



DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE

DL_315_2025

— RÉPUBLIQUE FRANÇAISE —
* * * *
**EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

SÉANCE DU LUNDI 07 AVRIL 2025

Nombre de membres

En exercice :	35
Présents :	23
Votants :	35

Pour :	29
Contre :	00
Abstention :	06

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 14.04.2025

L'an deux mille vingt cinq, le sept avril à quatorze heures, le Conseil municipal de la Commune d'Orange, légalement convoqué par le maire le 25 mars 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 Muriel BOUDIER, Monsieur Claude BOURGEOIS, Monsieur Xavier MARQUOT, Madame Catherine GASPA, Monsieur Patrice DUPONT, Monsieur Armand BEGUELIN, Madame Christiane LAGIER, Madame Christiane JOUFFRE, Madame Chantal GRABNER, Monsieur Jean-Michel BOUDIER, Monsieur Pierre MARQUESTAUT, Monsieur Nicolas ARNOUX, Monsieur Patrick PAGE, Monsieur Jean-Dominique ARTAUD, Madame Joelle CHALANDON, Monsieur Jean-Pierre PASERO, Monsieur Bernard VATON, Monsieur Christian GASTOU, Monsieur Patrick SAVIGNAN, Madame Frédérique VIDAL

Absents représentés

Madame Joelle EICKMAYER représenté(e) par Madame Muriel BOUDIER, Monsieur Jonathan ARGENSON représenté(e) par Monsieur Denis SABON, Madame Marcelle ARSAC représenté(e) par Madame Marie-Thérèse GALMARD, Monsieur Michel BOUYER représenté(e) par Monsieur Jean-Michel BOUDIER, Madame Valérie ANDRES représenté(e) par Madame Catherine GASPA, Madame Aline LANDRIN représenté(e) par Monsieur Pierre MARQUESTAUT, Madame Céline BEYNEIX représenté(e) par Monsieur Claude BOURGEOIS, Monsieur Cédric ARCHIER représenté(e) par Monsieur Jean-Dominique ARTAUD, Madame Marie-France LORHO représenté(e) par Madame Frédérique VIDAL, Madame Carole NORMANI représenté(e) par Monsieur Bernard VATON, Monsieur Ronan PROTO représenté(e) par Monsieur Christian GASTOU, Madame Fabienne HALOUI représenté(e) par Monsieur Patrick SAVIGNAN

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

DL_315_2025

Rapporteur : Monsieur Denis SABON

REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE – ALIÉNATION DE GRÉ A GRÉ DE L'IMMEUBLE COMMUNAL CADASTRE SECTION BS N° 362 SIS 601 BOULEVARD ÉDOUARD DALADIER AU PROFIT DU GROUPE ADEZIO

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 caducité de la promesse unilatérale de vente entre la Ville d'Orange et SCI EYMERIC ET FILS à la date du 22 juin 2022 ;

Vu l'avis du Pôle d'Évaluation Domaniale n°05402 en date du 5 février 2024 ;

Considérant que :

Suivant délibération n°379/2022 du 7 juin 2022, le Conseil Municipal a entériné la cession de l'immeuble communal cadastré section BS n°362, sis 601, boulevard Édouard Daladier, au profit de la SCI EYMERIC ET FILS, en vue d'une réhabilitation totale. Or, la vente n'a pu se réaliser, l'acquéreur n'ayant pas obtenu son financement bancaire compte tenu du contexte économique et bancaire défavorable.

Par courrier en date du 30 janvier 2025, le Groupe Adezio, groupe d'expertise comptable, a manifesté la volonté d'acquérir l'immeuble communal, cadastré section BS n°362, sis 601, Boulevard Édouard Daladier, surface utile de 108 m2 environ, en vue d'une réhabilitation totale estimée à 300 000€ TTC, destinée à l'installation de leurs bureaux d'activité.

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 Ville souhaite favoriser la réalisation de ce projet de redynamisation du centre-ville, tout en générant une économie du coût de réhabilitation estimée à 300 000€ TTC, en procédant à l'aliénation de l'immeuble communal sus-désigné, aux conditions suivantes :

- Prix fixé à 166 700€, conformément à l'avis du Domaine en date du 5 février 2024 (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;
 - 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 constater la caducité de la vente de l'immeuble communal cadastré, section BS n°362, sis 601 Boulevard Édouard Daladier au profit de la SCI EYMERIC ET FILS entérinée par la délibération n°379/2022 du 7 juin 2022

Article 2 : de céder l'immeuble cadastré section BS n°362, sis 601 Boulevard Édouard Daladier, au profit du Groupe ADEZIO SAS (ou toute personne morale représentée par ce dernier pouvant s'y substituer) aux conditions susmentionnées ;

Article 3 : 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.

A l'unanimité,

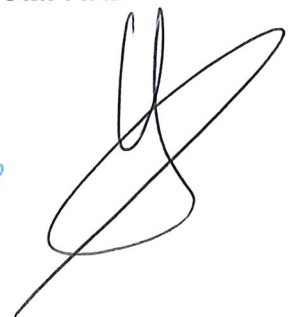
- 29 Pour
- 6 Abstention(s)

Monsieur Bernard VATON, Madame Carole NORMANI, Monsieur Christian GASTOU, Monsieur Ronan PROTO, Madame Fabienne HALOUI, Monsieur Patrick SAVIGNAN

SECRÉTAIRE DE SÉANCE
Xavier MARQUOT



LE MAIRE
Yann BOMPARD



Envoyé en préfecture le 11/04/2025

Reçu en préfecture le 11/04/2025

Publié le



ID : 084-218400877-20250411-DL_315-DE



Bien objet de l'aliénation

Légende

- Cadastre 2024**
- Parcelle
- PLU : Orange - 15/02/2019 - Prescriptions**
- Alignements d'arbres & haies existants
 - Élément bâti à protéger
 - Emplacement réservé
 - Espaces verts à conserver
 - Espace libre en coeur d'îlot
 - Patrimoine bâti à protéger
 - Secteur de mixité sociale

Commentaires :

CONSEIL MUNICIPAL : REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE – ALIENATION DE GRE A GRE DE L'IMMEUBLE CADASTRE SECTION BS N°362 SIS 601 BOULEVARD EDOUARD DALADIER AU PROFIT DU GROUPE ADEZIO SAS



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DE VAUCLUSE**
CONSEIL AUX DÉCIDEURS PUBLICS ET AFFAIRES DOMANIALES
PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE
CITÉ ADMINISTRATIVE
AVENUE DU 7^{ÈME} 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 : 1594 5958
Réf. OSE : 2024-84087-05402

Envoyé en préfecture le 11/04/2025

Reçu en préfecture le 11/04/2025

Publié le

ID : 084-218400877-20250411-DL_315-DE

S²LOW
7305-SD



FINANCES PUBLIQUES

AVIGNON, le 5 février 2024

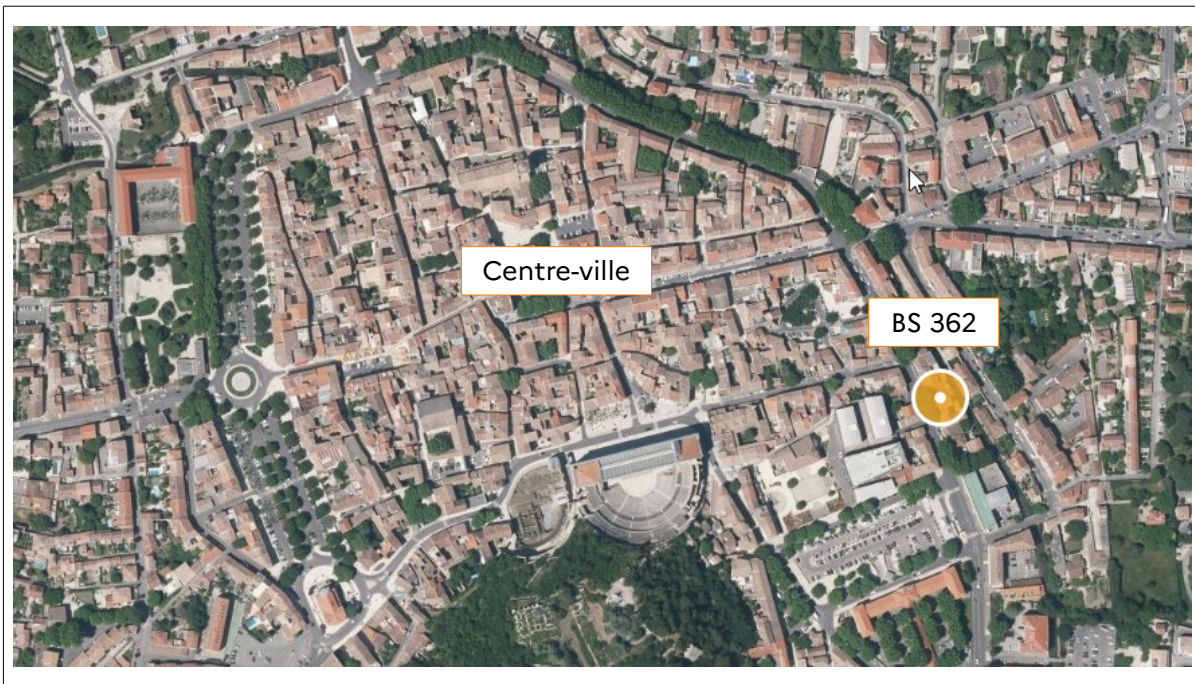
LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES

À

COMMUNE 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 : Ensemble immobilier (commerce avec logement)

Adresse du bien : 601, Boulevard Edouard Daladier - 84100 ORANGE

Valeur : 166 700 € assortie d'une marge d'appréciation de **10%** (voir page 6)

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

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNE D'ORANGE

Affaire suivie par : Esther PETIT – Directrice du service foncier

2 - DATE

Date de réception du dossier	24/01/2024
Date de visite	x
Caractère complet du dossier	24/01/2024
Délais supplémentaires	X
Date d'échéance	24/02/2024

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'une maison de ville constituée d'un commerce et d'un logement, dans le cadre d'une cession en vue de redynamiser le commerce du centre-ville.

09/12/2020 : Précédent avis du Pôle d'Évaluation Domaniale à hauteur de 155 400 € 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.

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

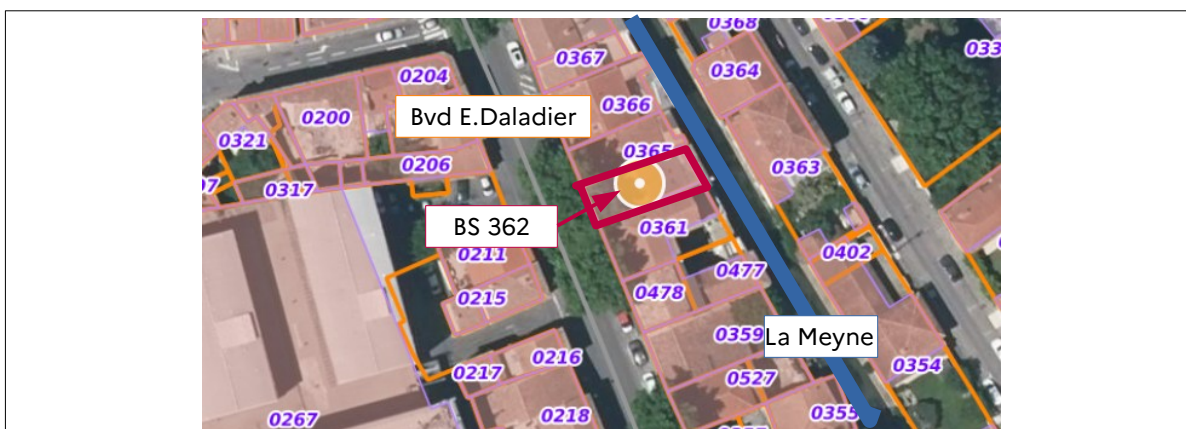
Le bien à évaluer est une maison de ville à usage mixte (commerce et habitation) située sur le Boulevard E.Daladier, axe majeur du centre-ville d'Orange. L'artère a fait l'objet d'une récente restructuration de sa chaussée et la modernisation de ses réseaux.

À l'arrière de l'immeuble coule la rivière de la Meyne.

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 362	601, Boulevard E.Daladier	131 m ²	Maison de ville (commerce/habitation)



4.4. Descriptif

Maison de ville mitoyenne sur 2 côtés construite en 1900, constituée d'un rez-de-chaussée à usage de commerce (anciennement restaurant asiatique « La Perle d'Asie ») et d'un étage en nature de logement. Absence de place de parking privatif.

Le bien est inoccupé depuis son acquisition en 2018 et aucun travaux n'ont été réalisés.

Le bien a fait l'objet d'une visite du Pôle d'Évaluation Domaniale en octobre 2017 et en février 2020, ci-dessous la description du bien.

- Rez-de-chaussée – Restaurant « La Perle d'Asie »

Il dispose de carrelage au sol, de murs en placo peint sur toile de verre, plafond dalle, éclairage spots et d'une climatisation réversible. L'électricité est à reprendre.

Le rez-de-chaussée comparant une salle équipée d'un comptoir avec évier, 1 WC avec lave-main, 1 réserve, 1 cuisine professionnelle entièrement carrelée et 1 pièce avec une fenêtre (anciennement à usage de salle de restauration non fumeur et ensuite à usage de bureau). Il présente une surface de 108m².

- Étage

On accède au premier étage via un hall au sol en carreaux de ciment menant à un escalier avec rampe en fer.

L'étage est composé de 5 pièces dont une salle d'eau sans fenêtre, deux chambres, un salon s'ouvrant sur une véranda à usage de cuisine. Le sol est en Gerflex et les fenêtres en PVC doubles vitrages.

L'appartement dispose d'un chauffage gaz, de volets bois à repeindre, de fenêtre PVC double vitrage. Le générateur de la climatisation du local commercial est situé en façade de l'immeuble au-dessus de la porte d'entrée.

L'ensemble de la maison nécessite des travaux de rénovation.



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

Source Cadastre :

Désignation	Étages	Surfaces
Commerce	Rez-de-chaussée	108 m ²
Logement	1 ^{er}	114 m ²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune d'Orange

Origine de propriété : 05/11/2018 : Acquisition à Thi Thuong PHAM de la parcelle BS 362 à hauteur de 170 000 €.

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Le bien 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.

La parcelle BS 362 est classée en zone urbaine (UB - DPU renforcé) du PLU, correspondant aux faubourgs – Secteur de mixité sociale et en zone 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

1/ Commerce

Critères : Commerces situés en rez-de-chaussée d'immeuble construits avant 1975, d'une surface supérieure à 60 m², sur la commune d'Orange dans un rayon de 500 mètres autour de la parcelle BS, sur une période de recherche comprise de janvier 2020 à janvier 2024.

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surf. totale	Prix total	(surf. utile)
1	8404P31 2020P02825	87//BN/122//50	1 B RUE AUGUSTE LACOUR	29/07/2020	91	90 000 €	989 €
2	8404P31 2020P04452	87//BO/165 et s.	16 RUE NOTRE DAME	10/11/2020	60	95 000 €	1 583 €
3	8404P31 2021P01949	87//BV/61//	36 RUE DE LA REPUBLIQUE	21/04/2021	78	110 000 €	1 410 €
4	8404P01 2022P03608	87//BR/62 et s.	9 RUE DE LA REPUBLIQUE	03/02/2022	162	115 000 €	710 €
5	8404P01 2023P09621	87//BO/34//2	9 RUE VICTOR HUGO	12/04/2023	73	100 000 €	1 370 €
6	8404P01 2023P11903	87//BD/367//7	11 AV GAL LECLERC	08/06/2023	64	110 000 €	1 719 €
7	8404P01 2023P13109	87//BT/235//66	10 AV HENRI FABRE	29/06/2023	130	183 100 €	1 408 €

Prix moyen	1 313 €
------------	---------

Prix médian	1 408 €
-------------	---------

Pour ce type de bien, le prix au m² est compris entre 710 € et 1 719 €.

Le prix moyen au m² s'établit à 1 313 € et le prix médian à 1 408 €.

2/ Appartement

Critères : Appartements sans stationnement, ni ascenseur construit avant 1975, d'une surface supérieure à 80 m², dans un rayon de 300 mètres autour de la parcelle BS 362, sur une période de recherche comprise de janvier 2021 à janvier 2024.

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
1	8404P31 2021P01914	87//BS/324//7	11 RUE CONTRESCARPE	30/03/2021	85	103 000 €	1 212 €
2	8404P31 2021P03040	87//BD/367//5	11 AV GAL LECLERC	31/05/2021	95	179 100 €	1 885 €
3	8404P31 2021P03751	87//BR/290 et s.	7 RUE DE LA REPUBLIQUE	06/07/2021	122	175 000 €	1 434 €
4	8404P31 2021P04405	87//BR/250//2	37 MTE JULIA BARTHET	26/08/2021	95	75 000 €	789 €
5	8404P01 2022P00143	87//BV/100//5	116 RUE DU PONT NEUF	29/12/2021	99	164 250 €	1 659 €
6	8404P01 2022P07817	87//BD/318//2	338 RUE ALEX BLANC	28/03/2022	99	173 370 €	1 751 €
7	8404P01 2022P23248	87//BT/362//4 et s.	365 BD E. DALADIER	24/10/2022	122	204 300 €	1 675 €
8	8404P01 2022P25667	87//BV/108//	142 RUE DU PONT NEUF	16/11/2022	95	110 000 €	1 158 €

Prix moyen	1 445 €
------------	---------

Prix médian	1 547 €
-------------	---------

Pour ce type de bien, le prix au m² est compris entre 789 € et 1 885 €.

Le prix moyen au m² s'établit à 1 445 € et le prix médian à 1 547 €.

8.1.2. Autres sources

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

L'immeuble est inoccupé depuis de nombreuses années, et d'importants travaux de rénovation sont à prévoir.

1/ Commerce

Au regard de son état d'entretien, il est retenu la valeur basse des termes de références, 789 €/m².

$$789 \text{ €} \times 114 \text{ m}^2 = 89\,946 \text{ €} \text{ arrondi } \mathbf{90\,000 \text{ €}}$$

2/ Appartement

Il est retenu la valeur basse des termes de référence soit **710 €/m²**.

$$710 \text{ €} \times 108 \text{ m}^2 = 76\,680 \text{ €} \text{ arrondi } \mathbf{76\,700 \text{ €}}$$

Désignation	Surface	Prix/m ²	Total
Commerce	114 m ²	789 €	90 000 €
Appartement	108 m ²	710 €	76 700 €
Total			166 700 €

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 166 700 €

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 **150 030 €**.

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.

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



DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE

DL_316_2025

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
* * * *
**EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

SÉANCE DU LUNDI 07 AVRIL 2025

Nombre de membres

En exercice :	35
Présents :	23
Votants :	35

Pour :	29
Contre :	00
Abstention :	06

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 14.04.2025

L'an deux mille vingt cinq, le sept avril à quatorze heures, le Conseil municipal de la Commune d'Orange, légalement convoqué par le maire le 25 mars 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 Muriel BOUDIER, Monsieur Claude BOURGEOIS, Monsieur Xavier MARQUOT, Madame Catherine GASPA, Monsieur Patrice DUPONT, Monsieur Armand BEGUELIN, Madame Christiane LAGIER, Madame Christiane JOUFFRE, Madame Chantal GRABNER, Monsieur Jean-Michel BOUDIER, Monsieur Pierre MARQUESTAUT, Monsieur Nicolas ARNOUX, Monsieur Patrick PAGE, Monsieur Jean-Dominique ARTAUD, Madame Joelle CHALANDON, Monsieur Jean-Pierre PASERO, Monsieur Bernard VATON, Monsieur Christian GASTOU, Monsieur Patrick SAVIGNAN, Madame Frédérique VIDAL

Absents représentés

Madame Joelle EICKMAYER représenté(e) par Madame Muriel BOUDIER, Monsieur Jonathan ARGENSON représenté(e) par Monsieur Denis SABON, Madame Marcelle ARSAC représenté(e) par Madame Marie-Thérèse GALMARD, Monsieur Michel BOUYER représenté(e) par Monsieur Jean-Michel BOUDIER, Madame Valérie ANDRES représenté(e) par Madame Catherine GASPA, Madame Aline LANDRIN représenté(e) par Monsieur Pierre MARQUESTAUT, Madame Céline BEYNEIX représenté(e) par Monsieur Claude BOURGEOIS, Monsieur Cédric ARCHIER représenté(e) par Monsieur Jean-Dominique ARTAUD, Madame Marie-France LORHO représenté(e) par Madame Frédérique VIDAL, Madame Carole NORMANI représenté(e) par Monsieur Bernard VATON, Monsieur Ronan PROTO représenté(e) par Monsieur Christian GASTOU, Madame Fabienne HALOUI représenté(e) par Monsieur Patrick SAVIGNAN

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

DL_316_2025

Rapporteur : Monsieur Denis SABON

REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE – ALIÉNATION DE GRÉ A GRÉ DES LOTS COMMUNAUX 2 ET 3 AU SEIN DE L'IMMEUBLE EN COPROPRIETE CADASTRE SECTION BN N°339 SIS 5 RUE AUGUSTE LACOUR AU PROFIT MONSIEUR STEPHANE DA SILVA

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°15250 en date du 24 janvier 2025 ;

Considérant que :

Par courriel en date du 13 mars 2025, Monsieur Stéphane DA SILVA a manifesté la volonté d'acquérir les lots communaux 2 et 3 (deux appartements d'une surface respective de 60 m2 environ) au sein de l'immeuble en copropriété, cadastré section BN n°339, sis 5 Rue Auguste Lacour, en vue d'une réhabilitation totale des deux logements, estimée à 138 000,00 € TTC. Il est précisé que M DA SILVA se porte, par ailleurs, acquéreur du lot n°1 de ladite copropriété (local commercial), appartenant à un propriétaire privé, afin de réaliser un projet global de rénovation cohérent.

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, estimé à 138 000,00 € TTC, en procédant à l'aliénation de l'immeuble communal sus-désigné, aux conditions suivantes :

- Prix fixé à 87 000,00 €, conformément à l'avis du Domaine en date du 24 janvier 2025 (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,
- 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 les lots communaux 2 et 3 au sein de l'immeuble en copropriété, cadastré section BN n°339, sis 5 rue Auguste Lacour au profit de Monsieur Stéphane DA SILVA (ou toute personne morale représentée par ce dernier pouvant s'y substituer) aux conditions susmentionnées ;

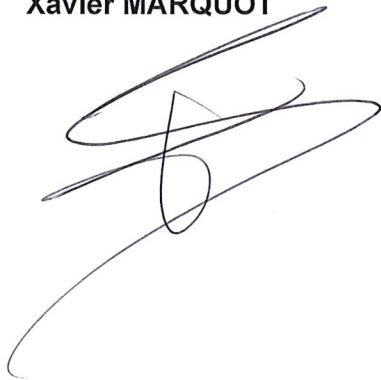
Article 2 : D'autoriser le Maire ou son Adjoint délégué à passer et à signer tout acte et pièce, tout avant-contrat, constituer toute servitude ou mise en copropriété qui pourrait être formée sur le bien, tout droit de préférence ou de rétrocession au profit de la Ville en cas de revente ou abandon du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

A l'unanimité,

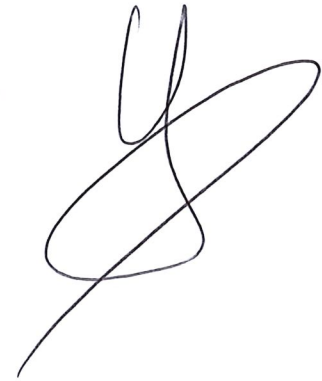
- 29 Pour
- 6 Abstention(s)

Monsieur Bernard VATON, Madame Carole NORMANI, Monsieur Christian GASTOU, Monsieur Ronan PROTO, Madame Fabienne HALOUI, Monsieur Patrick SAVIGNAN

SECRÉTAIRE DE SÉANCE
Xavier MARQUOT



LE MAIRE
Yann BOMPARD



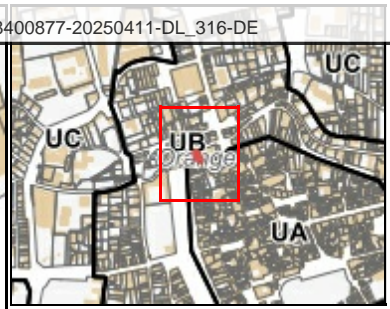
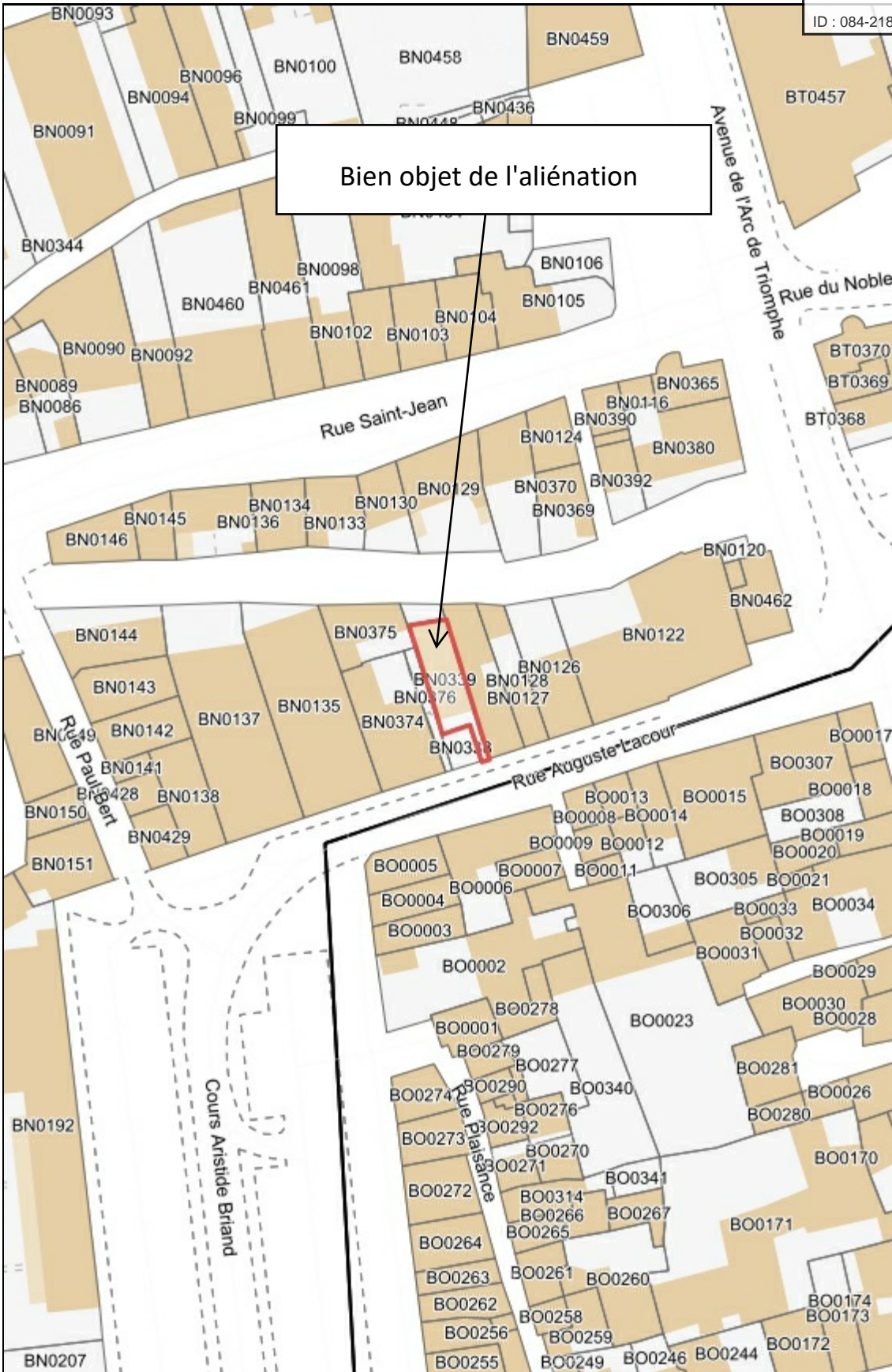
Envoyé en préfecture le 11/04/2025

Reçu en préfecture le 11/04/2025

Publié le



ID : 084-218400877-20250411-DL_316-DE



Légende

Cadastre 2024

∨ Parcelle

Commentaires :

CONSEIL MUNICIPAL : REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE – ALIENATION DE GRE A GRE DE L'IMMEUBLE CADASTRE SECTION BN N° 339 SIS 5 RUE AUGUSTE LACOUR AU PROFIT DE MONSIEUR STEPHANE DA SILVA



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DE VAUCLUSE**
CONSEIL AUX DÉCIDEURS PUBLICS ET AFFAIRES DOMANIALES
PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE
CITÉ ADMINISTRATIVE
AVENUE DU 7^{ÈME} 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 : 1650 7695
Réf. OSE : 2024-84087-15250

Envoyé en préfecture le 11/04/2025

Reçu en préfecture le 11/04/2025

Publié le

ID : 084-218400877-20250411-DL_316-DE

S²LOW
7305-SD



FINANCES PUBLIQUES

AVIGNON, le 24 janvier 2025

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES

À

COMMUNE 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 avis rédigé le 19 avril 2024,
suite à la présentation d'un devis de travaux.



Désignation du bien : Appartements dans une copropriété de trois lots

Adresse du bien : 5, Rue Auguste Lacour - 84100 ORANGE

Valeur : 87 000 € assortie d'une marge d'appréciation de **10%** (voir page 6)
des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur vénale ».

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNE D'ORANGE

Affaire suivie par : Esther PETIT – Directrice du service foncier

2 - DATE

Date de réception du dossier	26/02/2024
Date de visite	06/03/2024
Caractère complet du dossier	06/03/2024
Délais supplémentaires	X
Date d'échéance	06/04/2024

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 en copropriété, dans le cadre d'une cession à un opérateur privé, en vue de redynamiser l'habitat du centre-ville.

23/01/2025 : Présentation d'un devis de travaux de remise à neuf des biens objet de l'évaluation à hauteur d'environ 120 000 €.

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.

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.

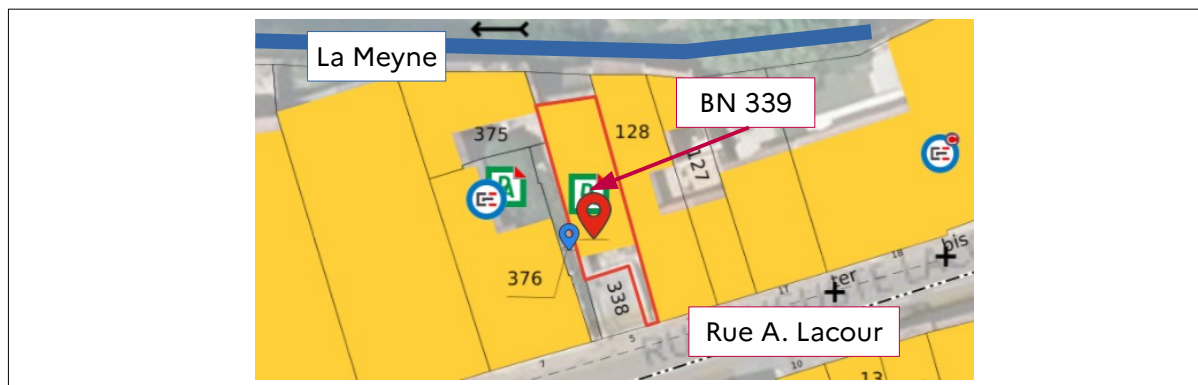
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Les biens sont situés sur l'artère principale encerclant le centre ancien de la commune et bordent la rivière de la Meyne.

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	BN 339	5, Rue Auguste Lacour	126 m ²	Immeuble



4.4. Descriptif

Immeuble mixte mitoyen sur un côté construit en 1900 en pierres, élevé de deux étages sur un rez-de-chaussées, sans stationnement privatif. Les logements sont inoccupés depuis de nombreuses années.

Le rez-de-chaussée est occupé par un atelier, bien non concerné par l'évaluation.

On accède aux logements situés en retrait de la rue Auguste Lacour depuis un chemin et un escalier étroit longeant un garage à usage de stationnement (parcelle BN 338) et un immeuble (parcelle BN 128).

L'escalier débouche sur une terrasse (encombrée de gravats/détritus) non couverte au sol en béton avec rambarde en fer à usage d'hall, desservant un premier appartement et un escalier extérieur en mauvais état, en colimaçon réalisé en béton avec armature et rambarde en fer. Au regard des points de fragilité de ce dernier une démolition avec reconstruction à neuf est préconisée.



La façade de l'immeuble au sud est recouverte d'enduit. Elle est en pierres apparentes sur sa partie ouest. La toiture est en tuile et propose 3 rangs de génoise et une gouttière. Présence de traces d'humidité sur la façade sud autour de la porte d'entrée du deuxième étage.

1^{er} étage

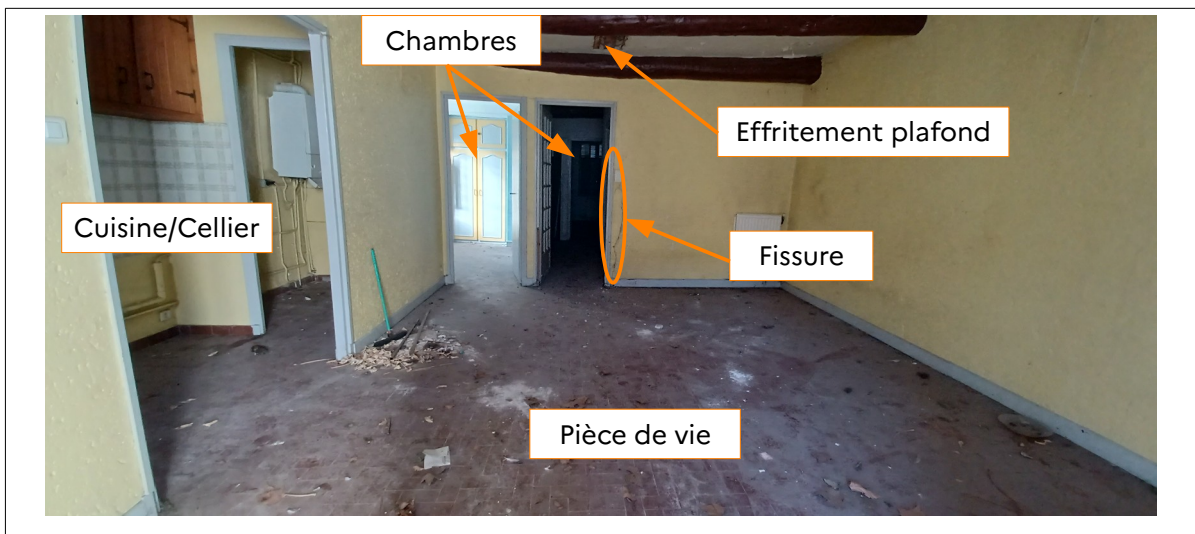
On accède à l'appartement depuis une porte-fenêtre en bois simple vitrage avec volet en bois pliant, sur une grande pièce au sol carrelé, murs peints avec poutres apparentes au plafond, le tout ouvert sur une cuisine et un cellier dans lequel est situé une chaudière à gaz.

Au fond à droite de l'appartement, une première chambre avec placard et point lumineux en carreaux de verre.

À droite un couloir dessert une salle d'eau aveugle entièrement carrelée avec bidet, lavabo et douche, puis une pièce aveugle à usage de toilettes et deux chambres en contrebas d'une demi-marche avec fenêtre donnant sur la Meyne, dont une avec un point d'eau (lavabo).

L'ensemble des pièces sont carrelées et proposent des radiateurs alimentés au gaz. Les fenêtres sont en simple vitrage et les volets pliants type persienne sont en bois.

Présence de trace d'humidité au plafond dans une des chambres donnant sur la Meyne, d'un effritement d'une partie du plafond dans la pièce de vie et de deux grandes fissures sur des murs de cloisons.

**2^{ème} étage**

Appartement non visité, porte d'entrée fermée. Mais visibilité sur une partie du bien, via un carreau cassé sur la porte d'entrée.

Le bien est dégradé par la présence de pigeons, une forte odeur se dégage de ce dernier.

Le logement propose une superficie égale au 1^{er} logement mais son agencement diffère.

La porte d'entrée s'ouvre sur une petite cuisine non équipée desservant plusieurs pièces.



Le logement du 1^{er} étage nécessite des travaux de rafraîchissement et le remplacement de l'ensemble des fenêtres et porte fenêtres.

Le logement du 2^{ème} étage demande de plus amples travaux au regard de son état dégradé.

Pour des raisons de sécurité, l'escalier extérieur en colimaçon, doit faire l'objet d'un renforcement de sa structure, à défaut d'une reconstruction.

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

Source Cadastre :

Niveau	Surface
1 ^{er} étage	60 m ²
2 ^{ème} étage	60 m ²
Total	120 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune d'Orange

Origine de propriété : Ancienne

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 BN 339 est classée en zone urbaine (UB - DPU renforcé) du PLU, correspondant au Faubourg – Secteur de mixité sociale et en zone jaune du PPRI de l'Aygue, 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 : Appartements sans stationnement, ni ascenseur situés entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage d'un immeuble construit avant 1980, d'une surface comprise entre 50 et 70 m², dans un rayon de recherche de 500 mètres autour de la parcelle BN 339, sur une période allant de janvier 2022 à décembre 2024.

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
1	8404P01 2022P07068	87//BO/39//8	21 RUE NOTRE DAME	26/01/2022	63	84 000 €	1 333 €
2	8404P01 2022P16418	87//BT/391//2	14 T RUE DU NOBLE	08/07/2022	65	125 000 €	1 923 €
3	8404P01 2022P17131	87//BN/122//11	1 B RUE AUGUSTE LACOUR	26/07/2022	57	110 000 €	1 930 €
4	8404P01 2022P17984	87//BO/50//101	12 RUE VICTOR HUGO	29/07/2022	54	39 000 €	722 €
5	8404P01 2022P27556	87//BO/307//1	2 RUE AUGUSTE LACOUR	08/12/2022	55	86 000 €	1 564 €
6	8404P01 2023P12281	87//BO/229//11	34 CRS ARISTIDE BRIAND	19/06/2023	60	116 100 €	1 935 €
7	8404P01 2024P02927	87//BO/260//5	31 RUE PLAISANCE	23/01/2024	55	74 000 €	1 345 €

Prix moyen	1 536 €
Prix médian	1 564 €

Pour ce type de bien, le prix au m² est compris entre 722 € et 1 935 €.

Le prix moyen au m² s'établit à 1 536 € et le prix médian à 1 564€.

8.1.2. Autres sources

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Les logements sont inoccupés depuis de nombreuses années et nécessitent d'importants travaux de rénovation et de mise aux normes, ainsi que la réfection totale de l'escalier extérieur.

À ce titre, il est retenu la valeur base des termes de référence soit **722 €/m²**.

$$722 \text{ €} \times 120 \text{ m}^2 = 86\,640 \text{ €}, \text{ arrondi à } \mathbf{87\,000 \text{ €}}$$

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 87 000 €

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant sur la valeur minimale de cession sans justification particulière à **78 300 €**.

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.

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

Envoyé en préfecture le 11/04/2025

Reçu en préfecture le 11/04/2025

Publié le



Pour le Directeur ID : 084-218400877-20250411-DL_316-DE

Publiques de Vaucluse,

par délégation,

L'Inspectrice des Finances Publiques

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

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.



DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE

DL_317_2025

— RÉPUBLIQUE FRANÇAISE —
* * * *
**EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

SÉANCE DU LUNDI 07 AVRIL 2025

Nombre de membres

En exercice :	35
Présents :	23
Votants :	35
Pour :	35
Contre :	00
Abstention :	00

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 14.04.2025

L'an deux mille vingt cinq, le sept avril à quatorze heures, le Conseil municipal de la Commune d'Orange, légalement convoqué par le maire le 25 mars 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 Muriel BOUDIER, Monsieur Claude BOURGEOIS, Monsieur Xavier MARQUOT, Madame Catherine GASPA, Monsieur Patrice DUPONT, Monsieur Armand BEGUELIN, Madame Christiane LAGIER, Madame Christiane JOUFFRE, Madame Chantal GRABNER, Monsieur Jean-Michel BOUDIER, Monsieur Pierre MARQUESTAUT, Monsieur Nicolas ARNOUX, Monsieur Patrick PAGE, Monsieur Jean-Dominique ARTAUD, Madame Joelle CHALANDON, Monsieur Jean-Pierre PASERO, Monsieur Bernard VATON, Monsieur Christian GASTOU, Monsieur Patrick SAVIGNAN, Madame Frédérique VIDAL

Absents représentés

Madame Joelle EICKMAYER représenté(e) par Madame Muriel BOUDIER, Monsieur Jonathan ARGENSON représenté(e) par Monsieur Denis SABON, Madame Marcelle ARSAC représenté(e) par Madame Marie-Thérèse GALMARD, Monsieur Michel BOUYER représenté(e) par Monsieur Jean-Michel BOUDIER, Madame Valérie ANDRES représenté(e) par Madame Catherine GASPA, Madame Aline LANDRIN représenté(e) par Monsieur Pierre MARQUESTAUT, Madame Céline BEYNEIX représenté(e) par Monsieur Claude BOURGEOIS, Monsieur Cédric ARCHIER représenté(e) par Monsieur Jean-Dominique ARTAUD, Madame Marie-France LORHO représenté(e) par Madame Frédérique VIDAL, Madame Carole NORMANI représenté(e) par Monsieur Bernard VATON, Monsieur Ronan PROTO représenté(e) par Monsieur Christian GASTOU, Madame Fabienne HALOUI représenté(e) par Monsieur Patrick SAVIGNAN

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

DL_317_2025

Rapporteur : Madame Marie-Thérèse GALMARD

CRÉATION DU TARIF "FORFAIT CONVENTION GROUPE SCOLAIRE" ET
MODIFICATION DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Éducation et notamment son article 216-2 ;

VU la délibération n°485/2024 du Conseil municipal en date du 18 juin 2024 portant sur la modification du règlement intérieur ;

Considérant les futures conventions de partenariat entre les établissements scolaires et le conservatoire d'Orange ;

Considérant que ces conventions de partenariats entre les établissements scolaires et la commune s'inscrivent dans le cadre des axes principaux développées dans le nouveau projet d'établissement ;

En effet, ces conventions permettent la mise en place d'une pratique collective, la formation musicale des élèves, une pratique individuelle musicale avec l'étude de quelques œuvres dans l'année et la finalité d'un concert en fin d'année scolaire ;

Considérant la mise en place d'un nouveau tarif d'un montant de soixante euros, relatif aux groupes scolaires bénéficiant d'une convention de partenariat susmentionnée ;

Considérant la modification dans le règlement intérieur du conservatoire afin de faire mention de ce nouveau tarif « forfait convention groupe scolaire » ;

Il est nécessaire d'approuver la création de ce tarif et la modification du règlement intérieur du conservatoire ;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCIDE

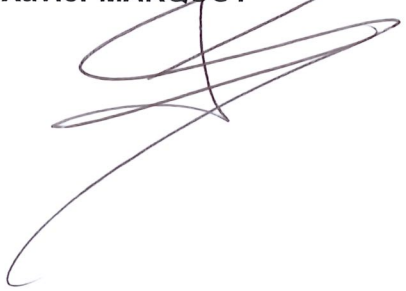
Article 1 : D'approuver la création du tarif « forfait convention groupe scolaire » ;

Article 2 : D'approuver la modification du règlement intérieur annexé à la présente délibération ;

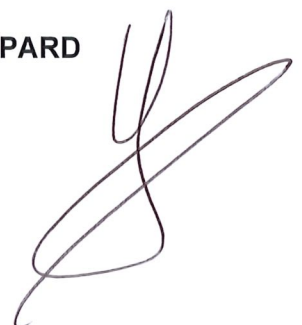
Article 3 : D'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité à signer tout document relatif à ce dossier.

A l'unanimité,
• 35 Pour

SECRÉTAIRE DE SÉANCE
Xavier MARQUOT



LE MAIRE
Yann BOMPARD



Envoyé en préfecture le 11/04/2025

Reçu en préfecture le 11/04/2025

Publié le

S²LOW

ID : 084-218400877-20250411-DL_317-DE



CONSERVATOIRE
DE MUSIQUE DE DANSE ET D'ART DRAMATIQUE
D'ORANGE

REGLEMENT
INTERIEUR

CONSERVATOIRE DE MUSIQUE, DE
DANSE ET D'ART DRAMATIQUE
(CRC)
VILLE D'ORANGE

Le Conservatoire de Musique, de Danse et d'Art Dramatique d'Orange (CRC) est un établissement musical classé par l'Etat, dont la mission est d'assurer un enseignement de qualité dans ces domaines.

Il contribue au développement de la musique, de la danse et de l'art dramatique, notamment en assurant l'organisation des auditions, des animations, des concerts ou des créations musicales.

A) ORGANISATION DU CONSERVATOIRE

Le Conservatoire de Musique, de Danse et d'Art Dramatique est un établissement spécialisé dans l'enseignement des disciplines musique, danse et art dramatique, qui relève de l'initiative et de la responsabilité de la commune. Il est placé sous l'autorité du Maire.

Son fonctionnement administratif, ses activités pédagogiques et artistiques sont évaluées et contrôlées par un Inspecteur du Ministère de la Culture (D.G.C.A.).

1 - Le directeur, nommé par le Maire, est responsable de l'organisation pédagogique, technique et artistique, ainsi que du fonctionnement administratif et financier. Il veille à la discipline, tant en ce qui concerne les professeurs que les élèves. Il peut également être chargé d'enseignement.

2 - Le conseil d'établissement, composé de 2 élèves, de 2 parents et de 2 professeurs, élus au scrutin majoritaire, au cours du 1er semestre, a pour objectif de permettre aux divers représentants de se rencontrer périodiquement pour étudier l'ensemble des problèmes qui peuvent apparaître dans l'établissement, de formuler des propositions et d'émettre des souhaits. Ce Conseil n'a qu'une compétence consultative. Il se réunit une à deux fois par an.

3 - Le conseil pédagogique, composé du directeur et des professeurs, se réunit de façon mensuelle. Cette instance collégiale constitue un organe de travail et de réflexion.

- L'équipe pédagogique, composée du directeur et des professeurs concernés par un élève inscrit dans leurs disciplines, se réunit une fois par mois ou exceptionnellement en cas de nécessité pédagogique ou disciplinaire.

4 - Les professeurs spécialisés dans chacune des disciplines enseignées sont recrutés conformément au statut de la Fonction Publique Territoriale. Le corps enseignant est constitué d'agents titulaires, non titulaires, contractuels ou vacataires. Ils sont recrutés par le Maire, sur concours organisés par le CNFPT ou sur titres dans les conditions fixées par les textes. Leurs jours de présences s'articulent comme suit :

- 0 heure à 5 heures = 1 jour
- 6 heures à 10 heures = 2 jours
- 11 heures à 15 heures = 3 jours
- 16 heures à 20 heures = 4 jours

La création de postes relève de la compétence du Conseil Municipal.

5 - Le secrétariat est chargé de la gestion administrative et financière du conservatoire sous le contrôle du directeur. Il perçoit les droits d'inscriptions des élèves, assure le contrôle des absences et en avise les parents. Il est également chargé de toutes les questions administratives, de l'accueil du public et des rapports avec les parents d'élèves et les élèves.

6 – L'année d'enseignement est analogue au calendrier scolaire du Ministère de l'Éducation Nationale, y compris pour les vacances scolaires. Le calendrier est, à cet effet, remis à chaque élève dès la rentrée de septembre. Néanmoins, le Maire ou le directeur du conservatoire peuvent déroger à ce calendrier de principe pour nécessité de service ou dans l'intérêt du service public.

7 – L'inscription au conservatoire est ouverte à tous sans limite d'âge. Néanmoins, conformément à la mission d'enseignement, la priorité est donnée aux enfants scolarisés.

- Le nombre d'élèves pouvant être scolarisé est fixé, chaque année, par le Maire, après avis du directeur du conservatoire.

8 – Le montant des droits d'inscription et les conditions sont fixés par délibération du Conseil Municipal. Le paiement est effectué dans sa totalité, à l'inscription, par chèque libellé à l'ordre de la « **Régie du Conservatoire de Musique** », en numéraire, par carte bancaire ou par virement. **Une facilité de paiement peut être proposée en paiement trimestriel payable d'avance** (au mois de septembre, de janvier et de mars), toutefois le paiement est dû à l'année et les factures sont consultables sur le logiciel du conservatoire dans l'extranet de l'élève).

Les élèves sont inscrits pour une année scolaire. Les tarifs sont affichés à l'entrée du secrétariat. Tout trimestre commencé est dû en entier, notamment en cas d'inscription tardive. Les absences d'élève, pour cause de maladie ponctuelle, ne peuvent, en aucune manière, être prises en compte pour une réduction des frais de scolarité.

Le remboursement des droits d'inscription est prévu, sur présentation de justificatifs, dans les conditions suivantes :

- *déménagement ou mutation des parents hors arrondissement ;*
- *l'élève n'a pas commencé ses cours de musique, de danse ou d'art dramatique au début de l'année scolaire ;*
- *pour cause de longue maladie de l'élève (minimum 3 mois) avec un certificat médical à l'appui ;*
- *en cas de cours non assurés par le professeur (minimum 3 mois).*

La demande de remboursement des frais de scolarité doit intervenir par courrier préalable avant le début du trimestre suivant.

- En cas de crise sanitaire ou d'épisode sanitaire spécifique, les élèves seront susceptibles de recevoir un enseignement à distance grâce aux outils numériques, pour les besoins de la continuité pédagogique : le remboursement des droits d'inscription n'est donc pas prévu.

Les pratiques collectives (musique ou ensembles vocaux) et l'art dramatique en complément de la musique sont exclus de toute possibilité de remboursement. Toutes les inscriptions aux pratiques collectives et à l'art dramatique en complément de la musique en cours d'année sont dues dans leur totalité.

9 - Des listes d'attente peuvent être établies pour les disciplines ayant des demandes d'inscription en surnombre. Les élèves des classes d'éveil déjà scolarisés dans l'établissement sont dans ce cas prioritaires.

Pour chaque discipline instrumentale, les adultes sont admis en fonction des places disponibles, après inscription des mineurs.

10 - Les réinscriptions des anciens élèves se font sous forme dématérialisée via le logiciel du conservatoire à partir du mois de juin.

Les nouveaux élèves peuvent se pré inscrire au secrétariat à partir du 1er juin de chaque année.

- Les réinscriptions et les inscriptions ne sont effectives qu'après règlement du montant de la cotisation et réception des pièces demandées pour le dossier, suivant un calendrier diffusé dans la presse, par affichage, par courrier ou par mail.

- Date limite d'inscription à la fin du 1^{er} trimestre.

- Chaque élève inscrit ou réinscrit doit fournir pour son dossier au moment des dates d'inscription :

- * une photo d'identité (celle-ci sera faite par l'administration),
- * une attestation d'assurance, chaque élève doit être assuré en responsabilité civile, un justificatif doit être fourni à l'inscription,
- * un justificatif de domicile datant de moins de trois mois (eau, électricité, ou téléphone fixe),
- * une autorisation de sortie pour les élèves mineurs (fournie par l'administration),
- * un certificat médical pour les danseurs (attestant l'absence de contre-indication à la pratique de la danse renouvelable chaque année au moment des inscriptions) – Loi du 10 juillet 1989 (Article R362-2).
- * Avis d'imposition pour les non imposables afin d'obtenir la tarification sociale.

- L'inscription permet aux élèves de bénéficier des cours, des auditions et des journées pédagogiques qui sont organisés à leur intention et les places dans l'obligation de respecter le présent règlement intérieur.

11 - Le conservatoire peut prêter des instruments aux élèves dans la limite de ses disponibilités. Le prêt fera l'objet de la rédaction d'une fiche de remise, signée par l'emprunteur.

Un service de location est assuré par l'Association des Parents d'Elèves du conservatoire, en priorité pour les élèves débutants. Des permanences sont assurées pendant le mois de septembre : les dates sont communiquées par affichage dans les locaux de l'établissement.

12 - A titre exceptionnel, un élève peut solliciter un changement de professeur en cours de scolarité. La décision du directeur interviendra après consultation du dossier et des professeurs concernés et en fonction des possibilités horaires (faisabilité technique).

B) VIE SCOLAIRE

Le conservatoire est un établissement d'enseignement ; Les élèves du conservatoire sont tenus d'y observer les règles en vigueur et de suivre l'ensemble du cursus des études.

1 - L'établissement ne saurait être considéré comme un lieu de garde pour les enfants. Les parents doivent s'assurer de la présence des enseignants, avant de déposer leurs enfants et les reprendre à la fin du cours à l'entrée. A défaut, la responsabilité de la commune ne saurait être engagée en cas d'accident.

2 - La ponctualité et l'assiduité sont exigées. Les absences sont relevées par les professeurs et transmises à l'administration. En cas d'absence, les élèves ou leurs parents doivent prévenir le secrétariat par téléphone, mail ou par écrit. Toute absence non justifiée par un motif valable (courrier circonstancié etc.) sera comptabilisée comme une absence pure et simple.

- La démission d'un élève, en cours de scolarité, doit être notifiée, par lettre, au secrétariat du conservatoire. Quelle que soit la date à laquelle la démission intervient, les droits d'inscription au titre de l'année scolaire restent dus.

- Tout élève qui, sans excuse valable, manque dans l'année un cours, une audition ou un examen reçoit une lettre d'absence ; 4 absences consécutives non justifiées dans une discipline peuvent entraîner l'exclusion définitive de l'élève, prononcée par le directeur du conservatoire. De même, toute incorrection ou tout manquement au règlement entraîne un avertissement, après 4 avertissements l'exclusion définitive de l'élève peut être prononcée, par le directeur du conservatoire.

3 - L'usage et l'utilisation du téléphone portable au sein du Conservatoire n'est pas autorisé. Les professeurs et / ou l'administration pourront les confisquer en cas d'utilisation. Ils seront restitués aux parents.

4 – Il est interdit de fumer et de vapoter dans l'enceinte de l'établissement (Décret N° 2006-1386 du 15 novembre 2006 et Décret N° 2017-633 du 25 avril 2017)

5 - Toute incorrection, toute infraction au règlement, toute activité tout manque de travail personnel ou assiduité insuffisante sont sanctionnées par le directeur et l'équipe pédagogique. La sanction peut aller jusqu'à l'exclusion selon la gravité sans graduation.

6 - L'accès aux classes pendant les cours, et à la cour est interdit aux parents d'élèves et à toute personne étrangère à l'établissement. Occasionnellement, une autorisation pourra être accordée, après avis du professeur concerné et de l'administration.

7 - Les dégradations volontaires ou involontaires des locaux, mobiliers ou matériels etc., seront réparées aux frais des parents des élèves mis en cause qui feront intervenir leur responsabilité civile.

8 - Les élèves peuvent prêter leur concours à des manifestations musicales, de danses et théâtrales extérieures au conservatoire, mais ils ne peuvent se prévaloir de leur appartenance à l'établissement, qu'avec l'autorisation de la direction. Une priorité absolue doit être accordée aux répétitions, auditions et concerts programmés par le conservatoire. Ils peuvent se présenter à des concours extérieurs au conservatoire, à condition d'en informer le directeur au préalable.

9 - En cas d'absence des professeurs, les élèves sont prévenus par affichage à l'entrée du conservatoire, au rez-de-chaussée du bâtiment et par courriel, dans la mesure du possible.

10 – Les parents s'engagent, en cas de crise sanitaire ou d'épisode sanitaire spécifique, à se conformer aux consignes et instructions fixées au niveau national mais aussi par la Mairie, notamment s'agissant du contrôle de l'état de santé (prise de température, port du masque...) de leur enfant avant le départ au conservatoire. La Mairie et la direction du Conservatoire se réservent la possibilité de ne pas accueillir, ponctuellement, un enfant si, manifestement, son état de santé lors de son arrivée au sein de l'établissement, figure parmi les situations mentionnées par les autorités sanitaires.

C) SCOLARITE

La formation des élèves se déroule à l'intérieur des parcours suivants :

Parcours Éveil - Initiation	
Objectifs	Ouvrir et affiner les perceptions.
Contenus	Éducation à l'écoute, mise en place d'un vocabulaire sur les sons et la musique. Pratique collective du chant, d'activités corporelles, expression artistique.
Organisation	Possibilité d'activité avant 4 ans avec les structures en charge de la petite enfance (crèches et écoles maternelles). Possibilité d'éveil conjoint musique, danse et théâtre. Volume horaire préconisé : 45 mn Possibilité de partenariat avec le milieu scolaire Durée du cycle : 1 à 3 ans, selon l'âge de départ
Évaluation	Évaluation non formalisée. Livret d'appréciation et de compétences.
Parcours études	
Cycle 1	
Objectifs	S'approprier des approches globales et inventives (voix, corps, instruments) Affiner le sens de l'écoute, des perceptions. Découvrir les différentes esthétiques musicales. Discerner les principaux éléments du langage musical. Se présenter en public. Découvrir les outils de l'auto-évaluation.
Contenus	Travaux d'écoute d'œuvres et mise en place de repères culturels. Pratiques vocales et instrumentales collectives. Pratiques individualisées de la discipline choisie. Démarche forte vis-à-vis de la création et des répertoires contemporains.
Organisation	Éveil ou initiation préalable non obligatoire. Durée hebdomadaire des cours : 2 h en début de cycle et 3 à 4h à la fin. Pour l'enseignement instrumental ou vocal, le temps de cours est de 30 minutes d'enseignement individuel (soit 1 h 30 pour 3 élèves en pédagogie de groupe). Durée du cycle : de 3 à 5 ans
Évaluation	Évaluation continue, dossier de l'élève. L'examen de fin de cycle donne un accès direct au cycle 2. Comme première expérience d'une pratique musicale personnelle, le 1er cycle constitue une fin en soi et peut faire l'objet d'une attestation délivrée par le conservatoire. Cycle conclu par une attestation de fin de cycle.
Cycle 2	
Objectifs	Contribuer au développement artistique et musical personnel en favorisant notamment : la mobilisation des repères culturels pour s'approprier un langage musical.

	L'appropriation d'un langage musical et l'acquisition des bases d'une pratique autonome. La capacité à tenir sa place dans la pratique collective
Contenus	Confrontation à des situations musicales diversifiées liées à son projet et à sa pratique Formation musicale incluant une ouverture culturelle, historique liée au répertoire occidental et aux musiques du monde Pratiques vocales et instrumentales collectives / musiques de chambre. Déchiffrage instrumental, improvisation. Aptitude à entendre et commenter les répertoires abordés avec des outils d'analyse appropriés
Organisation	Durée hebdomadaire des cours : entre 3 heures en début de cycle et 4 heures en fin. Pour l'enseignement instrumental ou vocal, le temps de cours dévolu à chaque élève est de 40 à 45 mn. Durée du cycle : de 3 à 5 ans
Évaluation	Évaluation continue, dossier de l'élève Examen terminal Cycle conclu par le brevet d'études musicales
Cycle 3	
Objectifs	Accroître et approfondir ses compétences dans le prolongement des cycles antérieurs Pouvoir réaliser un projet artistique personnel Mobiliser sa culture et ses outils d'analyse pour développer un esprit critique et définir des choix d'interprétation S'intégrer dans le champ de la pratique musicale amateur S'orienter pour aller vers de nouvelles pratiques
Contenus	Pratiques musicale, individuelle et collective soutenue Activités favorisant la créativité, musique de chambre, improvisation, déchiffrage Mise en relation avec des partenaires dans le domaine de la musique et des autres champs artistiques Mise en relation avec les acteurs culturels du territoire
Organisation	Cursus diplômant en filière ou en modules capitalisables Volume horaire hebdomadaire minimal: 4 heures Passerelles possibles avec le Cycle menant au diplôme national ou le CPES Durée du cycle : 2 à 4 ans
Évaluation	Évaluation continue, dossier de l'élève et examen terminal Cycle conclu par le certificat d'études musicales (CEM)

c) – **Formations Musicale** :- à partir de 7 ans – entrée en 1^{er} cycle 1^{ère} année. (Solfège)d) - **Pratiques Collectives** :

Chorales d'enfants et d'adultes, musiques actuelles amplifiées (ensemble rock, comédie musicale), musique de chambre, orchestre d'harmonie, orchestre junior, ensemble à cordes, ensemble de cuivres, ensemble de jazz, ensemble de percussions, musiques traditionnelles, musiques anciennes, préparation bac musique.

e) **Musiques de chambre**

Les cycles 1 et 2, pour être complets, doivent inclure la réussite à un examen de pratiques musicales en petite formation. Cet examen est préparé par une session de six mois de répétitions, programmée une seule fois au cours de chaque cycle. La durée des répétitions est de 30 minutes en premier cycle et de 45 minutes pour le second cycle.

Pour chaque département ou discipline, les professeurs ont mis en place un livret ou une charte des études qui vous sera remis par les intéressés.

1-1) Cursus des études, évaluations et examens

La durée des études est définie par cycle (voir schéma des cycles) afin d'offrir aux élèves une progression mieux adaptée au rythme de chacun. L'organisation des études est conforme au schéma d'Orientation Pédagogique édicté par le Ministère de la Culture. Elle est susceptible d'évolution en fonction des textes réglementaires.

a) Les cours de formation musicale et toutes les autres disciplines fixées par le directeur sont obligatoires pour tous les élèves, conformément aux instructions ministérielles.

Cependant, une dispense d'une année, non renouvelable, peut être accordée, après avis de l'Équipe Pédagogique.

L'année suivante, l'élève intègre le niveau supérieur, s'il y est admis, ou reprend le niveau qu'il a quitté.

b) Pendant la durée d'un cycle, les élèves sont évalués, sous forme de contrôle continu, dans les classes de formations musicale et instrumentale et pratique collective. Une fiche bilan est adressée à l'élève ou à ses parents, à la fin de chaque semestre. A la fin de l'année scolaire, toute mention « insuffisant » peut entraîner le renvoi de l'élève, après avis de l'équipe pédagogique. Les mentions sont : Très Bien, Bien, Assez Bien, Passable, Insuffisant.

Concernant l'évaluation terminale (examen de fin d'année) : le bilan de fin de cycle rentre pour 50 % dans la notation et compte pour le passage en cycle supérieur.

c) Les épreuves de contrôle et de passage de fin de cycle sont obligatoires, devant le jury, au cours du 3^{ème} trimestre. Les délibérations du jury se font à huis-clos. Les jurys sont constitués d'au moins un spécialiste de la discipline concernée, extérieur à l'école, et du directeur.

Les jurys d'évaluation et d'examen sont présidés par le directeur. Celui-ci, en cas d'empêchement, désigne un remplaçant choisi parmi les enseignants du conservatoire.

d) Seule la réussite à l'examen de fin de cycle autorise le passage dans le cycle suivant.

e) Le Brevet d'Etude Musicale (B. E. M.) et le Certificat d'Etudes Musicales (C. E.M.) ne sont délivrés qu'après l'obtention du cursus : formation musicale + formation instrumentale + pratique collective.

f) En dehors de la classe principale pour laquelle ils sont inscrits, les élèves peuvent fréquenter une autre classe instrumentale ou vocale à partir du second cycle, après avis de l'équipe pédagogique.

g) Les élèves peuvent demander l'autorisation à la direction de travailler dans les salles de classe, en dehors des heures de cours, pendant les heures d'ouverture du conservatoire, en fonction des disponibilités des locaux (exception faite pendant les périodes de crise sanitaire, d'épisode sanitaire spécifique ou autres).

2) Parcours danse :

- de 4 à 5 ans : classe d'éveil et d'initiation (1 h hebdomadaire)

- de 6 à 7 ans : classe élémentaire (1 h hebdomadaire)

- à partir de 8 ans : deux cycles :

Cycle I - 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} année * : 1 h 15

Réussite à l'examen passage mention « Bien »

Cycle II - 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} année * : 1 h 30

Réussite à l'examen mention « Très Bien » : Brevet d'Etudes Chorégraphiques (B.E.C.)

* selon les capacités de l'élève, l'examen de passage dans le cycle supérieur peut être présenté à l'issue de 3, 4 ou 5 ans dans le 1^{er} et le 2^{ème} cycle.

Cycle III - uniquement en filière « hors temps scolaire ». Réussite à l'examen mention « Très Bien » : Certificat d'Etudes Chorégraphiques (C.E.C)

L'évaluation des études est formalisée par la tenue du dossier de suivi des études pour chaque élève, elle comporte une évaluation continue conduite par l'équipe pédagogique.

Pour l'évaluation continue, les mises en situation publique (auditions mensuelles et trimestrielles), le suivi d'ateliers, de stages, de master classes, etc. sont pris en considération.

3) Parcours Art Dramatique :

Parcours éveil (de 8 à 11 ans) : 1h30

Parcours initiation (de 12 à 15 ans) : 2h

Parcours Cycle 1 (de 16 à 18 ans) : 2h

Parcours Adulte : 2h

L'évaluation des études est formalisée par la tenue du dossier de suivi des études pour chaque élève, elle comporte une évaluation continue conduite par l'équipe pédagogique, ainsi qu'un examen de fin de cycle.

Pour l'évaluation continue, les mises en situation publique (auditions mensuelles et trimestrielles), le suivi d'ateliers, de stages, de master classes, etc. sont pris en considération.

2) - Départements :

- * CORDES : Violon - Alto – Violoncelle-Contrebasse.
- * INSTRUMENT POLYPHONIQUE : Piano – Guitare - Orgue.
- * PERCUSSIONS : Peaux- Claviers- Digitaux.
- * VENTS :- Bois : Flûte -Traversière- Clarinette – Saxophone - Hautbois
- Cuivres : Cornet, Trompette, Trombone, Cor, Tuba
- * MUSIQUE TRADITIONNELLE : Galoubet-Tambourin, Flûte à bec,
Hautbois traditionnel, Cornemuse.
- * MUSIQUES ACTUELLES AMPLIFIÉES : Batterie - Guitare Basse et Electrique - Guitare
d'accompagnement – Chant -M.A.O. (Musiques Assistées par Ordinateur).
- * CULTURE MUSICALE : Formation Musicale et Chant Choral.
- * CHANTS : chorale adolescents et chorale adultes.
- * ART DRAMATIQUE.
- * DANSE.

3) – Pratiques collectives :

La participation aux ensembles instrumentaux est conseillée en 1er cycle, suivant décision du professeur d'instrument, et obligatoire à partir du 2ème cycle. Pour les instruments où un ensemble n'est pas possible l'élève doit intégrer une chorale.

- | | |
|---------------------------|------------------------------------|
| 1 - Musique de chambre. | 6 - Ensemble de jazz. |
| 2 - Orchestre d'harmonie. | 7 - Musiques traditionnelles. |
| 3 - Orchestre junior. | 8 - Musiques anciennes. |
| 4 - Ensemble à cordes. | 9 - Musiques actuelles amplifiées. |
| 5 - Ensemble de cuivres. | 10 - Ensemble de percussions. |
| 11- Formation musicale. | |

Tous les élèves appartenant à une classe collective sont tenus de participer à toutes les activités afférentes à cette discipline et à toutes les prestations ou manifestations organisées par le Conservatoire.

Les élèves sont tenus de se procurer les partitions et les livres nécessaires à leurs études. Les photocopies de partitions sont interdites, à l'exception de celles faites à l'initiative des professeurs comportant une vignette S.E.A.M. (Société des Editeurs et Auteurs de Musique) fournie par eux.

4) – Parcours programme Musique, Danse et Art dramatique.

Les élèves adultes sont accueillis dans la mesure des places disponibles.

- a) Ils s'engagent à respecter les modalités de leur « cursus personnalisé non diplômant ».

b) Ils s'inscrivent dans une discipline instrumentale pendant 4 ans (sous réserve de l'accord de l'équipe pédagogique, révisable tous les ans en fonction des disponibilités d'accueil). Ils ne peuvent pas intégrer une deuxième discipline instrumentale (sauf après avis favorable de l'équipe pédagogique et, dans ce cas, le paiement d'une deuxième inscription).

c) Ils suivent une formation musicale spécifique aux adultes et choisissent une pratique instrumentale. La durée des cours d'instruments est de 30 minutes.

d) Ils suivent une formation d'art dramatique spécifique aux adultes pendant 3 ans (renouvelable une fois), le volume horaire est de 2 h hebdomadaire.

e) Ils peuvent toujours être accueillis dans une pratique collective : musique de chambre, orchestre d'harmonie, ensemble à cordes, ensemble de cuivre, ensemble de jazz, musique traditionnelle, musique ancienne, etc.

5) – Parcours en partenariat avec l'Education nationale.

Dans le cadre d'une convention établie avec des établissements scolaires, Collèges et groupes scolaires primaires, les élèves de certains établissements scolaires peuvent bénéficier d'aménagements d'horaires. Ces aménagements permettent la mise en place de cours pendant leur temps scolaire.

Le tarif applicable pour ce partenariat est « Forfait convention groupe scolaire » par élève.

6) - Parcours compagnonnage

- Partenariat avec l'Harmonie

En vue de l'émergence d'une harmonie municipale de qualité, le conservatoire de musique propose aux élèves d'un bon niveau un tarif réduit, en contrepartie de l'engagement à participer à toutes les activités de l'Harmonie d'Orange (répétitions, concerts etc.).

Le nombre de place étant limité à 25, les élèves devront faire valoir leur motivation pour participer à cet ensemble instrumental.

La liste des élèves sera établie par le directeur du Conservatoire de Musique, de Danse et d'Art Dramatique en concertation avec l'équipe pédagogique et le directeur artistique de l'Harmonie d'Orange.

Ce dispositif s'adresse en priorité aux élèves de deuxièmes et troisièmes cycles. Les élèves admis à en bénéficier acquitteront le premier trimestre le droit d'inscription dans les conditions normales ; les trimestres suivants ne seront pas dus s'ils manifestent un investissement suffisant. A défaut, le tarif normal sera appliqué à partir du second trimestre ou du troisième trimestre.

L'assiduité de l'élève sera établie après concertation entre le directeur du Conservatoire de Musique et le directeur artistique de l'Harmonie d'Orange. Dès la constatation d'un manque d'assiduité, un courrier d'avertissement sera adressé à l'élève ou à ses parents.

7) - Partenariat avec les structures extérieures

c) Le Rugby Club Orangeois

Dans le cadre de la convention établie avec l'association, les enfants licenciés au Rugby Club Orangeois, des catégories U8 et U10 peuvent bénéficier des cours collectifs de musique et de théâtre.

D) APPLICATION DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Tout litige pouvant naître de l'application du présent règlement devra être soumis à Monsieur le Maire. Le Directeur Général des Services de la Mairie d'Orange et le Directeur du Conservatoire de Musique, de Danse et d'Art Dramatique sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent règlement.

Règlement approuvé par délibération du Conseil
Municipal en date du 07 avril 2025.

Pour le Maire,
L'Adjointe Déléguée,
Marie-Thérèse GALMARD.



DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE

DL_318_2025

———— RÉPUBLIQUE FRANÇAISE ————
* * * *
**EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

SÉANCE DU LUNDI 07 AVRIL 2025

Nombre de membres

En exercice :	35
Présents :	22
Votants :	34
Pour :	34
Contre :	00
Abstention :	00

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 14.04.2025

L'an deux mille vingt cinq, le sept avril à quatorze heures, le Conseil municipal de la Commune d'Orange, légalement convoqué par le maire le 25 mars 2025, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à l'Espace Alphonse Daudet à Orange ;

Sous la présidence de MONSIEUR DENIS SABON, 1^{er} adjoint.

Étaient présents

Monsieur Denis SABON, Madame Marie-Thérèse GALMARD, Madame Muriel BOUDIER, Monsieur Claude BOURGEOIS, Monsieur Xavier MARQUOT, Madame Catherine GASPA, Monsieur Patrice DUPONT, Monsieur Armand BEGUELIN, Madame Christiane LAGIER, Madame Christiane JOUFFRE, Madame Chantal GRABNER, Monsieur Jean-Michel BOUDIER, Monsieur Pierre MARQUESTAUT, Monsieur Nicolas ARNOUX, Monsieur Patrick PAGE, Monsieur Jean-Dominique ARTAUD, Madame Joelle CHALANDON, Monsieur Jean-Pierre PASERO, Monsieur Bernard VATON, Monsieur Christian GASTOU, Monsieur Patrick SAVIGNAN, Madame Frédérique VIDAL

Absents représentés

Madame Joelle EICKMAYER représenté(e) par Madame Muriel BOUDIER, Monsieur Jonathan ARGENSON représenté(e) par Monsieur Denis SABON, Madame Marcelle ARSAC représenté(e) par Madame Marie-Thérèse GALMARD, Monsieur Michel BOUYER représenté(e) par Monsieur Jean-Michel BOUDIER, Madame Valérie ANDRES représenté(e) par Madame Catherine GASPA, Madame Aline LANDRIN représenté(e) par Monsieur Pierre MARQUESTAUT, Madame Céline BEYNEIX représenté(e) par Monsieur Claude BOURGEOIS, Monsieur Cédric ARCHIER représenté(e) par Monsieur Jean-Dominique ARTAUD, Madame Marie-France LORHO représenté(e) par Madame Frédérique VIDAL, Madame Carole NORMANI représenté(e) par Monsieur Bernard VATON, Monsieur Ronan PROTO représenté(e) par Monsieur Christian GASTOU, Madame Fabienne HALOUI représenté(e) par Monsieur Patrick SAVIGNAN

Absent

Monsieur Yann BOMPARD

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

DL_318_2025

Rapporteur : Monsieur Denis SABON

DÉVIATION DE L'EX ROUTE NATIONALE 7-CESSION DE PARCELLES COMMUNALES AU PROFIT DU DÉPARTEMENT
--

Vu le Code Général des Collectivités territoriales et notamment l'article L 2241-1 ;

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

Vu le décret du 20 mars 2006 du Ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer, déclarant d'utilité publique les travaux de construction de la déviation de la Route Nationale 7 à ORANGE, entre le giratoire des PRADINES et le giratoire du COUDOULET conférant le caractère de route expresse à cette déviation ;

Vu le décret du 18 mars 2016 de Madame le Ministre de l'Environnement de l'Énergie et de la Mer, prorogeant pour 10 ans le décret du 20 Mars 2006 ;

Vu l'arrêté du 19 Mai 2015 du Préfet de VAUCLUSE prescrivant l'ouverture d'une enquête parcellaire sur le territoire de la Commune d'Orange en vue des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation des sections 1 et 2 de la déviation de la RN7 ;

Vu l'enquête parcellaire s'étant déroulée du mardi 23 juin au jeudi 23 juillet 2015 inclus ;

Vu l'arrêté du 16 décembre 2015 déclarant cessible au profit de l'État, les parcelles nécessaires à la réalisation des sections 1 et 2 de la déviation de la RN7 située entre la route départementale 975 et le giratoire du COUDOULET sur la Commune d'Orange ;

Vu l'ordonnance d'expropriation rendue le 19 avril 2016, par le Juge de l'Expropriation près le TGI d'Avignon ;

Vu l'avis des Domaines n°1742 7679 en date du 29 mai 2024 ;

Vu l'avis des Domaines n°1951 8755 en date du 12 septembre 2024 ;

Considérant que :

En application de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022, les dernières Routes nationales en Vaucluse, et notamment l'ex RN 7, ont été transférées au Département à compter du 1er janvier 2024. Dans ce cadre, le Département de Vaucluse a repris les négociations initiées par l'État (DREAL) avec la Commune d'Orange au titre de l'ex déviation RN7, devenue la RD 907.

En effet, par voie d'ordonnance d'expropriation en date du 19 avril 2016, la Commune d'Orange a été expropriée de plusieurs parcelles pour une superficie de 52 397 m². Ces parcelles, listées ci-dessous, ont déjà fait à ce jour l'objet des travaux d'aménagement.

Lieu-dit	Superficie totale	Parcelle à exproprier	Emprise expropriation	Superficie non expropriée	Zonage	Superficie finale
Rue de Meyne Claire	176	AR108	176	0	UD	176 m ²
Avenue de Grèce	919 1872 3 272	AR 209 AR 211 AR213	766 1 315 2919	153 557 353	N	8 890 m ²
Chemin de Mayne Claire	107 749	AR 215	3 890	103 859		

Costières de Coudoulet	11 201	AS 141	11 201	0		
Avenue des crémales	5570 8940	AX 530 AX 157	5 471 8 940	99 0		
Rue Claude Monnet	19 443	AX 532	16 735	2 708	UDA	32 130 m ²
Rue Henri Dunant	133 640 211	AX 533 AX 380 AX 383	133 640 211	0 0 0		
Total	160 126		52 397	107 729		

Dans la continuité des pourparlers engagés par l'État avec la Commune et dans une logique amiable visant à faire aboutir les négociations, le Département propose une indemnisation totale d'expropriation, des terrains communaux susvisés, d'un montant de 2 099 370,30 €, décomposée comme suit :

- Indemnité principale d'un montant de 1 908 518,50 €, valeur supérieure à l'avis des Domaines en date du 29 mai 2024 fixant à 1 379 401 € la valeur vénale des parcelles en cause.
- Indemnité de remploi d'un montant de 190 851,80 € ;
- Indemnité de prise de possession anticipée fixée à 10 % de l'indemnité principale, soit un montant de 190 852 €.

Par ailleurs, le Département sollicite l'acquisition des parcelles communales cadastrées section D n°60 et 61, sises lieu-dit « La Violette », en zone naturelle, permettant de réaliser des mesures compensatoires écologiques liées à l'aménagement de la déviation d'Orange.

Il est précisé que ces parcelles sont grevées par les emplacements réservés suivants, au Plan Local d'Urbanisme en vigueur :

- Emplacement réservé n°2 « Déviation de la RN7 » (ER 2), emprise pouvant être cédée au Département.
- Emplacement réservé n°81 « Aménagement de la digue de l'Aygues rive gauche » (ER 81), emprise à conserver par la Commune.

Désignation	Emprise cédée ER 2	Emprise conservée ER 81	Total
D60	21 893 m ²	7 287 m ²	21 190 m ²
D 61	11 002 m ²	828 m ²	11 830 m ²
Total	32 895 m ²	8 125 m ²	41 020 m ²

La Ville d'Orange accepte de céder au Département, pour partie, lesdites parcelles, soit une emprise de 32 895 m², aux conditions suivantes :

- prix fixé à 1€/m², conformément à l'avis des Domaines n° 1951 8755 en date du 12 septembre 2024,
- clause de préférence au profit de la Ville en cas de revente des terrains à l'issue de la période de compensation écologique des 50 ans.

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCIDE

Article 1 : D'approuver l'indemnisation totale d'expropriation, des terrains communaux susvisés, d'un montant de 2 099 370,30 €, proposée par le Département de Vaucluse dans le cadre de l'aménagement de la déviation de l'ex RN 7, aux conditions susmentionnées.

Article 2 : D'approuver la cession, au profit du Département de Vaucluse, d'une partie des parcelles communales cadastrées section D n°60 et 61, sises lieu-dit « La Violette », aux conditions susmentionnées.

Article 3 : D'autoriser le Maire ou son Adjoint délégué à passer et à signer tout acte et pièce (traité d'adhésion à ordonnance d'expropriation et acte de vente administratif...), 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 décide de ne pas prendre part ni au débat, ni au vote et quitte la séance à 15h31 (délibération n°318/2025). Monsieur Denis SABON prend la présidence de la séance.

A l'unanimité,
• 34 Pour

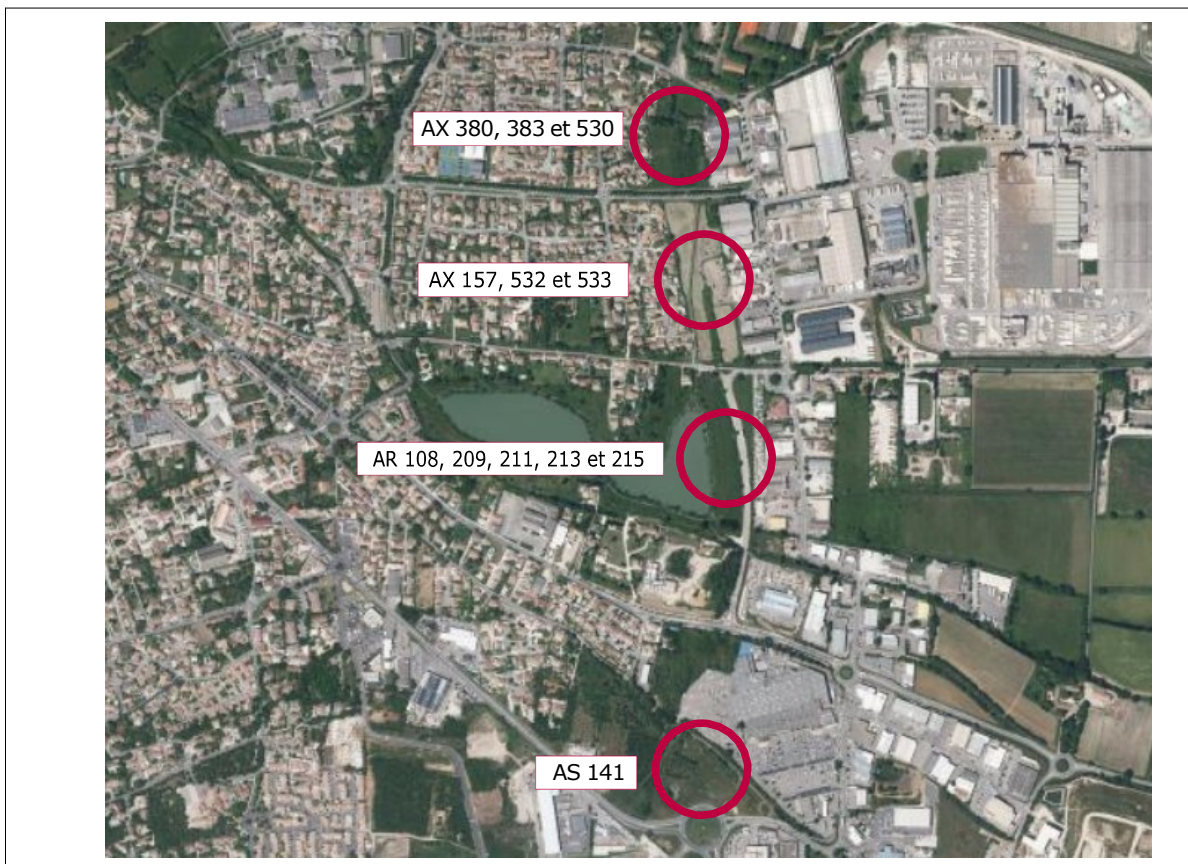
SECRÉTAIRE DE SÉANCE
Xavier MARQUOT



PRÉSIDENT DE SÉANCE
Denis SABON



PLAN DE SITUATION



Désignation du bien : Parcelles communales en zones naturelles et urbaines – Déviation RN 7

Adresse du bien : Quartier Coudoulet - 84100 ORANGE

PLAN DE SITUATION



Désignation du bien : Parcelles communales cadastrées section D n°60 et 61

Adresse du bien : Quartier La violette - 84100 ORANGE



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 11/04/2025

Reçu en préfecture le 11/04/2025

Publié le

ID : 084-218400877-20250411-DL_318-DE

S²LOW
7305-SD



FINANCES PUBLIQUES

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DE VAUCLUSE**
CONSEIL AUX DÉCIDEURS PUBLICS ET AFFAIRES DOMANIALES
PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE
CITÉ ADMINISTRATIVE
AVENUE DU 7^{ÈME} GÉNIE
BP 31091
84097 AVIGNON CEDEX 9

AVIGNON, le 12 septembre 2024

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

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES

À

Affaire suivie par : Lydie TRAVIER
lydie.travier@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06.34.66.11.95
Réf. DS : 1951 8755
Réf. OSE : 2024-84087-61787

COMMUNE 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 : Terres naturelles

Adresse du bien : Quartier La violette - 84100 ORANGE

Valeur : 32 895 € assortie d'une marge d'appréciation de **10%** (voir page 5)
des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur vénale ».

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNE D'ORANGE

Affaire suivie par : Esther PETIT – Directrice du service foncier

2 - DATE

Date de réception du dossier	21/08/2024
Date de visite	X
Caractère complet du dossier	21/08/2024
Délais supplémentaires	X
Date d'échéance	21/09/2024

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 parcelles naturelles, dans le cadre d'une cession au département pour la réalisation de la déviation de la route nationale 7.

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.

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

Les biens à évaluer sont situés au Nord de la commune le long de la rivière de l'Aygues, du canal de Pierrelatte et d'une voie ferrée. Les parcelles sont accessibles par le Sud depuis le chemin de la pépinière puis par un chemin d'exploitation (impasse).

4.3. Références Cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieu-dit	Superficie au sol	Emprise	Nature réelle
Orange	D 60	Quartier La Violette	29 190m ²	21 893 m ²	Terres naturelles
	D61		11 830 m ²	11 002 m ²	
Total			41 020 m²	32 895 m²	



4.4. Descriptif

Deux parcelles naturelles attenante de grande superficie.

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

Néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune d'Orange

Origine de propriété : Ancienne

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Biens 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.

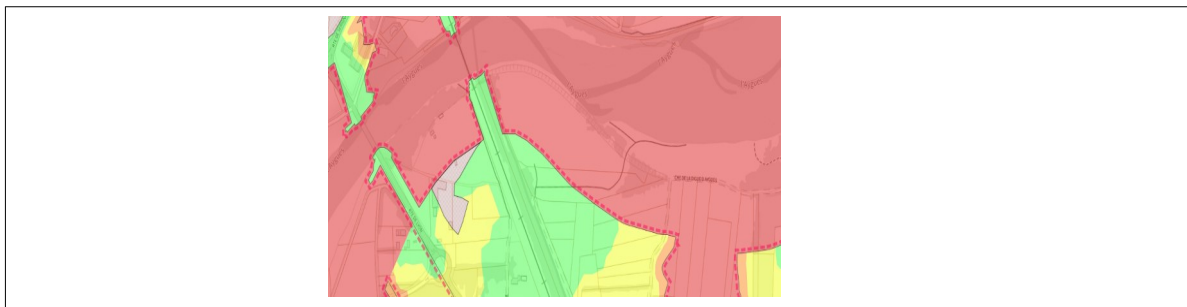
Les parcelles à évaluer sont :

- classées en zone naturelle du PLU ;
- touchées par des emplacements réservés :
 - ER N°2 – Déviation de la RN7
 - ER N°81 – Aménagement de la digue de l'Aygues

Désignation	ER 2	ER 81	Total
D 60	21 893 m ²	7 297 m ²	29 190 m ²
D 61	11 002 m ²	828 m ²	11 830 m ²
Total	32 895 m²	8 125 m²	41 020 m²

Les parties touchées par ER 2 sont rétrocédées au département et les parties impactées par l'ER 81 restent la propriété de la commune d'Orange.

- Dans le périmètre du PPRI de l'Aygues : Majoritairement en zone rouge du PPRI Nord-Est et en zone verte sur la partie Sud-Ouest.



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 en zone naturelle au PLU, sur la commune d'Orange, sur une période de recherche comprise de janvier 2021 à août 2024.

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
1	8404P31 2021P00697	87//C/577 et s.	LA BARRIERE	04/02/2021	5 590	5 590 €	1,00 €
2	8404P01 2021P13834	87//F/2//	LA DANCIONNE	14/12/2021	2 620	2 620 €	1,00 €
3	8404P01 2022P07391	87//S/93// 87//S/207//	LA VIOLETTE LA CROIX ROUGE	22/02/2022	3 270	3 400 €	1,04 €
4	8404P01 2022P07736	87//G/374//	LA FERRIERE	17/03/2022	4 910	5 000 €	1,02 €
5	8404P01 2022P25737	87//S/302//	LA CROIX ROUGE	29/11/2022	2 790	2 790 €	1,00 €
6	8404P01 2023P17492	87//D/2072 et s.	LA GALLE	30/08/2023	6 256	8 000 €	1,28 €
7	8404P01 2023P19778	87//N/1511//	LES NEGADES NORD	12/10/2023	3 194	3 194 €	1,00 €

Prix moyen	1,01 €
Prix médian	1,00 €

Pour ce type de bien, le prix au m² est compris entre 1,00 € et 1,28€.

Le prix moyen au m² s'établit à 1,01 € et le prix médian à 1,00 €.

8.1.2. Autres sources

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

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

$$1 \text{ €} \times 32\,895 \text{ m}^2 = \mathbf{32\,895 \text{ €}}$$

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 32 895 €

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 **29 601 €**.

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**.

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 de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de 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



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DE VAUCLUSE**
CONSEIL AUX DÉCIDEURS PUBLICS ET AFFAIRES DOMANIALES
PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE
CITÉ ADMINISTRATIVE
AVENUE DU 7^{ÈME} 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 : 1742 7679
Réf. OSE : 2024-84087-32745

Envoyé en préfecture le 11/04/2025

Reçu en préfecture le 11/04/2025

Publié le

ID : 084-218400877-20250411-DL_318-DE

S²LOW
7305-SD



FINANCES PUBLIQUES

AVIGNON, le 29 mai 2024

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES

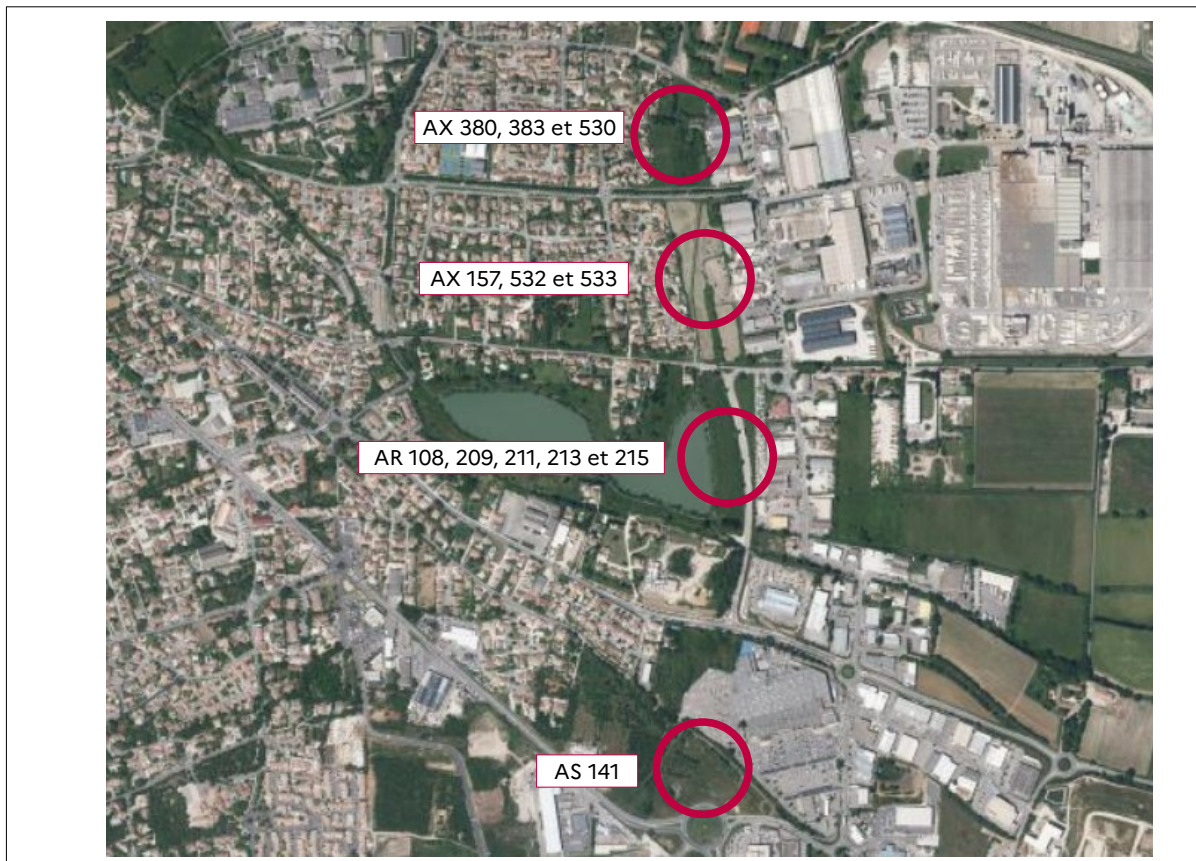
À

MADAME LA PRÉSIDENTE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE
VAUCLUSE
RUE VIALA

CS 60516
84909 AVIGNON CEDEX 09

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 : Parcelles en zones naturelles et urbaines – Déviation RN 7 à Orange

Adresse du bien : Divers parcelles autour du quartier Coudoulet - 84100 ORANGE

Valeur : 1 379 401 € assortie d'une marge d'appréciation de **10%** (voir page 10)
des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur vénale ».

1 - SERVICE CONSULTANT : DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE

Affaire suivie par : Sylviane PELISSIER – Négociatrice foncière

2 - DATE

Date de réception du dossier	26/04/2024
Date de visite	X
Caractère complet du dossier	26/04/2024
Délais supplémentaires	31/05/2024
Date d'échéance	26/05/2024

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ**3.1. Nature de l'opération**

Cession	
Acquisition amiable	
Acquisition par exercice du droit préemption	
Acquisition par voie d'expropriation	X
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 plusieurs parcelles pour la réalisation de la déviation de la Route Nationale 7 (RN 7) sur Orange, appartenant à la commune d'Orange, dans le cadre d'une acquisition par expropriation.

Par décret du 28 mars 2006, ont été déclarés d'utilité publique les travaux de construction de la déviation de la RN 7 à Orange. Le décret du 18 mars 2016 a prorogé, pour 10 ans, le décret du 20 mars 2006.

L'arrêté du 16 décembre 2015 a déclaré cessible au profit de l'État, les parcelles nécessaires à la réalisation des sections 1 et 2 de la déviation RN 7.

Le transfert de propriété a été opéré par ordonnance rendue le 19 avril 2016, par le Juge de l'Expropriation auprès du TGI d'Avignon.

Depuis le 1^{er} janvier 2024, le projet de déviation de la RN 7 d'Orange est transféré au Département de Vaucluse qui se substitue à l'État dans ses droits et obligations.

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 d'Orange en Provence (CCPOP).

Dotée d'une renommée culturelle importante, liée à son patrimoine (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.

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

Les biens à évaluer se trouvent au Sud-Est du centre-ville à proximité du giratoire du 1^{er} Régiment Étranger de Cavalerie et de l'étang des Paluds ; soit entre la Rue Henry Dunant (Nord) et la RN 7/Giratoire du 1^{er} régiment (Sud).

4.3. Références Cadastrales

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

Lieu-dit	Superficie totale	Parcelle à exproprier	Emprise expropriation	Superficie non expropriée	Zonage	Superficie finale
Rue de Meyne Claire	176	AR 108	176	0	UD	176 m ²
Avenue de Grèce	919	AR 209	766	153	N	8 890 m ²
	1 872	AR 211	1 315	557		
	3 272	AR 213	2 919	353		
Chemin de Mayne claire	107 749	AR 215	3 890	103 859		
Costières de Coudoulet	11 201	AS 141	11 201	0	3AU	11 201 m ²
Avenue des crémadès	5 570	AX 530	5 471	99	UDA	32 130 m ²
	8 940	AX 157	8 940	0		
Rue Claude Monnet	19 443	AX 532	16 735	2 708		
Rue Henri Dunant	133	AX 533	133	0		
	640	AX 380	640	0		
	211	AX 383	211	0		
Total	160 126		52 397	107 729		52 397 m²

4.4. Descriptif

- AS 141**

Parcelle en nature de terre située le long du giratoire du 1^{er} Régiment Étranger de Cavalerie.



- AR 108**

Parcelle en nature de terre de surface plane, située le long de l'Avenue de Grèce.

- **AR 209/ AR 211/ AR 213 et AR 215**

Parcelles en nature de terre, situées le long de l'Avenue de Grèce et de l'étang des Paluds.



- **AX 380/AX 383 /AX 530**

Parcelles en nature de terre, situées entre la rue Henri Dunant et l'Avenue des Crémades.

- **AX 157/AX 532/AX 533**

Parcelles en nature de terre, situées entre l'Avenue des Crémades et le chemin de Meyne Claire.



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

Néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune d'Orange

Origine de propriété : Ancienne

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Les biens sont évalués 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. Cette révision a supprimé la zone d'inconstructibilité de 100 mètres qui s'appliquait sur les parcelles.

L'évaluation ne tiendra pas compte de cette modification, car elle s'appuie sur la réglementation en vigueur en 2016, en application du décret du 18 mars 2016 prorogeant la déclaration d'utilité publique de 10 ans validée en 2006 pour la déviation de la RN à Orange.

Lieu-dit	Parcelle	Zonage PLU	Zonage PPRI
Rue de Meyne Claire	AR 108	UD	Orange
Avenue de Grece	AR 209	N	Rouge
	AR 211		Rouge/Vert
	AR 213		Jaune
Chemin de Mayne claire	AR 215		Jaune/Orange
Costières de Coudoulet	AS 141	3AU	Blanc
Avenue des Crémades	AX 530	UDA	Jaune
	AX 157		
Rue Claude Monnet	AX 532		
Rue Henri Dunant	AX 533		
	AX 380		
	AX 383		

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

1/ Terrain à bâtir (Zone économique)

Critères : Terrains constructibles dans un secteur à dominante économique sur la commune d'Orange, dans un périmètre de recherche de 3 kilomètres autour des parcelles à évaluer sur une période comprise de janvier 2021 à janvier 2024.

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	PLUI
1	8404P31 2021P02634	87//AS/120//	COSTIERES DE COUDOULET	21/05/2021	3 284	200 000 €	60,90 €	1AUe
2	8404P31 2021P04950	87//AS/91 et s.	COSTIERES DE COUDOULET	15/09/2021	9 727	583 620 €	60,00 €	UE
3	8404P31 2021P05184	87//G/1184//	COUDOULET	20/09/2021	684	29 412 €	43,00 €	3AU
4	8404P01 2021P14258	87//AS/96//	COSTIERES DE COUDOULET	28/10/2021	9 556	812 260 €	85,00 €	UE
5	8404P01 2021P13339	87//BA/368//	RUE DES MIMOSAS	01/12/2021	529	30 000 €	56,71 €	UE

Prix moyen	61,12 €
Prix médian	60,00 €

Pour ce type de bien, le prix au m² est compris entre 43 € et 85 €.

Le prix moyen au m² s'établit à 61,12 € et le prix médian à 60 €.

2/ Terrain à bâtir (Zone résidentielle)

Critères : Terrains constructibles dans une zone à dominante résidentielle sur la commune d'Orange, dans un périmètre de recherche de 3 kilomètres autour des parcelles à évaluer sur une période comprise de janvier 2021 à janvier 2024.

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	PLU
1	8404P31 2021P02152	87//AL/339//	AV DE L ARGENSOL	27/04/2021	277	36 000 €	129,96 €	UDA
2	8404P31 2021P04727	87//AS/2//	RTE DE JONQUIERES	31/08/2021	3 366	370 000 €	109,92 €	UDB
3	8404P31 2021P05136	87//AS/474 et s.	871 RTE DE JONQUIERES	27/09/2021	2 744	228 716 €	83,35 €	UDB
4	8404P01 2022P01546	87//AW/397	RUE D AQUITAINE	14/01/2022	498	71 500 €	143,57 €	UDA
5	8404P01 2023P15259	87//AL/362 et s.	19 RUE DES LILAS	25/07/2023	1 656	200 000 €	120,77 €	UDB

Prix moyen	117,51 €
Prix médian	120,77 €

Pour ce type de bien, le prix au m² est compris entre 83,35 € et 129,96 €.

Le prix moyen au m² s'établit à 117,51 € et le prix médian à 120,77 €.

3/ Terre - zone naturelle du PLU

Critères : Terres en zone naturelle du PLU, sur la commune d'Orange, dans un périmètre de recherche de 3 kilomètres autour des parcelles à évaluer sur une période comprise de janvier 2021 à janvier 2024.

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
1	8404P31 2021P00697	87//C/577 et s.	LA BARRIERE	04/02/2021	5 590	5 590 €	1,00 €
2	8404P01 2021P13834	87//F/2//	LA DANCIONNE	14/12/2021	2 620	2 620 €	1,00 €
3	8404P01 2022P07736	87//G/374//	LA FERRIERE	17/03/2022	4 910	5 000 €	1,02 €
4	8404P01 2022P17367	87//G/627//	COUAVEDEL	19/07/2022	4 311	6 000 €	1,39 €
5	8404P01 2023P07037	87//N/1435 et s.	BOISFEUILLET NORD	06/04/2023	3 735	5 000 €	1,34 €
6	8404P01 2023P17492	87//D/2072 et s.	LA GALLE	30/08/2023	6 256	8 000 €	1,28 €
7	8404P01 2023P19778	87//N/1511//	LES NEGADES NORD	12/10/2023	3 194	3 194 €	1,00 €

Prix moyen	1,15 €
Prix médian	1,02 €

Pour ce type de bien, le prix au m² est compris entre 1,00€ et 1,39 €.

Le prix moyen au m² s'établit à 1,15 € et le prix médian à 1,02€.

8.1.2. Autres sources

1/ 19 juin 2020 : Mémoire en expropriation valant offres

- **Indemnité principale**

Parcelle à exproprier	Superficie	Zonage	Superficie total	Prix/m ²	Total
AR 108	176	UD	176 m ²	102 €*70% (*) = 30,6 €	5 385 €
AR 209	766	N	8 890 m ²	1,00 €	8 890 €
AR 211	1 315				
AR 213	2 919				
AR 215	3 890				
AS 141	11 201	3AU	11 201 m ²	45 €*70% (*) = 13,5 €	151 214 €
AX 530	5 471	UDA	32 130 m ²	102 €*70% (*) = 30,6 €	983 178 €
AX 157	8 940				
AX 532	16 735				
AX 533	133				
AX 380	640				
AX 383	211				
Total					1 148 667 €

(*) abattement pour inconstructibilité : 70 %

Jugement TGI Avignon du 13/11/2018 et Arrêt CA de Nîmes du 21/09/2019 – Expropriation Chevalier Jacques fixant et confirmant le **taux de 70 %** de moins-value applicable en cas d'inconstructibilité.

- **Indemnité secondaire**

1 148 667 € x 5 % = **57 433 €**

Désignation	Montant
Indemnité principale	1 148 667€
Indemnité de emploi	57 433 €
Total	1 206 100 €

2/ 16 février 2022 : Offre amiable de la DREAL PACA à la commune d'Orange

- **Indemnité principale**

Parcelle à exproprier	Superficie	Zonage	Superficie total	Prix/m ²	Total
AR 108	176	UD	176 m ²	102 €* 50 % (*) = 51 €	8 976 €
AR 209	766	N	8 890 m ²	1,00 €	8 890 €
AR 211	1 315				
AR 213	2 919				
AR 215	3 890				
AS 141	11 201	3AU	11 201 m ²	45 €* 50 % (*) = 22,5 €	252 022 €
AX 530	5 471	UDA	32 130 m ²	102 €* 50 % (*) = 51 €	1 638 630 €
AX 157	8 940				
AX 532	16 735				
AX 533	133				
AX 380	640				
AX 383	211				
Total					1 908 518 €

(*) abattement pour inconstructibilité : 50 %

- **Indemnité secondaire**

- **Indemnité de emploi**

1 908 518 € x 5 % = **95 426 €**

- **Indemnité de prise de possession anticipée**

1 908 518 € x 10 % = **190 852 €**

Désignation	Montant
Indemnité principale	1 908 518 €
Indemnité de emploi	95 426 €
Indemnité de pris de possession anticipée	190 852 €
Total	2 194 796 €

3/ 11 avril 2024 : Proposition corrigée et actualisée par la commune d'Orange
suite à l'offre amiable de la DREAL PACA du 16 février 2022

- **Indemnité principale**

Parcelle à exproprier	Superficie	Zonage	Superficie total	Prix/m ²	Total
AR 108	176	UD	176 m ²	102 €*50 % (*) = 51 €	8 976 €
AR 209	766	N	8 890 m ²	1,00 €	8 890 €
AR 211	1 315				
AR 213	2 919				
AR 215	3 890				
AS 141	11 201	3AU	11 201 m ²	45 €*50 % (*) = 22,5 €	252 022 €
AX 530	5 471	UDA	32 130 m ²	102 €*50 % (*) = 51 €	1 638 630 €
AX 157	8 940				
AX 532	16 735				
AX 533	133				
AX 380	640				
AX 383	211				
Total					1 908 518 €

(*) abattement pour inconstructibilité : 50 %

- **Indemnité secondaire**

- **Indemnité de emploi**

- 20 % entre 0 € et 5 000 € = 1 000 €

- 15 % entre 5 001 € et 15 000 € = 1 500 €

- 10 % sur le surplus = 189 352 €

- Total = **191 852 €**

- **Indemnité de prise de possession anticipée**

1 908 518 € x **20 %** (au lieu de 10 %) = **381 704 €**

Désignation	Montant
Indemnité principale	1 908 518 €
Indemnité de emploi	191 852€
Indemnité de pris de possession anticipée	381 704 €
Total	2 482 074 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

- **AS 141 – Zonage 3AU (Zone économique)**

Il est retenu la fourchette basse des termes de références des terrains à bâtir en zone économique ; soit une valeur finale de **45 €/m²**.

- **AR 108 – Zone urbaine (Zone résidentielle)**

Les valeurs hautes des termes de références, correspondent à des terrains en lotissement ou dans un îlot d'habitations. Les terrains à évaluer ne sont pas viabilisés et situés en zone jaune du PPRi. Au regard de ces éléments, Il est retenu la fourchette basse des termes de références ; soit **102 €/m²**.

- **AR 209/ AR 211/ AR 213 et AR 215 (Zone naturelle)**

Il est retenu la valeur médiane des termes de références - terres naturelles ; soit 1,02 €/m² arrondi à **1,00 €/m²**.

- **AX 380/AX 383 /AX 530/ AX 157/AX 532/AX 533 (Zone résidentielle)**

Les valeurs hautes des termes de références, correspondent à des terrains en lotissement ou dans un îlot d'habitations. Les terrains à évaluer ne sont pas viabilisés et situés en zone jaune du PPRi. Au regard de ces éléments, Il est retenu la fourchette basse des termes de références ; soit **102 €/m²**.

Parcelle à exproprier	Superficie	Zonage	Superficie total	Prix/m ²	Total
AR 108	176	UD	176 m ²	102 €*70% (*) = 30,6 €	5 385 €
AR 209	766	N	8 890 m ²	1,00 €	8 890 €
AR 211	1 315				
AR 213	2 919				
AR 215	3 890				
AS 141	11 201	3AU	11 201 m ²	45 €*70% (*) = 13,5 €	151 214 €
AX 530	5 471	UDA	32 130 m ²	102 €*70% (*) = 30,6 €	983 178 €
AX 157	8 940				
AX 532	16 735				
AX 533	133				
AX 380	640				
AX 383	211				
Total					1 148 667 €

(*) abattement pour inconstructibilité à hauteur de 70 %, en application du jugement TGI Avignon du 13/11/2018 et arrêt CA de Nîmes du 21/09/2019 – Expropriation Chevalier Jacques fixant et confirmant le taux de 70 % de moins-value applicable en cas d'inconstructibilité.

- **Indemnité secondaire**

- **Indemnité de emploi**

- 20 % entre 0 € et 5 000 € = 1 000 €
- 15 % entre 5 001 € et 15 000 € = 1 500 €

- 10 % sur le surplus = 133 667 €

- Total = **115 867 €**

- **Indemnité de prise de possession anticipée**

1 148 667 € x 10 % (*) = **114 867 €**

(*) Pour mémoire le taux usuel est de l'ordre de 10 %.

Désignation	Montant
Indemnité principale	1 148 667 €
Indemnité de emploi	115 867 €
Indemnité de pris de possession anticipée	114 867 €
Total	1 379 401 €

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 1 379 401 €

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale de cession sans justification particulière à **1 517 341 €**.

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.

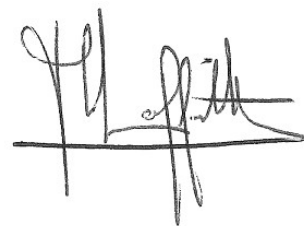
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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

Le directeur départemental des Finances
publiques de Vaucluse,



MICHEL LAFFITTE



DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE

DL_319_2025

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
* * * *
**EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

SÉANCE DU LUNDI 07 AVRIL 2025

Nombre de membres

En exercice :	35
Présents :	22
Votants :	34

Pour :	32
Contre :	00
Abstention :	02

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 14.04.2025

L'an deux mille vingt cinq, le sept avril à quatorze heures, le Conseil municipal de la Commune d'Orange, légalement convoqué par le maire le 25 mars 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 Muriel BOUDIER, Monsieur Claude BOURGEOIS, Monsieur Xavier MARQUOT, Madame Catherine GASPA, Monsieur Patrice DUPONT, Monsieur Armand BEGUELIN, Madame Christiane LAGIER, Madame Christiane JOUFFRE, Madame Chantal GRABNER, Monsieur Jean-Michel BOUDIER, Monsieur Pierre MARQUESTAUT, Monsieur Nicolas ARNOUX, Monsieur Patrick PAGE, Monsieur Jean-Dominique ARTAUD, Madame Joelle CHALANDON, Monsieur Jean-Pierre PASERO, Monsieur Bernard VATON, Monsieur Christian GASTOU, Monsieur Patrick SAVIGNAN, Madame Frédérique VIDAL

Absents représentés

Madame Joelle EICKMAYER représenté(e) par Madame Muriel BOUDIER, Monsieur Jonathan ARGENSON représenté(e) par Monsieur Denis SABON, Madame Marcelle ARSAC représenté(e) par Madame Marie-Thérèse GALMARD, Monsieur Michel BOUYER représenté(e) par Monsieur Jean-Michel BOUDIER, Madame Valérie ANDRES représenté(e) par Madame Catherine GASPA, Madame Aline LANDRIN représenté(e) par Monsieur Pierre MARQUESTAUT, Madame Céline BEYNEIX représenté(e) par Monsieur Claude BOURGEOIS, Monsieur Cédric ARCHIER représenté(e) par Monsieur Jean-Dominique ARTAUD, Madame Marie-France LORHO représenté(e) par Madame Frédérique VIDAL, Madame Carole NORMANI représenté(e) par Monsieur Bernard VATON, Monsieur Ronan PROTO représenté(e) par Monsieur Christian GASTOU, Madame Fabienne HALOUI représenté(e) par Monsieur Patrick SAVIGNAN

Absent

Monsieur Yann BOMPARD

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

DL_319_2025

Rapporteur : Madame Marie-Thérèse GALMARD

ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION EXCEPTIONNELLE A L'ASSOCIATION ASFO84 POUR L'ORGANISATION DU SALON DU LIVRE 2025

Vu l'article L2311-7 du Code Général des Collectivités Territoriales qui prévoit que « l'attribution des subventions donne lieu à une délibération distincte du vote du budget » ;

Considérant que la commune d'Orange souhaite soutenir l'association « Association Science Fiction Orange 84 » dite ASFO84 pour l'organisation de l'évènement Salon du livre ;

Considérant que l'ASFO84 est coorganisatrice dudit évènement ;

Considérant que la Ville souhaite que ce salon devienne un évènement littéraire et culturel majeur au niveau du département ;

Considérant qu'il convient de valider la demande de subvention ci-après :

ASSOCIATION	ACTIONS	MONTANT
ASFO 84 Frédéric DOMAINE	- Prise en charge des auteurs du Salon du Livre 2025 - Soutien à l'organisation de l'évènement	10 000 €

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCIDE

Article 1 : d'allouer une subvention exceptionnelle à l'association « Association Science Fiction Orange 84 » comme susmentionnée dans le tableau ci-dessus ;

Article 2 : de dire que l'association « Association Science Fiction Orange 84 » présentera un bilan financier à l'issue du salon du livre et qu'elle sera amenée à reverser les sommes non utilisées ;

Article 3 : de dire que cette association a satisfait aux conditions de déclaration prévues par la réglementation ;

Article 4 : de préciser que les crédits nécessaires sont prévus au Budget Primitif 2025 ;

Article 5 : d'autoriser le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer tous les documents relatifs à ce dossier.

M. Yann BOMPARD décide de ne pas prendre part ni au débat, ni au vote et quitte la séance à 15h31 (délibération n°318/2025). Monsieur Denis SABON prend la présidence de la séance.

A l'unanimité,

- 32 Pour
- 2 Abstention(s)

Madame Fabienne HALOUI, Monsieur Patrick SAVIGNAN

SECRÉTAIRE DE SÉANCE
Xavier MARQUOT




PRÉSIDENT DE SÉANCE
Denis SABON



DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE

DL_320_2025

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

* * * *

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL****SÉANCE DU LUNDI 07 AVRIL 2025**

Nombre de membres

En exercice :	35
Présents :	22
Votants :	34
Pour :	34
Contre :	00
Abstention :	00

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 14.04.2025

L'an deux mille vingt cinq, le sept avril à quatorze heures, le Conseil municipal de la Commune d'Orange, légalement convoqué par le maire le 25 mars 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 Muriel BOUDIER, Monsieur Claude BOURGEOIS, Monsieur Xavier MARQUOT, Madame Catherine GASPA, Monsieur Patrice DUPONT, Monsieur Armand BEGUELIN, Madame Christiane LAGIER, Madame Christiane JOUFFRE, Madame Chantal GRABNER, Monsieur Jean-Michel BOUDIER, Monsieur Pierre MARQUESTAUT, Monsieur Nicolas ARNOUX, Monsieur Patrick PAGE, Monsieur Jean-Dominique ARTAUD, Madame Joelle CHALANDON, Monsieur Jean-Pierre PASERO, Monsieur Bernard VATON, Monsieur Christian GASTOU, Monsieur Patrick SAVIGNAN, Madame Frédérique VIDAL

Absents représentés

Madame Joelle EICKMAYER représenté(e) par Madame Muriel BOUDIER, Monsieur Jonathan ARGENSON représenté(e) par Monsieur Denis SABON, Madame Marcelle ARSAC représenté(e) par Madame Marie-Thérèse GALMARD, Monsieur Michel BOUYER représenté(e) par Monsieur Jean-Michel BOUDIER, Madame Valérie ANDRES représenté(e) par Madame Catherine GASPA, Madame Aline LANDRIN représenté(e) par Monsieur Pierre MARQUESTAUT, Madame Céline BEYNEIX représenté(e) par Monsieur Claude BOURGEOIS, Monsieur Cédric ARCHIER représenté(e) par Monsieur Jean-Dominique ARTAUD, Madame Marie-France LORHO représenté(e) par Madame Frédérique VIDAL, Madame Carole NORMANI représenté(e) par Monsieur Bernard VATON, Monsieur Ronan PROTO représenté(e) par Monsieur Christian GASTOU, Madame Fabienne HALOUI représenté(e) par Monsieur Patrick SAVIGNAN

Absent

Monsieur Yann BOMPARD

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

DL_320_2025

Rapporteur : Madame Catherine GASPA

ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION EXCEPTIONNELLE À L'ASSOCIATION " CANIKAZE 84 "

Vu l'article L 2311-7 du Code Général des Collectivités Territoriales qui prévoit que « l'attribution des subventions donne lieu à une délibération distincte du vote du budget » ;

Considérant que la commune d'Orange souhaite, d'une part, soutenir ses associations, et d'autre part, épauler les sportifs qui mettent la Ville à l'honneur ;

Considérant qu'il convient de valider la demande de subventions ci-après :

Associations	Actions	Montant
Canikaze 84 M. Mathieu LE CANNU	- Participation de 4 athlètes au Championnat de France de Canicross, qui s'est déroulé les 1 ^{er} et 2 mars 2025 à Buthiers	400 €

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCIDE

Article 1 : d'allouer la subvention exceptionnelle à l'association comme susmentionnée dans le tableau ;

Article 2 : de dire que cette association a satisfait aux conditions de déclaration prévues par la réglementation ;

Article 3 : de préciser que les crédits nécessaires sont prévus au Budget Primitif 2025 ;

Article 4 : d'autoriser le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer tous les documents relatifs à ce dossier.

M. Yann BOMPARD décide de ne pas prendre part ni au débat, ni au vote et quitte la séance à 15h31 (délibération n°318/2025). Monsieur Denis SABON prend la présidence de la séance.

A l'unanimité,
• 34 Pour

SECRÉTAIRE DE SÉANCE
Xavier MARQUOT



PRÉSIDENT DE SÉANCE
Denis SABON

