

COMMUNE D'ORAISON
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
SEANCE ORDINAIRE DU 16 NOVEMBRE 2023

Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni le 16 novembre 2023 à 19h00, dans la salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Benoit Gauvan, Maire d'Oraison.

Nombre de Conseillers
En exercice : 29
Présents : 24
Pouvoirs : 4
Suffrages exprimés : 26
Date de la convocation : 09/11/2023

Etaient présents : Tous les membres en exercice sauf :

Mme Michèle Saez, pouvoir à Mme Marie-Thérèse Martinon
M. Dominique Colleaux, pouvoir à M. Pascal Forget
Mme Emilie Fiori, pouvoir à M. François Imbert
Mme Laurence Leplatre, pouvoir à Mme Isabel Gamba
Mme Dominique Feraud, excusée

Secrétaire de Séance : Mme Angélique Bonnafoux

**OBJET : CESSION A L'AMIABLE DE LA PARCELLE COMMUNALE CADASTREE
ZH N°134**

N° 62/2023

Vu l'article L3211-14 du code général de la propriété des personnes publiques ;
Vu l'article L 2241-1 du code général des collectivités territoriales ;
Vu l'estimation du bien réalisée par le service du Domaine en date du 24 août 2021 ;
Vu la prorogation de délai accordée le 20 septembre 2023 pour l'avis du Domaine du 24 août 2021 ;
Vu le désistement de l'EURL OPIM / SARL Les Marronniers en date du 19 septembre 2023 ;
Vu l'accord écrit de la SAS C3IC représentée par Monsieur Emmanuel Rostand en date du 5 octobre 2023.

La commune dispose d'une parcelle communale privée cadastrée ZH n°134, d'une superficie de 2530 m², localisée impasse des Marronniers (cf. annexe n°1). Cette parcelle a été identifiée comme un site prioritaire pour la réalisation de logements sociaux dans le cadre du contrat de mixité sociale signé avec l'Etat.

La parcelle communale ZH n°134 est contiguë avec la parcelle privée ZH n°133 d'une superficie de 1910 m². Ainsi, afin de limiter la multiplication de petites opérations sans réelle cohérence globale sur ce quartier, il a été décidé de proposer à la vente la parcelle communale à l'acquéreur pressenti de la parcelle privée ZH n°133, l'EURL OPIM, basée à Pertuis, ou à toute autre société se substituant à elle et respectant ses engagements, et notamment la SARL Les Marronniers.

Afin de respecter la volonté de la commune et le règlement du PLU, il a donc été étudié, en lien avec les services de l'Etat et le bailleur social pressenti (Habitations de Haute Provence) la réalisation d'une unique opération d'ensemble sur les deux parcelles intégrant un projet de 34 logements sociaux.

Cependant, suite à l'obtention du permis de construire et à plusieurs échanges concernant la mise en œuvre de ce projet, il s'est avéré que l'EURL OPIM, représentant la SARL Les Marronniers, au regard du contexte actuel, n'était plus en mesure de réaliser ce projet. Cette société nous a ainsi fait part de son désistement sur ce projet et sur l'acquisition de la parcelle communale ZH n°134 en date du 19 septembre 2023.

Ce projet a ainsi été réétudié avec un nouvel opérateur, la SAS C3IC, les services de l'Etat et le bailleur social fléché sur ce projet. Un accord a été trouvé pour la réalisation de 34 logements dont 12 logements privés et 22 logements sociaux afin de mieux pouvoir équilibrer l'opération.

Une proposition de cession a ainsi été effectuée à la SAS C3IC ou toute autre société se substituant à elle et respectant ses engagements, au prix de 175 000 €, proposition qui a été acceptée le 5 octobre 2023.

Ainsi, les caractéristiques essentielles de cette cession sont les suivantes :

- Cession de la parcelle communale cadastrée ZH n°134 d'une superficie de 2530 m².
- Acquéreur de la parcelle ZH n°134 : SAS C3IC basée à Aix-en-Provence, représentée par Monsieur Emmanuel Rostand, ou toute autre société se substituant à elle et respectant ses engagements.
- Prix de cession à 175 000 €, conformément à l'avis du Domaine émis en date du 24 août 2021 (cf. annexe n°2) et à la prorogation de l'avis émise en date du 20 septembre 2023 (cf. annexe n°3).
- Réalisation d'une seule opération d'ensemble sur la parcelle communale ZH n°134 et sur la parcelle privée ZH n°133, pour une meilleure organisation de l'urbanisation de ce quartier.
- Réalisation d'une opération comprenant au minimum 22 logements sociaux.

**LE CONSEIL MUNICIPAL
APRES EN AVOIR DELIBERE,
PAR 26 POUR et
2 ABSTENTIONS (I. Gamba et L. Leplatre)**

- **ANNULE** la délibération n°80/2022 du 24 octobre 2022.
- **CEDE** la parcelle communale cadastrée ZH n°134 d'une superficie totale de 2530 m² au prix de 175 000 € à la SAS C3IC ou toute autre société se substituant à elle et respectant ses engagements, aux conditions décrites ci-dessus.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire a effectué toutes les diligences nécessaires pour aboutir à la cession de la parcelle communale ZH n°134.
- **DIT** que les frais relatifs à l'élaboration de l'acte de vente et les frais inhérents seront à la charge de la SAS C3IC ou toute autre société se substituant à elle et respectant ses engagements.
- **DIT** que le présent acte est exonéré de tout versement au profit du Trésor et sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent.

Ainsi fait et délibéré, les jour mois et an que ci-dessus.

Pour Copie Certifiée Conforme.

Le Secrétaire de Séance,

Angélique BONNAFOUX

Le Maire,

Benoît GAUVAN

Acte publié, Affiché et Notifié le :	24/11/2023
---	------------

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Marseille ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre.

Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même tribunal administratif dans un délai de deux mois.

Annexe 1 – Localisation de la parcelle communale ZH n°134





DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE VAUCLUSE

Pôle Expertise et Services aux Publics
Pôle d'Évaluation Domaniale
Téléphone : 04 90 80 41 45
Mél. : ddfip84.pole-evaluation @dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluatrice : Catherine PAREAU
Téléphone : 04 90 27 72 75
Courriel : catherine.pareau@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. OSE : 2021-04143-34893
Réf. DS : 4387373



FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES FINANCES PUBLIQUES DE VAUCLUSE
Cité administrative - Avenue du 7^{ème} Génie BP 31091
84097 AVIGNON CEDEX 9

Le Directeur Départemental des Finances Publiques
de Vaucluse

à

Commune d'ORAISON

Hôtel de Ville
22 rue Paul Jean
04700 ORAISON

Avignon, le 24 août 2021

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN À BÂTIR

ADRESSE DU BIEN : CHEMIN DES MARRONNIERS 04700 ORAISON

VALEUR VÉNALE : 190 000 €

1 - SERVICE CONSULTANT :

Commune d'ORAISON
Affaire suivie par : Madame Claire LUNGO

2 - DATES

Date de consultation	06/05/2021
Date de réception	06/05/2021
Date de visite	Néant
Date du caractère complet de la demande	05/08/2021
Date délai négocié	Sans objet

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

Demande d'estimation de la valeur vénale d'un terrain à bâtir, dans le cadre d'un projet de cession du bien par le consultant à un bailleur social ou à un opérateur (réalisation d'une opération d'ensemble de logements sociaux).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Il s'agit d'une parcelle non bâtie, située au Nord de la commune d'ORAISON. Le bien, cadastré ZH 134 d'une superficie de 2 530 m², est accessible depuis la route départementale n°4 par le chemin des Marronniers. L'emprise de forme rectangulaire et de bonne planimétrie est en nature de terre en friche. Sa situation en zone urbaine du PLU avec les réseaux en bordure de la parcelle lui confère la nature de terrain à bâtir (TAB).

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Commune d'ORAISON

Situation locative : libre

Origine de propriété : acquisition du 20/12/2016 (réf/SPFE DIGNE LES BAINS : 2017P00371)

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

PLU de la commune d'ORAISON

Zone Uc qui correspond aux extensions de type pavillonnaire organisées qui se sont développées autour du cœur du centre-ville de la commune d'ORAISON.

Réseaux en bordure de la parcelle.

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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.

La valeur vénale du bien est estimée à 190 000 €.

Marge d'appréciation de 10 % laissée à l'initiative du consultant.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 18 mois.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques de Vaucluse et par délégation,

L'inspectrice évaluatrice

Catherine PAREAU





**Direction départementale des
Finances publiques de Vaucluse
Conseil aux Décideurs Publics
et Affaires domaniales**
Pôle d'Évaluation Domaniale d'Avignon

Téléphone : 04 90 80 41 45
Mél. : dffp84.pole-evaluation@ddfp.finances.gouv.fr

Affaire suivie par : Marc CHABERT
Téléphone : 04 90 27 70 16
Mél. : marc.chabert@ddfp.finances.gouv.fr
Réf. OSE : 2023-04143-72361
Réf. Démarches Simplifiées : 14.151.583

Avignon, le 20 septembre 2023

Le Directeur départemental des
Finances publiques de Vaucluse

à

Monsieur le Maire d'Oraison
Service de l'Urbanisme

LETTRE VALANT AVIS DU DOMAINE

Objet : prorogation d'un avis domanial antérieur

Monsieur le Maire,

Par votre demande n° 14.151.583 déposée le 19 septembre 2023 sur la plate-forme « Démarches simplifiées », et immatriculée ce jour 2023-04143-72361 dans mes services, vous avez évoqué le retard pris dans la procédure de cession de la parcelle communale ZH 134, située Chemin des Marronniers à 04700 Oraison, et dédiée à un projet de logements sociaux.

Vous souhaitez expressément obtenir une simple prorogation de l'avis domanial antérieur rendu le 24 août 2021 suite à votre première demande du 6 mai 2021 référencée 4.387.373 sur Démarches simplifiées, et 2021-04143-34893 dans mes services.

J'ai l'honneur de vous confirmer, par la présente « lettre valant avis domanial », que la valeur de ce bien reste estimée à **190.000,00 €**.

Cette prorogation d'évaluation est d'une durée de validité de 12 mois ; elle assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Pour le Directeur départemental des Finances publiques de Vaucluse
et par délégation, l'évaluateur au Pôle d'Évaluation Domaniale d'Avignon

Marc CHABERT

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.