage avec nez de marche en bois sans rampe à main gauche.

Le 1er étage comprend une pièce à vivre en forme de L avec cheminée, présentant de gros problème de fuites (plafond partiellement effondré) au sol en parquet, disposant de 3 fenêtres en bois simple vitrage, d'un système de climatisation.

À droite se trouve une cuisine au plafond en ogive (fissurée) disposant d'une fenêtre. Le 1er étage comprend également un débarras, un WC et la chaudière au fond du palier.

Le 2ème étage comprend une salle de bains, une pièce dont le plafond fait ventre ouvrant sur une chambre en enfilade.

Le 3ème étage comprend une pièce lambrissée au plafond et à droite, en mezzanine. Elle s'ouvre sur une pièce cloisonnée en lambris et plafond en bois (poutres abîmées) sans aménagement.

L'immeuble est inhabité depuis quelques années et il s'est dégradé (plafond tombé dans diverses pièces, fissure dans l'ogive de la cuisine, plafond faisant ventre).

Depuis la visite du PED fin 2022 ; le bien à fait l'objet d'un ravalement de façade et le recouvrement par l'enduit des fenêtres murées (façade coté Rue du Pont Neuf).

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_455-DE

Extrait du Diagnostic structurel initial rédigée le 15/05/2023 :

- **1er étage**

- Le plancher du 1er étage est très dégradé (pourriture), suite à un dégât des eaux provenant des étages. Le plancher doit être mis en sécurité (étaiement).
- Présence d'importantes traces d'humidité/moisissures sur les murs et planchers, suite à un dégât des eaux provenant des étages

- **2éme étage**

- Le plancher et les murs sont dégradés (gonflement, décollage, pourrissement) suite à un dégât des eaux provenant des étages. Présence d'un effondrement partiel du plancher.

- **3éme étage – combles aménagés**

- La charpente et couverture sont dégradés du fait de pourrissement, suite à un dégât des eaux provenant de la toiture.
Présence d'un conduit en fribes-ciment avec possibilités d'amiante à proximité des zones d'infiltrations.
- Compte tenu des infiltrations visibles à l'intérieur du bâti, une révision de la couverture est à prévoir.
- L'ensemble du bâtiment connaît des désordres de type fissures.

4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)

Le bien est déclaré pour 55 m² de surfaces habitables. Compte-tenu de la disposition des lieux, il est retenu une surface de 55 m² pondérée à 80%, compte-tenu de la distribution des pièces ; soit 44 m² par niveau sans compter le 3éme étage. Surface utile retenue de **88m²**.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire :	Commune d'Orange
Origine de propriété :	11/09/2017 : Acquisition aux consorts DERIVIERE de l'immeuble (commerce avec habitation) situé sur la parcelle BV 84 pour un montant de 173 100 €

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Bien libre de toute occupation.

6 - URBANISME

La commune d'Orange est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont la dernière modification a été approuvée le 15/02/2019.

La parcelle BV 84 est classée en zone urbaine (Ua - DPU renforcé) du PLU, correspondant au centre historique et en zone verte du PPRI de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu.

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

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_455-DE

8.1.1.Sources et critères de recherche – Termes de référence

Critères : Appartement dans un immeuble construit avant 1950 d'une surface de 85 m² à 130 m² sur la commune d'Orange dans un rayon de 300 mètres autour de la parcelle BV 84, sur une période de recherche comprise de janvier 2021 à janvier 2024.

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Observations
1	8404P31 2021P01914	87//BS/324//7	11 RUE CONTRESCARPE	30/03/2021	85	103 000 €	1 212 €	Appartement en duplex
2	8404P31 2021P03751	87//BR/290 et s.	7 RUE DE LA REPUBLIQUE	06/07/2021	122	175 000 €	1 434 €	Appartement au 1er étage
3	8404P31 2021P04405	87//BR/250//2	37 MTE JULIA BARTHET	26/08/2021	95	75 000 €	789 €	Appartement en duplex
4	8404P01 2022P00143	87//BV/100//5	116 RUE DU PONT NEUF	29/12/2021	99	164 250 €	1 659 €	Appartement au 1er étage
5	8404P01 2022P24107	87//BO/49//3	29 RUE ANCIEN HOTEL DE VILLE	20/10/2022	96	178 000 €	1 854 €	Appartement au 2éme étage

Prix moyen	1 390 €
Prix médian	1 434 €

Pour ce type de bien, le prix au m² est compris entre 789 € et 1 854 €.

Le prix moyen au m² s'établit à 1 390 € et le prix médian à 1 434 €.

8.1.2.Autres sources

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Le bien est fortement dégradé est nécessite d'importants travaux. À ce titre Il est proposé d'appliquer la valeur basse des termes de références, 789 €/m² termes N°3, correspondant à un appartement en duplex, sur laquelle est appliqué un abattement de 15 %, afin de tenir compte de l'état réel du bien ; soit une valeur finale de **671 €/m²**.

671 € x 88 m² = 59 048 € arrondi à **59 000 €**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

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.

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 59 000 €

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 **53 100 €**.

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 acquérir à un prix plus élevé ou 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 à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **18 mois**.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_455-DE

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 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.

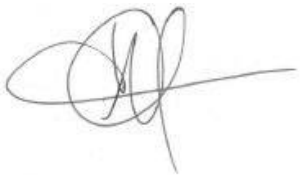
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

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'Inspectrice des Finances Publiques



LYDIE TRAVIER

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.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_456-DE

JE MAINTIENDRAI

DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

* * * *

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DL_456_2025

SÉANCE DU JEUDI 19 JUIN 2025

Nombre de membres

En exercice :	35
Présents :	24
Votants :	31
Pour :	24
Contre :	2
Abstention :	5

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nîmes dans un délai de deux mois à compter de sa publication,

Publié le 25 JUIN 2025

L'an deux mille vingt cinq, le dix neuf juin, le Conseil municipal de la Commune d'Orange, légalement convoqué par le maire le 13 juin 2025, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à l'Espace Alphonse Daudet à Orange ;

Sous la présidence de Monsieur Yann BOMPARD, Maire.

Étaient présents
Monsieur Yann BOMPARD, Monsieur Denis SABON, Madame Marie-Thérèse GALMARD, Madame Joelle EICKMAYER, Monsieur Jonathan ARGENSON, Madame Muriel BOUDIER, Monsieur Claude BOURGEOIS, Madame Marcelle ARSAC, Monsieur Xavier MARQUOT, Madame Catherine GASPA, Monsieur Patrice DUPONT, Madame Christiane LAGIER, Madame Christiane JOUFFRE, Madame Chantal GRABNER, Monsieur Jean-Michel BOUDIER, Monsieur Patrick PAGE, Madame Joelle CHALANDON, Monsieur Cédric ARCHIER, Monsieur Jean-Pierre PASERO, Monsieur Bernard VATON, Monsieur Christian GASTOU, Madame Fabienne HALOUI, Monsieur Patrick SAVIGNAN, Madame Frédérique VIDAL

Absents représentés
Monsieur Armand BEGUELIN représenté(e) par Monsieur Xavier MARQUOT, Monsieur Michel BOUYER représenté(e) par Monsieur Jean-Michel BOUDIER, Monsieur Pierre MARQUESTAUT représenté(e) par Monsieur Claude BOURGEOIS, Madame Valérie ANDRES représenté(e) par Madame Catherine GASPA, Madame Aline LANDRIN représenté(e) par Monsieur Patrice DUPONT, Monsieur Nicolas ARNOUX représenté(e) par Madame Marie-Thérèse GALMARD, Madame Céline BEYNEIX représenté(e) par Madame Marcelle ARSAC, Monsieur Jean-Dominique ARTAUD représenté(e) par Monsieur Denis SABON, Madame Carole NORMANI représenté(e) par Monsieur Christian GASTOU

Absent(s)(es)
Madame Marie-France LORHO, Monsieur Ronan PROTO

Conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Madame Catherine GASPA est nommé(e) secrétaire de séance à l'unanimité.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_456-DE

DL_456_2025
Rapporteur : Monsieur Denis SABON

REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE – ALIENATION DE GRE A GRE DE l'IMMEUBLE COMMUNAL CADASTRE SECTION BS N°121 SIS 75 AVENUE FREDERIC MISTRAL AU PROFIT DE LA SAS ARMEBIS REPRESENTEE PAR MONSIEUR FRANCOIS BISCARRAT

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L2241-1 ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment son article L1111-1 ;

Vu l'avis du Pôle d'évaluation domaniale n°2026-2704 en date du 10 octobre 2024 ;

Par courrier en date du 5 décembre 2024, la SAS ARMEBIS représentée par Monsieur François BISCARRAT, a manifesté la volonté d'acquérir l'immeuble communal cadastré section BS n°121 sis 75 avenue Frédéric Mistral (ex « clinique MODRIN »), d'une contenance de 881 m² environ, en vue d'une réhabilitation totale à savoir :

- requalification en 12 à 15 appartements haut de gamme (allant de 40 à 100 m²) avec garages et places de parking,
- coût total des travaux estimé à 2 000 000,00 €.

Il est rappelé que conformément aux termes de l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales, le conseil municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'État (avis du Domaine).

Aussi, la Commune souhaite favoriser la réalisation de ce projet de redynamisation du centre-ville (tout en générant une économie du coût desdits travaux de réhabilitation), en procédant à l'aliénation du bien communal sus-désigné aux conditions suivantes :

- Prix fixé à 550 000 €, au vu de l'avis du Domaine en date du 10 octobre 2024 fixant la valeur vénale à 433 000, 00 € (auquel s'ajoutera, s'il y a lieu, une TVA sur prix total ou sur marge, conformément aux dispositions légales en vigueur au jour de la régularisation de la vente par acte notarié),

- Signature d'une promesse de vente aux conditions suspensives suivantes :

-Obtention de toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation dudit projet, purgées de tout recours ;

-Obtention du financement par un prêt bancaire ;

-Prise en charge des frais de notaire par l'acquéreur,

-Insertion des clauses-types à l'acte de vente au profit de la Ville: pacte de préférence et autorisation préalable de la Ville en cas de revente, droit de rétrocession au profit de la Ville notamment en cas d'abandon du projet.

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCIDE

Article 1 : De céder l'immeuble communal cadastré section BS n°121 sis 75 avenue Frédéric Mistral, au profit de la SAS ARMEBIS représentée par Monsieur François BISCARRAT (ou toute personne morale représentée par ce dernier pouvant s'y substituer) aux conditions susmentionnées ;

Article 2 : D'autoriser le Maire ou son Adjoint délégué à passer et à signer tout acte et pièce, tout avant-contrat, constituer toute servitude ou mise en copropriété qui pourrait être formée

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_456-DE

sur le bien, tout droit de préférence ou de rétrocession au profit de la Ville en cas de revente ou abandon du projet.

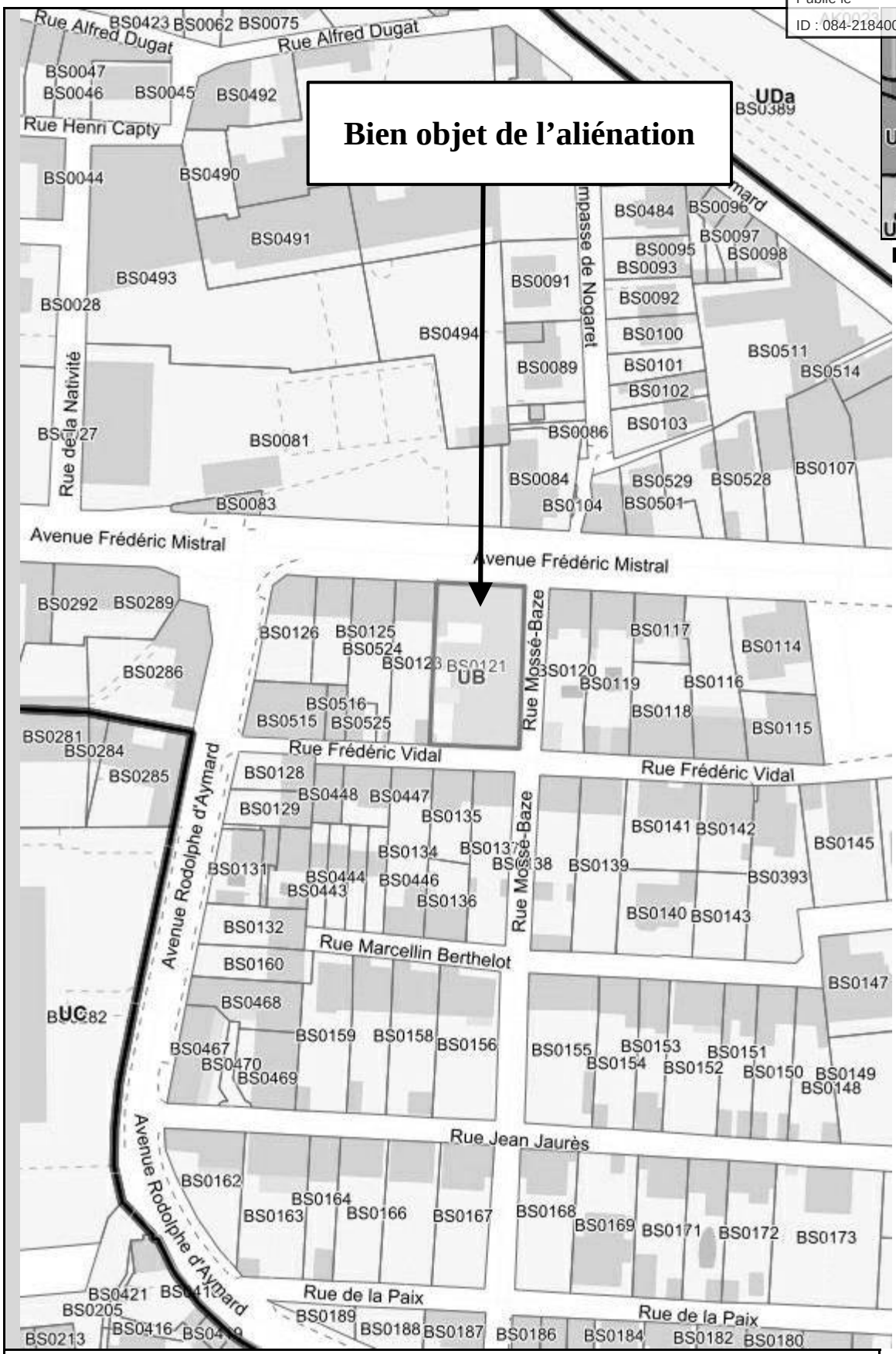
A la majorité,

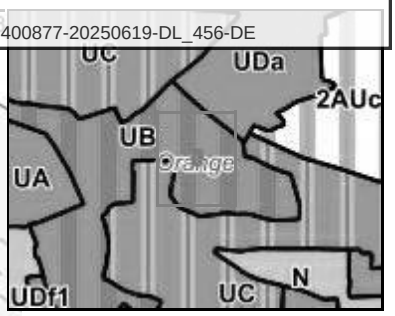
- 24 Pour
- 2 Contre
  Monsieur Jean-Pierre PASERO, Madame Frédérique VIDAL
- 5 Abstention(s)
  Monsieur Bernard VATON, Madame Carole NORMANI, Monsieur Christian GASTOU, Madame Fabienne HALOUI, Monsieur Patrick SAVIGNAN
- 2 Ne prennent pas part au vote
  Madame Marcelle ARSAC, Madame Céline BEYNEIX

SECRÉTAIRE DE SÉANCE
Catherine GASPA

LE MAIRE
Yann BOMPARD

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_456-DE





Légende

Cadastre 2024

Parcelle

Commentaires :

CONSEIL MUNICIPAL:REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE-ALIENATION DE GRE A GRE DE L'IMMEUBLE COMMUNAL CADASTRE SECTION BS N°121 SIS 75 AVENUE FREDERIC MISTRAL AU PROFIT DE LA SAS ARMEBIS REPRESENTEE PAR MONSIEUR FRANCOIS BISCARAT

Édité le : 05/05/2025 par Angélique NOUGUIER sur "https://vmap.ccpro.fr" A4 - Échelle 1:1,431
Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat - Mairie Orange
Source(s):

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_456-DE

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
CITÉ ADMINISTRATIVE
AVENUE DU 7ÈME GÉNIE
BP 31091
84097 AVIGNON CEDEX 9

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

Affaire suivie par : Lydie TRAVIER
lydie.travier@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06.34.66.11.95
Réf. DS : 2026 2704
Réf. OSE : 2024-84087-71704

AVIGNON, le 10 octobre 2024

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES

À

MAIRIE D'ORANGE
SERVICE FONCIER
307, AVENUE DE L'ARC DE TRIOMPHE
84102 ORANGE CEDEX

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 : Ancienne clinique désaffectée – Clinique Modrin

Adresse du bien : 75, Avenue Frédéric Mistrals 84140 ORANGE

Valeur : 433 000 € assortie d'une marge d'appréciation de **10**% (voir page 7)

des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur vénale ».

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_456-DE

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNE D'ORANGE

Affaire suivie par : Esther PETIT – Directrice du service foncier

2 - DATE

Date de réception du dossier	01/10/2024
Date de visite	04/10/2024
Caractère complet du dossier	04/10/2024
Délai supplémentaire	X
Date d'échéance	04/11/2024

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

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature 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

Demande d'estimation de la valeur vénale d'un immeuble anciennement à usage de clinique désaffectée depuis de nombreuses années, dans le cadre d'une cession à un opérateur privé.

10/11/2016 : Précédent avis du Pôle d'Évaluation Domanial à hauteur de 400 000 €.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune d'Orange est située au Nord-Ouest du Vaucluse, elle représente un carrefour de passage par sa proximité des autoroutes A7 et A9.
Elle fait partie de la Communauté de Communes Pays Réuni d'Orange (CCPRO).

Dotée d'une renommée culturelle importante, liée à son patrimoine antique et culturel majeur (le théâtre antique, l'Arc de triomphe, les Chorégies d'Orange), la commune est également marquée par une situation économique contrastée.

La commune présente un taux de chômage, supérieur à la moyenne du département et nationale. Elle compte deux quartiers prioritaires (Fourchevieilles, Comtadines, l'Aygues, et le quartier Nogent Saint-Clément). La principale activité économique du territoire est consacrée au commerce, transports et services.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_456-DE

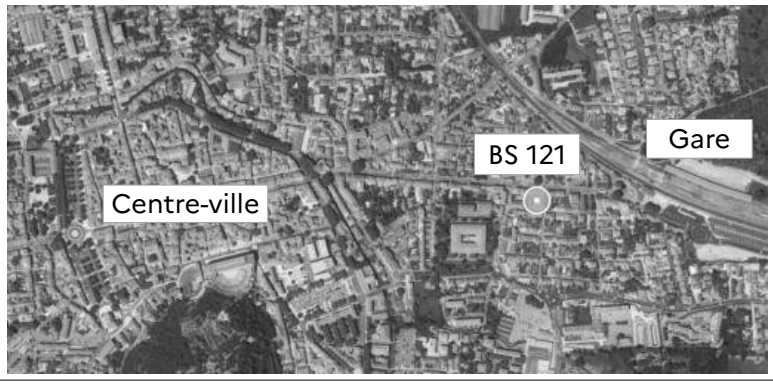
La gentrification de la périphérie du territoire et la concurrence des zones commerciales périphériques contribuent à fragiliser les commerces du centre-ville

Elle compte actuellement environ 30 000 habitants ce qui en fait la deuxième plus grande ville du Vaucluse.

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

Le bien à évaluer se trouve à l'intersection de l'avenue Frédéric Mistral et des rues Frédéric Vidal et Mosse Baze, le tout situé à proximité de la gare SNCF et du cœur de ville.

Le bien dispose d'une cour, mais pas de parking, ni de places de stationnement privatives.



4.3. Références Cadastrales

La parcelle sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie au sol	Nature réelle
Orange	BS 121	Avenue Frédéric Mistral	881 m²	Ancienne clinique

Descriptif

Il s'agit d'un bâtiment anciennement à usage de clinique élevé de deux étages, sur un sous-sol partiel, avec cour.

Le bien est composé de 3 bâtiments communicants de typologie similaire construit au fur et à mesure des années dans le prolongement du bâtiment principal dont la façade donne sur l'avenue Frédéric Mistral. Le tout constitue un immeuble d'un seul tenant.

Le-rez-de-chaussée a fait l'objet d'un agrandissement coté cour, pour la création de bureaux supplémentaire. À ce titre la surface du rez-de-chaussée et plus importante que dans les étages.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_456-DE

Le bâtiment principal bénéficie d'une toiture classique recouverte de tuile, alors que le reste des bâtiments disposent de toits plats. L'ensemble des façades sont recouvertes d'enduit.

Le site est en mauvais état (humidité, plafond pelé, papier peint décollé, plancher en bois abîmé et par endroit effondré), du fait d'une inoccupation prolongée et d'une utilisation régulière du bâtiment par les services de secours et par l'armée pour la réalisation d'exercice de manœuvre en situation réelle.).

L'accès principal du site s'effectuait depuis une porte vitrée, rue Mosse Basse (accès condamné à l'aide de planches en bois). De nos jours on accède au bâtiment depuis une cour intérieure bétonnée avec auvent, fermée par un portail en fer (Rue Frédéric Vidal), puis vers un sas d'entrée au rez-de-chaussée. Le 1er et le 2éme étage disposent de coursives extérieures donnant sur la cour, dont une partie est en béton et une autre en métal.

Le rez-de-chaussée, comprend un ensemble de pièces anciennement à usage de bureaux, de groupes sanitaires, de banque d'accueil, de vestiaires, de rangements, ainsi que d'un monte-malade et des portes d'accès vers la cour.

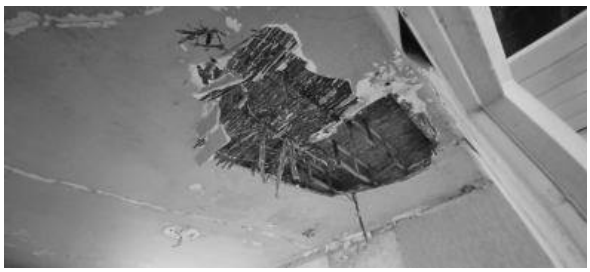
En face de la banque accueil un escalier en béton dessert le sous-sol (partie non visitée). Depuis les fenestrons extérieurs le sous-sol est visible, il consiste en d'anciens blocs opératoires.

Un escalier central dessert l'ensemble des étages ainsi que les toits plats.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_456-DE

Le 1er étage était à usage de chambres d'hospitalisation avec pour certaines, un cabinet de toilette, puis des salles de repos, un poste infirmier et une lingerie. Sur la partie Nord le sol d'une pièce s'est effondré.

Le 2éme étage proposait le même usage que le 1er niveau et un agencement similaire.



4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)

Source Cadastre : 1 831 m² de surface pondérée.

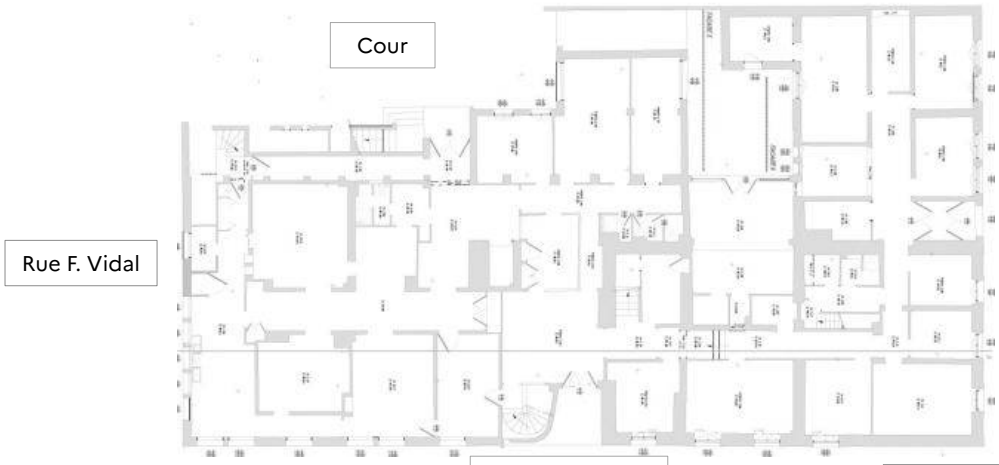
Source : Rapport d'expertise du Cabinet Auvergne réalisé en décembre 2011 :

- surface utile totale de la partie Clinique est de 964 m² + 210 m²; soit un total de 1 174 m².

Le précédent avis du Pôle d'évaluation Domaniale réalisé en 2016, a pris pour référence les surfaces proposées par le cabinet d'expertise, ainsi le service retiendra pour cette nouvelle évaluation la même surface ; soit **1 174 m²**.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_456-DE

Plan du Rez-de-chaussée



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire :	Commune d'Orange
Origine de propriété :	26/11/2013 : Acquisition à l'Association La Principauté (N° SIREN : 308 876 671), à hauteur de 500 000 €.

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Bien libre de toute occupation.

6 - URBANISME

La commune d'Orange est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont la dernière modification a été approuvée le 15/02/2019.

La parcelle BS 121 est classée en zone urbaine (UB) du PLU – Zone Correspondant aux Faubourgs et en zone verte et jaune du PPRI de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu.

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 et critères de recherche – Termes de référence

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_456-DE

Critères : Bâtis professionnels de plus de 600 m² de surface sur la commune d'Orange, dans un rayon de 5 kilomètres autour de la parcelle BS 121, sur une période de recherche comprise entre janvier 2021 et septembre 2024.

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Sous-Groupe
1	8404P31 2021P03411	87//I/991//	9009 RTE NLE N 7 PARIS A ANTIBES	28/06/2021	660	420 000 €	636 €	Entrepôt
2	8404P31 2021P03579	87//AR/22//	176 RUE D IRLANDE	13/07/2021	663	340 000 €	513 €	Local commercial avec terrain attenant
3	8404P31 2021P04154	87//AC/62//	48 B RTE DE LYON	04/08/2021	1 003	370 000 €	369 €	Hangar avec bureau et station de lavage
4	8404P31 2021P05210	87//BK/241//	110 ALL D AUVERGNE	05/10/2021	1 699	1 140 000 €	671 €	Bâtiment d'activités et de bureaux
5	8404P01 2022P09532	87//AR/91//	39 RUE DES PAYS BAS	28/04/2022	1 325	1 100 000 €	830 €	Hangar et dépendances avec terrain attenant

Prix moyen	604 €
Prix médian	636 €

Le prix au m² pour ce type de bien est compris entre 358 € et 830 €.

Le prix moyen au m² s'établit à 604 € et le prix médian à 636 €.

8.1.2. Autres sources

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Le bien nécessite d'importants travaux de remise en état et il ne dispose pas de stationnement, mais il bénéficie d'un bon emplacement à proximité du cœur de ville et de la gare SNCF.

Au regard des frais à engager tant en étude technique qu'en travaux, il est retenu la valeur basse des termes de référence ; soit une valeur de **369 €/m²**.

369 € x 1 174 m²=433 206 €, arrondi à **433 000 €**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

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.

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 433 000 €

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 **389 700 €**.

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 à un prix plus élevé.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_456-DE

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.

* 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 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.

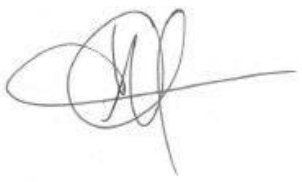
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

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'Inspectrice des Finances Publiques



LYDIE TRAVIER

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.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_457-DE

JE MAINTIENDRAI

DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

* * * *

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DL_457_2025

SÉANCE DU JEUDI 19 JUIN 2025

Nombre de membres

En exercice :	35
Présents :	23
Votants :	29
Pour :	22
Contre :	0
Abstention :	7

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nîmes dans un délai de deux mois à compter de sa publication,

Publié le 25 JUIN 2025

L'an deux mille vingt cinq, le dix neuf juin, le Conseil municipal de la Commune d'Orange, légalement convoqué par le maire le 13 juin 2025, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à l'Espace Alphonse Daudet à Orange ;

Sous la présidence de Monsieur Yann BOMPARD, Maire.

Étaient présents
Monsieur Yann BOMPARD, Madame Marie-Thérèse GALMARD, Madame Joelle EICKMAYER, Monsieur Jonathan ARGENSON, Madame Muriel BOUDIER, Monsieur Claude BOURGEOIS, Madame Marcelle ARSAC, Monsieur Xavier MARQUOT, Madame Catherine GASPA, Monsieur Patrice DUPONT, Madame Christiane LAGIER, Madame Christiane JOUFFRE, Madame Chantal GRABNER, Monsieur Jean-Michel BOUDIER, Monsieur Patrick PAGE, Madame Joelle CHALANDON, Monsieur Cédric ARCHIER, Monsieur Jean-Pierre PASERO, Monsieur Bernard VATON, Monsieur Christian GASTOU, Madame Fabienne HALOUI, Monsieur Patrick SAVIGNAN, Madame Frédérique VIDAL

Absents représentés
Monsieur Armand BEGUELIN représenté(e) par Monsieur Xavier MARQUOT, Monsieur Michel BOUYER représenté(e) par Monsieur Jean-Michel BOUDIER, Monsieur Pierre MARQUESTAUT représenté(e) par Monsieur Claude BOURGEOIS, Madame Valérie ANDRES représenté(e) par Madame Catherine GASPA, Madame Aline LANDRIN représenté(e) par Monsieur Patrice DUPONT, Monsieur Nicolas ARNOUX représenté(e) par Madame Marie-Thérèse GALMARD, Madame Céline BEYNEIX représenté(e) par Madame Marcelle ARSAC, Madame Carole NORMANI représenté(e) par Monsieur Christian GASTOU

Absent(s)(es)
Monsieur Denis SABON, Monsieur Jean-Dominique ARTAUD, Madame Marie-France LORHO, Monsieur Ronan PROTO

Conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Madame Catherine GASPA est nommé(e) secrétaire de séance à l'unanimité.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_457-DE

DL_457_2025
Rapporteur : Monsieur Yann BOMPARD

REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE – ALIENATION DE GRE A GRE DES IMMEUBLES COMMUNAUX MITOYENS SIS 2 RUE VICTOR HUGO (PARTIE HABITATION) ET 1 BOULEVARD EDOUARD DALADIER AU PROFIT DE MONSIEUR ET MADAME CHRISTOPHE GUERY

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L2241-1 ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment son article L1111-1 ;

Vu la délibération n°840/2025 du Conseil Municipal, en date du 16 décembre 2024 portant cession de l'immeuble communal, cadastre section BO n°56 (lots n°2,3 et 4) et 343 (lots n°3,4 et 5) sis rue Victor Hugo (partie habitation) ;

Vu les avis du Pôle d'évaluation domaniale n°1614 0844 en date du 3 décembre 2024 et n°2131 0719 en date du 17 décembre 2024 ;

Considérant qu'à la suite de la délibération n°840/2024 du 16 décembre 2024, le Conseil Municipal a entériné la cession, pour partie, de l'immeuble communal sis 2 rue Victor Hugo (partie habitation), cadastré section BO n°56 (lots n°2,3 et 4) et n°343 (lots n°3, 4 et 5), au profit de Monsieur et Madame Christophe GUERY.

Après études complémentaires, Monsieur et Madame Christophe GUERY ont, par courrier en date du 17 avril 2025, manifesté la volonté d'acquérir également l'immeuble communal mitoyen sis 1 boulevard Edouard Daladier, cadastré section BO n°342, n°343 (lots n°1 et 2), n°309 (lot n°2) et n°310 (lot n°1), en vue d'une réhabilitation globale (rénovation en 5 logements type 2 qualitatifs et un local commercial attractif). Le coût des travaux est estimé à 260 000,00 € HT.

Il est précisé que la Ville entend conserver la propriété du local commercial en RDC de l'immeuble 2 rue Victor Hugo dans le cadre de la politique municipale incitative de redynamisation du centre-ville (baux commerciaux attractifs…).

Il est rappelé que conformément aux termes de l'article L 2241-1 susmentionné, le conseil municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'État (avis du Domaine).

Ainsi, la Commune souhaite favoriser la réalisation de ce projet de redynamisation du centre-ville, tout en générant une économie du coût desdits travaux de réhabilitation estimé à 260 000,00 € HT, en procédant à l'aliénation des immeubles sus-désignés aux conditions suivantes :

- Prix global fixé à 191 500,00 € (auquel s'ajoutera, s'il y a lieu, une TVA sur prix total ou sur marge, conformément aux dispositions légales en vigueur au jour de la régularisation de la vente par acte notarié), décomposé comme suit :

-123 000,00 € pour l'immeuble sis 2 rue Victor Hugo (partie habitation), conformément à l'avis du Domaine en date du 3 décembre 2024,

-68 500,00 € pour l'immeuble sis 1 boulevard Edouard Daladier, conformément à l'avis du Domaine en date du 17 décembre 2024.

- Signature d'une promesse de vente aux conditions suspensives suivantes :

-Obtention par l'acquéreur de toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation dudit projet, purgées de tout recours, s'il y a lieu,

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_457-DE

-Obtention par l'acquéreur du financement par un prêt bancaire,

-Prise en charge des frais de notaire par l'acquéreur.

-Insertion des clauses-types à l'acte de vente : pacte de préférence au profit de la Ville, agrément de la Ville en cas de revente, droit de rétrocession au profit de la Ville notamment en cas d'abandon du projet.

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCIDE

Article 1 : D'annuler la délibération n°840/2025 en date du 16 décembre 2024, visée en Préfecture le 19 décembre 2024, par laquelle le Conseil Municipal a entériné la cession de l'immeuble communal, cadastre section BO n°56 (lots n°2, 3 et 4) et 343 (lots n°3,4 et 5) sis rue Victor Hugo (partie habitation) au profit de Monsieur et Madame GUERY ;

Article 2 : De céder les immeubles communaux mitoyens sis 2 rue Victor Hugo (partie habitation) et 1 boulevard Edouard Daladier, au profit de Monsieur et Madame Christophe GUERY (ou toute personne morale représentée par ces derniers pouvant s'y substituer) aux conditions susmentionnées ;

Article 3 : Autoriser le Maire ou son Adjoint délégué à passer et à signer tout acte et pièce, tout avant-contrat, constituer toute servitude ou mise en copropriété qui pourrait être formée sur le bien, tout droit de préférence ou de rétrocession au profit de la Ville en cas de revente ou abandon du projet.

M. Denis SABON décide ne prendre part ni aux débats, ni au vote et quitte la séance à 11h01.

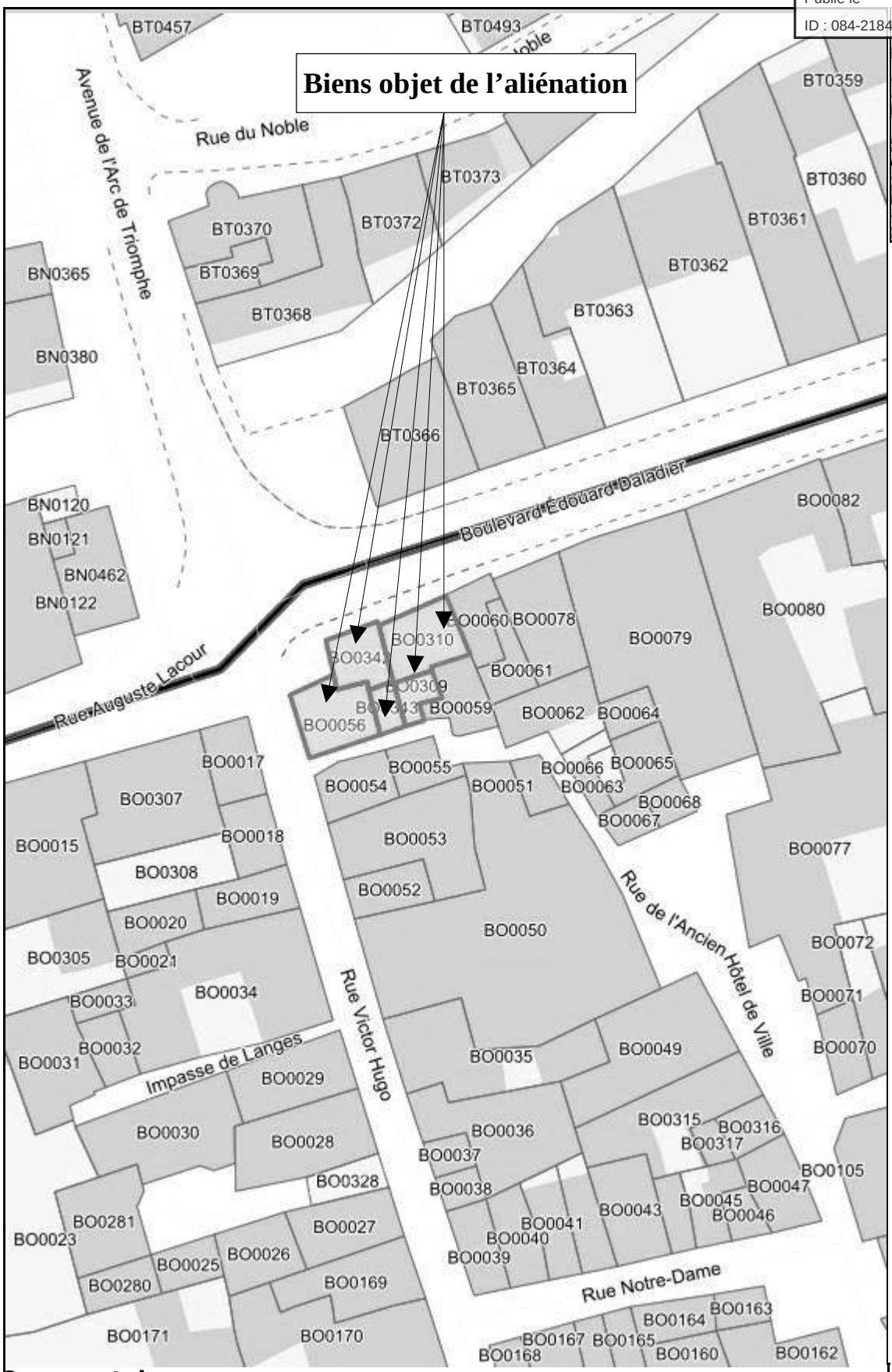
A l'unanimité,

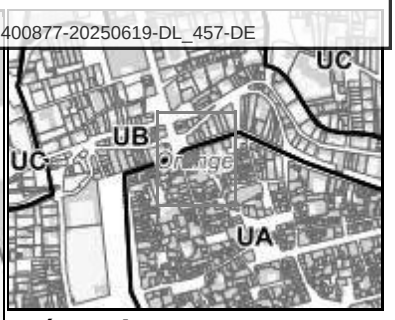
- 22 Pour
- 7 Abstention(s)
  Monsieur Jean-Pierre PASERO, Monsieur Bernard VATON, Madame Carole NORMANI, Monsieur Christian GASTOU, Madame Fabienne HALOUI, Monsieur Patrick SAVIGNAN, Madame Frédérique VIDAL
- 2 Ne prennent pas part au vote
  Madame Marcelle ARSAC, Madame Céline BEYNEIX

SECRÉTAIRE DE SÉANCE
Catherine GASPA

LE MAIRE
Yann BOMPARD

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_457-DE





Légende

Cadastre 2024

Parcelle

Commentaires : CONSEIL MUNICIPAL : REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE-ALIENATION DE GRE A GRE DES IMMEUBLES COMMUNAUX MITOYENS SIS 2 RUE VICTOR HUGO (PARTIE HABITATION) ET SIS 1 BD EDOUARD DALADIER AU PROFIT DE MONSIEUR ET MADAME CHRISTOPHE GUERY

Édité le : 13/05/2025 par Angélique NOUGUIER sur "https://vmap.ccpro.fr" A4 - Échelle 1:716
Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat - Mairie Orange
Source(s):

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_457-DE

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
CITÉ ADMINISTRATIVE
AVENUE DU 7ÈME GÉNIE
BP 31091
84097 AVIGNON CEDEX 9

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

Affaire suivie par : Lydie TRAVIER
lydie.travier@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06.34.66.11.95
Réf. DS : 1614 0844
Réf. OSE : 2024-84087-08904

AVIGNON, le 3 décembre 2024

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES

À

COMMUE D'ORANGE
SERVICE FONCIER
307, AVENUE DE L'ARC DE TRIOMPHE
84102 ORANGE CEDEX

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

Avis rectificatif qui annule et remplace le précédent rédigé le 8 novembre 2024

Désignation du bien : Appartements dans une copropriété à créer

Adresse du bien : 2, Rue Victor HUGO - 84100 ORANGE

Valeur : 123 000 € assortie d'une marge d'appréciation de **10**% (voir page 5)

des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur vénale ».

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_457-DE

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNE D'ORANGE

Affaire suivie par : Esther PETIT – Directrice du service foncier

2 - DATE

Date de réception du dossier	05/02/2024
Date de visite	x
Caractère complet du dossier	05/02/2024
Délais supplémentaires	X
Date d'échéance	05/03/2024

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

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature 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

Demande d'estimation de la valeur vénale de deux appartements situés dans un immeuble mixte, dans le cadre d'une cession à un opérateur privé en vue de redynamiser l'habitat du centre-ville.

14/06/2022 : Précédent avis du Pôle d'Évaluation Domaniale à hauteur de 148 820 € HT.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune d'Orange est située au Nord-Ouest du Vaucluse, elle représente un carrefour de passage par sa proximité des autoroutes A7 et A9.

Elle fait partie de la Communauté de Communes Pays Réuni d'Orange (CCPRO).

Dotée d'une renommée culturelle importante, liée à son patrimoine antique et culturel majeur (le théâtre antique, l'Arc de triomphe, les Chorégies d'Orange), la commune est également marquée par une situation économique contrastée.

La commune présente un taux de chômage, supérieur à la moyenne du département et nationale. Elle compte deux quartiers prioritaires (Fourchevieilles, Comtadines, l'Aygues, et le quartier Nogent Saint-Clément). La principale activité économique du territoire est consacrée au commerce, transports et services.

La gentrification de la périphérie du territoire et la concurrence des zones commerciales périphériques contribuent à fragiliser les commerces du centre-ville

Elle compte actuellement environ 30 000 habitants ce qui en fait la deuxième plus grande ville du Vaucluse.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_457-DE

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

L'immeuble est situé dans le cœur de ville à l'intersection de la rue Victor Hugo et de la route départementale 976 encerclant le centre historique.

4.3. Références Cadastrales

La parcelle sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	N°de lot	Adresse/Lieu-dit	Superficie au sol	Nature réelle
Orange	BO 56	X	2, Rue Victor HUGO	71 m²	Immeuble mixte
	BO 343	3,4 et 5	Rue ancien hôtel de ville	17 m²	

4.4. Descriptif

Parcelle BO 56, immeuble mixte mitoyen sur deux côtés construit en 1750, élevé de trois étages sur un rez-de-chaussées sans stationnement privatif.

Le rez-de-chaussée est occupé par un commerce actuellement loué.

Les étages abritent, un bureau et deux logements. Copropriété non existante à ce jour, mais en projet.

Description provenant de la précédente visite du Pôle d'Évaluation Domaniale en 2022.

L'entrée s'ouvre sur un escalier en tomettes et nez de marche en bois, cage d'escalier lambrissé à mi-hauteur.

- *1er étage (Bureau) comprend une cuisine ouverte sur une pièce à vivre au sol carrelé, une chambre au sol carrelé et une chambre au sol en parquet. Les huisseries sont en double vitrage sur cadre PVC et en simple vitrage sur cadre en bois.*

  Cet appartement ne comporte pas de sanitaires. Il dispose de radiateurs en fonte.

- *2ème étage (Appartement) comprend une grande pièce à vivre au sol en parquet et carrelé, une grande chambre au sol en parquet, une salle d'eaux / WC. Les huisseries sont en double vitrage sur cadre PVC.*

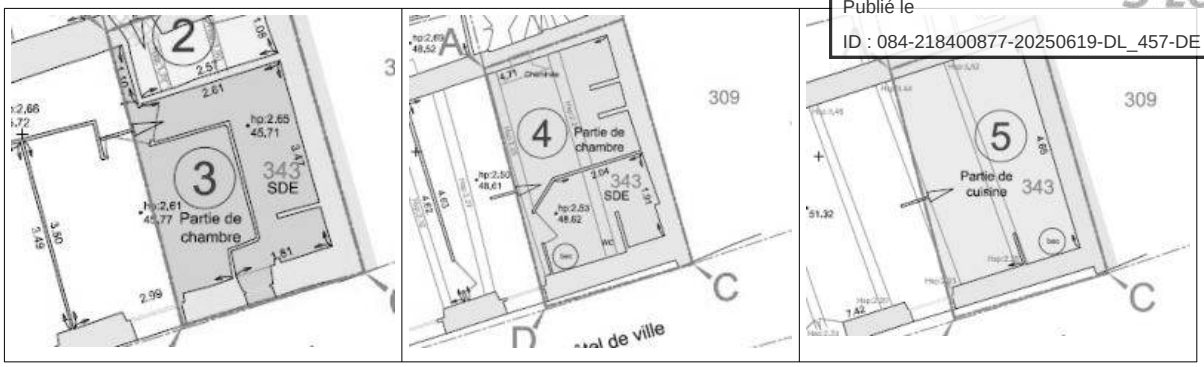
- *3ème étage (Appartement) comprend une grande pièce à vivre au sol carrelé avec climatisation, une chambre après quelques marches en face de laquelle se trouve une salle d'eaux / WC. Les huisseries sont en double vitrage sur cadre PVC. L'appartement ne bénéficie d'aucune isolation.*

L'immeuble présente des traces d'humidité, une cage d'escalier étroite, une toiture à vérifier et à sonder pour la présence d'amiante.

Information du consultant :

Une partie du bien à évaluer est imbrique dans la parcelle BO 343 (copropriété) au niveau du 1er, 2éme et 3éme étage (lots 3, 4 et 5).

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_457-DE



Deux entreprises du bâtiment ont été missionnées pour la réalisation de devis concernant des travaux de remise en état de la toiture du bâtiment. Après étude, il s'avère que la toiture nécessite une réfection générale.

Les travaux sont estimés entre 43 000 € et 66 800 € selon les devis présentés.

4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)

Il est déclaré au cadastre la présence de deux appartements de 70 m² chacun.

Au regard de ces informations, il est retenu une surface habitable de **140 m²**.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire :	Commune d'Orange
Origine de propriété :	26/07/2018 : Acquisition à Alain SANJULLIAN de la parcelle BO 56 à hauteur de 170 000 €.

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Les biens sont libres de toutes occupations.

6 - URBANISME

La commune d'Orange est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont la dernière modification a été approuvée le 15/02/2019.

La parcelle BO 56 est classée en zone urbaine (UA - DPU renforcé) du PLU, correspondant au centre historique – Secteur de mixité sociale et en zone jaune du PPRI.

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 et critères de recherche – Termes de référence

Critères : Appartements T2/T3 sans stationnement, ni ascenseur situés entre le 1er et le 3éme étage d'un immeuble construit avant 1980, d'une surface comprise entre 60 et 90 m², dans un rayon de recherche de 300 mètres autour de la parcelle BO 56, sur une période allant de janvier 2021 à janvier 2024.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_457-DE

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surf. ut totale	Prix total	(surf. utile)	Type
1	8404P31 2021P00672	87//BN/122//54 et s.	1 RUE AUGUSTE LACOUR	01/02/2021	74	79 000 €	1 068 €	T3
2	8404P31 2021P01440	87//BN/146//3	22 RUE SAINT JEAN	09/03/2021	70	145 000 €	2 071 €	T3
3	8404P31 2021P01332	87//BR/288/300/305	7 RUE DE LA REPUBLIQUE	10/03/2021	74	123 000 €	1 662 €	T3
4	8404P31 2021P01984	87//BN/122//57 et s.	1 RUE AUGUSTE LACOUR	19/04/2021	69	89 000 €	1 290 €	T3
5	8404P31 2021P02552	87//BN/122//52 et s.	1 RUE AUGUSTE LACOUR	28/05/2021	74	84 000 €	1 135 €	T3
6	8404P31 2021P05244	87//BO/77//13	5 RUE ANCIEN HOTEL DE VILLE	08/09/2021	61	90 000 €	1 475 €	T3
7	8404P01 2022P07068	87//BO/39//8	21 RUE NOTRE DAME	26/01/2022	63	84 000 €	1 333 €	T3
8	8404P01 2022P09554	87//BR/14//2 et s.	12 RUE SEGOND WEBER	21/04/2022	85	142 000 €	1 671 €	T3
9	8404P01 2023P03117	87//BR/300//5 et s.	9 RUE PETITE FUSTERIE	20/01/2023	61	80 150 €	1 314 €	T2
10	8404P01 2023P03638	87//BN/122//57 et s.	1 RUE AUGUSTE LACOUR	22/02/2023	69	142 600 €	2 067 €	T3
11	8404P01 2023P12818	87//BN/134//4 et s.	16 RUE SAINT JEAN	16/06/2023	68	90 000 €	1 324 €	T3
12	8404P01 2023P13065	87//BO/133//4	9 RUE SAINT MARTIN	30/06/2023	68	111 300 €	1 637 €	T3

Prix moyen	1 504 €
Prix médian	1 404 €

Pour ce type de bien, le prix au m² est compris entre 1 068 € et 2 071 €.

Le prix moyen au m² s'établit à 1 504 € et le prix médian à 1 404 €.

8.1.2. Autres sources

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

L'immeuble est inoccupé depuis de nombreuses années, et des travaux d'isolation et de rénovation sont à prévoir, ainsi que la mise en place d'une copropriété.

À ce titre, il est retenu la valeur base des termes de référence soit **1 100 €/m²**, sur laquelle est appliqué un abattement de 20 % pour la prise en compte des travaux de réfection de la toiture.

La valeur finale est de **880 €/m²**.

880 € x 140 m² = 123 200 € arrondi à **123 000 €**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

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.

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 123 000 €

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 **110 700 €**.

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 à un prix plus élevé.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_457-DE

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.

* 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 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.

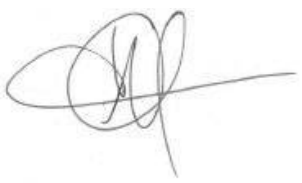
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

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'Inspectrice des Finances Publiques



LYDIE TRAVIER

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.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_457-DE

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
CITÉ ADMINISTRATIVE
AVENUE DU 7ÈME GÉNIE
BP 31091
84097 AVIGNON CEDEX 9

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

Affaire suivie par : Lydie TRAVIER
lydie.travier@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06.34.66.11.95
Réf. DS : 2131 0719
Réf. OSE : 2024-84087-88410

AVIGNON, le 17 décembre 2024

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES

À

COMMUE D'ORANGE
SERVICE FONCIER
307, AVENUE DE L'ARC DE TRIOMPHE
84102 ORANGE CEDEX

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 : Immeuble mixte avec commerce au rez-de-chaussée

Adresse du bien : 1, Boulevard Édouard DALADIER - 84100 ORANGE

Valeur : 68 500 € assortie d'une marge d'appréciation de **10**% (voir page 7)

des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur vénale ».

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_457-DE

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNE D'ORANGE

Affaire suivie par : Esther PETIT – Directrice du service foncier

2 - DATE

Date de réception du dossier	04/12/2024
Date de visite	16/12/2024
Caractère complet du dossier	16/12/2024
Délais supplémentaires	X
Date d'échéance	16/01/2024

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

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature 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

Demande d'estimation de la valeur vénale d'un immeuble mixte avec un commerce en rez-de-chaussé et un logement dans les étages, dans le cadre d'une cession en vue de redynamiser l'habitat et le commerce du centre-ville.

14/06/2022 : Précédent avis du Pôle d'Évaluation Domaniale à hauteur de 72 930 €.

09/02/2024 : Réalisation d'un diagnostic structurel initial par la commune.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune d'Orange est située au Nord-Ouest du Vaucluse, elle représente un carrefour de passage par sa proximité des autoroutes A7 et A9.

Elle fait partie de la Communauté de Communes Pays Réuni d'Orange (CCPRO).

Dotée d'une renommée culturelle importante, liée à son patrimoine antique et culturel majeur (le théâtre antique, l'Arc de triomphe, les Chorégies d'Orange), la commune est également marquée par une situation économique contrastée.

La commune présente un taux de chômage, supérieur à la moyenne du département et nationale. Elle compte deux quartiers prioritaires (Fourchevieilles, Comtadines, l'Aygues, et le quartier Nogent Saint-Clément). La principale activité économique du territoire est consacrée au commerce, transports et services.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_457-DE

La gentrification de la périphérie du territoire et la concurrence des zones commerciales périphériques contribuent à fragiliser les commerces du centre-ville

Elle compte actuellement environ 30 000 habitants ce qui en fait la deuxième plus grande ville du Vaucluse.

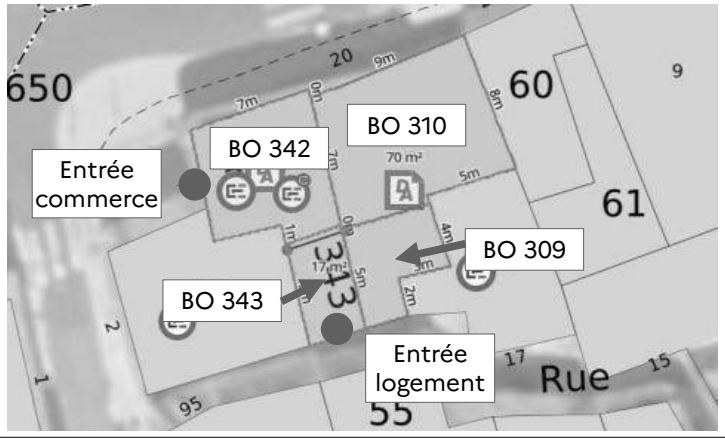
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

L'immeuble est situé dans le cœur de ville, entre le boulevard E.Daladier et de la rue de l'ancien hôtel de ville.

4.3. Références Cadastrales

La parcelle sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie au sol	Nature réelle
Orange	BO 342	1, Boulevard E. Daladier	43 m²	Immeuble mixte
	BO 343	Rue de l'ancien hôtel de ville	17 m²	Immeuble emprise partielle - Lot 1
	BO 309	Rue de l'ancien hôtel de ville	22 m²	Immeuble emprise partielle - Lot 2
	BO 310	2, Boulevard E. Daladier	70 m²	Immeuble emprise partielle - Lot 1



4.4. Descriptif

Il s'agit d'un immeuble mixte imbriqué dans plusieurs parcelles selon les niveaux. Une parcelle principale cadastrée BO 342 et des annexes BO 343, BO 309 et BO 310.

L'immeuble sans stationnement, construit autour de 1870, il est élevé de 3 étages sur un rez-de-chaussée/cave voûtée. Le dernier étage est à usage de grenier à aménager.

Les façades sont recouvertes d'enduits et présentent des désordres de type fissure. Le balcon du 1er étage donnant sur le boulevard Daladier, a été détruit pour des raisons de sécurité.

Le bien est inoccupé depuis de nombreuses années. Il est constitué au rez-de-chaussée d'un ancien commerce type restauration rapide et d'un logement dans les étages.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_457-DE

- **Rez-de-chaussée**

On accède au commerce depuis le boulevard Daladier via une vitrine avec rideaux métalliques sur une pièce principale abritant un comptoir et des poutres apparentes (type plafond à la française). Dans son prolongement en contrebas de plusieurs marches un espace dessert à droite des sanitaires avec point d'eau (pièce aveugle) et une grande cave voûtée en pierre, présentant d'importantes traces d'humidité provenant du plafond. La cave étant située à un niveau inférieur à la voirie extérieure, des risques d'inondations sont plausibles.

À l'arrière de la pièce principale se trouve une pièce à double usage, à la fois de lieu de stockage/cuisine avec dans son prolongement deux pièces en enfilade et de voie d'accès au logement par la présence d'une porte d'entrée s'ouvrant sur la rue de l'ancien hôtel de ville.

Le rez-de-chaussé nécessite des travaux de rafraîchissement, la reprise partielle du carrelage et le traitement des infiltrations d'eau dans la cave voûtée.

Les étages sont desservis par un escalier étroit en colimaçon. Le 1er étage est composé de trois pièces, une salle de bain carrelée avec toilettes et porte fenêtre donnant sur l'ancienne terrasse condamnée, une chambre et un rangement sous escalier.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_457-DE

Le 2ème étage comprend un salon avec une cheminée et une chambre avec cheminée.

Le 3ème étage, non visité du fait de l'obstruction des escaliers par une accumulation de fientes de volatile consiste en un grenier non isolé. Ce dernier propose selon les plans présentés, une hauteur sous plafond de plus de 1,80 m². Ils sont ainsi aménageables, sous réserve de travaux conséquents.

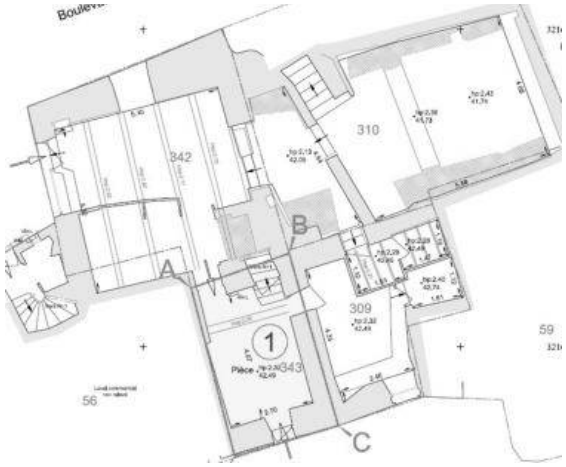
Selon le diagnostic structurel initial, les ouvrages de couverture ne présentent pas de désordres majeurs visibles.

L'immeuble est en état dégradé et nécessite d'importants travaux de rénovation, d'isolation et de mise aux normes.

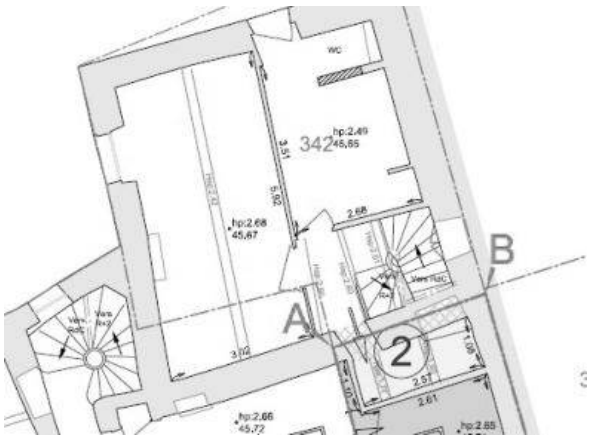
4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)

Source Cadastre : 195 m², soit 140 m² pour le local commercial et 55 m² pour le logement.

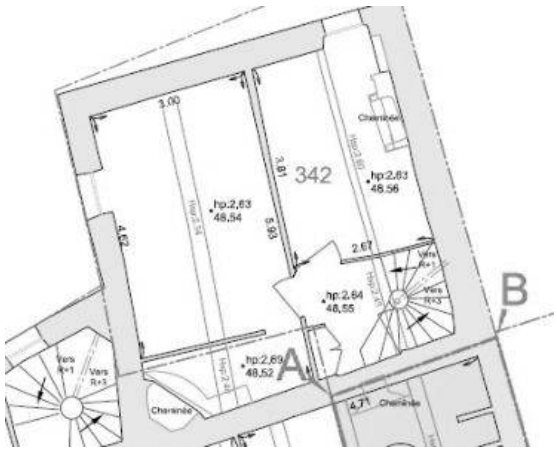
Rez-de-chaussée



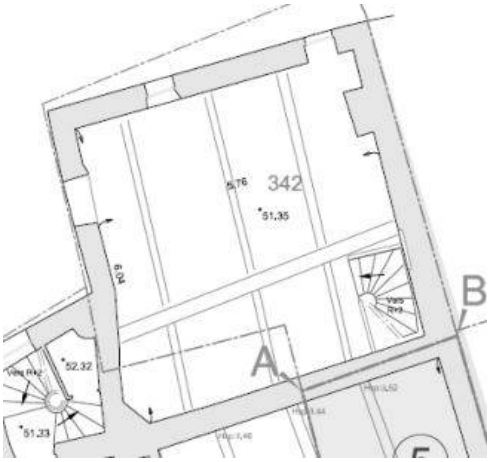
1er étage



2ème étage



Combles



Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_457-DE

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune d'Orange

Origine de propriété : 21/12/2020 : Acquisition à M. et Mme GENIN des parcelles BO 57, BO 309 (lot 1), BO 310 (lot 2).

17/03/2023 : Changement dans le numérotage de la parcelle BO 57 qui devient BO 342 et BO 343

5.2. Conditions d'occupation actuelles

L'immeuble est libre de toute occupation.

6 - URBANISME

La commune d'Orange est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont la dernière modification a été approuvée le 15/02/2019.

Les parcelles à évaluer sont classées en zone urbaine (UA - DPU renforcé) du PLU, correspondant au centre historique – Secteur de mixité sociale et en zone jaune du PPRI.

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 et critères de recherche – Termes de référence

Critères : Immeubles de rapport construit avant 1930 sans stationnement, situés sur la commune d'Orange dans un rayon de 300 mètres autour des parcelles à évaluer, sur une période de recherche comprise de janvier 2022 à novembre 2024.

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (utile)
1	8404P01 2022P05683	87//BT/292//	42 RUE DU NOBLE	25/02/2022	122	180 000 €	1 475 €
2	8404P01 2022P14967	87//BK/129//	37 CRS ARISTIDE BRIAND	30/06/2022	275	340 100 €	1 237 €
3	8404P01 2022P18597	87//BD/85//	17 RUE DES BLANCHISSEURS	03/08/2022	178	139 000 €	781 €
4	8404P01 2023P07082	87//BN/85//	21 RUE SAINT JEAN	28/03/2023	132	199 500 €	1 511 €
5	8404P01 2023P15924	87//BT/313//	35 RUE DU NOBLE	13/06/2023	120	190 000 €	1 583 €
6	8404P01 2023P23926	87//BO/159//	4 RUE NOTRE DAME	14/12/2023	110	200 000 €	1 818 €

Prix moyen	1 401 €
Prix médian	1 493 €

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_457-DE

Pour ce type de bien, le prix au m² est compris entre 781 € et 1 818 €.

Le prix moyen au m² s'établit à 1 401 € et le prix médian à 1 493 €.

8.1.2. Autres sources

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Compte-tenu des travaux à réaliser, de l'absence de stationnements dédié et d'une implantation sur un boulevard très passant, il est pratiqué un abattement de 55% sur la valeur basse des termes de référence (781 €/m²), soit une valeur finale de **351 €/m²**

351 € x 195 m² = 68 533 € arrondi à **68 500 €**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

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.

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 68 500 €

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 **61 650 €**.

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 à un prix plus élevé.

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.

* 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.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_457-DE

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.

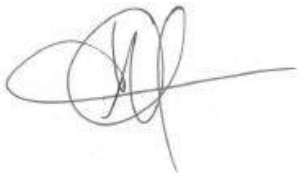
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

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'Inspectrice des Finances Publiques



LYDIE TRAVIER

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.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_458-DE

JE MAINTIENDRAI

DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

* * * *

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DL_458_2025

SÉANCE DU JEUDI 19 JUIN 2025

Nombre de membres

En exercice :	35
Présents :	24
Votants :	31
Pour :	31
Contre :	0
Abstention :	0

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nîmes dans un délai de deux mois à compter de sa publication,

Publié le 25 JUIN 2025

L'an deux mille vingt cinq, le dix neuf juin, le Conseil municipal de la Commune d'Orange, légalement convoqué par le maire le 13 juin 2025, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à l'Espace Alphonse Daudet à Orange ;

Sous la présidence de Monsieur Yann BOMPARD, Maire.

Étaient présents
Monsieur Yann BOMPARD, Monsieur Denis SABON, Madame Marie-Thérèse GALMARD, Madame Joelle EICKMAYER, Monsieur Jonathan ARGENSON, Madame Muriel BOUDIER, Monsieur Claude BOURGEOIS, Madame Marcelle ARSAC, Monsieur Xavier MARQUOT, Madame Catherine GASPA, Monsieur Patrice DUPONT, Madame Christiane LAGIER, Madame Christiane JOUFFRE, Madame Chantal GRABNER, Monsieur Jean-Michel BOUDIER, Monsieur Patrick PAGE, Madame Joelle CHALANDON, Monsieur Cédric ARCHIER, Monsieur Jean-Pierre PASERO, Monsieur Bernard VATON, Monsieur Christian GASTOU, Madame Fabienne HALOUI, Monsieur Patrick SAVIGNAN, Madame Frédérique VIDAL

Absents représentés
Monsieur Armand BEGUELIN représenté(e) par Monsieur Xavier MARQUOT, Monsieur Michel BOUYER représenté(e) par Monsieur Jean-Michel BOUDIER, Monsieur Pierre MARQUESTAUT représenté(e) par Monsieur Claude BOURGEOIS, Madame Valérie ANDRES représenté(e) par Madame Catherine GASPA, Madame Aline LANDRIN représenté(e) par Monsieur Patrice DUPONT, Monsieur Nicolas ARNOUX représenté(e) par Madame Marie-Thérèse GALMARD, Madame Céline BEYNEIX représenté(e) par Madame Marcelle ARSAC, Monsieur Jean-Dominique ARTAUD représenté(e) par Monsieur Denis SABON, Madame Carole NORMANI représenté(e) par Monsieur Christian GASTOU

Absent(s)(es)
Madame Marie-France LORHO, Monsieur Ronan PROTO

Conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Madame Catherine GASPA est nommé(e) secrétaire de séance à l'unanimité.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_458-DE

DL_458_2025
Rapporteur : Monsieur Denis SABON

LYCEES ARISTIDE BRIAND ET DE L'ARGENSOL - TRANSFERT DE PLEIN DROIT DES ASSIETTES FONCIERES COMMUNALES AU PROFIT DE LA REGION PROVENCE ALPES COTE D'AZUR

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu les articles L.214-6 et L.214-7 du code de l'éducation ;

Vu la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État ;

Vu la loi n°83-663 du 22 juillet 1983 complétant la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État ;

Vu la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ;

Vu les procès-verbaux de 1985 portant mise à disposition, par la Ville, des emprises foncières communales sur lesquelles la Région a édifié les lycées Aristide Briand et de l'Argensol ;

Par courrier en date du 17 avril 2024, la Région PACA a sollicité la Commune afin de procéder au transfert des terrains communaux sur lesquels ont été construit l'ensemble des infrastructures des lycées, en particulier les emprises foncières des lycées Aristide Briand et de l'Argensol, mises à disposition de la Région par la Ville via des procès-verbaux datant de 1985.

En effet, en application de l'article L.214-7 du code de l'éducation, la Région, propriétaire des locaux dont elle a assuré la construction, peut solliciter le transfert de propriété, de plein droit et à titre gratuit, des assiettes foncières sur lesquelles elle a édifié ses établissements d'enseignement secondaire.

Après échanges entre les collectivités, les périmètres de fonctionnement desdits lycées ont pu être précisés et validés, permettant désormais de pouvoir procéder à un transfert de propriété à la Région, collectivité compétente de plein droit, des parcelles communales suivantes :

- emprise foncière du lycée de l'Argensol : parcelle communale cadastrée section AN n°83, d'une contenance de 41 420 m², sise rue 851 rue Henri Dunant ;

- emprise foncière du lycée Aristide Briand : parcelle communale cadastrée section BN n°192, d'une contenance de 3 760 m², sise 7 cours Aristide Briand ;

En outre, afin d'améliorer la sécurité et la fonctionnalité des accès à l'établissement du lycée Aristide Briand, il a été convenu la mise à disposition à titre précaire, par la Ville, d'une emprise foncière complémentaire dénommée « parvis » sise sur la parcelle communale mitoyenne cadastrée section BN n°207, conformément au plan et au projet de convention de mise à disposition ci-annexés.

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCIDE

Article 1 : D'approuver les transferts de propriété de plein droit et à titre gratuit, au profit de la Région PACA, des assiettes foncières communales sur lesquelles elle a édifié les établissements d'enseignement secondaire suivants :

- lycée de l'Argensol : parcelle communale cadastrée section AN n°83, d'une contenance de 41 420 m², sise 851 rue Henri Dunant.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_458-DE

- lycée Aristide Briand : parcelle communale cadastrée section BN n°192, d'une contenance de 3 760 m², sise 7 cours Aristide Briand.

Article 2 : D'approuver les projets d'actes administratifs correspondants établis par la Région, ci-annexés.

Article 3 : D'approuver le projet de convention de mise à disposition, à titre précaire et gratuit, d'une partie de la parcelle communale cadastrée section BN n° 207, permettant d'améliorer la sécurité et la fonctionnalité des accès du lycée Aristide Briand, ci-annexée ;

Article 4 : D'autoriser le Maire ou son Adjoint délégué à signer tous les actes et documents afférents à ces transferts de propriété au profit de la Région, ainsi que la convention de mise à disposition à titre précaire relative au parvis du lycée Aristide Briand.

M. Denis SABON, 1er Adjoint, réintègre la séance à 11h05.

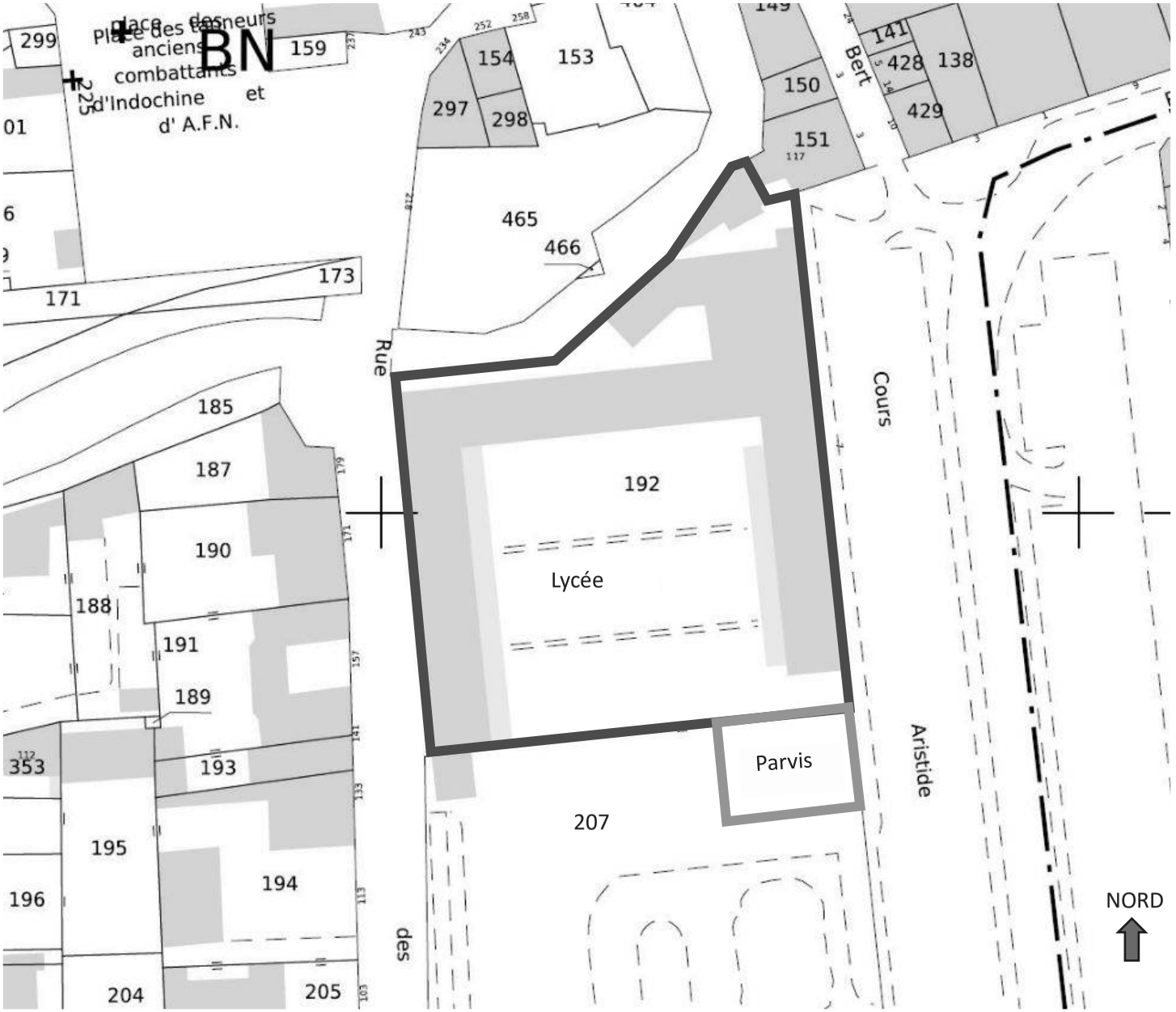
A l'unanimité,

- 31 Pour
- 2 Ne prennent pas part au vote
  Madame Marcelle ARSAC, Madame Céline BEYNEIX

SECRÉTAIRE DE SÉANCE
Catherine GASPA

LE MAIRE
Yann BOMPARD

Plan de localisation du parvis-sas d'entrée/sortie au sud-est du lycée Aristide Briand sur fond cadastral :



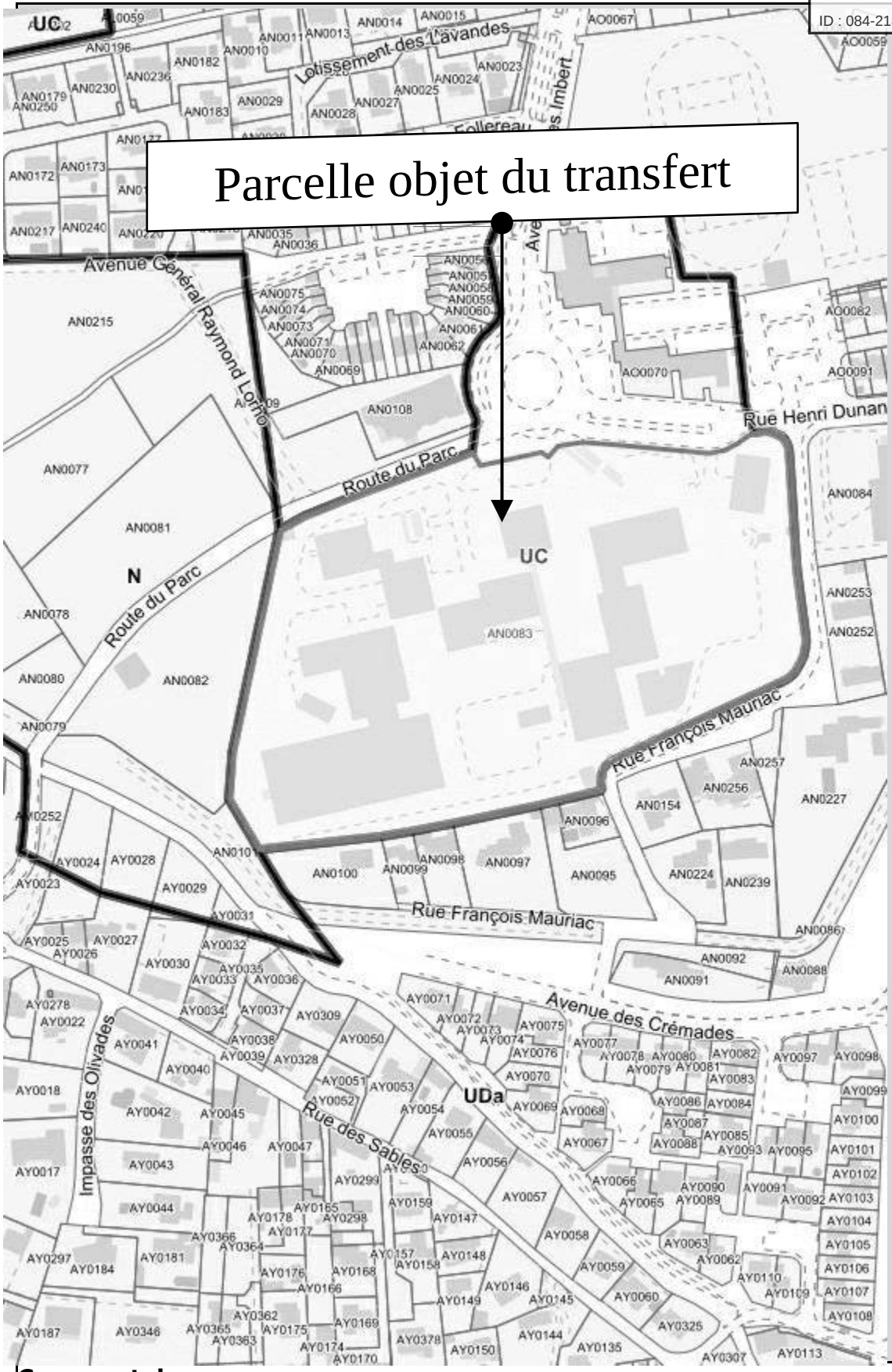
LEGENDE :

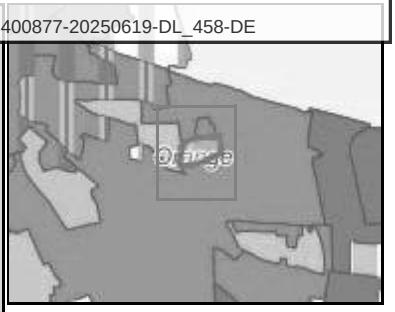
Emprise du lycée correspondant à la parcelle BN 192 objet du transfert foncier

Emprise du parvis sur la parcelle BN 207 - sas d'entrées/sorties en zone sud-est du lycée, objet de la demande de convention

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_458-DE

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_458-DE





Légende

Cadastre 2024

Parcelle

Commentaires :

Édité le : 27/05/2025 par Angélique NOUGUIER sur "https://vmap.ccpro.fr" A4 - Échelle 1:2,863
Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat - Mairie Orange
Source(s):

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_458-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DU VAUCLUSE

COMMUNE D'ORANGE

L'an deux mille vingt-cinq,

Le

NOUS, Monsieur Renaud MUSELIER, agissant aux présentes en notre qualité de Président du Conseil régional, élu à cette fonction suivant délibération de l'assemblée régionale n° 21-358 dressée le 2 juillet 2021, dont une copie demeurera annexée à la minute des présentes (annexe 1), habilité à recevoir les présentes conformément aux dispositions de l'article L.1311-13 du Code Général des Collectivités Territoriales,

AVONS REÇU le présent acte authentique en la forme administrative contenant :

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_458-DE

Par la COMMUNE D'ORANGE,

Collectivité territoriale, Personne morale de droit public, dont le siège social est situé à la Mairie, place Georges Clémenceau à ORANGE (84100), identifiée au SIREN, sous le n°218 400 877et au SIRET, sous le n°218 400 877 00013.
La COMMUNE D'ORANGE est représentée par son maire en exercice, Monsieur Yann BOMPARD, fonction à laquelle il a été élu aux termes d'une délibération du Conseil municipal en date du ... devenue exécutoire suite à son affichage en mairie le ..... et à sa réception en sous-préfecture le ....., dont une copie est annexée après mention (*annexe 2*), laquelle n'a pas fait l'objet de recours ainsi déclaré.

Et spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération du Conseil Municipal n°... en date du ..., portant Transfert à titre gratuit de l'assiette foncière du lycée de l'Argensol rendue exécutoire par son dépôt en Sous-Préfecture de ..., le ..... (annexe 3).

Désignée ci-après par l'appellation "**la COMMUNE**"

D'une part,

À la RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR,

Collectivité territoriale, Personne morale de droit public, dont le siège social est situé à l'Hôtel de Région, 27 place Jules Guesde à MARSEILLE (13481 cedex 20), identifiée au SIREN, sous le n°231 300 021 et au SIRET, sous le n°231 300 021 00012.

Représentée par Monsieur Christian ESTROSI, Premier Vice-Président et Président Délégué, élisant domicile à l'Hôtel de Région, 27 place Jules Guesde à MARSEILLE (13481 cedex 20), désigné à cette fonction suivant délibération de l'assemblée régionale n°21-360 dressée le 2 juillet 2021, dont une copie demeurera annexée à la minute des présentes (*annexe 4),*

Et ayant qualité à agir au nom et pour le compte de la RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR conformément aux dispositions de l'article L.1311-13 alinéa 2 du Code Général des Collectivités territoriales.

Désignée ci-après par l'appellation "**la RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR**"

D'autre part,

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur siège respectif.

EXPOSÉ

L'article L.214-7 alinéa 3 du code de l'Éducation, reprenant les dispositions de la loi n° 2004/809 du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_458-DE

locales et notamment son article 79-II, prévoit le transfert de propriété des biens immobiliers des établissements visés à l'article L.214-6 du code de l'Éducation appartenant aux communes à la région. Cette disposition est applicable à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2004/809 du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales, soit au 1er janvier 2005.
Sur le fondement de ces dispositions, le présent acte a pour objet de constater le transfert dans le patrimoine de la RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR des Biens ci-après désignés.

L'approbation et la signature du présent acte administratif a fait l'objet d'une délibération n°... en date du ... portant ... dont une copie demeurera annexée à la minute des présentes (*annexe 5*),

CECI EXPOSE :

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Sise sur le territoire de la commune d'ORANGE (84), 851 rue Henri Dunant, une parcelle cadastrée comme suit :

- Section AN n° 83 pour une contenance de 41 420 m2 ;

Ensemble les bâtiments édifiés sur cette parcelle.

Le tout formant un ensemble dénommé Lycée Professionnel de L'ARGENSOL.

Étant précisé que les immeubles transférés seront désignés ci-après par l'appellation "**IMMEUBLE**".

Tel que ledit IMMEUBLE existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

EFFET RELATIF

La parcelle cadastrée AN n° 83 provient de la transformation des parcelles cadastrées section AH n° 899 et 900.

Les parcelles cadastrées section H n° 899 et 900 provenant elles-mêmes de la réunion des parcelles cadastrées section H n° 3, 4, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 470, 471 et 701 suivant procès-verbal du cadastre en date du 3 février 1982, enregistré et publié au service de la publicité foncière d'AVIGNON 1 le 4 février 1982 volume 3915 n° 17,

S'agissant des parcelles anciennement cadastrées section H n° 3, 4 et 14 :
Fixation d'indemnité suivant arrêt de la Cour d'Appel de NÎMES rendu le 21 octobre 1975 enregistré et publié au Service de la Publicité Foncière d'AVIGNON 1 le 10 décembre 1975 volume 3230 n° 40.

S'agissant des parcelles anciennement cadastrées section H n° 8, 10, 11, 12, 13, 16, 470, 471 et 701 :

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_458-DE

Origines de propriété antérieures au 1er janvier 1956.

PROPRIETE-JOUISSANCE

La RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR devient propriétaire des biens immobiliers des établissements visés à l'article L. 214-6 du Code l'éducation à la date de signature du présent acte.

PRIX ET MODALITÉS DE TRANSFERT

En application de l'article L.214-7 alinéa 3 du code de l'Éducation, reprenant les dispositions de l'article 79-II de la loi n° 2004/809 du 13 août 2004, le transfert de biens immobiliers des établissements visés à l'article L.214-6 du code de l'Éducation appartenant à une commune est effectué à titre gratuit.

En outre, il est précisé que toute demande d'évaluation auprès du Domaine intervenant en cas de transfert de propriété entre collectivités territoriales imposé par la loi à titre gratuit, ne revêt aucun caractère réglementaire.

DÉCLARATIONS FISCALES

Les PARTIES déclarent :
- Que leur domicile fiscal est bien celui indiqué en tête des présentes.
- Qu'en application de l'article L.214-7 alinéa 3 du code de l'Éducation, reprenant les dispositions de l'article 72-III de la loi n° 2005-1720 du 30 décembre 2005 de finances rectificative pour 2005, le présent acte ne donnera lieu, lors de la formalité de publicité foncière au paiement d'aucun droit, taxe, contribution de sécurité immobilière ou honoraires.

SITUATION HYPOTHÉCAIRE

La COMMUNE déclare qu'il n'existe sur le BIEN transféré aucune inscription, transcription, publication, privilège ou mention conférant un caractère incommutable au BIEN.

CAPACITÉ

Les PARTIES déclarent pour elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et elles déclarent et garantissent notamment :
- Qu'elles sont des personnes morales de droit public.
- Que leurs représentants ont la libre et pleine capacité d'aliéner ou de s'obliger.
- Qu'il n'existe aucun obstacle ni restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de l'IMMEUBLE présentement transféré.

PUBLICITE FONCIERE

Une expédition du présent acte sera soumise à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au Service de la Publicité Foncière d'**AVIGNON (84)**.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_458-DE

ATTESTATION

Monsieur le Président du Conseil régional atteste que la première partie du document hypothécaire normalisé contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier, des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

FIN DE LA PREMIÈRE PARTIE

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_458-DE

DEUXIÈME PARTIE

URBANISME

Compte tenu de l'objet de ce transfert, les Parties ont requis Monsieur le Président du Conseil régional, soussigné, de dresser le présent acte sans solliciter au préalable la délivrance d'un dossier d'urbanisme, étant parfaitement informées à cet égard.

La RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ès qualités, réaffirme aux présentes, avoir une parfaite connaissance de toutes les dispositions législatives et réglementaires actuellement en vigueur sur l'urbanisme pouvant grever l'IMMEUBLE.

En conséquence, elle renonce à toute action en garantie et à tout recours contre la COMMUNE, au sujet des servitudes pouvant résulter de l'application des plans et projets d'aménagement dont il devra faire son affaire personnelle et donne à Monsieur Président du Conseil régional, toute décharge de responsabilité à ce sujet.

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone UC, zone à dominante résidentielle dense suivant le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 15 février 2019 (*annexe 6*).

Qu'il se situe dans un périmètre relevant des contraintes réglementaires suivantes :
- Servitude aéronautique de dégagement (T5) ;
- Secteur de mixité sociale;
- Espaces verts à conserver ;
- Emplacement réservé n°79 en limite sud-ouest de la parcelle au bénéfice de la Commune d'Orange : création d'un bassin de rétention paysager au quartier de l'Argensol.

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

La parcelle cadastrée section AN n° 83 est située dans le périmètre d'un droit de préemption urbain institué au bénéfice de la commune d'Orange par une délibération en date du 2 septembre 2020.

Toutefois, le droit de préemption urbain n'a pas lieu de s'appliquer au présent transfert.

CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

Le présent transfert est consenti et accepté aux clauses et conditions ci-après auxquelles les parties déclarent se référer expressément dans la mesure où, précédemment, il n'a été fait mention d'aucune clause ou indication contraire.

a) S'agissant de l'état et de la configuration des biens :
La RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR prendra l'IMMEUBLE dans l'état où il se trouve sans pouvoir prétendre à aucune indemnisation ni diminution des sommes dues à la COMMUNE pour quelque cause que ce soit et, notamment, en raison de l'état du sol et du sous-sol, ou défaut d'alignement, comme aussi pour erreur dans la désignation et la contenance indiquées, la différence entre cette dernière et la contenance réelle, excédât-elle un vingtième en plus ou en moins, devant faire le profit ou la perte de la RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR, sans recours contre la COMMUNE.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_458-DE

Par application des dispositions de l'article 1642 du Code Civil, la COMMUNE ne sera tenue à aucune garantie des vices et défauts apparents de la chose vendue.
Toutefois, conformément aux dispositions des articles 1641 et 1643 du Code Civil, la COMMUNE restera tenue de la garantie des vices cachés, quels qu'ils soient.

b) S'agissant des servitudes :
La RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR profitera des servitudes actives et supportera celles passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE, le tout à ses risques et périls sans recours contre la COMMUNE et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en sa faveur des lois et décrets sur la transcription et la publicité foncière.

À cet égard, la COMMUNE déclare que, personnellement, elle n'a créé, laissé acquérir, ni conféré sur l'IMMEUBLE aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, des lois, des précédents propriétaires et règlements d'urbanisme.

c) S'agissant des charges afférentes à l'IMMEUBLE :
La RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujetti.

d) S'agissant de l'absence de restriction à son droit de disposer :
La COMMUNE déclare en outre :
- Qu'il n'existe sur le bien vendu aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.
- Que le bien n'est pas insalubre et ne fait l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou de confiscation, ni injonction de travaux.
- Qu'elle n'a délivré ni reçu aucune assignation ou requête en désignation d'expert, en référé ou au fond, relativement au bien.
- Qu'elle s'oblige à supporter, s'il existe une ou plusieurs créances inscrites de son chef ou de celui de précédents propriétaires, l'intégralité des sommes pouvant être dues

Toutefois, la RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR fera son affaire personnelle de toutes mitoyennetés pouvant exister sur l'IMMEUBLE et notamment de toutes les contestations dont la cause serait antérieure aux présentes et qui pourraient survenir à ce sujet.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

L'IMMEUBLE ci-dessus désigné appartient à la **Commune d'ORANGE** de la manière suivante,

La parcelle cadastrée AN n° 83 provient de la transformation des parcelles cadastrée section AH n° 899 et 900.

Les parcelles cadastrées section H n° 899 et 900 provenant elles-mêmes de la réunion des parcelles cadastrées section H n° 3, 4, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 470, 471 et 701 suivant procès-verbal du cadastre en date du 3 février 1982,

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_458-DE

enregistré et publié au service de la publicité foncière d'AVIGNON 1 le 4 février 1982 volume 3915 n° 17,

S'agissant des parcelles anciennement cadastrées section H n° 3, 4 et 14 :
Pour lui avoir été envoyées en possession dans le cadre d'une procédure d'expropriation suivant un arrêt de la Cour d'Appel de NÎMES rendu le 21 octobre 1975 portant Fixation d'indemnité,

Moyennant le prix de QUATRE CENT DIX-SEPT MILLE CENT CINQ FRANCS (417 105,00 frs).

Une expédition dudit arrêt a été enregistrée et publiée au Service de la Publicité Foncière d'AVIGNON 1 le 10 décembre 1975 volume 3230 n° 40.

S'agissant des parcelles anciennement cadastrées section H n° 8, 10, 11, 12, 13, 16, 470, 471 et 701 :
Pour les avoir acquises suivant des origines de propriété antérieures au 1er janvier 1956.

DIAGNOSTICS RÉGLEMENTAIRES DANS LE CADRE TRANSACTIONNEL (PLOMB-AMIANTE-PERFORMANCE-ENERGETIQUE-GAZ-ELECTRICITE)

Absence de diagnostic

La RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR dispense expressément la COMMUNE de la production d'états, de diagnostics ou de dossiers techniques.

La RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de l'absence de diagnostic sans recours contre la COMMUNE, cette dernière n'étant tenue à ce propos à aucune garantie, le présent transfert intervenant aux risques et périls de la RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR et sans aucune garantie de la part de la COMMUNE.

INFORMATIONS SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

(Application des I, II de l'article L.125-5 du Code de l'environnement)

Il est ici rappelé les dispositions des I et II de l'article L.125-5 du Code de l'environnement littéralement reproduit :
" I. – Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'État, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.
À cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L.271-4 et L.271-5 du Code de la construction et de l'habitation. "
" II – En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_458-DE

III. – Le Préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.
IV. – Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.
V. – En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.
VI. – Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article."

A ce sujet, la COMMUNE déclare :

S'agissant des risques naturels,
Que la Commune d'ORANGE est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRi) du bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu dont la modification n°1 a été approuvée par arrêté préfectoral en date du 30 juin 2021 (*annexe 7*).

En outre, la Commune d'ORANGE est concernée par :
- Séisme : risque modéré ;
- Mouvements de terrain : risque existant ;
- Retrait gonflement des argiles : risque existant ;
- Feu de forêt : risque existant ;
- Radon : risque faible.

S'agissant des risques naturels technologiques, la Commune d'ORANGE est concernée par :
- Installations industrielles classées (ICPE) : risque existant ;
- Nucléaire : risque existant ;
- Canalisation de transport de matières dangereuses : risque existant ;
- Pollution des sols : risque existant.

ÉTAT DES RISQUES NATURELS

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques daté de ce jour est demeuré ci-joint et annexé (*annexe 8*).

Conformément aux dispositions de l'article R. 125-26 du Code de l'environnement, cet état, qui mentionne les risques dont font état les documents et le dossier, établi par le préfet, visés à l'article R. 125-24 du Code de l'environnement et auxquels l'immeuble vendu est exposé, est accompagné des extraits de ce document et du dossier, permettant de localiser cet immeuble au regard des risques encourus.

La RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR déclare en avoir parfaitement mesuré les conséquences tant pour l'immeuble que pour lui-même et vouloir

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_458-DE

en faire son affaire personnelle, sans recours contre la COMMUNE.

FRAIS ET DROITS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont supportés par la RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR qui s'y oblige expressément.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à Monsieur le Président du Conseil régional ou à toute personne qu'il désignerait, à l'effet de faire et signer toutes déclarations, dresser et signer tous actes complémentaires rectificatifs ou modificatifs des présentes, dans le but de mettre ces dernières en concordance avec le fichier immobilier, les documents cadastraux et d'état civil.

DÉPÔT DE LA MINUTE

La minute du présent acte à laquelle, s'il y a lieu, seront matériellement jointes les annexes sera déposée aux archives de la RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR. Une expédition revêtue de la mention d'enregistrement et de publicité foncière sera adressée, aux frais de la RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR, à chacune des parties comparant aux présentes.

DONT ACTE

Établi sur **10** pages dont 5 réservées à la première partie.

Fait et passé à MARSEILLE (13) en son siège,
Les jour, mois et an ci-dessus.
Lecture faite, les comparants ont signé avec Nous,

- mot(s) nul(s), rayé(s):
- ligne(s) nulle(s) rayée(s) :
- renvoi(s) :
- chiffre(s) nul(s) :
- rayé(s) :

Suivent les signatures :

La Commune d'ORANGE
Monsieur Yann BOMPARD,
Maire

La RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR
Monsieur Christian ESTROSI
Président Délégué
Premier Vice-Président du Conseil régional

Le Président du Conseil régional
Monsieur Renaud MUSELIER

Acte authentifié en la forme administrative conformément aux dispositions du code général des collectivité territoriales notamment son article L1311-13

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_458-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DU VAUCLUSE

COMMUNE D'ORANGE

L'an deux mille vingt-cinq,

Le

NOUS, Monsieur Renaud MUSELIER, agissant aux présentes en notre qualité de Président du Conseil régional, élu à cette fonction suivant délibération de l'assemblée régionale n° 21-358 dressée le 2 juillet 2021, dont une copie demeurera annexée à la minute des présentes (annexe 1), habilité à recevoir les présentes conformément aux dispositions de l'article L.1311-13 du Code Général des Collectivités Territoriales,

AVONS REÇU le présent acte authentique en la forme administrative contenant :

TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_458-DE

Par la COMMUNE D'ORANGE,

Collectivité territoriale, Personne morale de droit public, dont le siège social est situé à la Mairie, place Georges Clémenceau à ORANGE (84100), identifiée au SIREN, sous le n°218 400 877et au SIRET, sous le n°218 400 877 00013.
La COMMUNE D'ORANGE est représentée par son maire en exercice, Monsieur Yann BOMPARD, fonction à laquelle il a été élu aux termes d'une délibération du Conseil municipal en date du ... devenue exécutoire suite à son affichage en mairie le ..... et à sa réception en sous-préfecture le ....., dont une copie est annexée après mention (*annexe 2*), laquelle n'a pas fait l'objet de recours ainsi déclaré.

Et spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération du Conseil Municipal n°... en date du 19 juin 2025, portant Transfert à titre gratuit de l'assiette foncière du lycée Aristide Briand rendue exécutoire par son dépôt en Sous-Préfecture de ..., le ..... (annexe 3).

Désignée ci-après par l'appellation "**la COMMUNE**"

D'une part,

À la RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR,

Collectivité territoriale, Personne morale de droit public, dont le siège social est situé à l'Hôtel de Région, 27 place Jules Guesde à MARSEILLE (13481 cedex 20), identifiée au SIREN, sous le n°231 300 021 et au SIRET, sous le n°231 300 021 00012.

Représentée par Monsieur Christian ESTROSI, Premier Vice-Président et Président Délégué, élisant domicile à l'Hôtel de Région, 27 place Jules Guesde à MARSEILLE (13481 cedex 20), désigné à cette fonction suivant délibération de l'assemblée régionale n°21-360 dressée le 2 juillet 2021, dont une copie demeurera annexée à la minute des présentes (*annexe 4),*

Et ayant qualité à agir au nom et pour le compte de la RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR conformément aux dispositions de l'article L.1311-13 alinéa 2 du Code Général des Collectivités territoriales.

Désignée ci-après par l'appellation "**la RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR**"

D'autre part,

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur siège respectif.

EXPOSÉ

L'article L.214-7 alinéa 3 du code de l'Éducation, reprenant les dispositions de la loi n° 2004/809 du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales et notamment son article 79-II, prévoit le transfert de propriété des biens immobiliers des établissements visés à l'article L.214-6 du code de l'Éducation appartenant aux communes à la région. Cette disposition est applicable à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2004/809 du

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_458-DE

13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales, soit au 1er janvier 2005.
Sur le fondement de ces dispositions, le présent acte a pour objet de constater le transfert dans le patrimoine de la RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR des Biens ci-après désignés.

L'approbation et la signature du présent acte administratif a fait l'objet d'une délibération n°... en date du ... portant ... dont une copie demeurera annexée à la minute des présentes (*annexe 5*),

CECI EXPOSE :

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Sise sur le territoire de la commune d'ORANGE (84), 7 cours Aristide Briand, la parcelle cadastrée comme suit :

Section	Numéro	Lieudit	Surface m²
BN	192	7 cours Aristide Briand	3 760
		TOTAL	3 760

Ensemble les bâtiments édifiés sur ces parcelles.

Le tout formant un ensemble dénommé Lycée ARISTIDE BRIAND.

Étant précisé que les immeubles transférés seront désignés ci-après par l'appellation "**IMMEUBLE**".

Tel que ledit IMMEUBLE existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

EFFET RELATIF

Origines de propriété antérieures au 1er janvier 1956.

PROPRIETE-JOUISSANCE

La RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR devient propriétaire des biens immobiliers des établissements visés à l'article L. 214-6 du Code l'éducation à la date de signature du présent acte.

PRIX ET MODALITÉS DE TRANSFERT

En application de l'article L.214-7 alinéa 3 du code de l'Éducation, reprenant les dispositions de l'article 79-II de la loi n° 2004/809 du 13 août 2004, le transfert de biens immobiliers des établissements visés à l'article L.214-6 du code de l'Éducation appartenant à une commune est effectué à titre gratuit.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_458-DE

En outre, il est précisé que toute demande d'évaluation auprès du Domaine intervenant en cas de transfert de propriété entre collectivités territoriales imposé par la loi à titre gratuit, ne revêt aucun caractère réglementaire.

DÉCLARATIONS FISCALES

Les PARTIES déclarent :
- Que leur domicile fiscal est bien celui indiqué en tête des présentes.
- Qu'en application de l'article L.214-7 alinéa 3 du code de l'Éducation, reprenant les dispositions de l'article 72-III de la loi n°2005-1720 du 30 décembre 2005 de finances rectificative pour 2005, le présent acte ne donnera lieu, lors de la formalité de publicité foncière au paiement d'aucun droit, taxe, contribution de sécurité immobilière ou honoraires.

SITUATION HYPOTHÉCAIRE

La COMMUNE déclare qu'il n'existe sur le BIEN transféré aucune inscription, transcription, publication, privilège ou mention conférant un caractère incommutable au BIEN.

CAPACITÉ

Les PARTIES déclarent pour elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et elles déclarent et garantissent notamment :
- Qu'elles sont des personnes morales de droit public.
- Que leurs représentants ont la libre et pleine capacité d'aliéner ou de s'obliger.
- Qu'il n'existe aucun obstacle ni restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de l'IMMEUBLE présentement transféré.

PUBLICITE FONCIERE

Une expédition du présent acte sera soumise à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au Service de la Publicité Foncière d'**AVIGNON (84)**.

ATTESTATION

Monsieur le Président du Conseil régional atteste que la première partie du document hypothécaire normalisé contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier, des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

FIN DE LA PREMIÈRE PARTIE

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_458-DE

DEUXIÈME PARTIE

URBANISME

Compte tenu de l'objet de ce transfert, les Parties ont requis Monsieur le Président du Conseil régional, soussigné, de dresser le présent acte sans solliciter au préalable la délivrance d'un dossier d'urbanisme, étant parfaitement informées à cet égard.

La RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ès qualités, réaffirme aux présentes, avoir une parfaite connaissance de toutes les dispositions législatives et réglementaires actuellement en vigueur sur l'urbanisme pouvant grever l'IMMEUBLE.

En conséquence, elle renonce à toute action en garantie et à tout recours contre la COMMUNE, au sujet des servitudes pouvant résulter de l'application des plans et projets d'aménagement dont il devra faire son affaire personnelle et donne à Monsieur le Président du Conseil régional, toute décharge de responsabilité à ce sujet.

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone UB, zone « Faubourgs » correspondant à la première couronne d'extension urbaine du centre ancien suivant le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 15 février 2019 (*annexe 6*).

Qu'il se situe dans un périmètre relevant des contraintes réglementaires suivantes :

- Mesure de classement et d'inscription et protections des abords des monuments historiques (AC1) : Hôtel Bernard de Rascas
- Alignements d'arbres existants
- Espaces verts à conserver
- Patrimoine bâti à préserver
- Secteur de mixité sociale
- Emplacement réservé logement social / mixité sociale
- Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

La parcelle, objet des présentes, est située dans le périmètre d'un droit de préemption urbain institué au bénéfice de la commune d'Orange par une délibération en date du 2 septembre 2020.

Toutefois, le droit de préemption urbain n'a pas lieu de s'appliquer au présent transfert.

CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

Le présent transfert est consenti et accepté aux clauses et conditions ci-après auxquelles les parties déclarent se référer expressément dans la mesure où, précédemment, il n'a été fait mention d'aucune clause ou indication contraire.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_458-DE

a) S'agissant de l'état et de la configuration des biens :
La RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR prendra l'IMMEUBLE dans l'état où il se trouve sans pouvoir prétendre à aucune indemnisation ni diminution des sommes dues à la COMMUNE pour quelque cause que ce soit et, notamment, en raison de l'état du sol et du sous-sol, ou défaut d'alignement, comme aussi pour erreur dans la désignation et la contenance indiquées, la différence entre cette dernière et la contenance réelle, excédât-elle un vingtième en plus ou en moins, devant faire le profit ou la perte de la RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR, sans recours contre la COMMUNE.

État des lieux – Garantie des vices

Par application des dispositions de l'article 1642 du Code Civil, la COMMUNE ne sera tenue à aucune garantie des vices et défauts apparents de la chose vendue.
Toutefois, conformément aux dispositions des articles 1641 et 1643 du Code Civil, la COMMUNE restera tenue de la garantie des vices cachés, quels qu'ils soient.

b) S'agissant des servitudes :
La RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR profitera des servitudes actives et supportera celles passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE, le tout à ses risques et périls sans recours contre la COMMUNE et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en sa faveur des lois et décrets sur la transcription et la publicité foncière.

À cet égard, la COMMUNE déclare que, personnellement, elle n'a créé, laissé acquérir, ni conféré sur l'IMMEUBLE aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, des lois, des précédents propriétaires et règlements d'urbanisme.

c) S'agissant des charges afférentes à l'IMMEUBLE :
La RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujetti.

d) S'agissant de l'absence de restriction à son droit de disposer :
La COMMUNE déclare en outre :
- Qu'il n'existe sur le bien vendu aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.
- Que le bien n'est pas insalubre et ne fait l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou de confiscation, ni injonction de travaux.
- Qu'elle n'a délivré ni reçu aucune assignation ou requête en désignation d'expert, en référé ou au fond, relativement au bien.
- Qu'elle s'oblige à supporter, s'il existe une ou plusieurs créances inscrites de son chef ou de celui de précédents propriétaires, l'intégralité des sommes pouvant être dues

Toutefois, la RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR fera son affaire personnelle de toutes mitoyennetés pouvant exister sur l'IMMEUBLE et notamment de toutes les contestations dont la cause serait antérieure aux présentes et qui pourraient survenir à ce sujet.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_458-DE

CONDITIONS PARTICULIERES

Il est précisé qu'une une convention sera signée entre La RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR et la COMMUNE afin de permettre l'accès aux élèves et agents du lycée à un espace clôturé situé en entrée de l'établissement et à un parking à vélos situés sur une partie de la parcelle communale cadastrée section BN n°207 à Orange (annexe 7).

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

L'IMMEUBLE ci-dessus désigné appartient à la **Commune d'ORANGE** de la manière suivante,

Pour les avoir acquises suivant des origines de propriété antérieures au 1er janvier 1956.

DIAGNOSTICS RÉGLEMENTAIRES DANS LE CADRE TRANSACTIONNEL (PLOMB-AMIANTE-PERFORMANCE-ENERGETIQUE-GAZ-ELECTRICITE)

Absence de diagnostic

La RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR dispense expressément la COMMUNE de la production d'états, de diagnostics ou de dossiers techniques.

La RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de l'absence de diagnostic sans recours contre la COMMUNE, cette dernière n'étant tenue à ce propos à aucune garantie, le présent transfert intervenant aux risques et périls de la RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR et sans aucune garantie de la part de la COMMUNE.

INFORMATIONS SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

(Application des I, II de l'article L.125-5 du Code de l'environnement)

Il est ici rappelé les dispositions des I et II de l'article L.125-5 du Code de l'environnement littéralement reproduit :
" I. – Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'État, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.
À cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L.271-4 et L.271-5 du Code de la construction et de l'habitation. "
" II – En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.
III. – Le Préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_458-DE

IV. – Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.
V. – En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.
VI. – Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article."

A ce sujet, la COMMUNE déclare :

S'agissant des risques naturels,

Que la Commune d'ORANGE est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRi) du bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu dont la modification n°1 a été approuvée par arrêté préfectoral en date du 30 juin 2021 (*annexe 8*).

En outre, la Commune d'ORANGE est concernée par les risques suivants :
- Mouvements de terrain : risque existant ;
- Retrait gonflement des argiles : risque existant ;
- Feu de forêt : risque existant ;

S'agissant des risques naturels technologiques, la Commune d'ORANGE est concernée par :
- Installations industrielles classées (ICPE) : risque existant
- Nucléaire : risque existant
- Canalisation de transport de matières dangereuses : risque existant
- Pollution des sols : risque existant

ÉTAT DES RISQUES NATURELS

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques daté de ce jour est demeuré ci-joint et annexé (*annexe 9*)

Conformément aux dispositions de l'article R. 125-26 du Code de l'environnement, cet état, qui mentionne les risques dont font état les documents et le dossier, établi par le préfet, visés à l'article R. 125-24 du Code de l'environnement et auxquels l'immeuble vendu est exposé, est accompagné des extraits de ce document et du dossier, permettant de localiser cet immeuble au regard des risques encourus.

La RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR déclare en avoir parfaitement mesuré les conséquences tant pour l'immeuble que pour lui-même et vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre la COMMUNE.

FRAIS ET DROITS

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_458-DE

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont supportés par la RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR qui s'y oblige expressément.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à Monsieur le Président du Conseil régional ou à toute personne qu'il désignerait, à l'effet de faire et signer toutes déclarations, dresser et signer tous actes complémentaires rectificatifs ou modificatifs des présentes, dans le but de mettre ces dernières en concordance avec le fichier immobilier, les documents cadastraux et d'état civil.

DÉPÔT DE LA MINUTE

La minute du présent acte à laquelle, s'il y a lieu, seront matériellement jointes les annexes sera déposée aux archives de la RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR. Une expédition revêtue de la mention d'enregistrement et de publicité foncière sera adressée, aux frais de la RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR, à chacune des parties comparant aux présentes.

DONT ACTE

Établi sur **9** pages dont 4 réservées à la première partie.

Fait et passé à MARSEILLE (13) en son siège,
Les jour, mois et an ci-dessus.
Lecture faite, les comparants ont signé avec Nous,

- mot(s) nul(s), rayé(s):
- ligne(s) nulle(s) rayée(s) :
- renvoi(s) :
- chiffre(s) nul(s) :
- rayé(s) :

Suivent les signatures :

La Commune d'ORANGE
Monsieur Yann BOMPARD,
Maire

La RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR
Monsieur Christian ESTROSI
Président Délégué
Premier Vice-Président du Conseil régional

Le Président du Conseil régional
Monsieur Renaud MUSELIER

Acte authentifié en la forme administrative conformément aux dispositions du code général des collectivité territoriales notamment son article L1311-13

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_458-DE

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

AU PROFIT DE LA REGION PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR

POUR LE LYCEE ARISTIDE BRIAND

D'UNE PARTIE DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION BN 207

SITUEE COURS ARISTIDE BRIAND – PARC AUGUSTE GASPARIN
84100 ORANGE

Entre les soussignés :

La Commune d'Orange, collectivité publique territoriale (SIREN n° 218 400 877), ayant son siège Place Georges Clemenceau, 84100 Orange, représentée par Monsieur Yann BOMPARD Maire, agissant en vertu de la Délibération n°…… du …..date.

Ci-après dénommée « le propriétaire »,

D'une part

Et

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, collectivité publique territoriale (SIREN n° 231 300 021) ayant son siège à l'Hôtel de la Région, 27, place Jules Guesde, 13481 Marseille Cedex 20, représentée par Monsieur Bruno DESSAIGNES, Directeur de l'Architecture et de la Maîtrise d'Ouvrage Régionale à la Direction Générale Adjointe Architecture, Culture Education Jeunesse, dûment habilitée à l'effet des présentes, en vertu de l'Arrêté n° 2024-406 du 15/10/2024 portant délégation de signature.

Ci-après dénommée « l'occupant »,

D'autre part

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Il a été constaté par le lycée qu'un espace situé au sud-est du site permettait de répondre à des besoins liés à des fonctions essentielles que sont le parvis et un parking deux-roues.

Par courrier du 8 juillet 2024, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur a formulé sa demande de pouvoir occuper cette espace faisant office de parvis et correspondant à une partie de la parcelle cadastrée section BN n° 207 et située en limite sud-est du lycée Aristide Briand, à proximité immédiate du parc public Auguste Gasparin.

La commune a répondu favorablement sous réserve du respect des conditions indiquées dans la présente convention.

Cette zone de parvis, objet de la demande d'occupation, est représentée sur un plan en annexe.

Par la délibération n° …. Du 19 juin 2025 du Conseil Municipal …… , la commune a donné son accord.

Par la délibération n° …. Du 27 juin 2025 du Conseil Régional, la Région a accepté les termes de la convention.

Il est convenu ce qui suit :

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_458-DE

Article 1 – Objet de la convention :

L'occupant est autorisé à occuper une partie de la parcelle cadastrée section BN 207 dont les limites sont représentées dans le plan en annexe :

Il s'agit d'un terrain nu clôturé de 374 m² faisant partie de la parcelle BN n° 207 occupé aussi par des arbres, un lampadaire et un parking à vélos.

L'objectif de cette occupation est de permettre aux lycées et agents du lycée de disposer d'un droit de passage et stationner des deux-roues aux heures d'ouverture du lycée.

L'occupant ne pourra destiner les lieux à une activité autre que celle mentionnée ci-dessus, sans accord exprès écrit du propriétaire.

Cette autorisation est délivrée à titre strictement personnel et sans constitution de droits réels. Elle ne saurait être cédée, louée ou déléguée, à titre gratuit ou payant. Elle fera l'objet d'une occupation et d'une utilisation directe, sans discontinuité, au nom de l'occupant, le lycée et ses usagers exclusivement (lycéens, agents du lycée).

Cette convention, précaire et révocable, est régie par les règles du droit administratif des collectivités territoriales, à l'exclusion de toutes autres législations, y compris celle relative au Code du Commerce.

Article 2 – Durée de la convention :

La présente convention prend effet à compter de la date de signature de la présente pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction, sans toutefois pouvoir excéder 12 ans.

Elle pourra prendre fin dans les conditions fixées à l'article 9.

Article 3 – Conditions financières :

Le propriétaire consent cette mise à disposition à titre gracieux, compte tenu du fait qu'elle est justifiée par un motif d'intérêt général, à savoir l'accès au lycée par ses usagers (lycéens, personnels du lycée) et leur accueil dans des conditions sécurisées, et assortie de contrepartie suffisante dès lors que l'occupant s'engage à entretenir et surveiller la parcelle.

Impôts et charges : Sans objet.

L'occupant pourra être assujetti du fait de l'utilisation de l'espace occupé au paiement de l'impôt foncier, au prorata de la superficie occupée si les taxes sont globalisées et demandées au propriétaire.

L'occupant fera son affaire personnelle de tous contrats, abonnements pour les services en eau, énergie, télécommunication et autres afférents à ce bien.

Article 4 – Dispositions générales :

L'occupant supportera, sauf recours contre qui de droit, toutes les indemnités qui pourraient être dues à des tiers en raison des travaux réalisés ou de l'utilisation de la parcelle objet des présentes.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_458-DE

Article 5 – Etat des lieux :

L'occupant prend les lieux, et installations, dans l'état où ils se trouvent à la date de signature des présentes. Il ne sera pas admis à réclamer des indemnités quelconques, sous quelque prétexte que ce soit (erreurs, omission, défaut de désignation, vice caché, mauvais état du sol, sous-sol…).

Article 6 – Responsabilité de l'occupant :

L'occupant :

- est responsable civilement et pénalement de tous les contentieux résultant de ses agissements. A ce titre, il est tenu de s'assurer au titre de la Responsabilité Civile du propriétaire pour toutes les conséquences pouvant résulter de ses activités,

- supporte toutes dégradations qui seraient apportées au terrain et aux avoisinants du fait des activités qui seront exercées dans le cadre de l'occupation et à entreprendre à ses frais toutes les réparations et remises en état qui s'avéreraient nécessaires.

L'occupant aura l'entière responsabilité des nuisances et dommages éventuels pouvant survenir, de son fait, de celui de ses préposés ou des personnes agissant pour son compte, sur son personnel, ses fournisseurs, ses prestataires et à tous tiers pouvant se trouver dans les lieux, objet des présentes, ainsi qu'à leurs biens.

La surveillance des lieux mis à disposition incombant à l'occupant, le propriétaire est dégagé de toute responsabilité en cas d'effraction, de déprédation, de vol, de perte, de dommages ou autre cause quelconque survenant aux personnes et / ou aux biens.

Article 7 – Exclusion de responsabilité :

En aucun cas, la responsabilité du propriétaire ne pourra être recherchée pour quelque cause que ce soit, en cas de dommages subis ou causés par l'exploitation ou par l'existence même des ouvrages objets de la présente convention.

Le propriétaire ne pourra être tenu pour responsable des dégradations, vols, ou détournements concernant les biens mis à disposition.

L'occupant ne pourra élever aucune réclamation ou contestation du fait de l'établissement ou de l'exploitation d'autres ouvrages et activités autorisées par le propriétaire à proximité du périmètre de la zone faisant l'objet de la présente convention.

L'occupant, en outre, ne pourra prétendre à aucune indemnisation en raison de l'état des dépendances et installations, des troubles et interruptions qu'apporterait éventuellement à son occupation la réalisation de travaux effectués sous la maîtrise d'ouvrage du propriétaire sur les terrains à proximité. L'occupant, sauf travaux d'urgence, en sera toutefois informé par courrier un mois au moins avant le commencement des travaux. Ce courrier précisera la nature de ces travaux, la date de réalisation, la durée prévisible, les contraintes et restrictions susceptibles (arrêt temporaire d'exploitation, modification des accès, précautions particulières, consignes de sécurité…).

Article 8 – Assurances :

L'occupant fournira dès son entrée dans les lieux puis le 1er janvier de chaque année, les diverses polices d'assurance à jour et la preuve du règlement des primes afférentes.

Polices d'assurances : L'occupant devra s'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable au titre de sa responsabilité civile, mais également contre tous les risques d'occupation, notamment recours des voisins, dégâts des

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_458-DE

eaux, bris de glace, explosions, incendie. Il est tenu d'assurer tous les biens immobiliers et mobiliers compris dans l'emprise faisant l'objet de la présente convention que ceux-ci existent ou qu'ils soient édifiés ultérieurement.

Sinistre : En cas de sinistre, l'occupant aura l'obligation d'entreprendre dans les meilleurs délais la réparation de dommages ou la reconstitution du bien et d'y affecter toutes les sommes reçues en vertu des polices d'assurance contractées. En l'absence de diligence, et après mise en demeure restée infructueuse, le propriétaire sera fondé à prononcer la résiliation de la présente convention.

Article 9 – Cessation, révocation, résiliation de l'autorisation :

Cessation d'occupation :

La cessation d'occupation pour quelque motif que ce soit n'ouvre aucun droit à versement d'indemnité au propriétaire. La cessation implique obligatoirement le rétablissement, sous 90 jours, des lieux en leur état initial par les soins et aux frais de l'occupant (dépose, enlèvement, stockage et nettoyage). L'occupant reste propriétaire de l'ensemble des améliorations et installations qui ne sont pas attachées à perpétuelle demeure. A défaut d'exécution le propriétaire est habilité à se substituer à lui, à ses frais, risques et périls sans qu'il puisse prétendre à une indemnité.

Cessation à l'initiative de l'occupant :

La cessation intervient au terme normal de l'autorisation consentie, sans renouvellement. Elle peut également intervenir par anticipation sur demande de l'occupant par lettre recommandée avec accusé de réception fixant la date de cessation avec un préavis de trois mois, acceptée par le propriétaire, sans aucune formalité judiciaire, ni indemnité.

Révocation à l'initiative du propriétaire pour défaut d'exécution des obligations de l'occupant :

Elle est prononcée par le propriétaire trois mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, restée sans effet, adressée à l'occupant pour l'inviter soit à Se conformer à l'une des conditions de la présente convention.

Article 10 – Élection de domicile :

Pour l'exécution de la présente convention les parties font élection de domicile aux adresses indiquées en tête des présentes et s'engagent à informer l'autre partie de tout changement d'adresse.

Article 11 – Annexes :

L'annexe jointe à la convention et décrite ci-dessous, fait partie intégrante de la convention et a valeur contractuelle.

Il en est de même du préambule figurant en première page de la présente convention.

Annexe 1 : Plan d'occupation

Article 12 - Informatique et libertés :

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre de la présente convention font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions confiées au propriétaire par la présente convention.

Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, les parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui les concernent. Pour exercer ces droits, les parties peuvent s'adresser au propriétaire, aux coordonnées précitées.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 084-218400877-20250619-DL_458-DE

Fait en 2 exemplaires, à Marseille, le …….. **à Orange le ……..**

Le Président du Conseil régional **Le Maire d'Orange,**

Région Provence-Alpes-Côte d'AZur

Renaud MUSELIER **Yann BOMPARD**