



VAUCLUSE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPALSéance du mardi 30 septembre 2025
19 heures 00

AS/GF

N° 003288

Vente de la parcelle
cadastrée AS 315,
sise au 38 de
l'Avenue Philippe de
Girard à Apt - Ancien
Office du Tourisme

Publié le :

Jeudi 2 octobre 2025

VOTES POUR : 32

VOTES CONTRE : 0

ABSTENTION(S) : 0

Le 30 septembre 2025 à 19 heures 00 le Conseil Municipal, convoqué le 24 septembre 2025, s'est réuni au nombre de ses membres prescrits par la Loi, dans la SALLE DU CONSEIL MUNICIPAL, sous la Présidence de Madame Véronique ARNAUD-DELOY, Maire de la Commune d'Apt.

ETAIENT PRÉSENTS : Mme Véronique ARNAUD-DELOY (Maire), M. Jean AILLAUD (1er adjoint), M. Cédric MAROS (3ème adjoint), Mme Gaëlle LETTERON (4ème adjointe), M. Frédéric SACCO (5ème adjoint), Mme Isabelle TAILLIER (6ème adjointe), M. Yannick BONNET (7ème adjoint), Mme Sylvie TURC (8ème adjointe), M. Patrick ESPITALIER (9ème adjoint), M. Pierre DIDIER (Conseiller municipal), M. André LECOURT (Conseiller municipal), M. Pascal CAUCHOIS (Conseiller Municipal), Mme Brigitte BENOIT DE SOLLIERS (Conseillère municipale), M. Denis DEPAULE (Conseiller Municipal), M. Stéphane REBAUDI (Conseiller municipal), Mme Dominique SANTONI (Conseillère municipale), Mme Sandrine BEAUTRAIS (Conseillère Municipale), Mme Laurence GREGOIRE (Conseillère Municipale), M. Elhadji NDIOUR (Conseiller municipal), Mme Amélie LEBRETON (Conseillère municipale), Mme Célia BARBIER (Conseillère municipale), M. Dominique THEVENIEAU (Conseiller municipal), M. Rémi ROLLAND (Conseiller municipal), M. Christophe CARMINATI (Conseiller Municipal), Mme Céline CELCE (Conseillère municipale), M. Henri GIORGETTI (Conseiller Municipal), M. Jean-Marc DESSAUD (Conseiller municipal), Mme Céline RIGOUARD (Conseillère Municipale)

ONT DONNÉ PROCURATION : Mme Emilie SIAS (2ème adjointe) donne pouvoir à M. Cédric MAROS, M. Jean-Louis CULO (Conseiller Municipal) donne pouvoir à M. Jean AILLAUD, Mme Sabrina HARCHACHE (Conseiller municipal) donne pouvoir à M. Patrick ESPITALIER, M. Nathan SAIHI (Conseiller municipal) donne pouvoir à M. Yannick BONNET

ABSENTS : Mme Julie BOVAS (Conseillère municipale)

La séance est ouverte, le Secrétaire nommé est Mme Célia BARBIER.

Accusé de réception en préfecture
084-218400034-20250930-003288-AI
Date de télétransmission : 02/10/2025
Date de réception préfecture : 02/10/2025

Par délibération du 23 mai 1962, le conseil municipal a approuvé l'acquisition de l'ancienne gendarmerie, alors propriété du Conseil Général de Vaucluse, où s'est installé par la suite l'Office Communal du Tourisme.

Par délibération n° 001118 du 14 décembre 2010, le conseil a approuvé la mise à disposition du bâtiment au profit de la Communauté de Communes du Pays d'Apt, laquelle avait intégré la compétence « Tourisme ». En 2013, la Communauté de Communes a transféré l'Office de Tourisme intercommunal dans le bâtiment de l'ancienne gare SNCF, nouvellement acquis. C'est ainsi que, par délibération n° 002292 du 19 juin 2018, le conseil municipal a acté la restitution du bien à la Commune.

Parallèlement, par délibération n° 002257 du 27 mars 2018, la Commune a conclu une concession d'aménagement avec la SPL Territoire Vaucluse, incluant une étude de réhabilitation de l'Office du Tourisme en logements.

Les études menées par la SPL, dont les résultats ont été présentés lors du CRAC 2021 (délibération n° 002918 du 18 octobre 2022), ont montré un coût de réhabilitation estimé à 916 000 € HT pour 12 logements, conduisant à ajourner le projet dans l'attente de l'inscription de la Ville dans le dispositif ORT et dans le programme « Petites Villes de Demain ».

Le CRAC 2023 (délibération n° 003176 du 8 octobre 2024) a confirmé l'intention de procéder à la cession du bâtiment à un futur promoteur.

Par décision n° 001271 du 10 mars 2025, un mandat exclusif de vente a été confié à la SAS AGORASTORE.

La commercialisation a duré sept semaines (4 février – 27 mars 2025).

- 7 398 consultations de l'annonce en ligne,
- 111 contacts d'acquéreurs potentiels,
- 14 visites organisées,
- 5 candidatures validées,
- 5 enchérisseurs et 4 offres réitérées.

À l'issue de la vente aux enchères, le prix net vendeur proposé par le meilleur candidat s'élève à 163 339 € (soit 180 000 € FAI).

L'analyse des offres par la SAS AGORASTORE atteste :

- du sérieux et de la solidité financière des acquéreurs (financement en fonds propres),
- de l'absence de condition suspensive,
- du caractère concret et immédiatement réalisable du projet.

Les acquéreurs pressentis sont :

- Monsieur COSTAGLIOLA DI FIORE Laurent, gérant de l'entreprise ALLARD Plomberie et Chauffage à Apt, disposant de plus de 50 ans d'activité professionnelle dans la région d'Apt.
- Monsieur CHABAUD Sébastien, gérant de l'entreprise CHABAUD Matériaux Anciens à Apt, avec plus de 25 ans d'activité professionnelle dans la région d'Apt.
- Monsieur HAMEAU Christophe, gérant de l'agence d'architecture Atelier 2ha à Auribeau, justifiant de plus de 20 ans d'activité professionnelle dans la région d'Apt.

Les trois porteurs de projet prévoient de constituer une SCI Immobilière dédiée afin d'acquérir l'ancien Office du Tourisme et de réaliser le programme de logements.

Leur projet consiste à transformer l'immeuble en 12 logements locatifs annuels, accessibles notamment aux seniors grâce à l'installation d'un ascenseur. Les travaux, chiffrés à 1 167 495 €, seront confiés à des entreprises locales et pilotés par les associés eux-mêmes, chacun étant spécialiste dans son domaine.

Par avis n° 36409 du 9 juillet 2025, la Direction Départementale des Finances Publiques a estimé la valeur vénale du bien à 345 000 € HT, avec une marge d'appréciation de 10 %, soit une valeur minimale de 310 452 €.

Cette estimation repose sur une évaluation en l'état actuel de l'immeuble, considéré comme des bureaux, sans prise en compte des travaux lourds de transformation nécessaires pour un changement de destination en logements.

Or, l'immeuble est dépourvu d'équipements essentiels à un usage résidentiel (absence de cuisines et de salles d'eau), et sa mise en conformité nécessite une réhabilitation lourde, incluant toiture, isolation, création d'un ascenseur, redistribution intérieure, remplacement intégral des menuiseries, et aménagements de second œuvre.

Conformément à l'article L.2241-1 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), une commune peut céder un bien de son domaine privé à un prix inférieur à l'estimation domaniale, à condition de justifier d'un motif d'intérêt général suffisant et de ne pas méconnaître le principe d'interdiction des libéralités (CE, 3 novembre 1997, Commune de Fougerolles, n° 169473).

En l'espèce, plusieurs éléments concourent à établir cet intérêt général :

- La réalité du marché : malgré une large publicité et une procédure transparente d'enchères en ligne, l'offre la plus élevée s'établit à 180 000 € FAI. Le marché local ne permet donc pas d'atteindre l'évaluation des domaines.
- L'ampleur des travaux : la réhabilitation du bâtiment en logements suppose plus de 1,16 M€ de travaux. Ces coûts considérables justifient mécaniquement une minoration du prix d'acquisition.
- L'intérêt public attaché au projet :
 - Création de logements dans le centre-ville, conformément aux objectifs de l'ORT et du programme « Petites Villes de Demain ».
 - Amélioration de l'accessibilité (ascenseur) et réponse aux besoins des seniors.
 - Contribution à la revitalisation du cœur de ville et au soutien de l'activité des entreprises locales (travaux confiés à des acteurs du territoire).
 - Portage du projet par trois professionnels locaux expérimentés, fortement ancrés dans le tissu économique aptésien.

Ainsi, la cession à un prix inférieur à l'estimation de la DDFIP ne constitue pas une libéralité, mais s'inscrit dans le cadre d'un projet d'intérêt général, en cohérence avec la jurisprudence précitée et avec les principes posés par le CGCT.

LE CONSEIL MUNICIPAL APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

Prend acte des informations qui lui ont été communiquées.

Approuve le choix de retenir l'offre présentée par Messieurs COSTAGLIOLA DI FIORE Laurent, CHABAUD Sébastien et HAMEAU Christophe, pour un prix net vendeur de 163 339 € (soit 180 000 € FAI) pour l'acquisition du bien cadastré AS 315, sis au 38 Avenue Philippe de Girard à Apt (ancien Office du Tourisme).

Prend acte que les trois acquéreurs constitueront une SCI Immobilière dédiée pour la réalisation du projet.

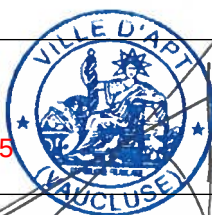
Autorise Madame la Maire à négocier, conclure et signer tout document nécessaire à la réalisation de la vente et à la passation de l'acte authentique.

POUR EXTRAIT CONFORME

Célia BARBIER

Secrétaire de séance

Adresse de réception en préfecture
084-218400034-20250930-003288-AI
Date de télétransmission : 02/10/2025
Date de réception préfecture : 02/10/2025



Véronique ARNAUD-DELOY
Maire d'Apt