



DÉPARTEMENT DE GARDE

DL_589_2026

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

SÉANCE DU LUNDI 07 SEPTEMBRE 2026

Nombre de membres

En exercice : 35
Présents : 31

Prend acte

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 **15 SEP. 2026**



L'an deux mille vingt six, le sept septembre, le Conseil municipal de la Commune d'Orange, légalement convoqué par le maire le 1^{er} septembre 2026, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à l'Hôtel de Ville à Orange.

Sous la présidence de Monsieur Jean-Dominique ARTAUD, Maire.

Étaient présents

Monsieur Jean-Dominique ARTAUD, Madame Annick BADOR, Monsieur Jean-Pierre PASERO, Madame Frédérique VIDAL, Monsieur Nicolas ARNOUX, Madame Christine MARTIN, Monsieur Florent AGRO, Madame Marie-Thérèse GALMARD, Monsieur Denis SABON, Madame Agnès JEANJEAN, Monsieur Philippe DRAPIER, Madame Marcelle ARSAC, Monsieur David MARSEILLE, Madame Hélène DALBIES, Monsieur Jean-Claude FREMERY, Madame Peggy LELEU, Monsieur Alphonse BOURRET, Madame Jeanine GOUDET, Madame Laure ROBIN, Monsieur Michel OLIVEIRA, Monsieur Christophe LESTERLAN, Madame Linda COSTA, Madame Joelle EICKMAYER, Monsieur Xavier MARQUOT, Madame Céline BEYNEIX, Monsieur Stéphane LANOY, Monsieur Christian GASTOU, Madame Sylvie AUMAGE, Monsieur Olivier TROUSSE, Monsieur Brigitte LAOURIGA, Monsieur Philippe SOLA

Absents représentés

Madame Catherine GASPA représenté(e) par Madame Céline BEYNEIX, Monsieur Jonathan ARGENSON représenté(e) par Madame Joelle EICKMAYER

Absents

Madame Stefana TESU, Monsieur Jacques BOMPARD

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



APPROBATION DU RAPPORT D'ACTIVITÉ 2025 DU SERVICE MUNICIPAL DES POMPES FUNÈBRES ET DU CRÉMATORIUM DE LA VILLE D'ORANGE

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.1413-1 ;

Vu la loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité et notamment son article 5 ;

Considérant que le service funéraire municipal exploité en régie dotée de l'autonomie financière doit établir un bilan d'activité pour l'année 2025 (document joint en annexe), qui doit être présenté à l'assemblée délibérante ;

Conformément à l'article L1413-1 du C.G.C.T. ce rapport a fait l'objet d'un examen par la Commission Consultative des Services Publics Locaux réunie le 25 août 2026. Celle-ci a émis un avis favorable ;

Vu les rapports d'activité 2025 du service municipal des pompes funèbres et du crématorium de la Ville d'Orange ;

Considérant que le service municipal des pompes funèbres, créé en 1957, assure une mission de service public funéraire dans le cadre d'un budget annexe ;

Considérant que le crématorium, géré par la Ville d'Orange depuis le 1er janvier 2000 sous forme de régie, relève également d'un budget annexe ;

Considérant qu'il appartient au Conseil municipal de prendre acte de l'activité annuelle de ces services et d'en approuver les rapports correspondants ;

Considérant qu'au titre de l'exercice 2025 :

- le service des pompes funèbres a géré 506 dossiers et réalisé 372 organisations complètes d'obsèques, soit 90 inhumations et 282 crémations ;
- 590 décès ont été enregistrés à l'état civil d'Orange, dont 372 obsèques confiées au service municipal, représentant 63 % des décès ;
- la chambre funéraire a enregistré 523 admissions ;
- 36 contrats de prévoyance obsèques ont été souscrits en 2025 ;
- le budget annexe des pompes funèbres fait apparaître un résultat d'exploitation déficitaire de 119 671,79 € ;
- le crématorium a réalisé 1 773 crémations et 1 576 cérémonies ;
- la salle de collation a été louée 158 fois, 237 dispersions ont été effectuées au Jardin du Souvenir et 122 plaques nominatives ont été posées ;
- le budget annexe du crématorium fait apparaître un résultat d'exploitation excédentaire de 7 551,16 €.

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCIDE

Article 1 : D'approuver le rapport d'activité 2025 du service municipal des pompes funèbres de la Ville d'Orange.

Article 2 : D'approuver le rapport d'activité 2025 du crématorium de la Ville d'Orange.

Article 3 : De dire que lesdits rapports seront annexés à la présente délibération.

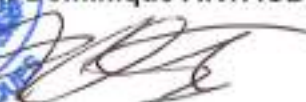
A l'unanimité,

- Prend acte

SECRÉTAIRE DE SÉANCE
Marie-Thérèse GARMARD



LE MAIRE
Jean-Dominique ARTAUD



POMPES FUNEBRES CREMATORIUM

RAPPORT D'ACTIVITE 2025

LE CENTRE FUNERAIRE

- ▶ Situé au 933 rue des chênes verts, le centre funéraire regroupe :
 - Le service pompes funèbres : 2 bureaux de réception des familles pour l'organisation des obsèques, 1 accueil /salle d'exposition vente cercueils, urnes et articles funéraires, 1 entrepôt.
 - La chambre funéraire : 1 salle de présentation/cérémonie, 4 salons, 1 espace d'attente, 1 morgue (1 bureau des admissions de corps, 15 cases réfrigérées, 2 salles de préparation des défunts).
 - Le crématorium : 1 salle des fours avec 2 appareils de crémation, 1 salle pour le système de filtration des rejets des fumées, 1 bureau d'accueil familles et 1 bureau d'accueil professionnels, 1 salle de cérémonie, 1 espace de remise d'urne, 1 salle de collation, 1 salle d'attente, 1 salle de l'adieu.

LE CENTRE FUNERAIRE

Le personnel / Horaires d'ouverture

- Le service pompes funèbres reçoit les familles en organisation d'obsèques de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h du lundi au vendredi.

En dehors des heures d'ouverture une équipe de 3 agents est placée en astreinte 24h/24 - 7j/7 et 365j/an (1 conseiller funéraire et 2 agents techniques).

- Les bureaux du service crématorium sont ouverts aux usagers et professionnels de 8h30 à 12h15 et de 13h à 17h30 du lundi au vendredi.

- 16 agents employés par la ville d'Orange sont affectés au service pompes funèbres et service crématorium.

- Ces 2 budgets annexes remboursent les traitements et charges patronales au budget principal de la Ville.

POMPES FUNEBRES

- ▶ Créé en 1957 sous la forme d'une régie administrée sous l'autorité du Maire et du Conseil Municipal par un conseil d'exploitation et un Directeur (délibération du 4 décembre 1956), le service pompes funèbres de la Ville d'Orange est un SPIC qui assure le service extérieur des pompes funèbres au titre du service public, sous l'habilitation préfectorale n° 2024-84-391 renouvelée en 2024 pour une durée de 5 ans :
- Transport de corps avant mise en bière / Transport de corps après mise en bière
- Organisation d'obsèques
- Fourniture de personnel et des objets et prestations nécessaires aux obsèques, inhumations, exhumations et crémations
- Fourniture des housses, des cercueils et de leurs accessoires intérieurs et extérieurs ainsi que des urnes cinéraires
- Fourniture de corbillards
- Gestion et utilisation d'une chambre funéraire

CREMATORIUM

- ▶ Créé en 1980 le crématorium a été géré pendant 20 ans par l'association « la terre aux vivants ».
- ▶ Depuis le 1^{er} janvier 2000 il appartient à la Ville d'Orange et sa gestion a été confiée au service funéraire sous forme de régie, sous l'habilitation préfectorale n° 2022-84-204 renouvelée en juillet 2022 pour une durée de 5 ans.

POMPES FUNEBRES

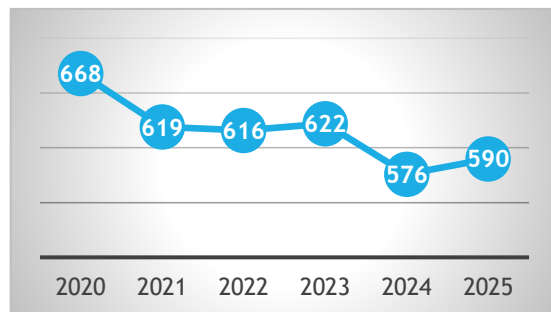
Les véhicules

► Le service pompes funèbres possède une flotte de 11 véhicules :

- 2 véhicules mixtes de transport avant et après mise en bière
- 1 corbillard (transport après-mise en bière uniquement)
- 1 camion benne
- 1 fourgon
- 1 véhicule utilitaire
- 2 véhicules légers
- 1 golfette électrique
- 1 mini-pelle et sa remorque
- 1 chariot élévateur électrique

POMPES FUNEBRES

Décès enregistrés à l'état civil d'Orange



590 décès enregistrés à l'état civil d'Orange en 2025 (+14/n-1)

Dont 7 enfants nés sans vie (+3/n-1)

Dont 67 transcriptions = décès d'Orangeois survenus sur une autre commune (+5/n-1)

Sur 590 décès sur la commune d'Orange, 372 ont été confiés en organisations d'obsèques par le service pompes funèbres municipal d'Orange en 2025, ce qui représente 63% des décès (62% en 2024).

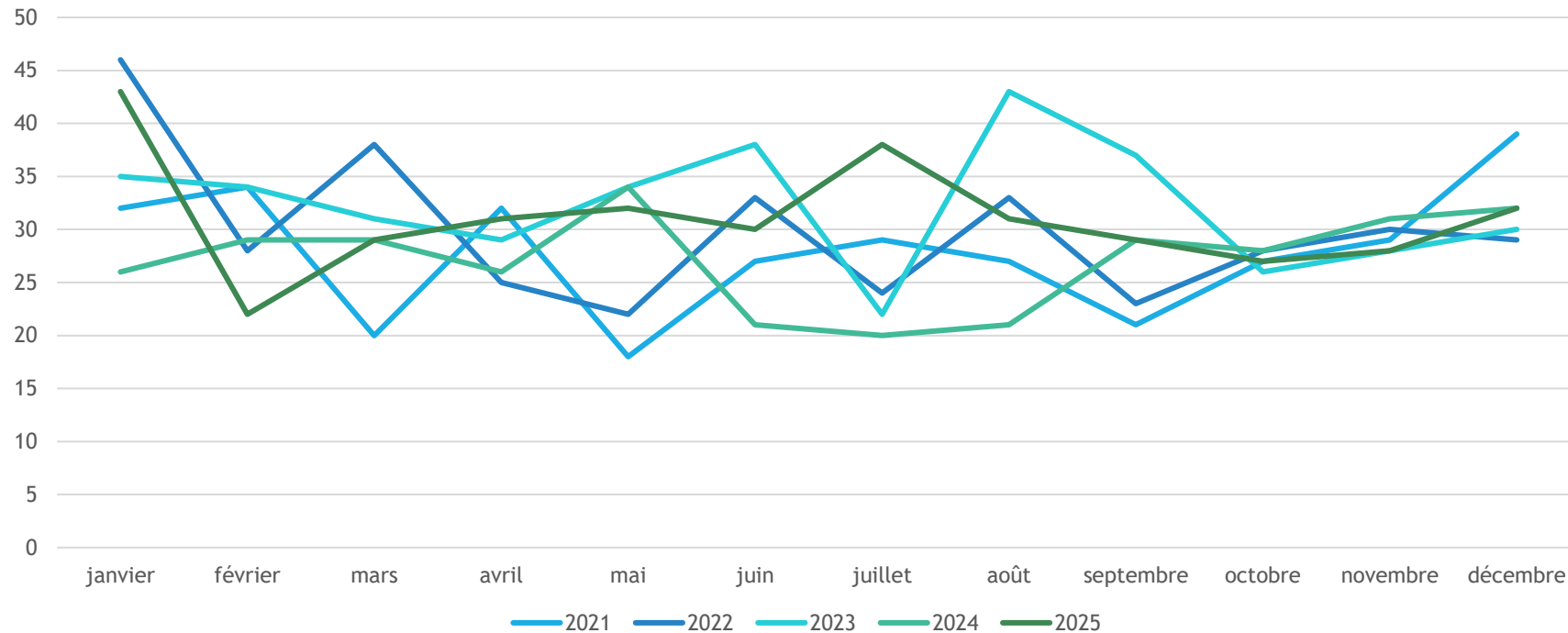
POMPES FUNEBRES

Activité 2025

- ▶ En 2025 les conseillers funéraires ont géré :
 - 506 dossiers (+ 12/n-1)
 - 372 organisations complètes d'obsèques (+46/n-1) :
90 inhumations (24%) et 282 crémations (76%).

POMPES FUNEBRES

Nombre d'obsèques par mois et par an



2021 = 335 2022 = 359 2023 = 364 2024 = 326 2025 = 372

POMPES FUNEBRES

Contrats obsèques

- ▶ 323 contrats de prévoyance obsèques ont été souscrits depuis avril 2018, date de remise en place des contrats de prévoyance obsèques.
- ▶ 36 contrats souscrits en 2025.



POMPES FUNEBRES

Vente de cercueils inhumation

Envoyé en préfecture le 16/09/2026

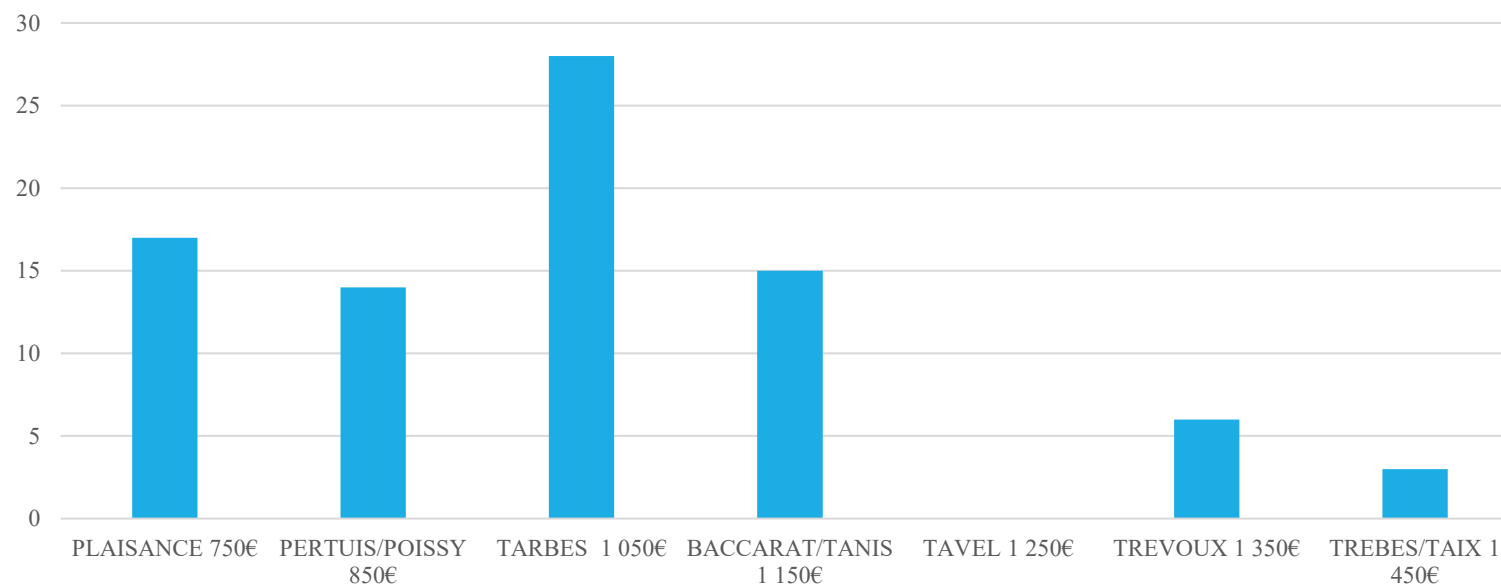
Reçu en préfecture le 16/09/2026

Publié le 15/09/2026

ID : 084-218400877-20260907-ANNEXE_DL589-AU



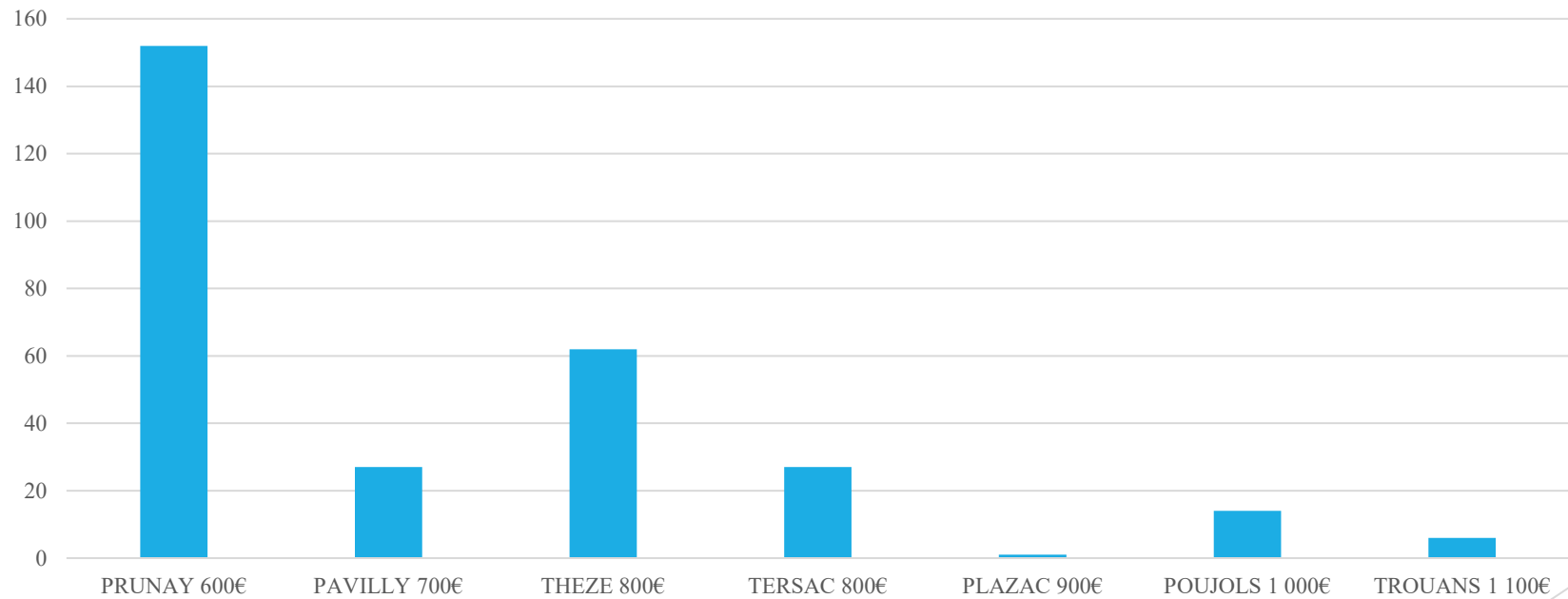
Total 83 cercueils inhumation vendus en 2025



POMPES FUNEBRES

Vente de cercueils crémation

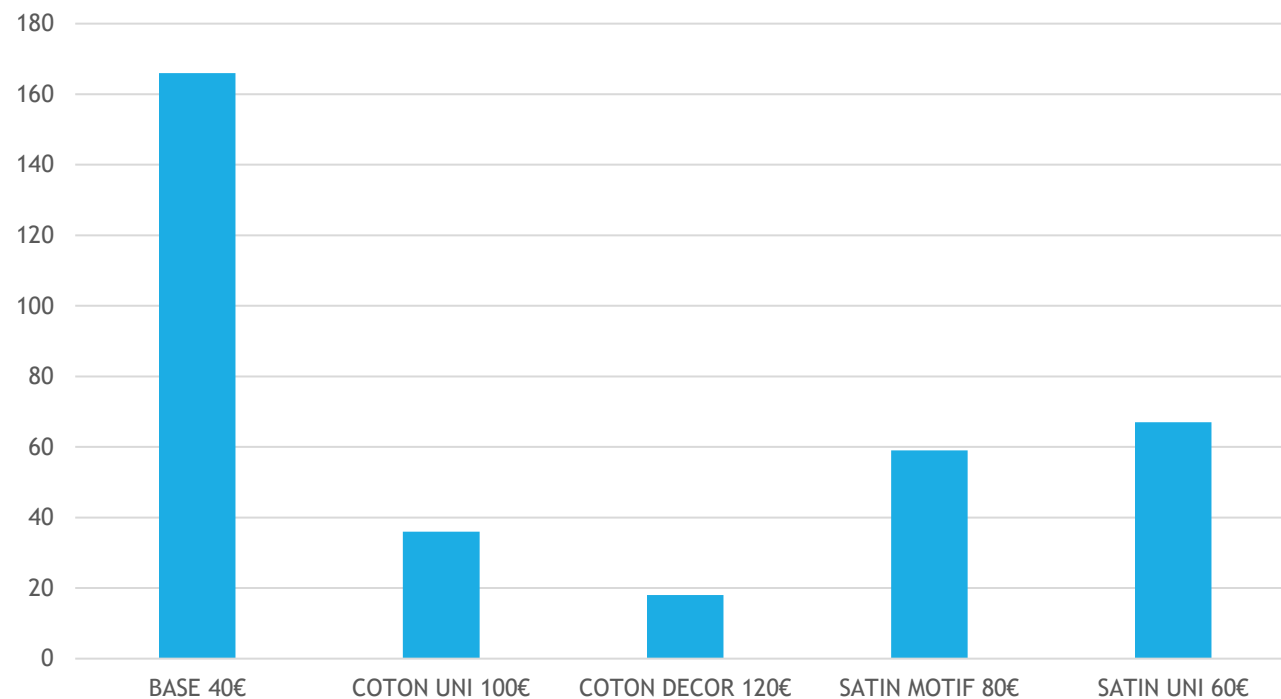
Total 289 cercueils crémation vendus en 2025



POMPES FUNEBRES

Vente de capitons

Total 346 capitons vendus en 2025



POMPES FUNEBRES

Vente d'urnes

Envoyé en préfecture le 16/09/2026

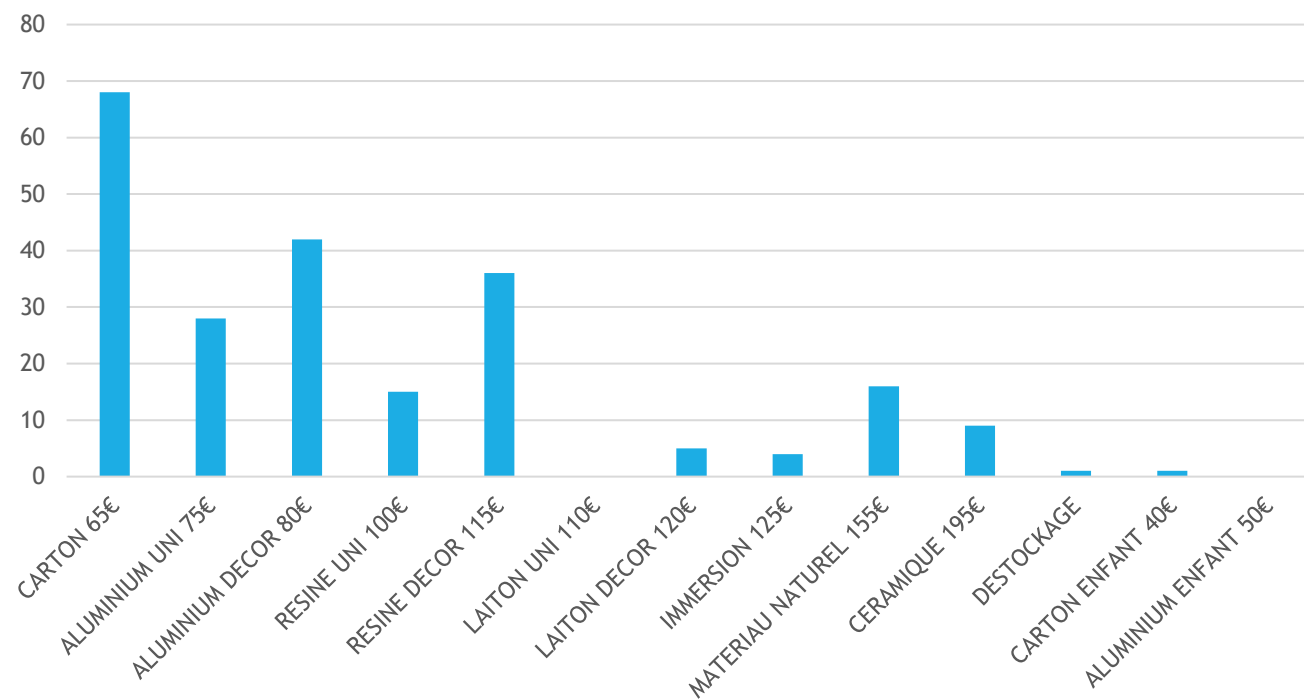
Reçu en préfecture le 16/09/2026

Publié le 15/09/2026

ID : 084-218400877-20260907-ANNEXE_DL589-AU



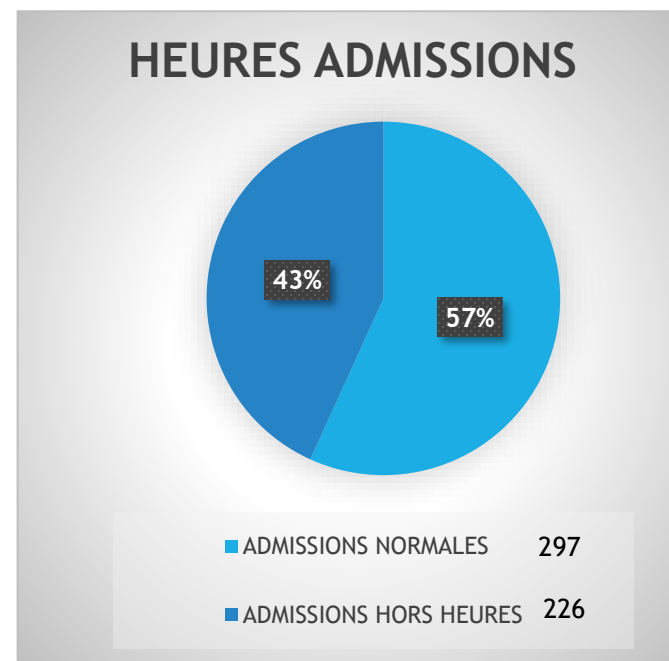
Total 225 urnes vendues en 2025



POMPES FUNEBRES

Chambre funéraire

- ▶ 523 admissions en chambre funéraire en 2025, soit +68 par rapport à 2024 (455 en 2024) ;
 - 385 admissions pour les obsèques gérées par le service pompes funèbres municipal d'Orange.
 - 138 admissions pour les pompes funèbres extérieures (dont 7 à la demande du CHO).



POMPES FUNEBRES

Autres opérations funéraires

- ▶ 238 toilettes mortuaires (+ 75 / n-1).
- ▶ 268 opérations de fossoyage (+ 44 / n-1).

POMPES FUNEBRES

Résultats financiers

- ▶ La section d'exploitation du budget pompes funèbres fait apparaître un résultat 2025 déficitaire de 119 671.79€.

Recettes	814 868.17 €
Dépenses	- 934 539.96 €
<i>Déficit de clôture</i>	-119 671.79 €

- Budget annexe voté et géré en HT.
- Budget assujetti à l'Impôt sur les Sociétés (bilan comptable annuel établi et validé par le cabinet d'expert comptable privé GIORNAL à Orange).

CREMATORIUM

Activité

- ▶ En 2025, le crématorium a réalisé :
 - 1773 crémations (+ 83 / n-1).
 - 1 576 cérémonies réalisées (+27 / n-1).
- ▶ La salle de collation a été louée 158 fois (150 en 2024) dont 9 pour 3h.
- ▶ 237 dispersions au Jardin Du Souvenir (206 en 2024).
- ▶ 122 plaques nominatives posées les stèles du souvenir (157 en 2024).

Envoyé en préfecture le 16/09/2026

Reçu en préfecture le 16/09/2026

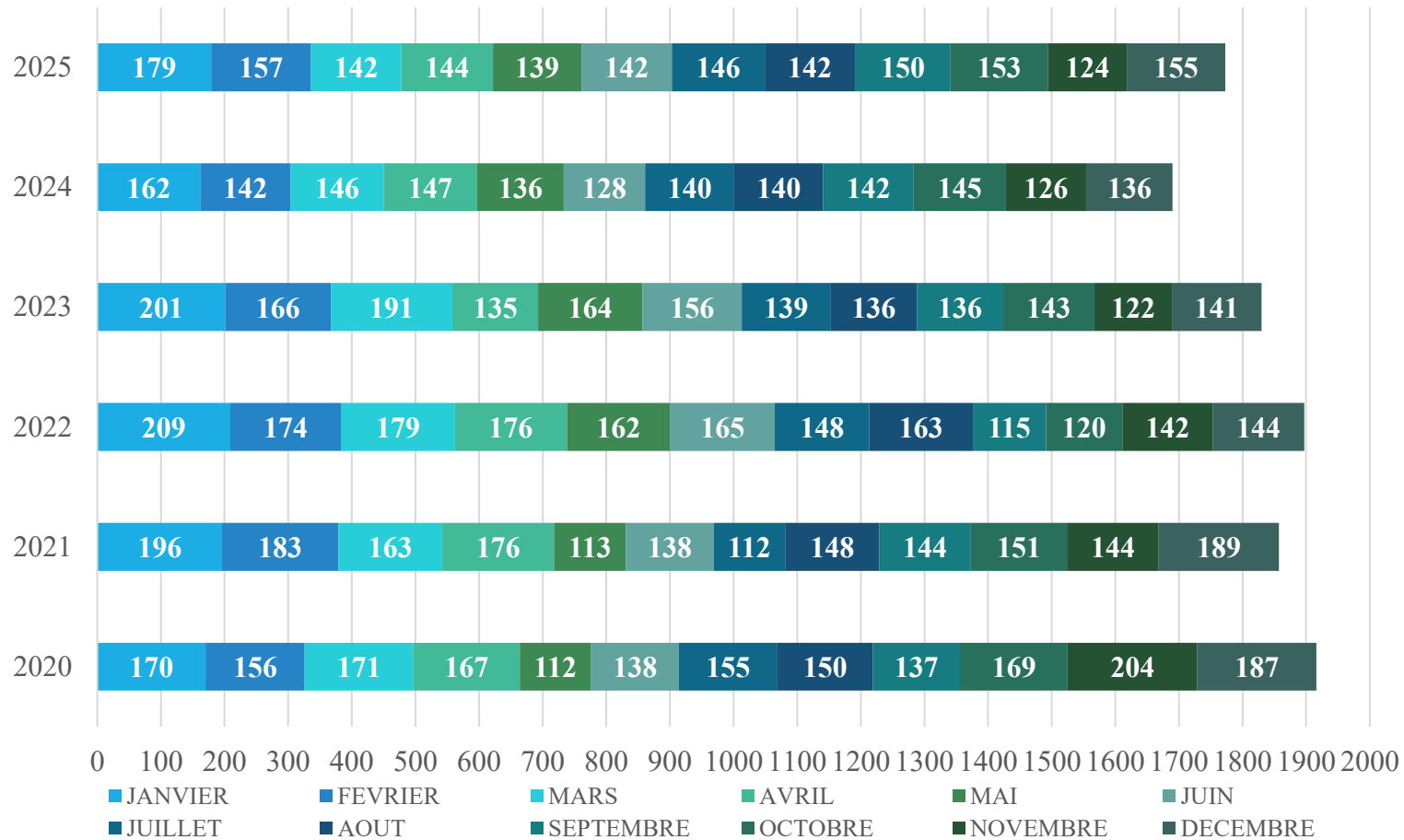
Publié le 15/09/2026

ID : 084-218400877-20260907-ANNEXE_DL589-AU



CREMATORIUM

Nombre de crémations



2025 = 1 773

2024 = 1 690

2023 = 1 830

2022 = 1 897

2021 = 1 857

2020 = 1 916

CREMATORIUM

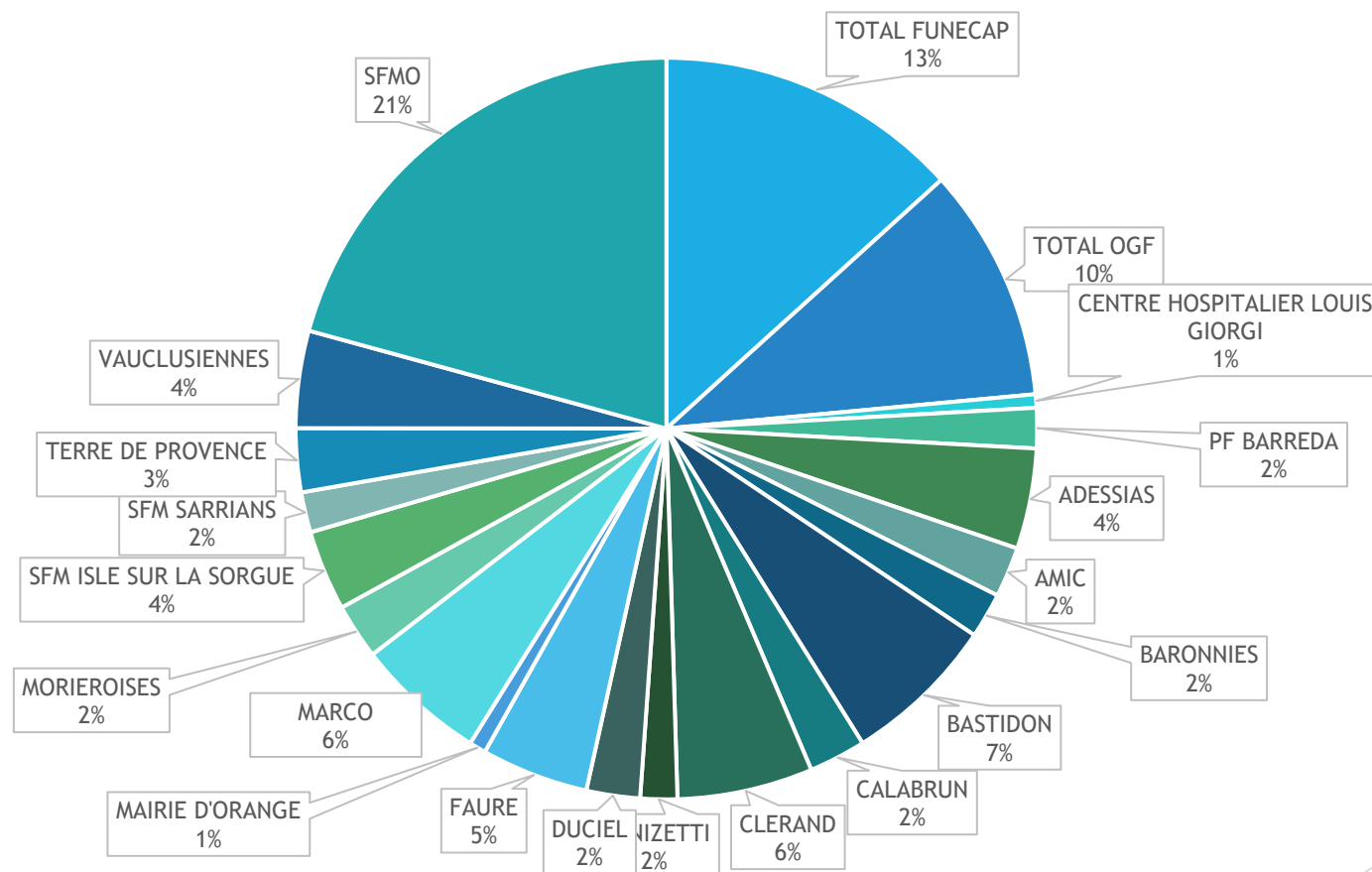
Crémations par pompes funèbres

Envoyé en préfecture le 16/09/2026

Reçu en préfecture le 16/09/2026

Publié le 15/09/2026

ID : 084-218400877-20260907-ANNEXE_DL589-AU



CREMATORIUM

Résultats financiers

- La section d'exploitation du budget crématorium fait apparaître un résultat 2025 excédentaire de 7 551.16€.

Recettes	850 688.74 €
Dépenses	- 843 137.58 €
<i>Excédent de clôture</i>	<i>7 551.16 €</i>

- Budget annexe voté et géré en HT.



DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE

DL_590_2026

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

SÉANCE DU LUNDI 07 SEPTEMBRE 2026

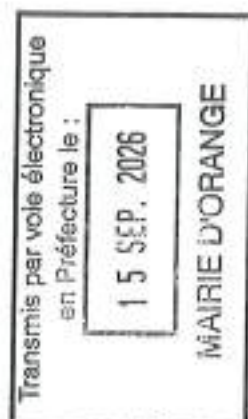
Nombre de membres

En exercice :	35
Présents :	31
Votants :	33

Pour :	33
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 **15 SEP. 2026**



L'an deux mille vingt six, le sept septembre , le Conseil municipal de la Commune d'Orange, légalement convoqué par le maire le 1^{er} septembre 2026, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à l'Hôtel de Ville à Orange.

Sous la présidence de Monsieur Jean-Dominique ARTAUD, Maire.

Étaient présents

Monsieur Jean-Dominique ARTAUD, Madame Annick BADOR, Monsieur Jean-Pierre PASERO, Madame Frédérique VIDAL, Monsieur Nicolas ARNOUX, Madame Christine MARTIN, Monsieur Florent AGRO, Madame Marie-Thérèse GARMARD, Monsieur Denis SABON, Madame Agnès JEANJEAN, Monsieur Philippe DRAPIER, Madame Marcelle ARSAC, Monsieur David MARSEILLE, Madame Hélène DALBIES, Monsieur Jean-Claude FREMERY, Madame Peggy LELEU, Monsieur Alphonse BOURRET, Madame Jeanine GOUDET, Madame Laure ROBIN, Monsieur Michel OLIVEIRA, Monsieur Christophe LESTERLAN, Madame Linda COSTA, Madame Joëlle EICKMAYER, Monsieur Xavier MARQUOT, Madame Céline BEYNEIX, Monsieur Stéphane LANOY, Monsieur Christian GASTOU, Madame Sylvie AUMAGE, Monsieur Olivier TROUSSE, Monsieur Brigitte LAOURIGA, Monsieur Philippe SOLA

Absents représentés

Madame Catherine GASPA représenté(e) par Madame Céline BEYNEIX, Monsieur Jonathan ARGENSON représenté(e) par Madame Joëlle EICKMAYER

Absents

Madame Stefana TESU, Monsieur Jacques BOMPARD

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



MODIFICATION RÈGLEMENT INTÉRIEUR CHAMBRE FUNÉRAIRE

Vu la Loi N°93-23 du 8 janvier 1993 modifiant le titre VI du livre III du code des communes et relatives à la législation dans le domaine funéraire ;

Vu le décret n°99-662 du 28 juillet 1999 établissant les prescriptions techniques applicables aux chambres funéraires ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu l'arrêté préfectorale du 5 juin 1981 autorisant la chambre funéraire municipale ;

Vu l'habilitation préfectorale n°2018-84-029 du 10 octobre 2018 ;

Vu la délibération n°939/2016 du Conseil Municipal du 18 novembre 2016 portant modification du règlement intérieur de la chambre funéraire municipale, transmise en Préfecture le 24 novembre 2016 ;

Vu la délibération n°835/2019 du Conseil Municipal du 9 décembre 2019 portant modification du règlement intérieur de la chambre funéraire municipale, transmise en Préfecture le 10 décembre 2019 ;

Vu la délibération n°189/2024 du Conseil Municipal du 22 mars 2024 portant modification du règlement intérieur de la chambre funéraire municipale, transmise en Préfecture le 27 mars 2024 ;

Vu la délibération n°627/2025 du Conseil Municipal du 16 septembre 2025 portant modification du règlement intérieur de la chambre funéraire municipale, transmise en Préfecture le 18 septembre 2025 ;

Considérant qu'une ambiguïté peut être relevée dans l'interprétation des articles 1 et 5 du règlement intérieur de la chambre funéraire ;

Considérant qu'il convient de préciser et de clarifier les dispositions prévues par ces articles, ainsi que par certaines autres dispositions du règlement intérieur, afin d'en garantir une meilleure compréhension et une application cohérente ;

Il convient donc de procéder à la mise à jour ledit règlement intérieur.

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCIDE

Article 1 : D'approuver le nouveau règlement intérieur de la chambre funéraire municipale ci-annexé ;

Article 2 : D'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité à signer tout document relatif à ce dossier.

A l'unanimité,

• 33 Pour

SECRÉTAIRE DE SÉANCE
Marie-Thérèse GARMARD



LE MAIRE
Jean-Dominique ARTAUD



RÈGLEMENT INTÉRIEUR DE LA CHAMBRE FUNÉRAIRE DE LA VILLE D'ORANGE

La chambre funéraire, sise 933, route des Chênes Verts à ORANGE, a été autorisée par arrêté du Préfet de Vaucluse en date du 5 juin 1981.

La ville d'Orange, en sa qualité de gestionnaire de la chambre funéraire, est titulaire de l'habilitation préfectorale n°2024-84-391 en date du 12 novembre 2024 délivrée au nom de son directeur pour une durée de cinq ans par la Préfecture de Vaucluse. Cette habilitation atteste de la conformité de la chambre funéraire aux prescriptions techniques fixées par le décret n°99-662 du 28 juillet 1999.

ARTICLE 1 : DESCRIPTION DE L'EQUIPEMENT

La chambre funéraire comprend :

- Des locaux ouverts au public : un espace d'attente, 4 salons, 1 salle de présentation, sanitaires.
- Des locaux techniques à l'usage exclusif des professionnels : 1 bureau des admissions des corps, 2 salles de préparation des corps (laboratoires).
- Des locaux techniques à l'usage exclusif du gestionnaire : salle de 15 cases réfrigérées, salle du personnel, sanitaires, bureaux.

Les locaux sont pourvus de moyens de secours et d'évacuation concourant à la sécurité des personnes (alarme, extincteurs, etc...).

ARTICLE 2 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans l'intérêt général, les opérateurs de pompes funèbres habilités et les autres professionnels sont tenus de se conformer aux dispositions du présent règlement intérieur.

Le gestionnaire se réserve la faculté de contrôler à tout moment que les opérateurs funéraires sont bien en possession de leur habilitation délivrée par la Préfecture dont dépend leur établissement.

En outre, le gestionnaire est habilité à prendre toutes les mesures utiles et opportunes pour maintenir l'ordre, la sérénité, la salubrité et la décence dans l'enceinte de l'établissement.

Toute distribution de documents au sein de la chambre funéraire est soumise à l'autorisation expresse du gestionnaire. Les documents de nature commerciale sont interdits.

La grille tarifaire, la liste des opérateurs habilités du département de Vaucluse, le règlement intérieur, l'habilitation du gestionnaire et un livre d'or sont mis à la disposition du public dans la partie accessible au public de la chambre funéraire.

ARTICLE 3 : CONDITIONS D'ACCÈS

Tous les opérateurs de pompes funèbres habilités par autorité préfectorale et mandatés par une famille ont accès à la chambre funéraire dans les conditions définies par ce règlement.

La liberté d'accès aux divers locaux est limitée aux conditions définies par le présent règlement intérieur et par la nécessité de maintenir l'hygiène et la dignité des lieux et d'assurer la sécurité des personnes. L'accès peut être interdit à toute personne dont la présence ne serait pas motivée par des nécessités de service ou dont le comportement pourrait troubler l'ordre, la décence ou la sécurité des lieux.

L'entrée de la chambre funéraire est interdite aux personnes dont le comportement est contraire à la décence et au respect dû aux défunts, aux mineurs non accompagnés et à toute personne accompagnée d'un chien (sauf chiens guides) ou d'un autre animal.

Les familles, les opérateurs funéraires habilités et mandatés par les familles, ainsi que les fournisseurs accèdent aux salons par l'entrée principale.

Dans le cadre de la pose des scellés, les services de police seront autorisés à accéder, par les parties techniques, à l'arrière des salons, accompagnés d'un membre du personnel du service funéraire. Afin de préserver le bon fonctionnement de l'activité et de ne pas entraver le passage des cercueils dans les couloirs des parties techniques, le nombre de personnes présentes devra être limité au strict nécessaire à la réalisation de l'intervention.

Un emplacement de stationnement est réservé au véhicule de police. Il est signalé par la mention « réservé police ».

Le cheminement des véhicules professionnels dans l'enceinte du site se doit de respecter les dispositions prévues par le gestionnaire (sens de circulation, sorties des véhicules professionnels par les portails automatiques, etc...). Les professionnels en dehors de leurs interventions ne pourront en aucune manière stationner à l'intérieur du site.

ARTICLE 4 : HORAIRES D'ACCÈS

La chambre funéraire est ouverte au public et aux professionnels : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Toutes les admissions, sorties et présentations pour visite, pendant et en dehors des heures d'ouverture, peuvent être effectuées uniquement sur rendez-vous, après prise de contact préalable avec le gestionnaire au 04.90.51.87.00.

L'indemnité prévue au tarif en vigueur devra être acquittée le cas échéant.

Les salons sont accessibles aux familles, à qui auront été remis les systèmes de contrôle d'accès, 24h/24 et 7j/7. L'accès des familles s'effectue par l'entrée principale.

La perte du badge d'accès au salon par la famille entraînera une facturation selon le tarif en vigueur applicable au « pouvoir aux funérailles ».

ARTICLE 5 : CONDITIONS D'ADMISSIONS DES DEFUNTS AVANT MISE EN BIÈRE

L'admission à la chambre funéraire doit intervenir dans un délai maximum de 48 heures à compter du décès et se fera sous réserve de la conformité à la réglementation.

L'opérateur funéraire mandaté pour effectuer l'admission doit prendre préalablement contact avec le gestionnaire afin de :

- Vérifier les disponibilités de la chambre funéraire ;

- Réserver une place ;
- Convenir de l'horaire d'arrivée.

En cas de non-respect de l'horaire convenu, et en l'absence d'information préalable permettant de fixer un nouvel horaire, la place réservée pourra être remise à disposition.

L'admission d'un défunt est subordonnée à la présentation :

1. D'une demande écrite d'admission :
 - Soit de la personne qui a qualité pour pouvoir aux funérailles et justifie de son état civil et de son domicile ;
 - Soit de la personne chez qui le décès a eu lieu à condition qu'elle atteste par écrit qui lui a été impossible de joindre ou de retrouver l'une des personnes ayant qualité pour pouvoir aux funérailles ;
 - Soit du directeur de l'établissement, dans le cas de décès dans un établissement de santé public ou privé qui n'entre pas dans la catégorie de ceux devant disposer obligatoirement d'une chambre mortuaire conformément à l'article L. 2223-39, sous la condition qu'il atteste par écrit qu'il lui a été impossible de joindre ou de retrouver dans un délai de 10 heures à compter du décès l'une des personnes ayant qualité pour pouvoir aux funérailles.
2. De l'extrait du certificat médical de décès attestant que le défunt n'est pas atteint de l'une des maladies transmissibles.
3. De la copie de la déclaration préalable de transport avant mise en bière lorsque celle-ci est requise.

L'admission peut également intervenir sur réquisition judiciaire de police ou de gendarmerie, sans obligation de délais. Dans ce cas, une copie de la réquisition judiciaire est remise au gestionnaire.

Une fiche d'inventaire constatant les objets de valeur présents sur le corps ainsi que l'état visuel du corps est remplie et signée par le personnel de la chambre funéraire et par l'opérateur funéraire mandaté pour l'admission.

Tous les objets personnels, en particulier les bijoux, doivent être retirés sur le corps du défunt lorsque celui-ci est exposé en salon ou dans un lieu ouvert aux visites. Aucune réclamation ou réparation ne saurait être consentie par le gestionnaire si cette règle n'est pas respectée.

L'identification du défunt doit être assurée par la présence d'un bracelet d'identification conforme. Il est placé en case par un agent de la chambre funéraire.

ARTICLE 6 : CONDITIONS D'ADMISSION DES CERCUEILS FERMÉS

L'entrée d'un cercueil fermé dans la chambre funéraire est soumise à l'accord préalable du gestionnaire et au respect de la réglementation funéraire en vigueur.

L'opérateur funéraire mandaté pour le dépôt doit prendre contact préalablement avec le gestionnaire afin de convenir :

- De la date et de l'horaire d'arrivée ;
- Des conditions matérielles de dépôt ;
- De l'emplacement disponible.

Le dépôt d'un cercueil fermé est subordonné à la transmission des documents suivants :

1. Une demande écrite de dépôt ou d'admission du cercueil émanant de la personne ayant qualité pour pourvoir aux funérailles ou de l'opérateur funéraire mandaté.
2. L'autorisation de fermeture du cercueil délivrée conformément à la réglementation en vigueur.
3. Un document permettant l'identification du défunt et du cercueil :
 - Identité complète du défunt ;
 - Date et lieu du décès ;
 - Date et lieu de fermeture du cercueil ;
 - Identité de l'opérateur funéraire ayant procédé au transport.
4. Déclaration préalable de transport après mise en bière faisant figurer le dépôt à la chambre funéraire.
5. Une copie de l'acte de décès.
6. Pour les cercueils provenant de l'étranger : autorisations et documents prévus par les transferts internationaux rédigés en langue française ou accompagnés d'une traduction française réalisée par un traducteur certifié, comportant son cachet et sa signature.

Toute admission ou dépôt d'un cercueil fermé demeure conditionné au respect de la réglementation en vigueur et à la possibilité pour le gestionnaire d'assurer la traçabilité de l'entrée, du séjour et de la sortie du cercueil.

ARTICLE 7 : MISE A DISPOSITION DES LOCAUX

• La salle de présentation :

Les corps sont présentés par le personnel de l'établissement à la demande des familles à l'occasion de visites programmées avec le gestionnaire. Pour des raisons d'hygiène, les corps placés en cellules réfrigérées ne peuvent être présentés qu'une seule fois par jour pour un délai de 30 minutes.

La salle est mise à disposition gratuitement pour une dernière présentation de 30 minutes au moment de la mise en bière, jusqu'à la fermeture du cercueil.

• Les salles de préparation des corps (laboratoires) :

Elles sont mises à la disposition des opérateurs funéraires et thanatopracteurs habilités, des autorités de police et de la justice.

Les soins de conservation sont exclusivement pratiqués par des thanatopracteurs habilités désignés par la famille.

Ils devront justifier de leur identité, attester de leurs diplômes et signer les documents de la chambre funéraire relatifs aux soins de conservation.

Le thanatopracteur ainsi que tout opérateur funéraire habilité intervenant, s'engage à réaliser ses interventions dans le strict respect de la réglementation funéraire en vigueur, ainsi que des règles d'hygiène et de sécurité applicables.

Il veille au respect de la dignité du défunt et s'assure que toutes les opérations réalisées le sont avec le respect qui lui est dû.

Les soins et/ou toilettes funéraires doivent être effectués exclusivement dans les salles dédiées à cet effet, sur une table prévue à cet usage, et avec porte maintenue fermée pendant toute la durée de l'intervention.

À l'issue de chaque intervention, la salle doit être nettoyée, désinfectée si nécessaire, et remise en parfait état de propreté et d'utilisation.

Le thanatopracteur ou le prestataire intervenant demeure seul responsable du respect de ces obligations et dégage le gestionnaire de l'équipement de toute responsabilité en cas de non-respect des présentes consignes.

Il doit disposer des équipements de protection individuelle adaptés à son activité et assurer la collecte, la gestion et l'évacuation des déchets d'activités de soins à risques infectieux (DASRI) générés par ses interventions, conformément à la réglementation en vigueur.

Les interventions se feront sur rendez-vous.

• **La salle des 15 cases réfrigérées :**

Cette salle est réservée au personnel de la chambre funéraire.

Il est stipulé que toutes les manipulations, ouvertures et fermetures des cellules réfrigérées, transferts de corps vers les salons et autres prestations similaires, ne peuvent être effectués que par le personnel de la chambre funéraire.

• **Les salons :**

Les corps sont présentés dans les salons mis à disposition des familles à leur demande selon les règles particulières suivantes :

- Soit en cercueil ouvert, exclusivement pour les corps ayant subi des soins de conservation,
- Soit avec un matériel réfrigérant de présentation du corps,
- Soit en cercueil fermé.

La bonne présentation du défunt est sous la responsabilité de chaque opérateur.

En cas d'incident et pour éviter tout risque sanitaire, le gestionnaire se réserve le droit de fermer un salon et d'informer l'opérateur funéraire pour que les mesures appropriées soient prises afin d'assurer une bonne présentation du défunt.

Les réunions ou manifestations susceptibles de troubler l'ordre public y sont interdites.

ARTICLE 8 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Le gestionnaire est tenu de :

- Mettre à la disposition du public un registre où sont mentionnées toutes les observations ;
- Tenir un registre numéroté et paraphé mentionnant toutes les entrées et sorties des corps ;
- Tenir un registre des salles de préparation des corps permettant le suivi et la traçabilité des activités (soins et toilettes) en zone technique ;
- Contrôler l'accès et la bonne tenue des opérateurs de pompes funèbres habilités, des thanatopracteurs habilités, des autorités de police et de la justice.

ARTICLE 9 : MISE EN BIÈRE ET LEVÉE DU CORPS

Les heures de mises en bière, de fermeture de cercueil et de départ du cercueil sont fixées sur RDV par le gestionnaire, en fonction de la disponibilité des locaux.

Chaque opérateur funéraire est responsable du respect des règles liées à la fermeture du cercueil et de la mise en œuvre de la surveillance des opérations funéraires.

La salle de présentation est mise à la disposition des opérateurs funéraires chargés des funérailles, 30 minutes avant l'heure fixée pour la levée du corps.

Les membres de la famille pourront ainsi, s'ils le souhaitent, veiller le défunt jusqu'à la fermeture définitive du cercueil et la levée du corps.

ARTICLE 10 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Le présent règlement intérieur est établi en fonction des textes législatifs et réglementaires en vigueur et pourra être révisé à tout moment.

Il est affiché à l'entrée de la chambre funéraire.

Les tarifs appliqués sont fixés par délibération du Conseil Municipal de la ville d'Orange et affichés au sein de l'équipement.

Le présent règlement intérieur a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 7 septembre 2026 qui abroge les dispositions du précédent règlement intérieur visé en Préfecture de Vaucluse le 15 septembre 2025.



DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE

DL_591_2026

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU LUNDI 07 SEPTEMBRE 2026

Nombre de membres

En exercice :	35
Présents :	31
Votants :	33
Pour :	28
Contre :	00
Abstention :	05

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 **15 SEP. 2026**

L'an deux mille vingt six, le sept septembre , le Conseil municipal de la Commune d'Orange, légalement convoqué par le maire le 1^{er} septembre 2026, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à l'Hôtel de Ville à Orange.

Sous la présidence de Monsieur Jean-Dominique ARTAUD, Maire.

Étaient présents

Monsieur Jean-Dominique ARTAUD, Madame Annick BADOR, Monsieur Jean-Pierre PASERO, Madame Frédérique VIDAL, Monsieur Nicolas ARNOUX, Madame Christine MARTIN, Monsieur Florent AGRO, Madame Marie-Thérèse GALMARD, Monsieur Denis SABON, Madame Agnès JEANJEAN, Monsieur Philippe DRAPIER, Madame Marcelle ARSAC, Monsieur David MARSEILLE, Madame Hélène DALBIES, Monsieur Jean-Claude FREMERY, Madame Peggy LELEU, Monsieur Alphonse BOURRET, Madame Jeanine GOUDET, Madame Laure ROBIN, Monsieur Michel OLIVEIRA, Monsieur Christophe LESTERLAN, Madame Linda COSTA, Madame Joelle EICKMAYER, Monsieur Xavier MARQUOT, Madame Céline BEYNEIX, Monsieur Stéphane LANOY, Monsieur Christian GASTOU, Madame Sylvie AUMAGE, Monsieur Olivier TROUSSE, Monsieur Brigitte LAOURIGA, Monsieur Philippe SOLA

Absents représentés

Madame Catherine GASPA représenté(e) par Madame Céline BEYNEIX, Monsieur Jonathan ARGENSON représenté(e) par Madame Joelle EICKMAYER

Absents

Madame Stefana TESU, Monsieur Jacques BOMPARD

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



ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DU QUARTIER PRIORITAIRE DE LA POLITIQUE DE LA VILLE «FOURCHEVIEILLES-COMTADINE-AYGUES» - ALIÉNATION DE GRÉ A GRÉ DES PARCELLES CADASTRÉES SECTION BW N° 470 ET 471 SISES AVENUE GUILLAUME LE TACITURNE AU PROFIT DE LA SOCIÉTÉ SNC LIDL – REITERATION DE LA PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE

VU le Code Général des Collectivités Territoriales notamment ses articles L. 2121-29 et L. 2241-1

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 210-1, L. 213-1 et suivants, et notamment son article L. 213-11-1 ;

VU le Code de Justice administrative, notamment ses articles L. 911-1 et suivants ;

VU la décision de la Commune en date du 3 avril 2023 portant exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section BW n° 470 et BW n° 471, sises avenue Guillaume le Taciturne ; suivie d'une décision modificative en date du 19 juin 2023 ;

VU la requête en annulation de ladite décision de préemption, introduite le 31 mai 2023 par l'acquéreur évincé, devant le Tribunal administratif de Nîmes ;

VU l'acte notarié en date du 1^{er} août 2023 portant transfert de propriété au profit de la Commune du bien susvisé consécutivement à l'exercice du droit de préemption urbain ;

VU la délibération n°692-2023 du Conseil Municipal en date du 19 septembre 2023, visée en Préfecture le 26 septembre 2023, portant cession des parcelles communales cadastrées BW N°470 et 471 sises avenue Guillaume le Taciturne au profit de la société SNC LIDL ;

VU la promesse unilatérale de vente conclue le 6 mars 2024 entre la Commune et la société SNC LIDL ;

VU le jugement n°2301988 rendu par le Tribunal administratif de Nîmes le 18 juillet 2025 ;

VU la requête introductive d'instance enregistrée le 19 septembre 2025 devant la Cour administrative d'appel de Toulouse par l'acquéreur évincé à l'encontre du jugement susvisé ;

VU l'avis favorable de la CDAC en date du 17 octobre 2025 portant autorisation d'exploitation commerciale ;

VU le permis de construire en date du 26 octobre 2025, purgé de tout recours des tiers ;

VU la levée d'option d'achat exercée par la société SNC LIDL le 15 juin 2026 ;

VU l'avis du Domaine n°48889 en date du 23 juillet 2026 ;

La Commune est devenue propriétaire des parcelles cadastrées section BW n° 470 et 471 sises avenue Guillaume le Taciturne, par décision de préemption en date du 3 avril 2023, suivie d'une décision modificative en date du 19 juin 2023

Ladite décision a fait l'objet d'une requête en annulation introduite le 31 mai 2023 par l'acquéreur évincé, devant le Tribunal administratif de Nîmes.

Suivant délibération n°692-2023 du Conseil Municipal en date du 19 septembre 2023, visée en Préfecture le 26 septembre 2023, ladite municipalité a entériné la cession desdites parcelles au profit de la société SNC LIDL, au prix de 850 000,00 €, en vue du projet d'extension du supermarché LIDL sis avenue Jean Moulin.

La promesse unilatérale de vente conclue le 6 mars 2024 entre la Commune et la société SNC LIDL fait état du recours contentieux pendant et prévoit cette circonstance comme condition suspensive, ainsi que la faculté pour la société bénéficiaire de renoncer au bénéfice de ladite condition et de lever l'option d'achat.

Suivant jugement n°2301988 rendu le 18 juillet 2025, le Tribunal administratif de Nîmes a rejeté la requête de l'acquéreur évincé et confirmé, par voie de conséquence, la légalité de la décision de préemption de la Ville.

Suivant requête introductive d'instance enregistrée le 19 septembre 2025 devant la Cour administrative d'appel de Toulouse, l'acquéreur évincé a formé appel à l'encontre du jugement susvisé.

La société SNC LIDL a obtenu l'autorisation d'exploitation commerciale suivant avis favorable de la CDAC le 17 octobre 2025 et le permis de construire en date du 28 octobre 2025, purgé de tout recours des tiers.

Aussi, cette dernière bénéficiaire de la promesse de vente du 6 mars 2024, a exercé la faculté de levée d'option qui lui était contractuellement ouverte le 15 juin 2026.

Toutefois, bien que le jugement du Tribunal administratif de Nîmes du 18 juillet 2025 soit favorable à la Ville, le contentieux demeure pendant devant la Cour administrative d'appel de Toulouse et la légalité de la décision de préemption ne peut, à ce stade, être regardée comme définitivement acquise.

La Commune et la société SNC LIDL ont engagé des discussions afin de déterminer les conditions dans lesquelles la cession du bien pourrait être poursuivie compte tenu de la persistance du contentieux administratif.

Ces discussions n'ont pas permis aux parties de parvenir à un accord satisfaisant sur la répartition des conséquences financières, patrimoniales, indemnitaires et juridiques susceptibles de résulter d'une éventuelle annulation ou déclaration d'illegalité de la décision de préemption du 3 avril 2023.

En particulier, une éventuelle annulation de la décision de préemption, postérieurement au transfert de propriété du bien à la commune, serait susceptible d'entraîner la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 213-11-1 du Code de l'urbanisme prévoyant que « lorsque, après transfert de propriété, une décision de préemption est annulée ou déclarée illégale par la juridiction administrative, le titulaire du droit de préemption doit proposer prioritairement le bien aux anciens propriétaires ou à leurs ayants cause universels ou à titre universel, selon les modalités prévues par ledit article ; qu'en cas de renonciation de ceux-ci, le bien doit également être proposé, dans les conditions prévues par le texte, à la personne qui avait l'intention d'acquérir le bien lorsque son nom figurait dans la déclaration d'intention d'aliéner. »

Il en résulte que l'issue du recours actuellement pendant devant la Cour administrative d'appel de Toulouse est susceptible d'affecter directement les conditions juridiques dans lesquelles la Commune pourra disposer du bien et, le cas échéant, le céder à la société SNC LIDL.

Dans ces conditions, la Commune et la société SNC LIDL sont convenus de renégocier les conditions de leur relation contractuelle et de substituer à la promesse de vente du 6 mars 2024 une nouvelle promesse unilatérale de vente tenant compte de l'état actuel du contentieux.

Cette nouvelle promesse permettra de préserver la possibilité pour ladite société d'acquérir le bien au prix convenu de 650 000 euros tout en évitant que la Commune ne s'engage à transférer la propriété du bien avant que l'issue du contentieux relatif à la décision de préemption ne soit connue ;

La nouvelle promesse devra expressément rappeler que la commune ne saurait garantir à la société bénéficiaire que la cession pourra être définitivement réalisée, notamment dans l'hypothèse où une décision juridictionnelle d'annulation ou de déclaration d'illégalité de la préemption entraînerait l'application de l'article L. 213-11-1 du Code de l'urbanisme ou toute autre mesure d'exécution ordonnée par la juridiction administrative

Il est ainsi proposé que la nouvelle promesse ne comporte pas de faculté de levée d'option immédiate et que la société bénéficiaire ne puisse exercer son option d'achat qu'à l'issue du recours actuellement pendante devant la Cour administrative d'appel de Toulouse

Il sera donc précisé que la société bénéficiaire dispose, à compter de la notification par la Commune de l'arrêt rendu par la Cour administrative d'appel de Toulouse, d'un délai strict de soixante (60) jours pour exercer son option d'achat.

Cette faculté d'option ne sera exercée que dans l'hypothèse où l'arrêt rendu par la Cour administrative d'appel et les conséquences juridiques qui en découleraient permettent effectivement la réalisation de la cession au profit de la société SNC LIDL, notamment au regard des dispositions impératives de l'article L. 213-11-1 du Code de l'urbanisme ;

A défaut de levée régulière de l'option dans le délai de soixante jours, la nouvelle promesse unilatérale de vente deviendra caduque.

Cette nouvelle organisation contractuelle permet de préserver les intérêts patrimoniaux de la Commune, de tenir compte du risque contentieux existant et de ne pas engager définitivement cette dernière dans une cession dont les conditions juridiques pourraient être affectées par la décision de la Cour administrative d'appel

Ainsi, conformément à l'article L. 2241-1 du Code général des collectivités territoriales, le Conseil municipal doit se prononcer sur les conditions de la cession et ses caractéristiques essentielles, au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'État (avis du Domaine), à savoir

- prix fixé à 650 000,00 € au vu de l'avis du Domaine n°48889 en date du 23 juillet 2026 ;
- signature d'une nouvelle promesse unilatérale de vente aux conditions susmentionnées ;
- prise en charge des frais de notaire par l'acquéreur,
- insertion de clauses-types à l'acte de vente au profit de la Ville : pacte de préférence et agrément en cas de revente, droit de rétrocession au profit de la Ville notamment en cas d'abandon du projet.

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCIDE

Article 1 : D'approuver la réitération de la promesse unilatérale de vente des parcelles communales cadastrées section BW n°470 et 471 sises avenue Guillaume e Taciturne, au profit de la société SNC LIDL, représentée par Monsieur François GAUTHEREAU (ou toute personne morale représentée par ce dernier pouvant s'y substituer) aux nouvelles conditions susmentionnées et notamment autoriser Monsieur le Maire à

- négocier et arrêter avec la société SNC LIDL les modalités de cessation conventionnelle de la promesse du 6 mars 2024 ;
- signer tout protocole ou acte constatant cette cessation ;
- négocier et signer la nouvelle promesse unilatérale de vente ;
- arrêter les modalités précises de la faculté d'option dans le respect des caractéristiques essentielles fixées par la présente délibération.

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 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,

- 28 Pour
- 5 Abstention(s)
Monsieur Stéphane LANOY, Monsieur Christian GASTOU, Madame Sylvie AUMAGE, Monsieur Olivier TROUSSE, Monsieur Brigitte LAOURIGA

SECRÉTAIRE DE SÉANCE
Marie-Thérèse GARMARD



LE MAIRE
Jean-Dominique ARTAUD



BIENS OBJET DE L' ALIENATION

Carte cadastrale de la commune de Bretteville-sur-Oise (60) montrant les parcelles cadastrales et les voies publiques. Une zone spécifique est délimitée par une ligne rouge et contient des parcelles hachurées en rose et en vert. Des flèches noires pointent vers ces zones hachurées. Le texte "BIENS OBJET DE L' ALIENATION" est inscrit dans un rectangle blanc au-dessus de la zone rouge. Des numéros de parcelles (BW0107, BW0118, etc.) et des noms de rues (Rue Albert Delsuc, Rue Jean-Jacques Rousseau) sont visibles.



Parcelle

- DPU simple

- Espace bâti classé
-  Emplacement réservé
-  Espaces verts à conserver
-  Secteur de mixité sociale

**CONSEIL MUNICIPAL : ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE - ALIENATION
DE GRE A GRE DES PARCELLES CADASTREES SECTION BW N° 470 ET 471 SISES
AVENUE GUILLAUME LE TACITURNE AU PROFIT DE LA SOCIETE LIDL**

**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 23 juillet 2026

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES

À

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 : 3271 4367
Réf. OSE : 2026-84087-48889

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 : Maison avec terrain constructible

Adresse du bien : 229, Avenue Guillaume le taciturne - 84100 ORANGE

Valeur : **521 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de **10%** (voir page 6)
Valeur minimale de cession 468 900 €. €

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

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNE D'ORANGE

Affaire suivie par : Esther PETIT – Directrice service foncier

2 - DATE

Date de réception du dossier	17/07/2026
Date de visite	X
Caractère complet du dossier	17/07/2026
Délais supplémentaires	X
Date d'échéance	17/08/2026

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 dite « villa Darmon » avec terrain attenant dans le cadre d'une cession à l'enseigne LIDL pour l'agrandissement d'un magasin existant sur la parcelle mitoyenne au bien à évaluer.

28 août 2023 : Précédent avis du Pôle d'évaluation Domaniale à hauteur de 517 500 €.

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 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 à celle 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 parcelles à évaluer se trouvent au nord-est du centre-ville, dans un quartier résidentiel et prioritaire « Le Terrier » composé d'habitats mixtes (individuels et collectifs).

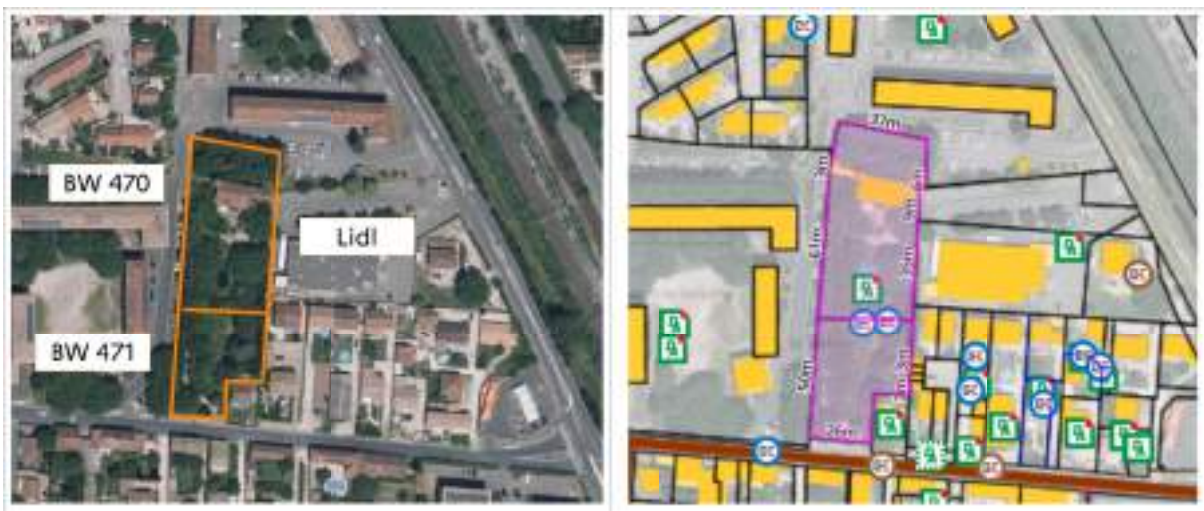
Accolé aux parcelles à évaluer, présence d'un magasin LIDL avec parking.



4.3. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie au sol	Nature réelle
Orange	BW 470	229, Avenue Guillaume le taciturne	3 020m²	Villa et terrain attenant
	BW 471		1 757 m²	Terrain boisé
Total			4 777 m²	



4.4. Descriptif – Extrait du précédent avis-rapport réalisé en 2023

Villa construite dans les années 1900, élevée d'un étage sur un rez-de-chaussée.

Le bien est constitué d'une cuisine, de deux pièces à vivre, de trois salles de bains, trois toilettes, de six chambres et de cinq annexes.

Elle comprend également une cave, un grenier, une terrasse et une piscine non couverte.

(Éléments issus du Service Départementale des Impôts Fonciers).

Extrait du rapport d'expertise de Galtier Évaluation à la demande de l'enseigne LIDL

(visite le 02/03/2020)

Bien entouré de petites maisons, de petits collectifs d'habitation et d'un magasin LIDL, le tout dans un environnement discutable.

La propriété est clôturée par des murs maçonnés avec portail métallique à double vantail à l'entrée, comprend des jardins arborés d'essence local avec piscine (12x6) avec mosaïques. La propriété est également accessible par un portail métallique depuis la Rue Albert Delsuc. Un chemin de terre, praticable en voiture, fait le tour de la propriété de façon circulaire. La maison, située au nord de la parcelle BW 470, comprend à ses abords une terrasse en pierres et un bassin. Elle dispose d'une fosse septique et d'un forage.

Il s'agit d'une maison de maître en R+1, agrandie en 1965, avec tourelle sur l'aile ouest. L'élévation est en maçonnerie traditionnelle, les façades sont enduites, les menuiseries extérieures sont équipées de simple vitrage sur cadre en bois au sud et double vitrage sur cadre en bois au nord et à l'est, les volets et porte d'entrée ont en bois, depuis le sous-sol l'accès intérieur se fait par une échelle de meunier et les combles sont non aménageables.

En façade sud, la maison s'ouvre sur un hall d'entrée qui dessert à droite un salon avec cheminée et une chambre en contrebas, à gauche un second salon avec une cuisine aménagée avec cellier/buanderie. Le rez-de-chaussée comprend également un évier et un toilette indépendant.

Le 1^{er} niveau, accessible par un escalier ouvert demi-tournant, comprend un pallier, un bureau, sept chambres dont une avec salle de bains et dressing, une autre avec salle d'eau dans la partie tour, un toilette, une salle de bain, et un couloir dessert un salon qui permet d'accéder à la salle à manger d'été par un escalier en vis.

Les sols sont en carrelage, carreaux ciment et plancher, les murs peints, recouverts de faïence ou de carrelage, les plafonds sont peints, les portes sont en bois. La buanderie et le salon du 1^{er} étage sont lambrissés sur les murs et les plafonds.

La maison dispose d'un chauffage central au fuel, d'une cheminée dans le salon, de douches italiennes, d'une baignoire jacuzzi.

Les espaces intérieurs sont vastes mais nécessitent une rénovation totale, et une redistribution des pièces. Le rapport Galtier établit une surface totale de 345 m².

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

Source consultant : 345 m² de surface habitable.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune d'Orange

Origine de propriété : 01/08/2023 : Acquisition des parcelles BW 470 et 471 à Sacha LIMONGI, Thomas ZENOU, Cyril DARMON et Yves DARMON pour un montant de 500 000 €.

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Les biens sont libres de toute occupation.

6 - URBANISME

La commune d'Orange est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont la dernière procédure a été approuvée le 20 mars 2025.

Les parcelles BW 470 et 471 sont classées en zone urbaine (Uc) du PLU, zone à dominante résidentielle dense (secteur de mixité sociale). Les biens sont également placés en espaces boisés classés.

Zonage PPRI de l'Aygues :

- BW 470 : zonage rouge hachuré (97%) et jaune (3%)
- BW 741 : zonage rouge hachuré sur toute sa superficie.



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 : Maison d'une surface supérieure à 200 m² avec terrain attenant de grande superficie et piscine/bassin sur la commune d'Orange dans un rayon de 5 kilomètres autour des parcelles BW 470 et 471, sur une période de recherche comprise de janvier 2023 à juin 2026.

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Description
1	8404P01 2023P07872	87//BX/82 et 86	9043 RUE DU LIMOUSIN	12/04/2023	1 257	232	408 900 €	1 763 €	Maison avec dépendances, bassin et terrain attenant
2	8404P01 2023P18942	87//BW/470 et 471	229 AV G LE TACITURNE	27/09/2023	4 777	215	500 000 €	2 326 €	Maison avec piscine et terrain attenant
3	8404P01 2025P16439	87//I/2215 à 2219	188 RUE CHARLES PEGUY	08/09/2025	2 269	216	636 950 €	2 949 €	Maison avec piscine et terrain attenant
4	8404P01 2025P19941	87//AL/382//	363 AV DE L ARGENSOL	15/09/2025	1 422	235	355 000 €	1 511 €	Maison avec garages, bassin et terrain attenant

Prix moyen	2 137 €
Prix médian	2 044 €

Pour ce type de bien, le prix au m² est compris entre 1 511 € et 2 949 €.
 Le prix moyen s'établit à 2 137 €/m² et le prix médian à 2 044 €/m².

8.1.2. Autres sources

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Au regard de l'importance des travaux de rénovation à engager, de l'emplacement du bien en zone prioritaire de la ville et en zonage rouge du PPRI avec une partie en espace boisé classé, il est retenu la valeur basse de l'étude de marché ; soit **1 511 €/m²**.

$$345 \text{ m}^2 \times 1\,511 \text{ €} = 521\,295 \text{ €, arrondi à } \mathbf{521\,000 \text{ €}}$$

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 521 000 €

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **468 900 €**.

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
éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'
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 Divisionnaire des Finances Publiques



ALEXANDRA STÖCKLING-SUSINI



DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE

DL_592_2026

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

SÉANCE DU LUNDI 07 SEPTEMBRE 2026

Nombre de membres

En exercice :	35
Présents :	31
Votants :	33

Pour :	33
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 **15 SEP. 2026**

L'an deux mille vingt six, le sept septembre, le Conseil municipal de la Commune d'Orange, légalement convoqué par le maire le 1^{er} septembre 2026, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à l'Hôtel de Ville à Orange.

Sous la présidence de Monsieur Jean-Dominique ARTAUD, Maire.

Étaient présents

Monsieur Jean-Dominique ARTAUD, Madame Annick BADOR, Monsieur Jean-Pierre PASERO, Madame Frédérique VIDAL, Monsieur Nicolas ARNOUX, Madame Christine MARTIN, Monsieur Florent AGRO, Madame Marie-Thérèse GARMARD, Monsieur Denis SABON, Madame Agnès JEANJEAN, Monsieur Philippe DRAPIER, Madame Marcelle ARSAC, Monsieur David MARSEILLE, Madame Hélène DALBIES, Monsieur Jean-Claude FREMERY, Madame Peggy LELEU, Monsieur Alphonse BOURRET, Madame Jeanine GOUDET, Madame Laure ROBIN, Monsieur Michel OLIVEIRA, Monsieur Christophe LESTERLAN, Madame Linda COSTA, Madame Joelle EICKMAYER, Monsieur Xavier MARQUOT, Madame Céline BEYNEIX, Monsieur Stéphane LANOY, Monsieur Christian GASTOU, Madame Sylvie AUMAGE, Monsieur Olivier TROUSSE, Monsieur Brigitte LAOURIGA, Monsieur Philippe SOLA

Absents représentés

Madame Catherine GASPA représenté(e) par Madame Céline BEYNEIX, Monsieur Jonathan ARGENSON représenté(e) par Madame Joelle EICKMAYER

Absents

Madame Stefana TESU, Monsieur Jacques BOMPARD

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



REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE : ALIENATION DE GRE A GRE DE L'IMMEUBLE COMMUNAL (PARTIE HABITATION) SIS 35 RUE DU NOBLE AU PROFIT DE MESSIEURS PASTA PIERRE ET DUPERRAY MARVIN

VU le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L 2241-1 ;

VU le diagnostic structure n°2248V établi par la Société d'Ingénierie et Technique du Bâtiment en date du 9 janvier 2025 portant sur l'immeuble sis 35 rue du Noble ;

VU l'avis du Domaine n°2931 3882 en date du 17 février 2026 ;

VU le courrier de Messieurs PASTA Pierre et DUPERRAY Marvin en date du 30 juillet 2023,

Par courrier en date du 30 juillet 2026, Messieurs PASTA Pierre et DUPERRAY Marvin ont manifesté leur souhait d'acquérir la partie habitation de l'immeuble communal sis 35 rue du Noble, cadastré section BT n°313, d'une contenance cadastrale de 98 m² environ, en vue d'une réhabilitation globale, à savoir :

- réalisation des travaux de rénovation lourde (réfection des planchers, toiture, parties communes) afin de pallier aux désordres structurels de l'immeuble, identifiés par le diagnostic structurel n°2248V établi par la Société d'Ingénierie et Technique du Bâtiment en date du 9 janvier 2025 ;
- rénovation totale des trois appartements dégradés vacants afin de produire une offre de logements de qualité attirant de nouveaux habitants en centre-ville ;
- coût estimatif des travaux de réhabilitation, portés par les acquéreurs, estimé à 180 000 00 € TTC environ.

Il est précisé que la Commune entend conserver la propriété du local commercial et de la réserve en rez-de-chaussée dudit immeuble dans le cadre de la politique municipale incitative de redynamisation du centre-ville (rénovation de locaux commerciaux vacants, mise en place de baux commerciaux précaires attractifs...).

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

Aussi, la Ville souhaite favoriser la réalisation de ce projet qualitatif de redynamisation de l'habitat du centre-ville, en procédant à la cession du bien communal sus-désigné, relevant du domaine privé de la commune, aux conditions suivantes :

- Prix fixé à 90 000,00 €, conformément à l'avis du Domaine en date du 17 février 2026 ;
- Conclusion préalable d'une promesse unilatérale de vente pour une durée ferme de 5 mois à compter de sa signature, l'acquéreur pouvant lever l'option d'achat à tout moment pendant cette période ;
- La promesse unilatérale de vente sera conclue sans condition suspensive au bénéfice de l'acquéreur (obtention d'un financement bancaire, d'une autorisation administrative nécessaire à la réalisation du projet, faisabilité technique ou économique du projet.), ce dernier étant informé qu'il lui appartient d'effectuer, avant la levée de l'option, toutes les vérifications et diligences qu'il estime nécessaires ;
- Aucune indemnité d'immobilisation ne sera exigée de l'acquéreur lors de la signature de la promesse ; la Commune acceptant cette absence d'indemnité en considération notamment de la durée limitée de l'engagement et l'absence de conditions suspensives

- À défaut de levée d'option dans le délai de 5 mois, la promesse deviendra caduque. Aucune prorogation tacite ne pourra intervenir. Toute prorogation éventuelle devra faire l'objet d'un accord exprès de la commune et, lorsque cela est juridiquement nécessaire, d'une nouvelle délibération de l'organe délibérant. Ce délai est retenu afin de permettre à l'acquéreur de réaliser l'ensemble des diligences nécessaires à la faisabilité et à la viabilité de son projet immobilier, tout en permettant à la Commune de maîtriser la durée d'immobilisation de son patrimoine et de disposer, à l'issue de ce délai, d'une faculté effective de remettre le bien sur le marché en cas de non-réalisation de la vente.
- Prise en charge, par l'acquéreur, des frais d'établissement et publication de l'acte authentique de vente notarié.
- Prise en charge, par la Ville, de l'établissement de l'état descriptif de division et de la publication aux hypothèques de ce dernier et du règlement de copropriété, en qualité de vendeur de lots d'une copropriété à créer.
- Insertion de clauses types à l'acte de vente au profit de la Ville : pacte de préférence en cas de revente, droit de rétrocession au profit de la Ville notamment en cas d'abandon du projet.

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCIDE

Article 1 : D'approuver la cession de l'immeuble communal sis 35 rue du Noble (partie habitation), cadastré section BT n°313, au profit de Messieurs PASTA Pierre et DUPERRAY Marvin (ou toute personne morale constituée exclusivement par ces derniers et leurs descendants directs, pouvant s'y substituer), aux conditions susmentionnées ;

Article 2 : D'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité à signer tout document relatif à ce dossier, 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,

- 33 Pour

SECRÉTAIRE DE SÉANCE
Marie-Thérèse GARMARD



LE MAIRE
Jean-Dominique ARTAUD



**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 17 février 2026

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES

À

COMMUNE D'ORANGE

SERVICE FONCIER

307, AVENUE DE L'ARC DE TRIOMPHE
84102 ORANGE CEDEX

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 : 2931 3882

Réf. OSE : 2026-84087-

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Désignation du bien : Logements dans une copropriété à créer

Adresse du bien : 35, Rue du Noble - 84100 ORANGE

Valeur : **90 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de **10%** (voir page 8)

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	11/02/2026
Date de visite	x
Caractère complet du dossier	11/02/2026
Délais supplémentaires	X
Date d'échéance	11/03/2026

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 trois appartements situés dans un immeuble mixte avec commerce en rez-de-chaussée, dans le cadre d'une cession à un opérateur privé en vue de redynamiser l'habitat du centre-ville.

21/03/2023 : Précédent avis du Pôle d'Évaluation Domaniale à hauteur de 200 000 € HT pour l'ensemble de l'immeuble (logements et commerce/réserve).

09/01/2024 : Réalisation d'un diagnostic structurel par une société d'ingénierie - Dossier remis au Pôle d'Évaluation Domanial pour l'évaluation.

09/02/2024 : Précédent avis du Pôle d'Évaluation Domaniale à hauteur de 97 000 € HT pour la partie logements.

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'Albuges, et le quartier Regent Saint-Clément). La principale activité économique du territoire est consacrée au commerce, transports et services.

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

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

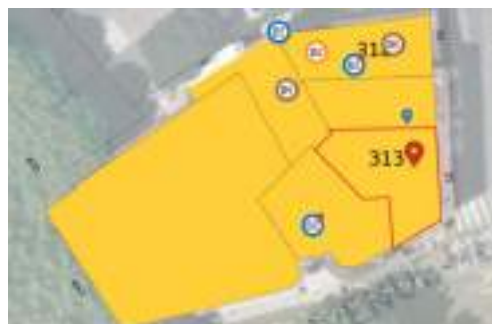
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien à évaluer est situé à proximité immédiate du cœur de ville, à l'intersection de la rue du Noble et de l'avenue Jean-Henri Fabre (axe passant). Il ne dispose pas d'ascenseur, ni de stationnement privatif.

4.3. Références Cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie au sol	Nature réelle
Orange	BT 313	35, Rue du Noble	98 m ²	Immeuble mixte



4.4. Descriptif

Immeuble mixte mitoyen sur deux côtés construit en 1870, élevé de deux étages sur un rez-de-chaussée à usage de commerce et de réserve.

Les étages abritent, trois logements, dont un au 1^{er} étage et deux 2^{ème} et dernier étage.

Projet de création d'une copropriété.

L'objet de l'évaluation porte sur la partie logement pour l'actualisation

Descriptif du précédent avis de 2024.

On accède aux logements depuis la rue du Noble via un couloir commun desservant l'arrière du commerce, la réserve et un escalier étroit menant aux étages. Les murs du couloir présentent des traces d'humidité (remontées capillaires).

- **1^{er} étage**

Le premier étage est composé d'un débarras non éclairé et d'un appartement de type T3. La pièce de vie (salon/cuisine) est située au-dessus du commerce est dispose d'une cheminée condamnée, de deux fenêtres et d'une baie vitrée accessible depuis 3 marches s'ouvrant précédemment sur un balcon détruit depuis pour des raisons de sécurité.

Pièce de vie/Cuisine



À la suite de la pièce de vie, une chambre avec un sol en vinyle PVC et une fenêtre donnant sur la rue du Noble et en contrebas de deux marches un couloir mène à une pièce aveugle non équipée de système de chauffage faisant office de chambre et à une salle d'eau avec toilettes.

Le **rapport d'ingénierie** constate sur les murs des auréoles de moisissure suite à des infiltrations des eaux de pluie depuis un conduit de cheminée ou d'une fuite d'eau provenant du deuxième étage.

Couloir



Pièce aveugle



Salle d'eau



L'ensemble de l'appartement nécessite d'importants travaux de remise aux normes (électricité prise terre, fenêtres double vitrage, isolation) et de rafraîchissement (murs, plafond, cuisine, salle d'eau).

- **2^{ème} étage**

Une cage d'escalier avec fenêtre de toit de type verrière en l'état mène au 2^{ème} étage. Présence de fissure aux murs. Un hall dessert deux appartements. Les parties communes sont à rafraîchir (couloir, palier, verrière).

Appartement 1 – Avenue Pierre-Henri Fabre

Appartement composé de deux pièces. Une pièce de vie/cuisine donnant sur l'avenue Pierre-Henri Fabre et une chambre sur la rue du noble. L'appartement dispose de toilettes mais pas de salle d'eau/bain.

Le **rapport d'ingénierie** constate de nombreuses fissures sur les plafonds, les murs dont refend, signe d'un affaiblissement du plancher en partie centrale, vers la cage d'escalier.

L'ensemble de l'appartement nécessite d'importants travaux de remise aux normes (électricité prise terre, fenêtres double vitrage, isolation, création d'une salle d'eau) et de rafraîchissement (murs, plafond, cuisine).

Pièce de vie/Cuisine	Chambre
	

Appartement 2 – Rue du Noble

Appartement composé de deux pièces. Une pièce à usage de cuisine/salle de vie s'ouvrant sur la rue du Noble et une pièce coté cour à usage de chambre avec salle d'eau. La cuisine dispose d'un équipement alimenté en gaz avec ventouse murale à retirer.

Le **rapport d'ingénierie** constate de nombreuses fissures sur les plafonds, les murs dont refend, signe d'un affaiblissement du plancher en partie centrale, vers la cage d'escalier.

L'ensemble du bien nécessite d'importants travaux de remise aux normes (électricité prise terre, fenêtres double vitrage, isolation) et de rafraîchissement (murs, plafond, cuisine, salle d'eau).

Couloir d'accès	Pièce de vie	Chambre
		

• Toiture – Rapport d'ingénierie

Inspection de la charpente et de la toiture via un drone. Il est constaté :

« La charpente en bois est ancienne et certains chevrons présentent un pourrissement avancé. De multiple chevrons font l'objet de ruine quasi-totale, ou sont en état de ruine proche ».

« La couverture de l'immeuble est vétuste (tuiles poreuses) avec plusieurs zones d'infiltrations des eaux de pluie (absence de tuile, abergement de cheminée, étanchéité absente entre murs mitoyens »

« Les gouttières sont vétustes et délabrés »

« Présence possible d'amiante dans les évacuations extérieures type cheminée présentes sur la toiture ».

Depuis la précédente évaluation le bien n'a pas subi de dégradation et aucun travaux n'ont été réalisés, seul le balcon du 1^{er} étage a été détruit.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune d'Orange
Origine de propriété : 13/06/2023 : Acquisition à Eric TOURNIAYRE de la parcelle BT 313 à hauteur de 190 000 € HT.

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 20 mars 2025

La parcelle BT 313 est classée en zone urbaine (UB - DPU renforcé) du PLU, correspondant aux Faubourgs et en zone verte du PPRI.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La méthode d'évaluation retenue est celle de la comparaison directe qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Critères : Immeuble de rapport sans garage d'une surface habitable de plus de 100 m² construit avant 1950 et disposant de 3 locaux d'habitation (sans studio) sur la commune d'Orange dans un rayon de 500 mètres autour de la parcelle BT 313, sur une période de recherche comprise entre de janvier 2023 et janvier 2026.

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (utile)	Nb locaux habitation
1	8404P01 2023P08773	87//BR/38//	6 PL DES FRERES MOUNET	05/04/2023	114	290 000 €	2 544 €	3 T1
2	8404P01 2023P15924	87//BT/313//	35 RUE DU NOBLE	13/06/2023	120	190 000 €	1 583 €	2 T1 et 1 T4
3	8404P01 2023P23926	87//BO/159//	4 RUE NOTRE DAME	14/12/2023	110	200 000 €	1 818 €	3 T2
4	8404P01 2024P14741	87//BR/165//	41 RUE DE L'ANCIEN HOPITAL	08/08/2024	105	283 000 €	2 695 €	2 T1 et 1 T2
5	8404P01 2025P07432	87//BO/144//	6 PL CLEMENCEAU	17/04/2025	211	260 000 €	1 232 €	2 T2 et 1 T3
6	8404P01 2025P07527	87//BO/41//	19 RUE NOTRE DAME	28/04/2025	124	220 000 €	1 774 €	3 T1

Prix moyen	1 941 €
Prix médian	1 796 €

Pour ce type de bien, le prix au m² est compris entre 1 232 € et 2 695 €.
 Le prix moyen au m² s'établit à 1 941 € et le prix médian à 1 796 €.

8.1.2. Autres sources

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Le diagnostic structurel établi en janvier 2024, fait ressortir une liste de désordres observés sur l'immeuble à évaluer, dont d'importants travaux sur la toiture. L'enveloppe des coûts des travaux à prévoir en supplément de la rénovation complète des logements s'avère importante.

L'étude de marché porte sur des biens bénéficiant d'un bon entretien.

Au regard de ces éléments il est retenu la valeur basse des termes de référence, soit 1 232 €/m² sur laquelle il est appliqué un abattement de 50 % pour la prise en compte de l'état dégradé du bien et des travaux à entreprendre. La valeur finale est de **616 €/m²**.

$$616 \text{ €} \times 146,3 \text{ m}^2 = 90\,121 \text{ €} \text{ arrondi à } \mathbf{90\,000 \text{ €}}$$

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 90 000 €

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **81 000 €**.

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 des coûts, qui ne peuvent alors être reprochés 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

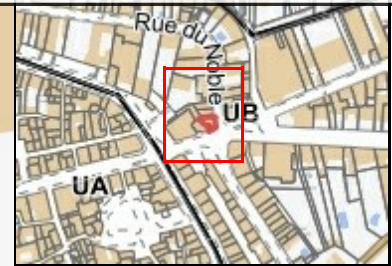


LYDIE TRAVIER



PAYS D'ORE
EN PROVENCE

Envoyé en préfecture le 15/09/2026
Reçu en préfecture le 15/09/2026
Publié le
ID : 084-218400877-20260907-DL_592_2026-DE

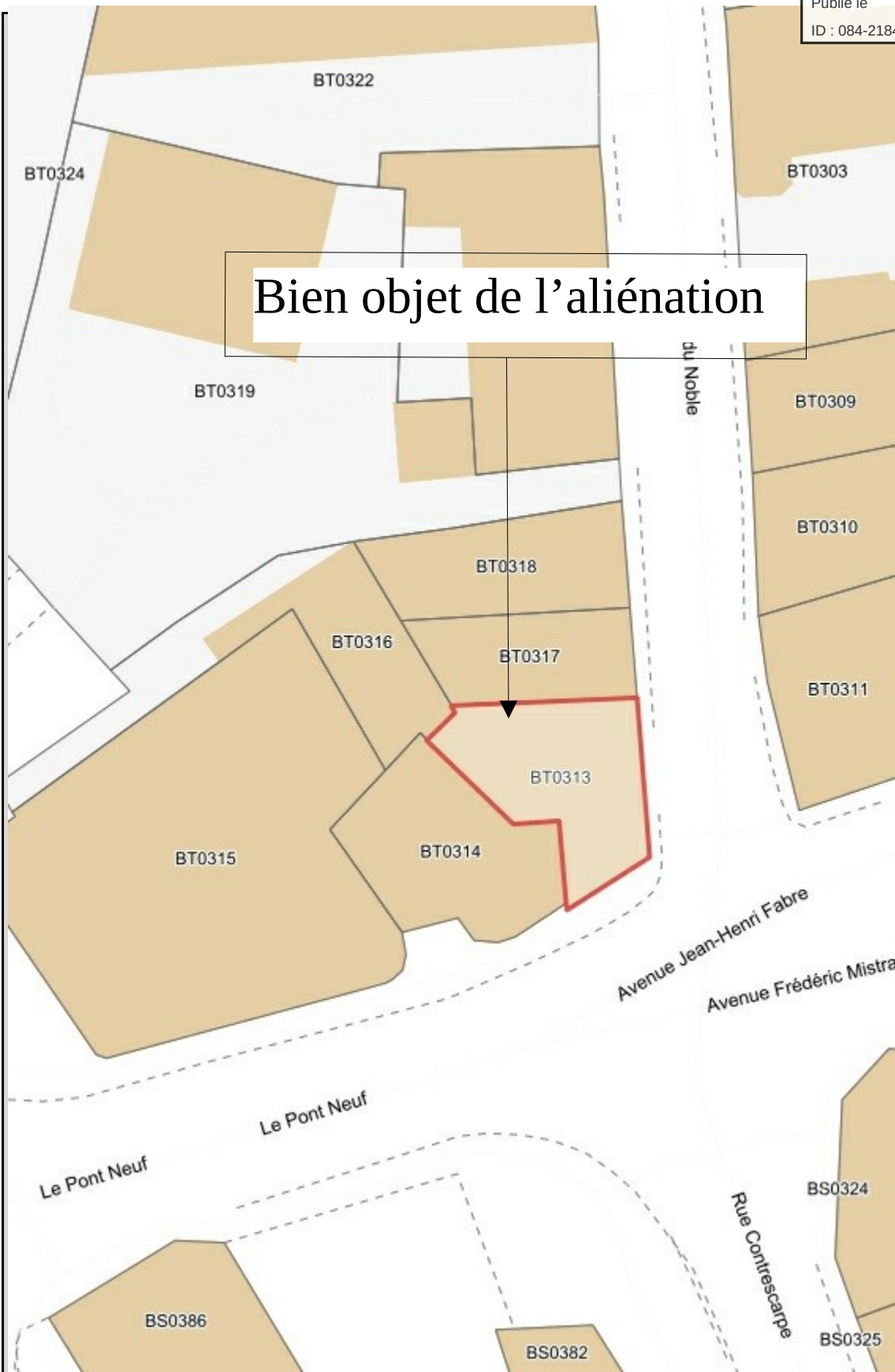


Bien objet de l'aliénation

Légende

Cadastre 2025

Parcèle



REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE : ALIENATION DE GRE A GRE DE L'IMMEUBLE CADASTRE SECTION BT N°313 (PARTIE HABITATION) SIS 35 RUE DU NOBLE AU PROFIT DE MESSIEURS PIERRE PASTA ET MARVIN DUPERRAY

Envoyé en préfecture le 15/09/2026

Reçu en préfecture le 15/09/2026

Publié le



ID : 084-218400877-20260907-DL_592_2026-DE

**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 17 février 2026

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES

À

COMMUNE D'ORANGE

SERVICE FONCIER

307, AVENUE DE L'ARC DE TRIOMPHE
84102 ORANGE CEDEX

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 : 2931 3882

Réf. OSE : 2026-84087-

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Désignation du bien : Logements dans une copropriété à créer

Adresse du bien : 35, Rue du Noble - 84100 ORANGE

Valeur : **90 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de **10%** (voir page 8)

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	11/02/2026
Date de visite	x
Caractère complet du dossier	11/02/2026
Délais supplémentaires	X
Date d'échéance	11/03/2026

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 trois appartements situés dans un immeuble mixte avec commerce en rez-de-chaussée, dans le cadre d'une cession à un opérateur privé en vue de redynamiser l'habitat du centre-ville.

21/03/2023 : Précédent avis du Pôle d'Évaluation Domaniale à hauteur de 200 000 € HT pour l'ensemble de l'immeuble (logements et commerce/réserve).

09/01/2024 : Réalisation d'un diagnostic structurel par une société d'ingénierie - Dossier remis au Pôle d'Évaluation Domanial pour l'évaluation.

09/02/2024 : Précédent avis du Pôle d'Évaluation Domaniale à hauteur de 97 000 € HT pour la partie logements.

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'Albuges, et le quartier Regent Saint-Clément). La principale activité économique du territoire est consacrée au commerce, transports et services.

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

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

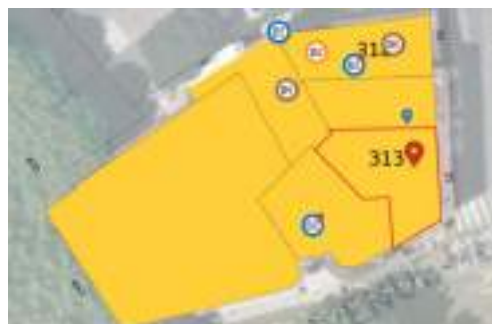
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien à évaluer est situé à proximité immédiate du cœur de ville, à l'intersection de la rue du Noble et de l'avenue Jean-Henri Fabre (axe passant). Il ne dispose pas d'ascenseur, ni de stationnement privatif.

4.3. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie au sol	Nature réelle
Orange	BT 313	35, Rue du Noble	98 m ²	Immeuble mixte



4.4. Descriptif

Immeuble mixte mitoyen sur deux côtés construit en 1870, élevé de deux étages sur un rez-de-chaussée à usage de commerce et de réserve.

Les étages abritent, trois logements, dont un au 1^{er} étage et deux 2^{ème} et dernier étage.

Projet de création d'une copropriété.

L'objet de l'évaluation porte sur la partie logement pour l'actualisation

Descriptif du précédent avis de 2024.

On accède aux logements depuis la rue du Noble via un couloir commun desservant l'arrière du commerce, la réserve et un escalier étroit menant aux étages. Les murs du couloir présentent des traces d'humidité (remontées capillaires).

- **1^{er} étage**

Le premier étage est composé d'un débarras non éclairé et d'un appartement de type T3. La pièce de vie (salon/cuisine) est située au-dessus du commerce est dispose d'une cheminée condamnée, de deux fenêtres et d'une baie vitrée accessible depuis 3 marches s'ouvrant précédemment sur un balcon détruit depuis pour des raisons de sécurité.

Pièce de vie/Cuisine



À la suite de la pièce de vie, une chambre avec un sol en vinyle PVC et une fenêtre donnant sur la rue du Noble et en contrebas de deux marches un couloir mène à une pièce aveugle non équipée de système de chauffage faisant office de chambre et à une salle d'eau avec toilettes.

Le **rapport d'ingénierie** constate sur les murs des auréoles de moisissure suite à des infiltrations des eaux de pluie depuis un conduit de cheminée ou d'une fuite d'eau provenant du deuxième étage.

Couloir



Pièce aveugle



Salle d'eau



L'ensemble de l'appartement nécessite d'importants travaux de remise aux normes (électricité prise terre, fenêtres double vitrage, isolation) et de rafraîchissement (murs, plafond, cuisine, salle d'eau).

- **2^{ème} étage**

Une cage d'escalier avec fenêtre de toit de type verrière en l'état mène au 2^{ème} étage. Présence de fissure aux murs. Un hall dessert deux appartements. Les parties communes sont à rafraîchir (couloir, palier, verrière).

Appartement 1 – Avenue Pierre-Henri Fabre

Appartement composé de deux pièces. Une pièce de vie/cuisine donnant sur l'avenue Pierre-Henri Fabre et une chambre sur la rue du noble. L'appartement dispose de toilettes mais pas de salle d'eau/bain.

Le **rapport d'ingénierie** constate de nombreuses fissures sur les plafonds, les murs dont refend, signe d'un affaiblissement du plancher en partie centrale, vers la cage d'escalier.

L'ensemble de l'appartement nécessite d'importants travaux de remise aux normes (électricité prise terre, fenêtres double vitrage, isolation, création d'une salle d'eau) et de rafraîchissement (murs, plafond, cuisine).

Pièce de vie/Cuisine	Chambre
	

Appartement 2 – Rue du Noble

Appartement composé de deux pièces. Une pièce à usage de cuisine/salle de vie s'ouvrant sur la rue du Noble et une pièce coté cour à usage de chambre avec salle d'eau. La cuisine dispose d'un équipement alimenté en gaz avec ventouse murale à retirer.

Le **rapport d'ingénierie** constate de nombreuses fissures sur les plafonds, les murs dont refend, signe d'un affaiblissement du plancher en partie centrale, vers la cage d'escalier.

L'ensemble du bien nécessite d'importants travaux de remise aux normes (électricité prise terre, fenêtres double vitrage, isolation) et de rafraîchissement (murs, plafond, cuisine, salle d'eau).

Couloir d'accès	Pièce de vie	Chambre
		

- Toiture – Rapport d'ingénierie**

Inspection de la charpente et de la toiture via un drone. Il est constaté :

« La charpente en bois est ancienne et certains chevrons présentent un pourrissement avancé. De multiple chevrons font l'objet de ruine quasi-totale, ou sont en état de ruine proche ».

« La couverture de l'immeuble est vétuste (tuiles poreuses) avec plusieurs zones d'infiltrations des eaux de pluie (absence de tuile, abergement de cheminée, étanchéité absente entre murs mitoyens »

« Les gouttières sont vétustes et délabrés »

« Présence possible d'amiante dans les évacuations extérieures type cheminée présentes sur la toiture ».

Depuis la précédente évaluation le bien n'a pas subi de dégradation et aucun travaux n'ont été réalisés, seul le balcon du 1^{er} étage a été détruit.

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

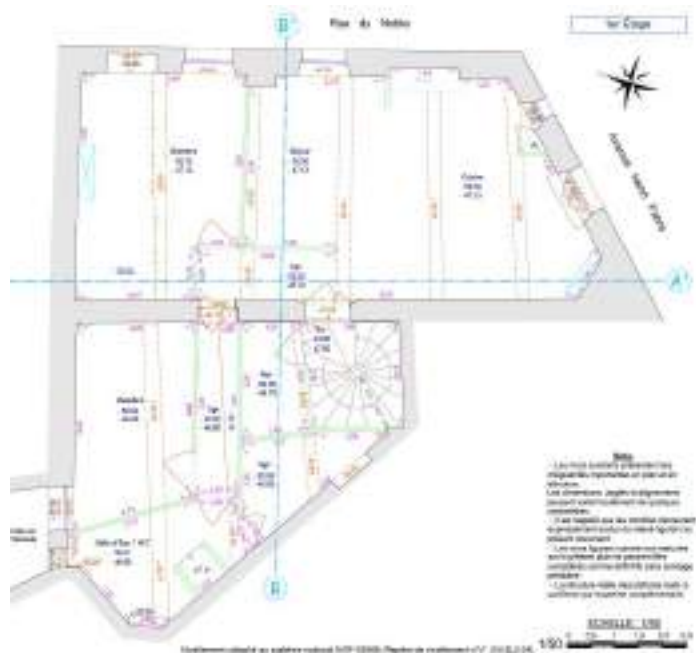
Source Consultant – Plan d'un géomètre :

Désignation	Surface
1 ^{er} étage	74,3 m ²
2 ^{ème} étage	72 m ²
Total	146,3 m²

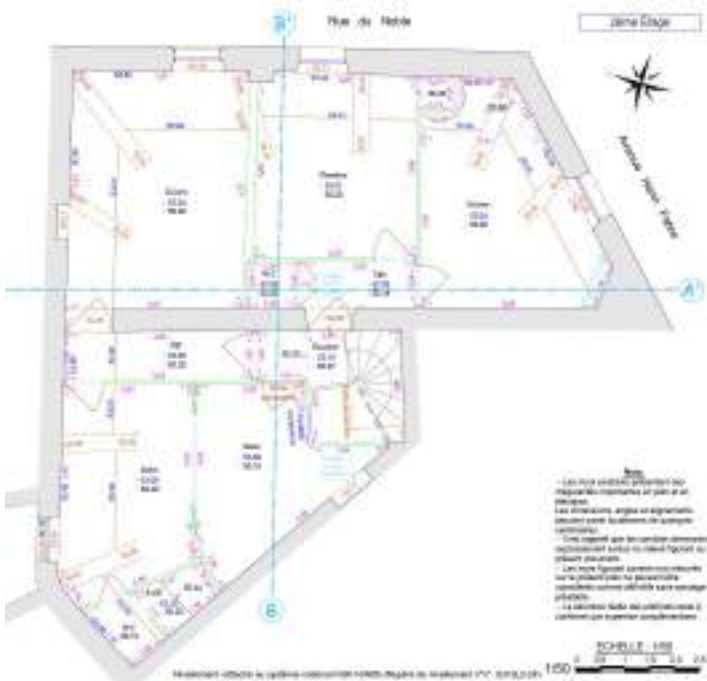
Les surfaces mesurées par le géomètre diffèrent des surfaces déclarées au Cadastre par le précédent propriétaire à savoir au 1^{er} étage 76 m² et 2^{ème} étage 39 m² + 49 m².

Au regard des plans présentés et des surfaces relevées par le géomètre, ces dernières seront préférées pour l'évaluation des logements de l'immeuble sis 35, rue du Noble à celles déclarées au cadastre car plus probantes.

Source : Consultant



Source : Consultant



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune d'Orange
Origine de propriété : 13/06/2023 : Acquisition à Eric TOURNIAYRE de la parcelle BT 313 à hauteur de 190 000 € HT.

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 20 mars 2025

La parcelle BT 313 est classée en zone urbaine (UB - DPU renforcé) du PLU, correspondant aux Faubourgs et en zone verte du PPRI.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La méthode d'évaluation retenue est celle de la comparaison directe qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Critères : Immeuble de rapport sans garage d'une surface habitable de plus de 100 m² construit avant 1950 et disposant de 3 locaux d'habitation (sans studio) sur la commune d'Orange dans un rayon de 500 mètres autour de la parcelle BT 313, sur une période de recherche comprise entre de janvier 2023 et janvier 2026.

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (utile)	Nb locaux habitation
1	8404P01 2023P08773	87//BR/38//	6 PL DES FRERES MOUNET	05/04/2023	114	290 000 €	2 544 €	3 T1
2	8404P01 2023P15924	87//BT/313//	35 RUE DU NOBLE	13/06/2023	120	190 000 €	1 583 €	2 T1 et 1 T4
3	8404P01 2023P23926	87//BO/159//	4 RUE NOTRE DAME	14/12/2023	110	200 000 €	1 818 €	3 T2
4	8404P01 2024P14741	87//BR/165//	41 RUE DE L'ANCIEN HOPITAL	08/08/2024	105	283 000 €	2 695 €	2 T1 et 1 T2
5	8404P01 2025P07432	87//BO/144//	6 PL CLEMENCEAU	17/04/2025	211	260 000 €	1 232 €	2 T2 et 1 T3
6	8404P01 2025P07527	87//BO/41//	19 RUE NOTRE DAME	28/04/2025	124	220 000 €	1 774 €	3 T1

Prix moyen	1 941 €
Prix médian	1 796 €

Pour ce type de bien, le prix au m² est compris entre 1 232 € et 2 695 €.
 Le prix moyen au m² s'établit à 1 941 € et le prix médian à 1 796 €.

8.1.2. Autres sources

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Le diagnostic structurel établi en janvier 2024, fait ressortir une liste de désordres observés sur l'immeuble à évaluer, dont d'importants travaux sur la toiture. L'enveloppe des coûts des travaux à prévoir en supplément de la rénovation complète des logements s'avère importante.

L'étude de marché porte sur des biens bénéficiant d'un bon entretien.

Au regard de ces éléments il est retenu la valeur basse des termes de référence, soit 1 232 €/m² sur laquelle il est appliqué un abattement de 50 % pour la prise en compte de l'état dégradé du bien et des travaux à entreprendre. La valeur finale est de **616 €/m²**.

$$616 \text{ €} \times 146,3 \text{ m}^2 = 90\,121 \text{ €} \text{ arrondi à } \mathbf{90\,000 \text{ €}}$$

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 90 000 €

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **81 000 €**.

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 des coûts, qui ne peuvent alors être reprochés 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 SECRÉT 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_593_2026

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

SÉANCE DU LUNDI 07 SEPTEMBRE 2026

Nombre de membres

En exercice :	35
Présents :	31
Votants :	33

Pour :	33
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 **15 SEP. 2026**

L'an deux mille vingt six, le sept septembre , le Conseil municipal de la Commune d'Orange, légalement convoqué par le maire le 1^{er} septembre 2026, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à l'Hôtel de Ville à Orange.

Sous la présidence de Monsieur Jean-Dominique ARTAUD, Maire.

Étaient présents

Monsieur Jean-Dominique ARTAUD, Madame Annick BADOR, Monsieur Jean-Pierre PASERO, Madame Frédérique VIDAL, Monsieur Nicolas ARNOUX, Madame Christine MARTIN, Monsieur Florent AGRO, Madame Marie-Thérèse GALMARD, Monsieur Denis SABON, Madame Agnès JEANJEAN, Monsieur Philippe DRAPIER, Madame Marcelle ARSAC, Monsieur David MARSEILLE, Madame Hélène DALBIES, Monsieur Jean-Claude FREMERY, Madame Peggy LELEU, Monsieur Alphonse BOURRET, Madame Jeanine GOUDET, Madame Laure ROBIN, Monsieur Michel OLIVEIRA, Monsieur Christophe LESTERLAN, Madame Linda COSTA, Madame Joelle EICKMAYER, Monsieur Xavier MARQUOT, Madame Céline BEYNEIX, Monsieur Stéphane LANOY, Monsieur Christian GASTOU, Madame Sylvie AUMAGE, Monsieur Olivier TROUSSE, Monsieur Brigitte LAOURIGA, Monsieur Philippe SOLA

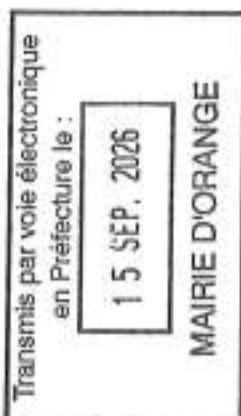
Absents représentés

Madame Catherine GASPA représenté(e) par Madame Céline BEYNEIX, Monsieur Jonathan ARGENSON représenté(e) par Madame Joelle EICKMAYER

Absents

Madame Stefana TESU, Monsieur Jacques BOMPARD

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



REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE – ALIENATION DE GRE A GRE DE L'IMMEUBLE COMMUNAL (PARTIE HABITATION) SIS 2 RUE VICTOR HUGO AU PROFIT DE MONSIEUR ET MADAME CHRISTOPHE GUERY
--

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2241-1 ;

VU le diagnostic structurel n°2248 BK établi par la Société d'Ingénierie et Technique du Bâtiment en date du 13 mai 2025 portant sur l'immeuble sis 2 Rue Victor Hugo ;

VU la délibération n°457_2025 du Conseil Municipal en date du 19 juin 2025, visée en Préfecture le 26 juin 2025, portant cession des immeubles communaux mitoyens sis 2 rue Victor Hugo (partie habitation) et 1 Boulevard Édouard Daladier ;

VU l'avis du Domaine n°21800 en date du 2 avril 2026 ;

VU le courrier de Monsieur et Madame Christophe GUERY en date du 6 août 2026 ;

Suivant délibération n°457_2025 en date du 19 juin 2025, le Conseil Municipal a entériné la cession des immeubles communaux mitoyens sis 2 rue Victor Hugo (partie habitation) et 1 Boulevard Édouard Daladier au profit de Monsieur et Madame Christophe GUERY. Suite à la non obtention de leur financement bancaire, ces derniers n'ont pu donner suite à ladite transaction.

Par courrier en date du 6 août 2026, Monsieur et Madame Christophe GUERY ont manifesté leur souhait d'acquérir uniquement la partie habitation de l'immeuble communal 2 rue Victor Hugo, cadastré section BO n°56 (lots n°2,3 et 4) et n°343 (lots n°3,4 et 5), d'une contenance cadastrale de 88 m² environ, en vue d'une réhabilitation globale, à savoir :

- réalisation des travaux de rénovation lourde (réfection totale la toiture, escalier et parties communes) afin de pallier aux désordres structurels de l'immeuble, identifiés par le diagnostic structurel n°2248 BK établi par la Société d'Ingénierie et Technique du Bâtiment en date du 13 mai 2025 ;
- rénovation totale des trois appartements dégradés vacants afin de produire une offre de logements de qualité attirant de nouveaux habitants en centre-ville ;
- coût estimatif des travaux de réhabilitation, portés par l'acquéreur, estimé à 160 000,00 € TTC environ

Il est précisé que la Commune entend conserver la propriété du local commercial en rez-de-chaussée dudit immeuble dans le cadre de la politique municipale incitative de redynamisation du centre-ville (rénovation de locaux commerciaux vacants, mise en place de baux commerciaux précaires attractifs...).

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 qualitatif de redynamisation de l'habitat du centre-ville, en procédant à la cession du bien communal sus-désigné, relevant du domaine privé de la commune, aux conditions suivantes :

- Prix fixé à 123 000,00 € conformément à l'avis du Domaine en date du 2 avril 2026 ;
- Conclusion préalable d'une promesse unilatérale de vente pour une durée ferme de 5 mois à compter de sa signature, l'acquéreur pouvant lever l'option d'achat à tout moment pendant cette période.
- La promesse unilatérale de vente sera conclue sans condition suspensive au bénéfice de l'acquéreur (obtention d'un financement bancaire, d'une autorisation administrative nécessaire à la réalisation du projet, faisabilité technique ou économique du projet), ce dernier étant informé qu'il lui appartient d'effectuer,

avant la levée de l'option, toutes les vérifications et diligences qu'il estime nécessaires.

- Aucune indemnité d'immobilisation ne sera exigée de l'acquéreur lors de la signature de la promesse ; la Commune acceptant cette absence d'indemnité en considération notamment de la durée limitée de l'engagement et l'absence de conditions suspensives.
- À défaut de levée d'option dans le délai de 5 mois, la promesse deviendra caduque. Aucune prorogation tacite ne pourra intervenir. Toute prorogation éventuelle devra faire l'objet d'un accord exprès de la commune et, lorsque cela est juridiquement nécessaire, d'une nouvelle délibération de l'organe délibérant. Ce délai est retenu afin de permettre à l'acquéreur de réaliser l'ensemble des diligences nécessaires à la faisabilité et à la viabilité de son projet immobilier, tout en permettant à la Commune de maîtriser la durée d'immobilisation de son patrimoine et de disposer, à l'issue de ce délai, d'une faculté effective de remettre le bien sur le marché en cas de non-réalisation de la vente.
- Prise en charge, par l'acquéreur, des frais d'établissement et publication de l'acte authentique de vente notarié.
- Prise en charge, par la Ville, de la publication aux hypothèques de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, en qualité de vendeur de lots d'une copropriété à créer.
- Insertion de clauses types à l'acte de vente au profit de la Ville : pacte de préférence en cas de revente, droit de rétrocession au profit de la Ville notamment en cas d'abandon du projet.

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCIDE

Article 1 : D'annuler la délibération n°457/2025 en date du 19 juin 2025, visée en Préfecture le 26 juin 2025, par laquelle le Conseil Municipal a entériné la cession des immeubles communaux mitoyens sis 2 rue Victor Hugo (partie habitation) et 1 Boulevard Édouard Daladier au profit de Monsieur et Madame GUERY ;

Article 2 : D'approuver la cession de l'immeuble communal sis 2 rue Victor Hugo (partie habitation), cadastré section BO n°56 (lots n°2,3 et 4) et n°343 (lots n°3,4 et 5), au profit de Monsieur et Madame Christophe GUERY (ou toute personne morale constituée exclusivement par ces derniers et leurs descendants directs, pouvant s'y substituer), aux conditions susmentionnées ;

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

- 33 Pour

SECRÉTAIRE DE SÉANCE
Marie-Thérèse GALMARD



LE MAIRE
Jean-Dominique ARTAUD



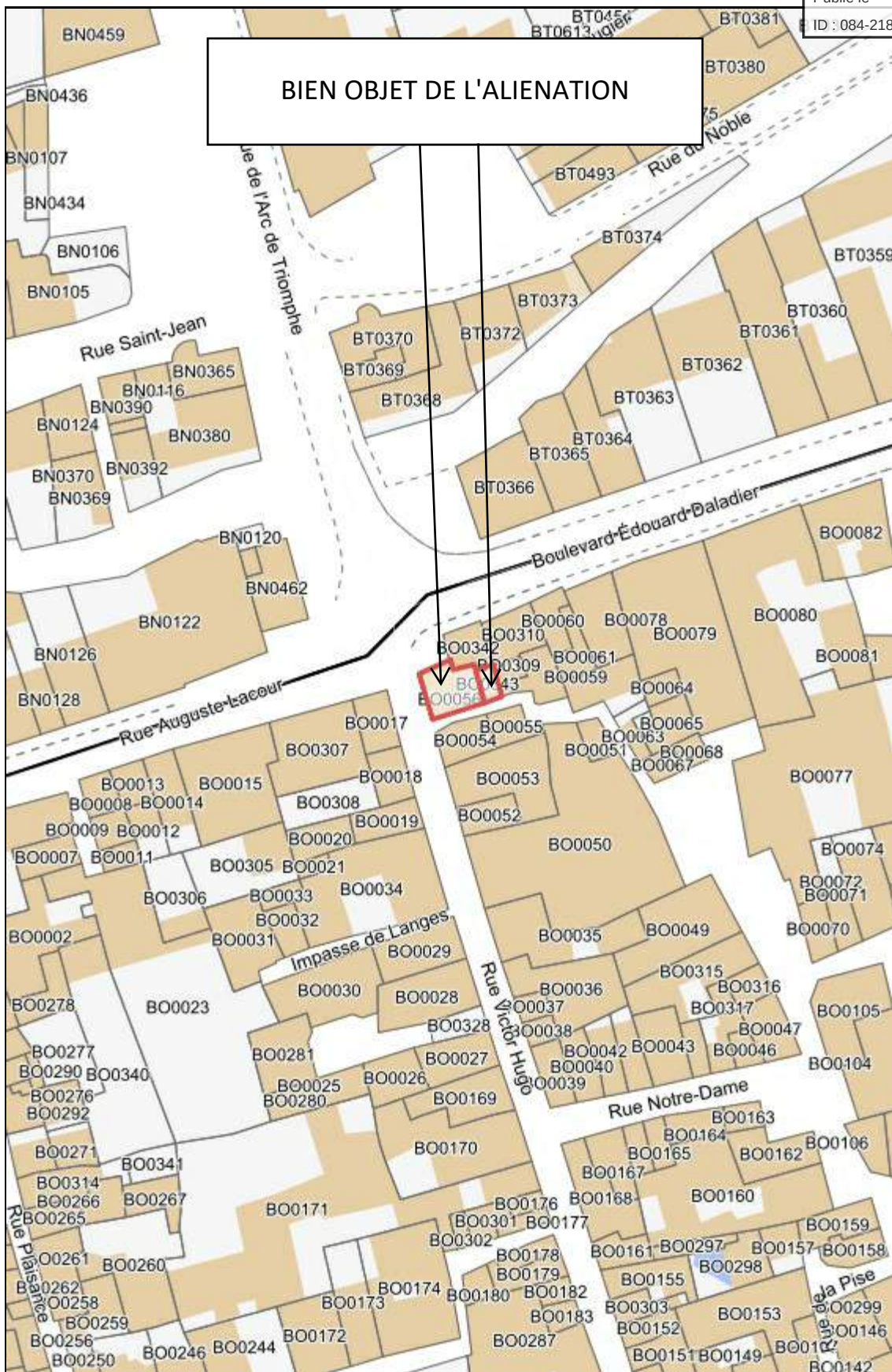
BIEN OBJET DE L'ALIENATION



Légende

Cadastre 2024

Parcelle



Commentaires :

CONSEIL MUNICIPAL : REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE – ALIENATION DE GRE A GRE DE L'IMMEUBLE COMMUNAL CADASTRE SECTION BO N° 56 ET 343 (LOTS 3, 4 ET 5) SIS RUE VICTOR HUGO (PARTIE HABITATION) AU PROFIT DE MONSIEUR ET MADAME CHRISTOPHE GUERY

**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 2 avril 2026

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES FINANCES PUBLIQUES

À

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 : 3038 0735
Réf. OSE : 2026-84087-21800

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 : Appartements dans une immeuble mixte

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

Valeur : 123 000 € 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	01/04/2026
Date de visite	x
Caractère complet du dossier	01/04/2026
Délais supplémentaires	X
Date d'échéance	01/05/2026

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

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

3.2. Nature de la saisine

X	Réglementaire
	Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016
	Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local ...)

3.3. Projet et prix envisagé

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

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

03/12/2024 : Précédent avis du Pôle d'Évaluation Domaniale à hauteur de 123 000 € HT.

13/05/2025 : Réalisation par une société d'ingénierie d'un diagnostic structurel initial.

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.

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 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

L'immeuble à évaluer est situé dans le cœur de ville à l'intersection de la rue Victor Hugo et de la route départementale 976 encerclant le centre historique (axe passant). Le bien s'assoit sur deux parcelles cadastrées BO 56 et BO 343.



4.3. Références Cadastres

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

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



4.4. Descriptif

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parcelle BO 343 - Une partie du bien est imbriquée dans la parcelle BO 343 (copropriété) au niveau du 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage (lots 3, 4 et 5). Plan ci-dessous :



Le diagnostic structurel initial, fait état d'infiltrations d'eau depuis la toiture. Cette dernière présente des couvertures vétustes réalisées en tuiles et en tôles ondulées en fibres-ciment susceptibles de contenir de l'amiante.

Le diagnostic préconise une réfection complète de la couverture, afin de pérenniser l'état de conservation de l'immeuble au travers d'une mise hors d'eau.

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

Il est déclaré au cadastre la présence de deux appartements de 70 m² chacun ; soit une surface habitable totale de **140 m²**.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune d'Orange

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

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Les biens sont libres de toutes occupations.

6 - URBANISME

La commune d'Orange est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont la dernière modification a été approuvée le 20 mars 2025.

Les parcelles BO 56 et BO 343 sont classées en zone urbaine (UA - DPU renforcé) du PLU, correspondant au centre historique. Les parcelles se trouvent en zone jaune du PPRI.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La méthode d'évaluation retenue est celle de la comparaison directe qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Critères : Appartements d'une surface habitables comprise entre 60 et 80 m², situés dans des immeubles sans stationnements, ni ascenseur dans un rayon de recherche de 300 mètres autour des parcelles BO 56 et BO 343, sur une période allant de janvier 2023 à janvier 2026.

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
1	8404P01 2023P03117	87//BR/300//5 et s.	9 RUE PETITE FUSTERIE	20/01/2023	61	80 150 €	1 314 €
2	8404P01 2023P03638	87//BN/122//57 et 62	1 RUE AUGUSTE LACOUR	22/02/2023	69	142 600 €	2 067 €
3	8404P01 2023P12818	87//BN/134//4 et 8	16 RUE SAINT JEAN	16/06/2023	68	90 000 €	1 324 €
4	8404P01 2023P12281	87//BO/229//11	34 CRS ARISTIDE BRIAND	19/06/2023	60	116 100 €	1 935 €
5	8404P01 2023P13065	87//BO/133//4	9 RUE SAINT MARTIN	30/06/2023	68	111 300 €	1 637 €
6	8404P01 2025P07030	87//BO/160//18	6 RUE NOTRE DAME	17/04/2025	80	95 000 €	1 188 €
7	8404P01 2025P23218	87//BN/135//104	9 RUE AUGUSTE LACOUR	19/12/2025	60	123 000 €	2 050 €

Prix moyen	1 645 €
Prix médian	1 637 €

Pour ce type de bien, le prix au m² est compris entre 1 188 € et 2 067 €.

Le prix moyen au m² s'établit à 1 645 € et le prix médian à 1 637 €.

8.1.2. Autres sources

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

L'immeuble est inoccupé depuis de nombreuses années et se détériore. Des travaux d'isolation et de rénovation sont à prévoir, ainsi que la réfection complète de la couverture du bâti.

Au regard de ces éléments, il est retenu la fourchette base de l'étude de marchés ; soit **1 100 €/m²**, sur laquelle est appliqué un abattement de 20 %.

La valeur finale est de **880 €/m²**.

$$880 \text{ €} \times 140 \text{ m}^2 = 123\,200 \text{ €} \text{ arrondi à } \mathbf{123\,000 \text{ €}}$$

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 123 000 €

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **110 700 €**.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

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

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

* pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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

ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées

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

L'Inspectrice des Finances Publiques



LYDIE TRAVIER

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

MAITRE D'OUVRAGE : MAIRIE D'ORANGE
PLACE GEORGES CLEMENCEAU
BP 187
84106 ORANGE CEDEX



MISSIONS DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR DES OPERATIONS DE MISE EN SECURITE D'IMMEUBLES SIS :

2, rue Victor Hugo – 84100, Orange
Cadastre : Feuille 000 BO 01 – Parcelle 56

DIAGNOSTIC STRUCTUREL INITIAL VISITE DU 13/05/2025

AFF. S.I.T.B : 2248 BK



SOCIETE D'INGENIERIE ET TECHNIQUE DU BATIMENT
BP 60015 13266 MARSEILLE 08 CCT1
Tél : 04 91 06 56 77

MISSIONS DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR DES OPERATIONS DE MISE EN SECURITE
SIS : 2, rue Victor Hugo – 84100, Orange (Feuille 000 BO 01 – Parcelle n°56)

DIAGNOSTIC STRUCTUREL INITIAL

SOMMAIRE

1	PRÉAMBULE	3
1.1	OBJET DU DOCUMENT	3
1.2	DOCUMENTS DE REFERENCE	3
1.3	LOCALISATION	4
1.3.1	Cadastre	4
1.3.2	Situation géographique	4
2	REPORTAGE DE LA VISITE DU 15/03/2025	5
2.1	LOCAUX R+3 SOUS COUVERTURE	5
3	COUVERTURE	11
4	SYNTHESES DES INVESTIGATIONS ET PRÉCONISATIONS	15
4.1	SYNTHESES DES INVESTIGATIONS	15
4.2	PRÉCONISATIONS	15

1 PRÉAMBULE

1.1 Objet du document

Le présent document a pour objet de rendre compte des désordres visibles et de qualifier l'état structurel d'un logement sous toiture propriété Ville d'Orange sur un immeuble situé 2, rue Victor Hugo – 84100, Orange.

Ce rapport constitue le diagnostic structurel initial dans le cadre du marché à bons de commande de maîtrise d'œuvre pour des opérations de mise en sécurité d'immeubles avec le Maître d'Ouvrage précité.

Les constats établis au présent rapport font suite à une visite sur site effectuée en date du 13/05/2025, qui s'est portée uniquement au droit des locaux du troisième étage sous couverture rampante bien propriété de la Ville d'Orange.

Le présent diagnostic est réalisé en fonction des relevés consécutifs à notre visite à la date ci-dessus précisée, il ne peut en aucun cas être considéré comme exhaustif sur l'état de dégradation du bâtiment qui pourrait le cas échéant évoluer.

1.2 Documents de référence

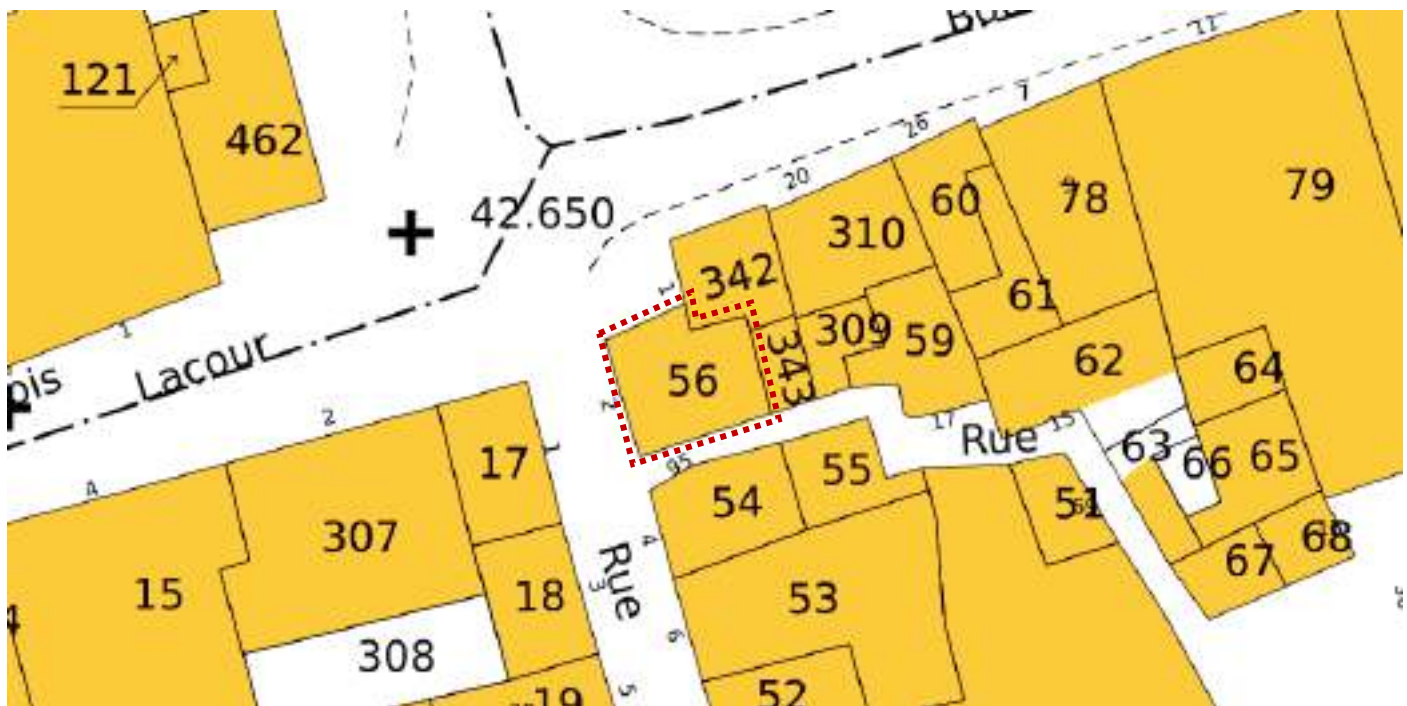
Il ne nous a pas été remis de documents dans le cadre de notre visite et pour l'établissement de ce rapport.

MISSIONS DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR DES OPERATIONS DE MISE EN SECURITE
SIS : 2, rue Victor Hugo – 84100, Orange (Feuille 000 BO 01 – Parcelle n°56)

DIAGNOSTIC STRUCTUREL INITIAL

1.3 Localisation

1.3.1 Cadastre



Situation du projet sur la feuille cadastrale
Parcelle n°56 – Feuille 000 BO 01 – Commune : ORANGE (84100)

1.3.2 Situation géographique



Situation du projet depuis une prise de vue aérienne (Source : GEOPORTAIL / Date 13/06/2024)

2 REPORTAGE DE LA VISITE DU 15/03/2025

La construction objet du présent diagnostic est un ancien immeuble d'habitation, élevé de trois étages sur rez-de-chaussée, comprenant un local commercial en activités au rez-de-chaussée, et des logements aux étages. Le rapport est relatif au logement situé en partie haute sous toiture rampante, logement inoccupé lors de notre visite.

Les observations faites lors de la visite du bâtiment en date du 13/05/2025 sont répertoriées ci-après par localisation.

2.1 Locaux R+3 sous couverture

Le pan Sud de la couverture est constitué d'une charpente de pannes bois circulaires, orientées parallèlement à la façade Ouest, et prenant appuis à une extrémité en façade Sud, et à l'autre extrémité au droit d'un mur de refend.

La sous-face rampante de la couverture n'est pas visible en raison d'un plafond rampant en lattes bois qui doit ménager probablement une isolation et la structure bois porteuse des plaques sous tuile. Les pannes sont recouvertes d'un revêtement de peinture, et font l'objet ponctuellement de fendages longitudinaux.

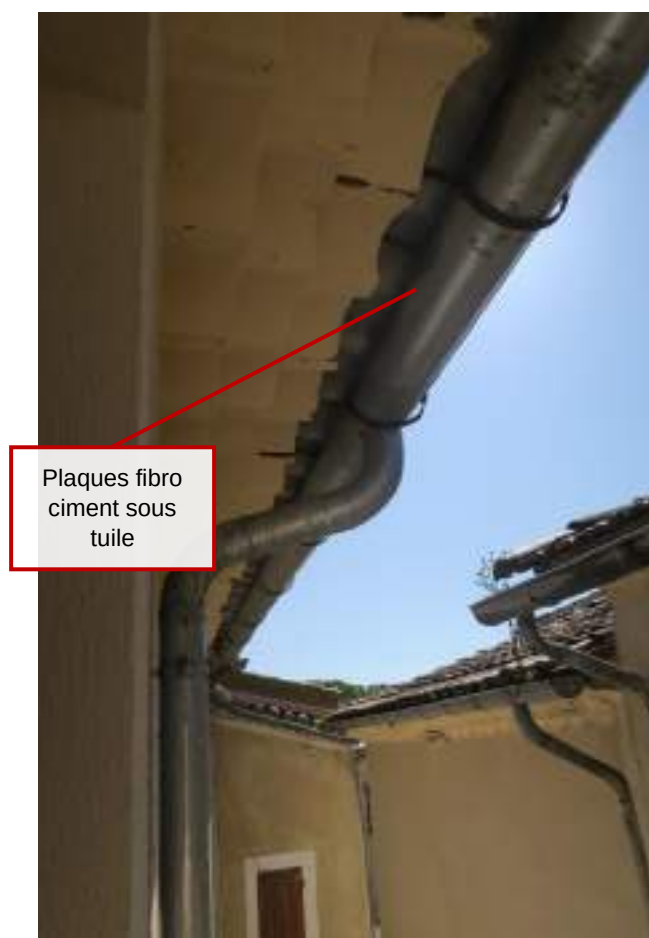
Les poutres bois sont de section assez faible, mais ne présentent pas de flèche importante à première vue.

En extérieur il est constaté une génoise peinte et un ensemble gouttière et descente en zinc récentes.



MISSIONS DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR DES OPERATIONS DE MISE EN SECURITE
SIS : 2, rue Victor Hugo – 84100, Orange (Feuille 000 BO 01 – Parcelle n°56)

DIAGNOSTIC STRUCTUREL INITIAL



Plaques fibro
ciment sous
tuile

Les plafonds lattis sont impactés en plusieurs endroits par des moisissures, conséquences d'infiltrations des eaux de pluie depuis la couverture.



Mur de
façade Sud

Vue locaux R+3 sous pan de couverture Sud

MISSIONS DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR DES OPERATIONS DE MISE EN SECURITE
SIS : 2, rue Victor Hugo – 84100, Orange (Feuille 000 BO 01 – Parcelle n°56)

DIAGNOSTIC STRUCTUREL INITIAL



Vues moisissures plafonds lattis locaux R+3 sous pan de couverture Sud

MISSIONS DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR DES OPERATIONS DE MISE EN SECURITE
SIS : 2, rue Victor Hugo – 84100, Orange (Feuille 000 BO 01 – Parcelle n°56)

DIAGNOSTIC STRUCTUREL INITIAL

Dans la partie Ouest de la couverture, les infiltrations sont localisées en périphérie des arbalétriers bois supports des chevrons.



Vues locaux R+3 sous pans de couverture Ouest poutre bois cassée

MISSIONS DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR DES OPERATIONS DE MISE EN SECURITE
SIS : 2, rue Victor Hugo – 84100, Orange (Feuille 000 BO 01 – Parcelle n°56)

DIAGNOSTIC STRUCTUREL INITIAL

Lors de notre intervention nous avons demandé à ce que soit mis en place un étaielement de la poutre bois pourrie à l'appuis par les infiltrations récurrentes.

Nous constatons également un profilé métallique en partie basse de la poutre ce profilé est trop court pour assurer une fonction de jambe de force à moins que celui-ci ait basculé de sa position initiale. Si tel est le cas il y aura lieu d'étayer également cette poutre en identifiant préalablement ce qui est porteur au niveau inférieur.



Jambe de force métallique n'étant pas support de l'arbalétrier

MISSIONS DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR DES OPERATIONS DE MISE EN SECURITE
SIS : 2, rue Victor Hugo – 84100, Orange (Feuille 000 BO 01 – Parcelle n°56)

DIAGNOSTIC STRUCTUREL INITIAL



Moisissures
importantes en plafond

Vues bas de pente de couverture

Il apparait également dans le plafond situé au-dessus de la cage d'escalier une infiltration importante de la couverture.

3 COUVERTURE

Un passage drone avait été effectué en date du 04/05/2023, pour rendre compte de l'état de la couverture des immeubles localisés dans cette zone. Il est reproduit ci-après des clichés photographiques de ce survol.

La couverture est constituée de quatre pans distincts, comprenant un faîtage localisé approximativement en partie centrale de l'ensemble bâti, et deux arêtières en partie Ouest.



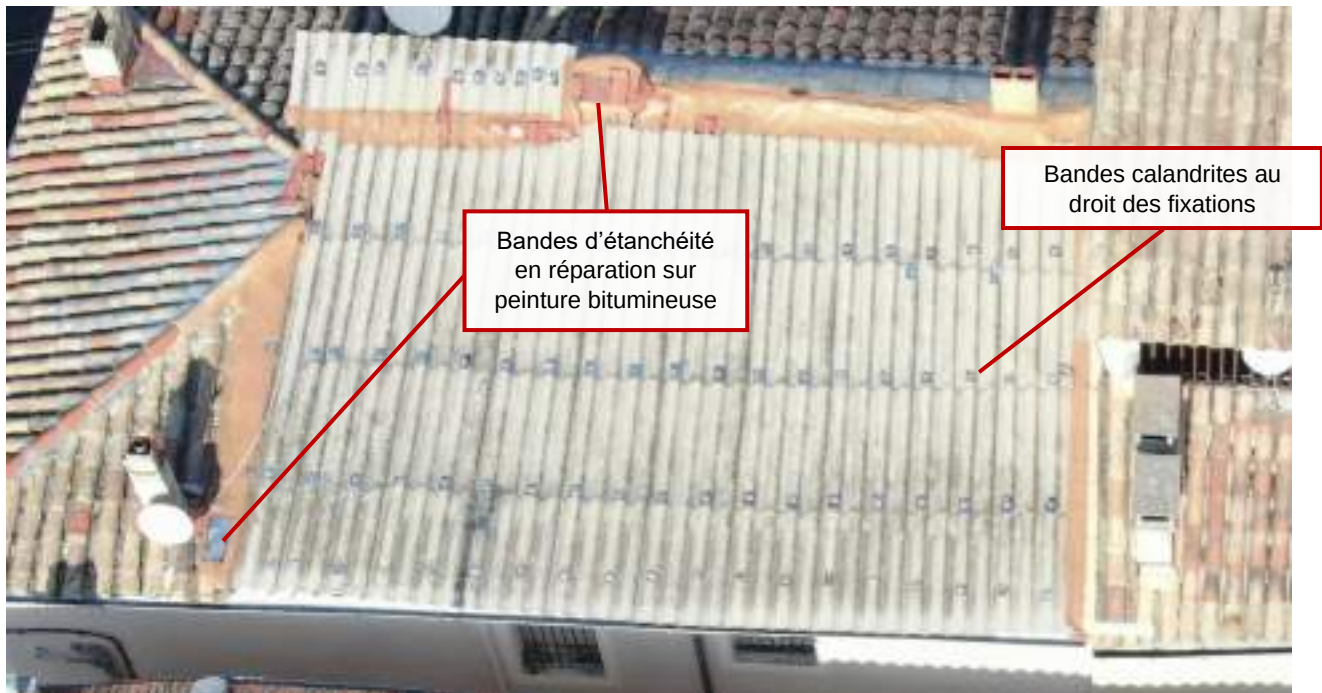
Vue générale passage drone

MISSIONS DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR DES OPERATIONS DE MISE EN SECURITE
SIS : 2, rue Victor Hugo – 84100, Orange (Feuille 000 BO 01 – Parcelle n°56)

DIAGNOSTIC STRUCTUREL INITIAL

Le pan Sud de couverture est réalisé par des tôles ondulées fibres-ciment susceptibles de contenir de l'amiante, qui ont fait l'objet de réparations ponctuelles par bandes calandrites, et ce de manière systématique au droit des fixations sur les chevrons ce qui attestent d'infiltrations dans ces zones.

La partie supérieure du pan de couverture et les rives ont été traités sommairement par de la peinture bitumineuse, qui a par endroit été doublée par des bandes d'étanchéité en raison d'infiltrations.



Vues pan Sud de couverture

MISSIONS DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR DES OPERATIONS DE MISE EN SECURITE
SIS : 2, rue Victor Hugo – 84100, Orange (Feuille 000 BO 01 – Parcelle n°56)

DIAGNOSTIC STRUCTUREL INITIAL

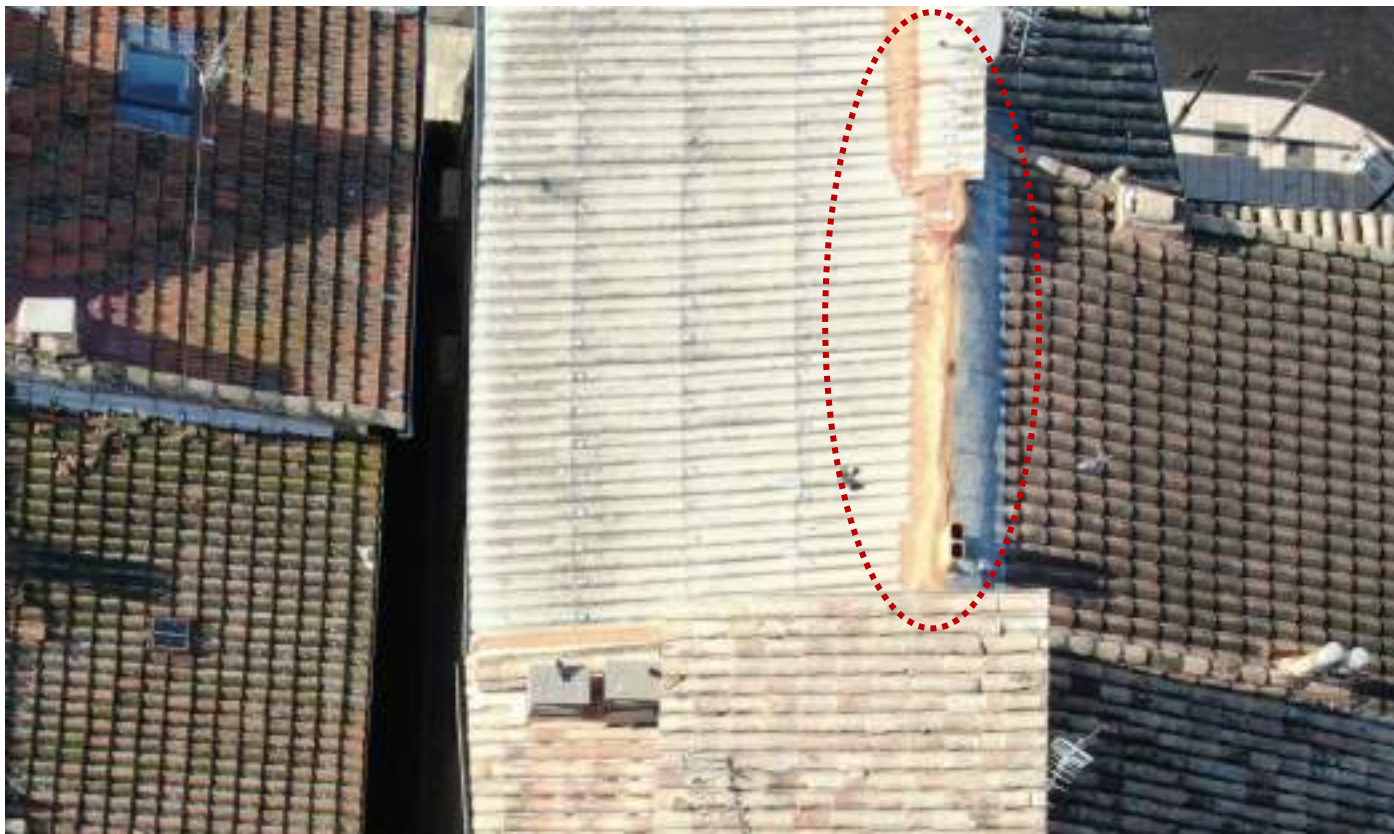
Les autres pans de couverture sont réalisés par des tuiles rondes de terre cuite de courant et de couvert. Dans l'ensemble les tuiles présentent un aspect vétuste, hormis ponctuellement des tuiles de facture récente qui témoignent de réparations. Par endroit les jonctions entre tuiles ont fait l'objet d'un recouvrement de peinture bitumineuse en raison d'infiltrations.



Le pan situé côté rue Victor Hugo est très ancien et doit faire l'objet d'une révision complète.

MISSIONS DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR DES OPERATIONS DE MISE EN SECURITE
SIS : 2, rue Victor Hugo – 84100, Orange (Feuille 000 BO 01 – Parcelle n°56)**DIAGNOSTIC STRUCTUREL INITIAL**

Au droit du faitage on distingue une première partie traitée en plomb et une deuxième partie traitée visiblement avec une étanchéité de type « dip étanch » il est également probable que les infiltrations proviennent de ce faitage et que l'eau qui s'infiltre ruisselle sous les panneaux bois et ressorte où elle peut.



4 SYNTHES DES INVESTIGATIONS ET PRÉCONISATIONS

4.1 Synthèses des investigations

Suite à notre visite sur site en date du 13/05/2025 de l'appartement du troisième étage sous couverture de la construction propriété de la Ville d'Orange sise 2, rue Victor Hugo – 84100, Orange, les constats suivants sont établis.

Les locaux du troisième étage font l'objet d'infiltrations des eaux de pluie depuis la couverture, en de multiples endroits au droit des plafonds latis bois et appuis des arbalétriers de charpente bois. Ces infiltrations ont causé le développement de moisissures, de traces de ruissellement au droit de parois sous-jacentes, ainsi que le pourrissement de l'appui d'arêtiers bois.

Le survol drone effectué en date du 04/05/2023 avait mis en évidence des couvertures vétustes, qui avaient fait l'objet de réparations ponctuelles par bandes calandrites et peinture bitumineuse, au droit de tôles ondulées en fibres-ciment susceptibles de contenir de l'amiante et tuiles canal.

4.2 Préconisations

Compte tenu des désordres constatés synthétisés ci-avant, il y a lieu de réaliser les mesures suivantes dans les meilleurs délais, afin d'aboutir à une mise en sécurité des locaux visités de l'immeuble susvisé :

- Intervention en couverture pour réparations ponctuelles des zones d'infiltration, ajout et remplacement de tuiles suivant nécessité, arrachage et repose de bandes d'étanchéité, etc. ;
- Vérification des abergements,
- Purge des enduits de parois et plafonds dégradés par les infiltrations dans les locaux du R+3 ;
- Etalement des poutres bois endommagées à l'appui préalablement à un renforcement plus conséquent,
- Traitement fongicide et insecticide à cœur de l'appui des arbalétriers bois pour endiguer les pourrissements constatés ;

Ces mesures seront à compléter au moyen terme par des travaux complets de réfection de la couverture, afin de pérenniser l'état de conservation de l'immeuble au travers de sa mise hors d'eau.

Il est à réaliser préalablement à toute intervention et dans le périmètre concerné, à minima les missions de repérage amiante et plomb avant travaux.



DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE

DL_594_2026

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

SÉANCE DU LUNDI 07 SEPTEMBRE 2026

Nombre de membres

En exercice :	35
Présents :	31
Votants :	33

Pour :	33
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 **15 SEP. 2026**



L'an deux mille vingt six, le sept septembre , le Conseil municipal de la Commune d'Orange, légalement convoqué par le maire le 1^{er} septembre 2026, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à l'Hôtel de Ville à Orange.

Sous la présidence de Monsieur Jean-Dominique ARTAUD, Maire.

Étaient présents

Monsieur Jean-Dominique ARTAUD, Madame Annick BADOR, Monsieur Jean-Pierre PASERO, Madame Frédérique VIDAL, Monsieur Nicolas ARNOUX, Madame Christine MARTIN, Monsieur Florent AGRO, Madame Marie-Thérèse GALMARD, Monsieur Denis SABON, Madame Agnès JEANJEAN, Monsieur Philippe DRAPIER, Madame Marcelle ARSAC, Monsieur David MARSEILLE, Madame Hélène DALBIES, Monsieur Jean-Claude FREMERY, Madame Peggy LELEU, Monsieur Alphonse BOURRET, Madame Jeanine GOUDET, Madame Laure ROBIN, Monsieur Michel OLIVEIRA, Monsieur Christophe LESTERLAN, Madame Linda COSTA, Madame Joelle EICKMAYER, Monsieur Xavier MARQUOT, Madame Céline BEYNEIX, Monsieur Stéphane LANOY, Monsieur Christian GASTOU, Madame Sylvie AUMAGE, Monsieur Olivier TROUSSE, Monsieur Brigitte LAOURIGA, Monsieur Philippe SOLA

Absents représentés

Madame Catherine GASPA représenté(e) par Madame Céline BEYNEIX, Monsieur Jonathan ARGENSON représenté(e) par Madame Joelle EICKMAYER

Absents

Madame Stefana TESU, Monsieur Jacques BOMPARD

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

REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE : IMMEUBLE COMMUNAL SIS 29 RUE SAINT-MARTIN – AVENANT AU BAIL COMMERCIAL AU PROFIT DE LA SAS DUMELLE – REPORT DE PRISE D'EFFET DU BAIL ET FRANCHISE TEMPORAIRE DE LOYER

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L2121-29, L2122-21 et le cas échéant, L2122-22 ,

Vu le Code de Commerce et notamment les dispositions relatives au statut des baux commerciaux ,

Vu le diagnostic structurel n°2248 AA établi par la Société d'Ingénierie et Technique du Bâtiment en date du 23 janvier 2024 portant sur l'immeuble communal sis 29 rue Saint-Martin ,

Vu le bail commercial en date du 3 mars 2026, consenti par la Ville au profit de la SAS DUMELLE représentée par Madame Florence GROMELLE, portant sur l'immeuble communal sis 29 rue Saint-Martin ,

Vu les arrêtés municipaux en date des 27 avril et 17 juin 2026 portant limitation de l'occupation du domaine public pendant la période estivale du 27 mai au 7 septembre 2026 ,

Vu la déclaration préalable de travaux déposée le 21 mai 2026 par le locataire

Vu l'arrêté municipal en date du 23 juin 2026 portant autorisation desdits travaux ;

Concernant le devenir de l'immeuble communal cadastré section BO n°201, sis 29 rue Saint-Martin, il est rappelé, en préambule, que la précédente municipalité a pris les engagements suivants :

- Signature d'un bail commercial en date du 3 mars 2026, consenti par la Ville au profit de la SAS DUMELLE représentée par Madame Florence GROMELLE, portant sur la totalité de l'immeuble en vue de l'implantation de l'enseigne « Augusta », boulangerie-pâtisserie (boutique, laboratoire dédié aux cours de boulangerie-pâtisserie ouverts au public adultes/enfants, locaux destinés aux salariés) .
- Réalisation préalable, par la Ville, des travaux de réfection de la toiture de l'immeuble pour un montant de 74 397,33 € TTC ,
- Prise en charge, par le locataire en place, de la totalité des travaux lourds de rénovation intérieure de l'immeuble, soit un coût de travaux estimé à 220 000.00 € TTC ;
- Cession de l'immeuble au profit du locataire en place, à savoir une société dédiée dénommée la SAS MGE 84 représentée par Monsieur Malthieu GROMELLE, à l'échéance de la première période triennale du bail commercial en cours, au prix de 175 000,00 € , ce dernier souhaitant ainsi pouvoir pérenniser son investissement et outil commercial.

Ledit bail commercial en date du 3 mars 2026 a été conclu aux conditions suivantes :

- La durée de neuf années prend effet à compter du 1er avril 2026
- Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de DEUX MILLE EUROS (2 000,00 €), avec une diminution mensuelle sur le montant du loyer de CINQ CENTS EUROS (500.00 €) pour la première période triennale, à titre exceptionnel et pour aider au développement de l'activité du preneur.
- LE BAILLEUR consent une gratuité du loyer jusqu'à l'ouverture du commerce (du 1er avril 2025 au 30 juin 2026).
- Le BAILLEUR s'engage à réaliser les travaux de réfection totale de la toiture et à les commencer courant avril 2026.

- Le preneur prendra en charge la réfection et l'ensemble des travaux de second-œuvre permettant d'aménager les locaux en fonction de ses besoins pour les adapter aux activités qu'il entend exercer sous réserve d'obtenir les autorisations d'urbanisme nécessaires

Aussi, les travaux préalables de réfection de la toiture devant être réalisés par la Commune se sont déroulés du 7 avril au 15 mai 2026.

Le locataire a déposé une déclaration préalable de travaux (remplacement des menuiseries, pose de volets, modification de la devanture, ravalement de façade) le 21 mai 2026 : lesdits travaux ayant été autorisés suivant arrêté municipal en date du 23 juin 2026

En outre, les arrêtés municipaux en date des 27 avril et 17 juin 2026 limitent l'occupation du domaine public liée aux travaux en centre-ville pendant la période estivale du 27 mai au 7 septembre 2026.

Ces circonstances ont eu pour conséquence de décaler le calendrier initialement prévu par le locataire pour la réalisation des travaux lourds d'aménagement intérieur et extérieur nécessaires à l'installation et à l'exploitation de son activité commerciale.

Les parties sont ainsi convenues d'établir un avenant au bail commercial en date du 3 mars 2026, afin de :

- reporter la date de prise d'effet du bail commercial du 1^{er} avril 2026 au 16 septembre 2026,
- réitérer l'octroi d'une franchise temporaire de loyer du 16 septembre 2026 au 30 novembre 2026 inclus, le paiement du loyer étant fixé à compter du 1^{er} décembre 2026, date d'ouverture au public du commerce ;

Il est précisé que cette franchise de loyer constitue une condition économique temporaire et proportionnée, directement liée aux conditions particulières d'installation du commerce et à la réalisation des travaux nécessaires à son ouverture, au vu des éléments suivants :

- Le preneur devra consacrer la période comprise entre le 16 septembre et le 30 novembre 2026 à la réalisation des travaux lourds d'aménagement extérieur et intérieur et à la préparation de l'ouverture de son établissement ;
- Durant cette période, le local ne sera pas exploité commercialement par le preneur et celui-ci supportera les dépenses nécessaires à son aménagement et à son installation soit un coût de travaux estimé à 220 000,00 € TTC ;
- L'installation d'une nouvelle boulangerie-pâtisserie dans le centre-ville participe au maintien et à la redynamisation et du commerce de proximité et à l'attractivité du centre-ville
- L'intérêt public local attaché à l'installation et à l'ouverture de ce commerce justifie que la Commune accompagne temporairement le preneur dans la phase de réalisation des travaux nécessaires au démarrage de son activité ,

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCIDE

Article 1 : D'approuver la régularisation d'un avenant au bail commercial en date du 3 mars 2026, avec la SAS DUMELLE représentée par Madame Florence GROMELLE, ayant pour objet de :

- constater le report de la prise d'effet du bail du 1^{er} avril 2026 au 16 septembre 2026 ;
- prévoir la franchise temporaire de loyer du 16 septembre 2026 au 30 novembre 2026 inclus ;
- fixer au 1^{er} décembre 2026 le début de l'exigibilité du loyer ;
- confirmer que toutes les autres stipulations du bail initial demeurent inchangées et continuent de produire leurs effets

Article 2 : D'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité à signer tout document relatif à ce dossier.

A l'unanimité,

• 33 Pour

SECRÉTAIRE DE SÉANCE
Marie-Thérèse GALMARD



LE MAIRE
Jean-Dominique ARTAUD



MAITRE D'OUVRAGE : MAIRIE D'ORANGE
PLACE GEORGES CLEMENCEAU
BP 187
84106 ORANGE CEDEX



MISSIONS DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR DES OPERATIONS DE MISE EN SECURITE D'IMMEUBLES SIS :

29, rue Saint Martin – 84100, Orange
Cadastre : Feuille 000 BO 01 – Parcelle 201

DIAGNOSTIC STRUCTUREL INITIAL VISITE 23/01/2024

AFF. SITB : 2248 AA



SOCIETE D'INGENIERIE ET TECHNIQUE DU BATIMENT
BP 60015 13266 MARSEILLE 08 CCT1
Tél : 04 91 06 56 77

MISSIONS DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR DES OPERATIONS DE MISE EN SECURITE
SIS : 29, rue Saint-Martin – 84100, Orange

DIAGNOSTIC STRUCTUREL INITIAL

SOMMAIRE

1	PRÉAMBULE	3
1.1	OBJET DU DIAGNOSTIC	3
1.2	DOCUMENTS DE REFERENCE	3
1.3	LOCALISATION	4
1.3.1	Cadastre	4
1.3.2	Situation géographique	4
2	REPORTAGE DE LA VISITE DU 23/01/2024	5
2.1	FAÇADES SUR RUE	6
2.2	LOCAUX RDC	12
2.3	LOCAUX R+1 / R+2	18
2.4	LOCAUX R+3 (COMBLES)	24
3	SYNTHESES DES INVESTIGATIONS ET PRÉCONISATIONS	29
3.1	SYNTHESES DES INVESTIGATIONS	29
3.2	PRECONISATIONS	30

1 PRÉAMBULE

1.1 Objet du Diagnostic

Le présent document a pour objet de rendre compte des désordres visibles et de qualifier l'état structurel général de la construction propriété de la Ville d'Orange sise 29, rue Saint-Martin – 84100, Orange.

Ce rapport constitue le diagnostic structurel initial dans le cadre du marché à bon de commande de maîtrise d'œuvre pour des opérations de mise en sécurité d'immeubles avec le Maître d'Ouvrage précité.

Afin de renseigner le Maître d'Ouvrage sur l'état de la structure de la construction, nous avons effectué une visite sur site en date du 23/01/2024.

Notre visite s'est effectuée sur les parties accessibles sans danger pour notre personnel.

Le présent diagnostic est réalisé en fonction des relevés consécutifs à notre intervention et à la date ci-dessus précisée, il ne peut en aucun cas être considéré comme exhaustif sur l'état de dégradation du bâtiment dans la mesure où la stabilité de ces ouvrages peut rapidement être remise en question à la suite de mauvaises conditions climatiques.

1.2 Documents de référence

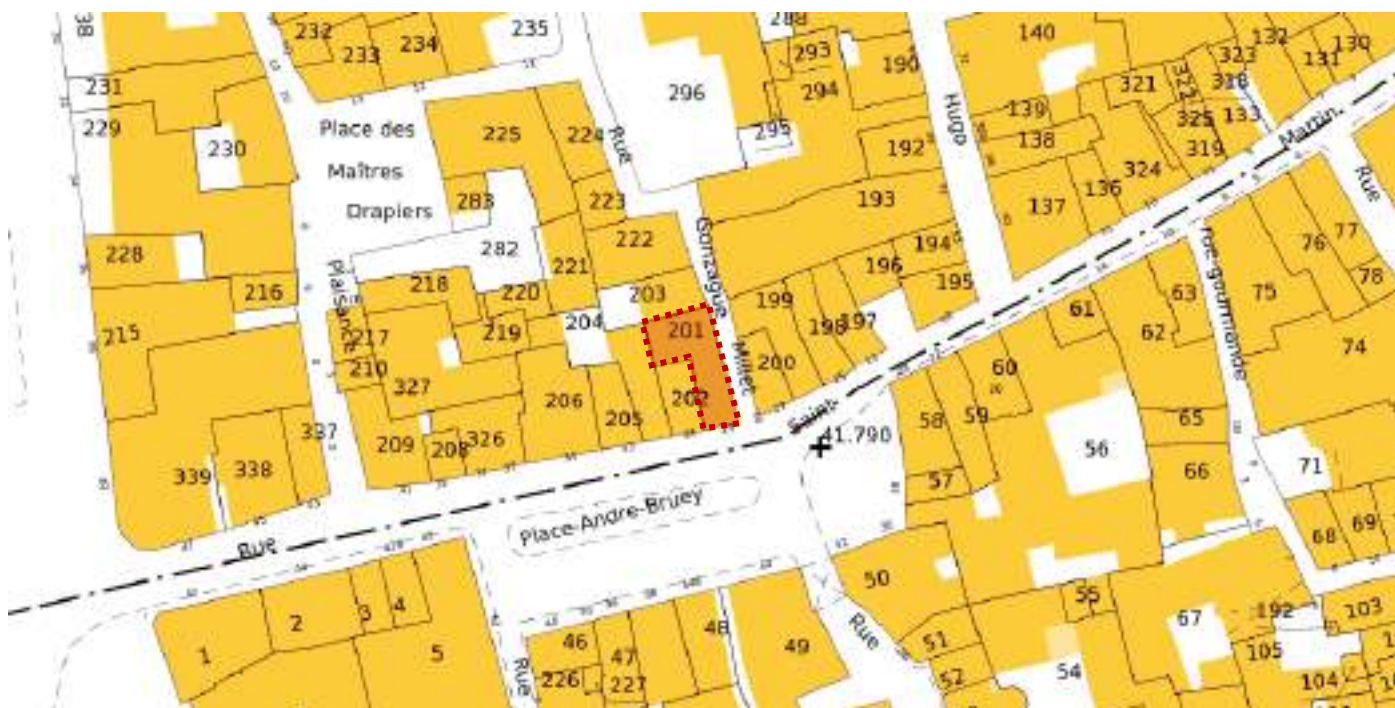
Il ne nous a pas été remis de documents dans le cadre de notre visite et pour l'établissement de ce rapport.

MISSIONS DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR DES OPERATIONS DE MISE EN SECURITE
SIS : 29, rue Saint-Martin – 84100, Orange

DIAGNOSTIC STRUCTUREL INITIAL

1.3 Localisation

1.3.1 Cadastre



Situation du projet sur la feuille cadastrale
Parcelle n°201 – Feuille 000 BO 01 – Commune : ORANGE (84100)

1.3.2 Situation géographique



Situation du projet depuis une prise de vue aérienne (Source : GEOPORTAIL / Date : 27/05/2021)

2 REPORTAGE DE LA VISITE DU 23/01/2024

Les constructions objets du présent diagnostic correspondent à un ensemble de deux corps de bâti distinct. Le principal étant un ancien immeuble élevé de trois étages sur rez-de-chaussée, compris R+3 en combles donnant sur la rue Saint Martin, contigu à un deuxième corps de bâti élevé d'un étage sur rez-de-chaussée en partie Nord. Les locaux des deux bâtiments sont communicants au droit du rez-de-chaussée et R+1.

Le dernier usage connu correspondait à une boulangerie au RDC et R+1, et à de l'habitation au R+2. Au jour de la visite les locaux étaient vacants de toute occupation.

L'accès aux locaux intérieurs des bâtiments lors de notre intervention s'effectue depuis une porte en partie Nord de l'ensemble bâti, depuis la rue Gonzague Millet.

Les observations faites lors de la visite du bâtiment en date du 23/01/2024 sont répertoriées ci-après par localisation.

2.1 Façades sur rue

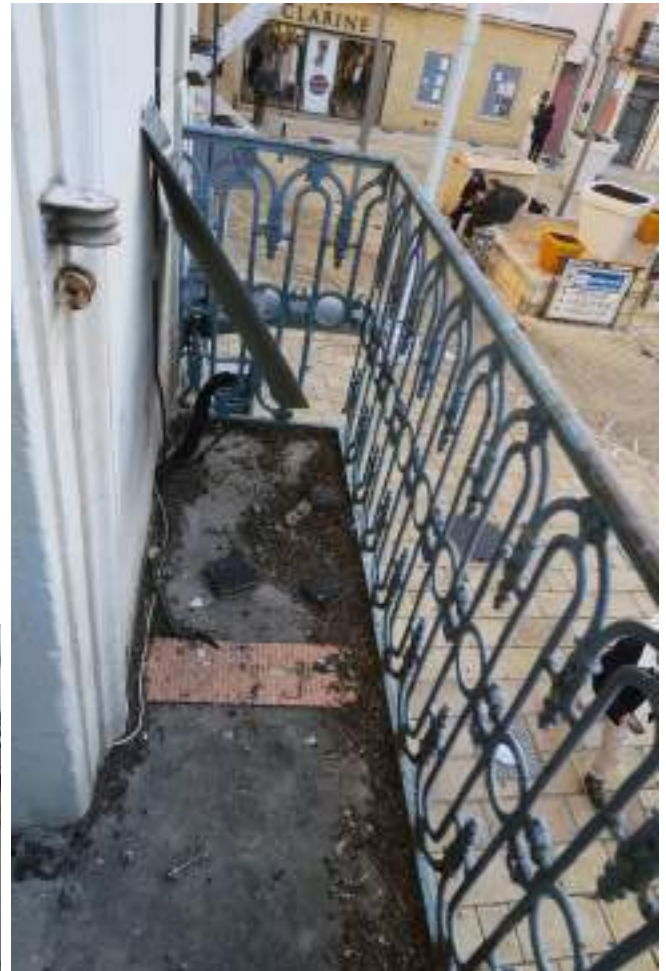
La façade rue Saint-Martin de l'immeuble correspond à un bâti étroit constitué d'une baie par niveau avec au RDC un commerce et au dernier niveau une hauteur sous égout bien moins importante qu'aux étages inférieurs.

L'immeuble s'établit en angle entre la rue saint martin et la rue Gonzague Millet, avec un angle de construction en pierre de taille, des modénatures en pierre sont présente sur cette façade à l'identique du mitoyen. Il s'agit donc très certainement d'un ensemble bâti plus important que notre référence cadastrale.



Un balcon en saillie est présent au droit du premier étage. Des éclats et chutes d'enduit sont identifiés en périphérie du bandeau de la terrasse. Un développement de mousse verte dans ces zones atteste d'infiltrations des eaux de pluie, visible depuis le niveau supérieur du balcon.

Eclat d'enduit avec développement de
mousse verte



Vue balcon R+1 façade sur rue Saint-Martin

L'angle Sud-est du bâti fait l'objet de fissurations au droit des sur épaisseurs d'enduit des modénatures d'angle. Ces désordres sont à priori la conséquence d'ancrages métalliques comme les fixations mécaniques de support des suspensions de guirlande. Les quatre tiges filetées apportent des efforts de traction à la maçonnerie du mur.

Une protection plastique de câbles électriques en arase de façade sous corniche est détériorée. Il devra être vérifié l'état de ces protections.

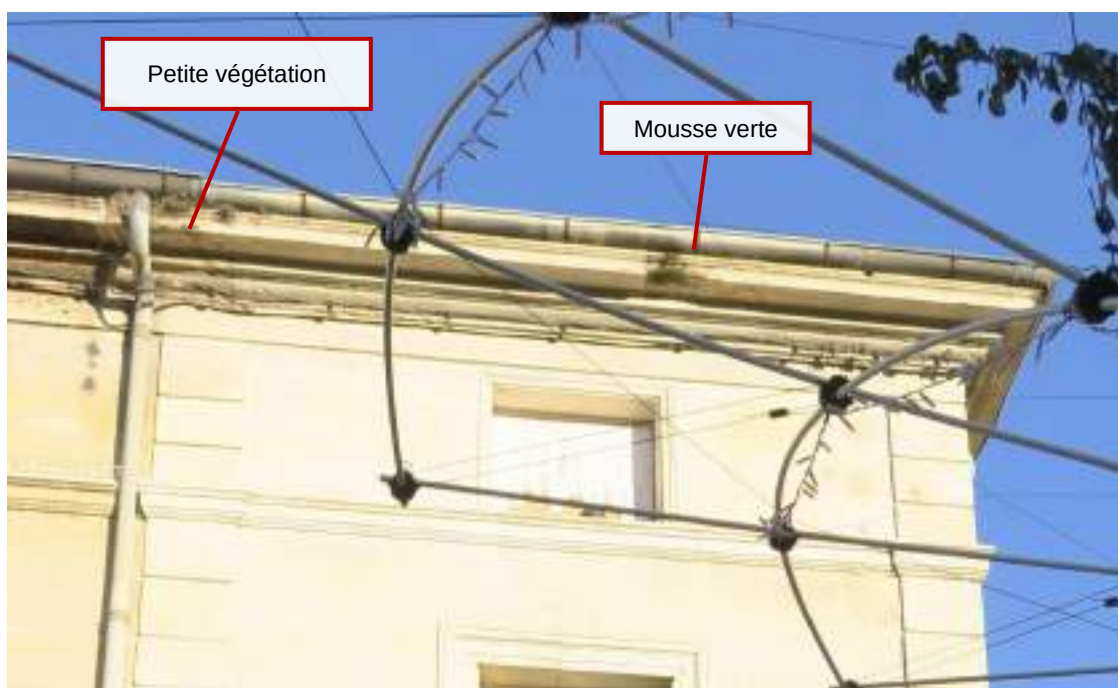
MISSIONS DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR DES OPERATIONS DE MISE EN SECURITE
SIS : 29, rue Saint-Martin – 84100, Orange

DIAGNOSTIC STRUCTUREL INITIAL



Vue façade depuis rue Saint-Martin

Une infiltration au droit de la corniche a favorisé le développement de mousse verte. Au droit de la mitoyenneté de la petite végétation s'est développée à proximité de la naissance de la descente EP.



Vue façade depuis rue Saint-Martin

MISSIONS DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR DES OPERATIONS DE MISE EN SECURITE
SIS : 29, rue Saint-Martin – 84100, Orange

DIAGNOSTIC STRUCTUREL INITIAL

Au droit de la rue Gonzague Millet, un tronçon de gouttière présente une déformation en partie centrale de façade.

La partie centrale de cette façade fait l'objet d'un ventre localisé entre le RDC et R+1. Les sondages au marteau réalisés n'indiquent pas de zones creuses, ce gonflement est à priori ancien, correspondant vraisemblablement à un défaut d'exécution à l'origine.



Vues façade depuis rue Gonzague Millet

MISSIONS DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR DES OPERATIONS DE MISE EN SECURITE
SIS : 29, rue Saint-Martin – 84100, Orange

DIAGNOSTIC STRUCTUREL INITIAL

Le tuyau de descente EP localisé à la mitoyenneté Nord est raccordé avec l'égout de la couverture du bâti contigu. Il existe au droit du plancher haut du R+1 une boîte à eau branlante, ayant entraîné le ruissellement des eaux de pluie sur la paroi du mur de façade, avec développement de salissure noire.

Des fissurations en forme « d'escalier » symptomatiques de tassement différentiel se sont développées sur la façade du bâti en R+1. Le différentiel de descente de charges existant à la jonction des deux bâtis est à priori à l'origine de ce désordre.



Vues façade depuis rue Gonzague Millet

MISSIONS DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR DES OPERATIONS DE MISE EN SECURITE
SIS : 29, rue Saint-Martin – 84100, Orange

DIAGNOSTIC STRUCTUREL INITIAL

L'extrémité Nord de l'égout du bâti en R+1 est encombré par un important développement de végétation.



Développement de
végétation

Vue façade depuis rue Gonzague Millet

2.2 Locaux RDC

Les parois des anciens locaux du rez-de-chaussée à l'usage de boulangerie sont majoritairement recouvertes de doublage type panneaux frigorifiques. Les locaux présentent un caractère insalubre du fait de leur abandon. Il est présent une odeur nauséabonde en raison de la présence de rongeurs. Des petits mobiliers et équipements relatifs à l'usage des locaux ont été laissés sur place. De petites chambres froides sont présentes dans le volume du rez-de-chaussée.

Une partie du plancher haut du rez-de-chaussée correspondant à l'emprise des sanitaires au R+1, a fait l'objet d'un remplacement en lieu et place par un plancher poutrelles-hourdis à entrevous béton.



Vues locaux RDC

MISSIONS DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR DES OPERATIONS DE MISE EN SECURITE
SIS : 29, rue Saint-Martin – 84100, Orange

DIAGNOSTIC STRUCTUREL INITIAL



Vues locaux RDC four boulangerie

MISSIONS DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR DES OPERATIONS DE MISE EN SECURITE
SIS : 29, rue Saint-Martin – 84100, Orange

DIAGNOSTIC STRUCTUREL INITIAL

Le plancher haut du RDC d'origine en bois, a fait l'objet de renforcement en sous-face par la mise en œuvre de profilés métalliques. La présence d'un plafond en recouvrement ne permet pas de rendre compte de l'état du plancher. Il semblerait que le plancher soit dégradé. **L'ensemble du plafond du rez-de-chaussée devra faire l'objet d'une dépose pour mise à jour du plancher.**



Profilé métallique en
renforcement sous le
plancher

Vue plafond local RDC

MISSIONS DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR DES OPERATIONS DE MISE EN SECURITE
SIS : 29, rue Saint-Martin – 84100, Orange

DIAGNOSTIC STRUCTUREL INITIAL

Les fils électriques et câbles dénudés au droit des anciens tableaux déposés, feront l'objet d'une protection ou d'une dépose, considérant une vérification d'absence de tension.



Vues tableaux électriques locaux RDC

MISSIONS DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR DES OPERATIONS DE MISE EN SECURITE
SIS : 29, rue Saint-Martin – 84100, Orange

DIAGNOSTIC STRUCTUREL INITIAL

Au droit de l'entrée du rez-de-chaussée côté rue Gonzague Millet est présente une trappe au sol pour accès à une ancienne cuve à fioul qu'il y aura lieu de vidanger et inérer.



Vues trappe accès cuve à fioul local RDC

MISSIONS DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR DES OPERATIONS DE MISE EN SECURITE
SIS : 29, rue Saint-Martin – 84100, Orange**DIAGNOSTIC STRUCTUREL INITIAL**

L'escalier d'accès au premier étage est localisé dans la partie de bâti en R+1 au Nord. Les locaux du R+1 des deux bâtis étant communiquant entre eux au premier étage.

Une poutre bois du plancher haut R+1 à l'aplomb de cet escalier est sujet à un décollement de l'enduit plâtre en sous-face. La surface de bois visible est de qualité médiocre.



Chute de
l'enduit plâtre

Vues escalier d'accès R+1

2.3 Locaux R+1 / R+2

Au premier étage les locaux sont aménagés de la même manière qu'au rez-de-chaussée, avec la présence de doublage en panneaux frigorifiques. Des équipements ont été laissés sur place.

Il existe un décaissé d'une marche pour la circulation vers l'espace sanitaire au droit du plancher poutrelles-hourdis, ainsi que vers la partie de bâti en R+3.



Décaissé d'une
marche

Vues locaux R+1

MISSIONS DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR DES OPERATIONS DE MISE EN SECURITE
SIS : 29, rue Saint-Martin – 84100, Orange**DIAGNOSTIC STRUCTUREL INITIAL**

L'espace sanitaire au R+1 est constitué d'aménagement de second œuvre de nature récente. Les équipements sanitaires fixes et de production ECS ont été laissés sur place.

L'accès à cet espace se fait au travers un décaissé de deux marches correspondant à la différence de niveau de plancher constaté depuis le rez-de-chaussée.



Vues espace sanitaire R+1

MISSIONS DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR DES OPERATIONS DE MISE EN SECURITE
SIS : 29, rue Saint-Martin – 84100, Orange

DIAGNOSTIC STRUCTUREL INITIAL

Depuis cet espace sanitaire est accessible une petite cour intérieure, dans laquelle est présent un large conduit carré fibres-ciment susceptible de contenir de l'amiante. Le conduit s'étend sur toute la hauteur de façade intérieure jusqu'en couverture.

Il a été constaté des fissurations de l'enduit au droit des parois. Une étanchéité par plaque de calandrite est présente sur le mur de façade.



Vue cour intérieure depuis sanitaire R+1

MISSIONS DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR DES OPERATIONS DE MISE EN SECURITE
SIS : 29, rue Saint-Martin – 84100, Orange

DIAGNOSTIC STRUCTUREL INITIAL

La partie des locaux du premier étage localisée dans le corps de bâti en R+3 étaient à l'usage d'habitation, en communication directe avec l'espace de cuisine au premier étage.

L'aménagement intérieur des locaux est de facture récente. Le plancher haut est réalisé par des poutres bois, orientées parallèlement à la façade Sud et ancrées dans la maçonnerie pierre de la mitoyenneté et de la façade opposée.

Le plancher bas dans cette zone est fragilisé. A posteriori de la dépose des plafonds du plancher haut RDC, prévoir le cas échéant un étaieement de mise en sécurité provisoire du plancher en fonction de l'état constaté de celui-ci.



Vues locaux R+1

MISSIONS DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR DES OPERATIONS DE MISE EN SECURITE
SIS : 29, rue Saint-Martin – 84100, Orange

DIAGNOSTIC STRUCTUREL INITIAL

L'alimentation en eau de la partie logement est toujours fonctionnelle à ce jour. Le robinet de l'espace cuisine est sujet à un écoulement goutte à goutte continu.

L'accès aux étages supérieurs se fait au travers d'un petit escalier constitué de marches et contremarches en bois.



Vues locales R+1

MISSIONS DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR DES OPERATIONS DE MISE EN SECURITE
SIS : 29, rue Saint-Martin – 84100, Orange

DIAGNOSTIC STRUCTUREL INITIAL

La sous-face de la paillasse de la volée d'escalier d'accès au R+2 fait l'objet de fissurations.



Vue sous-face paillasse volée d'escalier accès R+2

2.4 Locaux R+3 (combles)

L'escalier d'accès au troisième étage est dégradé, la maçonnerie des marches et contremarches présente de nombreuses déstructurations, les carreaux des marches sont fissurés et descellés. Les nez de marche en bois sont vétustes.



Vue escalier accès R+3

Le troisième étage correspondant à un volume de combles aménagé est délabré et à caractère insalubre. Des fientes de volatile et de la saleté sont accumulés au sol. Du petit mobilier, des vélos et autres éléments ont été abandonnés. Un conduit de fluide en fibres-ciment susceptible de contenir de l'amiante a été bâti en lieu et place d'un ancien conduit de cheminée.

La charpente de la toiture est constituée d'arbalétriers bois supports de pannes bois. La couverture traditionnelle est constituée de chevrons bois supports de tuiles rondes de terre cuite de courant et de couvert. Les pièces bois de charpente et couverture, ainsi que la sous-face des tuiles, présentent des traces de lavement du fait d'infiltrations des eaux de pluie. Il est présent un arbalétrier bois de facture plus récente faisant de la même manière l'objet de traces de lavement, attestant du caractère actif de ces infiltrations.

Des pièces bois de charpente mis en œuvre dans la maçonnerie pierre des murs en rive de la couverture, font l'objet de pourrissement important du fait d'infiltrations des eaux de pluie au droit des maçonneries. Une vérification après débarrassage des encombrants sera à prévoir sur les bois de charpente.



Traces de lavement sur
l'arbalétrier bois de
facture plus récente

Vue R+3 combles

MISSIONS DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR DES OPERATIONS DE MISE EN SECURITE
SIS : 29, rue Saint-Martin – 84100, Orange

DIAGNOSTIC STRUCTUREL INITIAL



Traces de lavement en
sous-face des tuiles de
courant



Ancien conduit de fluide
fibres-ciment susceptible
de contenir de l'amiante

Canalisation
plomb

Vues R+3 combles

MISSIONS DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR DES OPERATIONS DE MISE EN SECURITE
SIS : 29, rue Saint-Martin – 84100, Orange

DIAGNOSTIC STRUCTUREL INITIAL



Pièce bois compétemment
pourrie du fait d'infiltrations au
droit des maçonneries en rive



Vues R+3 combles

MISSIONS DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR DES OPERATIONS DE MISE EN SECURITE
SIS : 29, rue Saint-Martin – 84100, Orange

DIAGNOSTIC STRUCTUREL INITIAL

Une baie en façade est fermée sommairement par un enchevêtrement de panneaux bois.



Vue baie R+3 combles façade sur rue Saint-martin

3 SYNTHESES DES INVESTIGATIONS ET PRÉCONISATIONS

3.1 Synthèses des investigations

Suite à notre visite sur site en date du 23/01/2024 des constructions propriétés de la Ville d'Orange sises 29, rue Saint-Martin – 84100, Orange, les constats suivants sont établis.

Les façades sur rue font l'objet de fissurations, conséquences d'une part de la présence de fixations mécaniques d'équipements rapportés au fil du temps, ou de la présence de tassement différentiel à la jonction entre les deux bâtis de hauteur différente. Il a été constaté la présence d'un ventre en façade sur rue Gonzague Millet en partie centrale au droit du RDC et R+1. Ce gonflement à priori ancien, correspond vraisemblablement à un défaut d'exécution à l'origine.

Les chéneaux et gouttières pendantes sont en partie endommagés et à nettoyer, les raccordements sur descentes EP à repositionner.

Les locaux intérieurs de l'immeuble présentent un caractère insalubre du fait de l'abandon de ceux cis et de l'ancien usage fait de ces derniers, ainsi que de la présence constatée de rongeurs et d'une odeur nauséabonde. Les locaux sont encombrés de mobiliers, et autres équipements abandonnés relatifs au dernier usage des locaux.

Le plancher haut du rez-de-chaussée d'origine en bois, a fait l'objet de renforcement en sous-face par la mise en œuvre de profilés métalliques. La structure du plancher est masquée par la présence de plafond. Au premier étage sur ce plancher a été constaté une structure fragile.

Des files et câbles électriques apparents non protégés sont présents au droit des tableaux déposés. L'alimentation en eau de l'immeuble est à ce jour toujours fonctionnel. Il existe un écoulement goutte à goutte continu d'un robinet de cuisine au premier étage.

La charpente bois ainsi que les ouvrages de couverture sont dans l'ensemble vétuste, dégradés par les infiltrations récurrentes des eaux de pluie. Des pièces bois hourdées dans la maçonnerie des rives de la couverture présentent un pourrissement important, du fait d'infiltrations au droit de ces maçonneries. L'état général dégradé de la couverture n'assure plus sa qualité de mise hors d'eau à ce jour. Le bâtiment est donc sujet à un processus de dégradation continu qui à termes accentuera les infiltrations des eaux de pluie à l'intérieur du bâtiment, ainsi qu'une ruine des ouvrages de charpente et couverture.

3.2 Préconisations

Compte tenu des désordres constatés synthétisés ci-avant, il y a lieu de réaliser les mesures suivantes dans les meilleurs délais pour aboutir à une mise en sécurité de l'immeuble susvisé une fois les locaux débarrassés des installations existantes et encombrants une visite complémentaire pourra être organisé :

- A confirmer auprès du concessionnaire ENEDIS l'état des protections des réseaux de courant fort en façade ;
- Vidange de la cuve à fuel et inertage,
- Désencombrement complet des locaux intérieurs, à tous les niveaux y compris démontage des équipements techniques divers et encore en place de boulangerie. Evacuation en décharges appropriées ;
- **Dépose et évacuation du plafond du rez-de-chaussée pour mise à jour de la structure de plancher haut RDC. Etalement provisoire de mise en sécurité plancher à prévoir suivant nécessité ;**
- Dépose ou protection des fils et câbles électriques abandonnés suite vérification d'absence de tension ;
- Couper l'alimentation en eau de l'immeuble ;
- Vérification après nettoyage de l'étanchéité du balcon aux eaux de pluies,
- Inspection, nettoyage et révision des gouttières et descentes EP. Evacuation de la végétation ;
- Sécurisation de la baie au R+3, grillage anti volatiles à prévoir
- **Réfection de la couverture du bâti principal en R+3. Mise en sécurité par étalement de la charpente bois. Toutes réparation sur la couverture permettant de garantir le hors d'eau de l'ensemble.**



DÉPARTEMENT DU GARD

DL_595_2026

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

SÉANCE DU LUNDI 07 SEPTEMBRE 2026

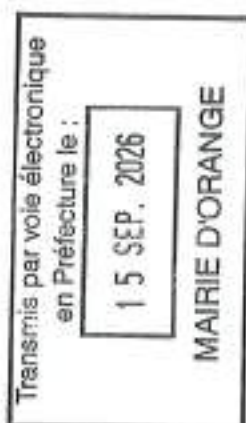
Nombre de membres

En exercice :	35
Présents :	31
Votants :	33

Pour :	33
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 **15 SEP. 2026**



L'an deux mille vingt six, le sept septembre , le Conseil municipal de la Commune d'Orange, légalement convoqué par le maire le 1^{er} septembre 2026, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à l'Hôtel de Ville à Orange.

Sous la présidence de Monsieur Jean-Dominique ARTAUD, Maire.

Étaient présents

Monsieur Jean-Dominique ARTAUD, Madame Annick BADOR, Monsieur Jean-Pierre PASERO, Madame Frédérique VIDAL, Monsieur Nicolas ARNOUX, Madame Christine MARTIN, Monsieur Florent AGRO, Madame Marie-Thérèse GALMARD, Monsieur Denis SABON, Madame Agnès JEANJEAN, Monsieur Philippe DRAPIER, Madame Marcelle ARSAC, Monsieur David MARSEILLE, Madame Hélène DALBIES, Monsieur Jean-Claude FREMERY, Madame Peggy LELEU, Monsieur Alphonse BOURRET, Madame Jeanine GOUDET, Madame Laure ROBIN, Monsieur Michel OLIVEIRA, Monsieur Christophe LESTERLAN, Madame Linda COSTA, Madame Joelle EICKMAYER, Monsieur Xavier MARQUOT, Madame Céline BEYNEIX, Monsieur Stéphane LANOY, Monsieur Christian GASTOU, Madame Sylvie AUMAGE, Monsieur Olivier TROUSSE, Monsieur Brigitte LAOURIGA, Monsieur Philippe SOLA

Absents représentés

Madame Catherine GASPA représenté(e) par Madame Céline BEYNEIX, Monsieur Jonathan ARGENSON représenté(e) par Madame Joelle EICKMAYER

Absents

Madame Stefana TESU, Monsieur Jacques BOMPARD

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

DL_595_2026

Rapporteur : Monsieur Denis SABON

REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE - LOCAL COMMUNAL SIS 116 RUE DU PONT-NEUF – CONCLUSION D'UN BAIL COMMERCIAL AU PROFIT DE LA SARL « LA TRICHERIE » AVEC FIXATION PROGRESSIVE DU LOYER

VU le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 2121-29, L. 2122-21 et L. 2122-22 ;

VU le Code de commerce, et notamment ses articles L. 145-1 et suivants relatifs au statut des baux commerciaux ;

VU le bail dérogatoire aux statuts des baux commerciaux en date du 15 septembre 2023, conclu avec la SARL « La Tricherie », portant sur le local communal sis 116 rue du Pont-Neuf, arrivant à échéance le 14 septembre 2025 ;

VU le bail dérogatoire aux statuts des baux commerciaux en date du 15 septembre 2025, conclu avec la SARL « La Tricherie », portant sur le local communal sis 116 rue du Pont-Neuf, arrivant à échéance le 14 septembre 2026 ;

VU la demande de la SARL La Tricherie relative à la conclusion d'un bail commercial de droit commun d'une durée de 9 années ;

La Commune est propriétaire du local commercial sis 116 rue du Pont-Neuf, relevant de son domaine privé. Ce local est actuellement exploité par la SARL « La Tricherie » y exerçant l'activité de commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé.

L'occupation du local résulte des baux précaires, dérogatoires aux statuts des baux commerciaux, en date des 15 septembre 2023 et 2025, conclus pour une durée totale de trois ans, arrivant à échéance le 14 septembre 2026.

Il est rappelé que l'article L145-6 du Code de commerce régit la durée maximale du bail dérogatoire, ou des baux dérogatoires successifs, à 3 ans.

Aussi, la SARL La Tricherie sollicite la conclusion d'un bail commercial de droit commun d'une durée de 9 années, avec une progressivité de loyer, afin de permettre la pérennisation de son activité commerciale.

Le maintien de cette activité commerciale contribue à l'animation et à l'attractivité du centre-ville ainsi qu'au maintien d'une offre commerciale de proximité.

La Commune souhaitant favoriser la pérennisation de cette activité et soutenir la redynamisation commerciale du centre-ville, dans le cadre de sa politique de valorisation de ses locaux commerciaux et de maintien du tissu économique local, il apparaît opportun de conclure avec ledit commerçant un nouveau bail commercial soumis au statut des baux commerciaux pour une durée de neuf années.

Le loyer actuellement envisagé pour ce local, correspondant au niveau du loyer de marché, est évalué à 800 € par mois.

Considérant toutefois que l'application immédiate de ce loyer de marché est susceptible de fragiliser l'équilibre économique de l'exploitation et de compromettre la pérennité du commerce.

Il apparaît ainsi justifié, dans l'intérêt de la politique de redynamisation commerciale conduite par la Commune, de prévoir une progressivité du loyer sur les neuf années du bail, permettant au locataire de consolider progressivement son activité avant d'atteindre le niveau du loyer correspondant au marché.

Les parties sont ainsi convenus de fixer le loyer mensuel, selon les modalités suivantes :

- 1ère période triennale : 600 € par mois ;
- 2ème période triennale : 700 € par mois ;
- 3ème période triennale : 800 € par mois, correspondant au loyer de marché estimé ;

Les loyers ci-dessus s'entendent hors charges et hors taxes, la TVA n'étant applicable que si elle est légalement due.

Considérant que ces conditions locatives constituent un dispositif d'accompagnement temporaire et dégressif de l'effort consenti par la Commune, destiné à favoriser la pérennité de l'activité commerciale et la revitalisation du centre-ville. Elles ne remettent pas en cause la volonté de la Commune de parvenir, à l'issue de la période d'accompagnement, à l'application du niveau de loyer correspondant à la valeur locative de marché du local.

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCIDE

Article 1 : D'approuver la conclusion d'un bail commercial soumis aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, au profit de la SARL « La Tricherie », immatriculée sous le n° 980 332 233 au R.C.S d'Avignon, représentée par Messieurs RENAUD Tristan et AMANS Loïc, portant sur le local communal sis 116 rue du Pont-Neuf, pour une durée de neuf années à compter du 15 septembre 2026, aux conditions susmentionnées.

Article 2 : D'approuver le principe d'une fixation progressive du loyer, justifiée par l'intérêt communal attaché au maintien et à la pérennisation de l'activité commerciale exercée dans le local, décomposée comme suit :

- 1ère période triennale : 600 €
- 2ème période triennale : 700 €
- 3ème période triennale : 800 €, loyer correspondant au niveau de loyer de marché retenu pour le local.

Article 3 : De préciser que cette progressivité constitue un dispositif temporaire d'accompagnement permettant au locataire de consolider la viabilité économique de son activité et participe à la politique communale de redynamisation du commerce de centre-ville.

Article 4 : D'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité à signer tout document relatif à ce dossier.

A l'unanimité,

- 33 Pour

SECRÉTAIRE DE SÉANCE
Marie-Thérèse GALMARD



LE MAIRE

Jean-Dominique ARTAUD





DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE

DL_596_2026

— RÉPUBLIQUE FRANÇAISE —

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

SÉANCE DU LUNDI 07 SEPTEMBRE 2026

Nombre de membres

En exercice :	35
Présents :	31
Votants :	33

Pour :	33
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 **15 SEP. 2026**



L'an deux mille vingt six, le sept septembre, le Conseil municipal de la Commune d'Orange, légalement convoqué par le maire le 1^{er} septembre 2026, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à l'Hôtel de Ville à Orange.

Sous la présidence de Monsieur Jean-Dominique ARTAUD, Maire.

Étaient présents

Monsieur Jean-Dominique ARTAUD, Madame Annick BADOR, Monsieur Jean-Pierre PASERO, Madame Frédérique VIDAL, Monsieur Nicolas ARNOUX, Madame Christine MARTIN, Monsieur Florent AGRO, Madame Marie-Thérèse GALMARD, Monsieur Denis SABON, Madame Agnès JEANJEAN, Monsieur Philippe DRAPIER, Madame Marcelle ARSAC, Monsieur David MARSEILLE, Madame Hélène DALBIES, Monsieur Jean-Claude FREMERY, Madame Peggy LELEU, Monsieur Alphonse BOURRET, Madame Jeanine GOUDET, Madame Laure ROBIN, Monsieur Michel OLIVEIRA, Monsieur Christophe LESTERLAN, Madame Linda COSTA, Madame Joelle EICKMAYER, Monsieur Xavier MARQUOT, Madame Céline BEYNEIX, Monsieur Stéphane LANOY, Monsieur Christian GASTOU, Madame Sylvie AUMAGE, Monsieur Olivier TROUSSE, Monsieur Brigitte LAOURIGA, Monsieur Philippe SOLA

Absents représentés

Madame Catherine GASPA représenté(e) par Madame Céline BEYNEIX, Monsieur Jonathan ARGENSON représenté(e) par Madame Joelle EICKMAYER

Absents

Madame Stefana TESU, Monsieur Jacques BOMPARD

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



UTILISATION DES INSTALLATIONS SPORTIVES COMMUNALES PAR LES COLLÈGES
PUBLICS ET PRIVÉS SOUS CONTRAT D'ASSOCIATION DE LA VILLE D'ORANGE

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2121-29 et suivants ;

Vu le Code de l'éducation, notamment son article L. 214-4, prévoyant que des conventions sont passées entre les établissements publics locaux d'enseignement, leur collectivité de rattachement et les propriétaires d'équipements sportifs afin de permettre la réalisation des programmes scolaires d'éducation physique et sportive ;

Vu les dispositions du Code général des collectivités territoriales relatives à l'utilisation des équipements sportifs appartenant aux collectivités territoriales ;

Considérant que la Ville d'Orange est propriétaire de plusieurs installations sportives susceptibles d'être utilisées par les établissements scolaires implantés sur son territoire ;

Considérant que les collèges ont besoin d'accéder à des équipements sportifs adaptés afin d'assurer dans de bonnes conditions l'enseignement obligatoire de l'éducation physique et sportive ;

Considérant qu'il convient de définir précisément les conditions dans lesquelles les installations sportives municipales sont mises à disposition des collèges, notamment en ce qui concerne les créneaux horaires, les conditions d'utilisation, les responsabilités, l'entretien, la sécurité et les modalités financières ;

Considérant qu'une convention permet de formaliser les droits et obligations respectifs de la Ville d'Orange, des établissements utilisateurs et, le cas échéant, du Département de Vaucluse en sa qualité de collectivité de rattachement des collèges ;

Considérant les projets de convention annexés à la présente délibération.

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCIDE

Article 1 : D'approuver le principe de la mise à disposition des installations sportives municipales de la Ville d'Orange au bénéfice des collèges implantés sur son territoire, pour les besoins de l'enseignement de l'éducation physique et sportive et, le cas échéant, pour les activités scolaires qui y sont directement rattachées.

Article 2 : D'approuver les conventions d'utilisation des installations sportives municipales par les collèges, annexées à la présente délibération

Article 2 : D'approuver le dispositif applicable aux collèges privés sous contrat d'association.

Article 3 : D'autoriser le Maire, ou son adjoint habilité à signer ces conventions tripartites, pour une durée de cinq années scolaires, du 1^{er} septembre 2026 au 31 août 2031.

A l'unanimité,
• 33 Pour

SECRÉTAIRE DE SÉANCE
Marie-Thérèse GARMARD



LE MAIRE
Jean-Dominique ARTAUD



CONVENTION D'UTILISATION DES INSTALLATIONS SPORTIVES COMMUNALES ET INTERCOMMUNALES PAR LES COLLEGES PUBLICS VAUCLUSIENS

Entre les soussignés :

Le Département de Vaucluse, représenté par sa Présidente, Madame Dominique SANTONI, dûment autorisée par délibération n° 2026-48 du 30 mars 2026,

Ci-après désigné « **le Département** »,

La Commune d'ORANGE, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Jean-Dominique ARTAUD, dûment autorisé par délibération de l'Assemblée délibérante en date du,

Ci-après désignée « **la Collectivité propriétaire** »,

et

Le Collège Jean Giono à ORANGE, représenté par Madame Isabelle GESTONE, Principale en exercice, dûment autorisée par décision du Conseil d'Administration en date du,

Ci-après désigné « **le Collège** »,

En préambule, il est exposé ce qui suit :

PREAMBULE

En application du code de l'éducation et du code général des collectivités territoriales, le Département de Vaucluse, la Collectivité propriétaire et le Collège proposent de conclure la présente convention afin de définir l'objet ainsi que les modalités juridiques et financières de la mise à disposition des installations sportives communales et/ou intercommunales au profit des élèves du Collège précité.

Le Conseil départemental de Vaucluse, lors de sa séance du 30 mars 2026, a approuvé la passation de conventions relatives à la participation du Département aux dépenses de fonctionnement des équipements sportifs communaux et/ou intercommunaux mis à disposition des collèges.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 - OBJET DE LA CONVENTION

- 1-1. La Collectivité propriétaire des installations sportives met à disposition du Collège, en vue de la pratique de l'éducation physique et sportive dans le cadre des programmes obligatoires définis par l'Education Nationale (hors heures U.N.S.S.), les équipements sportifs ci-après désignés :

Complexe sportif de Nogent : Stade Charles Costa
Complexe sportif de Nogent : Plateau sportif
Complexe sportif de Nogent : Stade Degeorge et Perenon
Complexe sportif de Nogent : Stade Nogent 2
Complexe sportif de Nogent : Stade Nogent 3
Complexe sportif de Nogent : Gymnase
Salle des Expositions (Hall Accueil)
Salle des Expositions (étage)
Boulodrome
Piscine plein ciel

- 1-2. Il sera fait une visite des lieux afin que les représentants du Collège prennent connaissance du règlement intérieur et des consignes de sécurité spécifiques à chaque installation sportive, des voies d'accès à utiliser, de la localisation de l'infirmerie, des emplacements des dispositifs d'alarme, des moyens d'extinction des feux, des issues de secours et des itinéraires d'évacuation.
- 1-3. La liste des équipements sportifs mis à disposition pourra être modifiée de plein accord, et par échange de courrier entre le Chef d'établissement, la Collectivité propriétaire et le Département de Vaucluse, devant donner lieu à un avenant.

Article 2 - HEURES D'UTILISATION DES INSTALLATIONS SPORTIVES – ÉTATS ANNUELS DU RÉALISÉ

- 2-1. Les périodes d'utilisation des installations sportives sont comptabilisées par année scolaire. Il est rappelé que l'année scolaire comporte 36 semaines pédagogiques et que chaque équipement ne peut être utilisé plus de 36 heures par semaine. Seules sont à prendre en compte les heures effectives obligatoires d'utilisation par les collégiens de l'équipement sportif (sont donc exclues les heures U.N.S.S.). Les heures effectives obligatoires d'utilisation s'entendent quel que soit le nombre de classes, le nombre d'élèves ou le nombre d'activités sportives pratiquées en même temps sur l'équipement sportif.
- 2-2. Avant le 1^{er} juillet (date butoir) de l'année scolaire, le Collège transmet à la Collectivité propriétaire, pour validation, un état global des heures d'EPS effectivement réalisées pour chaque équipement sportif, conformément au document annexé à la présente convention.
- 2-3. Lorsque l'installation sportive n'est pas utilisable du fait du propriétaire, ou non utilisée par l'établissement scolaire, chacune des parties devra en être informée au moins 48 h à l'avance. Dans ces deux cas, les plages horaires ne sont pas facturées, et doivent être mentionnées dans la colonne « Absences » du document type évoqué à l'article 2-2. Il est bien entendu que les absences inopinées des utilisateurs de l'équipement ne sont pas comptabilisées.

Article 3 - OBLIGATIONS DES PARTIES

Article 3-1 - Obligations de la Collectivité propriétaire

- 3-1.1. La Collectivité propriétaire met à disposition du Collège contractant les installations sportives désignées à l'article 1^{er} en parfait état d'utilisation, conformément aux prescriptions légales et réglementaires pouvant s'y rapporter, notamment en ce qui concerne les règles de sécurité applicables en la matière.
- 3-1.2. La Collectivité propriétaire veille à s'assurer du passage de la commission de sécurité, en application de la réglementation, et selon la périodicité en vigueur, et communiquera au Département ainsi qu'au Collège les procès-verbaux de ladite commission.
- 3-1.3. Elle s'engage à communiquer immédiatement au Collège toutes les modifications portant sur le règlement intérieur et les consignes de sécurité spécifiques à l'installation sportive (voies d'accès, localisation de l'infirmerie, emplacements des dispositifs d'alarme, des moyens d'extinction des feux, des issues de secours et des itinéraires d'évacuation).
- 3-1.4. La Collectivité propriétaire est assurée par un contrat en responsabilité civile et par un contrat dommages aux biens, par une compagnie notoirement solvable, pour tous les risques inhérents aux installations sportives dont elle est propriétaire, conformément aux prescriptions légales et réglementaires, tant à l'égard des élèves et des enseignants qu'à l'égard des tiers. La Collectivité propriétaire et ses assureurs renoncent à tout recours contre le Département ; elle renonce au recours contre le Collège en cas d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux.

Article 3-2 - Obligations du Collège

- 3-2.1. Les élèves du Collège utilisent les installations sportives de la Collectivité propriétaire conformément au règlement intérieur et aux consignes de sécurité spécifiques à chaque équipement sportif, qui seront affichés, et conformément aux règles d'ordre public, d'hygiène et de bonnes mœurs applicables en pareille matière.
- 3-2.2. Pendant le temps des activités scolaires, les élèves du Collège ainsi que les équipements utilisés sont sous la surveillance et la responsabilité des enseignants.
- 3-2.3. Après utilisation, les installations sportives sont restituées en l'état.
- 3-2.4. Le Collège garantit les parties à la présente convention pour tous les dommages inhérents à l'activité pédagogique des élèves dans les installations sportives mises à disposition. Le Collège peut, s'il le souhaite, s'assurer à cet effet. Le Collège et ses éventuels assureurs renoncent à tout recours contre le Département.

Article 3-3 - Obligations du Département

- 3-3.1. Le Département contribue financièrement à la mise à disposition des installations sportives communales et/ou intercommunales désignées à l'article 1-1 de la présente convention, en application des tarifs horaires précisés à l'article 4-2.
- 3-3.2. Il est ici stipulé que le Département n'intervient qu'à titre de financeur, et qu'en aucun cas, et pour quelque cause que ce soit, il ne pourra voir sa responsabilité engagée au titre de la présente convention.

Article 4 - MODALITES FINANCIERES

- 4-1. Le Département participe aux dépenses de fonctionnement des équipements sportifs communaux ou intercommunaux mis à disposition du collège.
- 4-2. Le Conseil départemental de Vaucluse, par délibération n° 2026-48 du 30 mars 2026, a arrêté les tarifs horaires suivants :

Installations sportives	Tarifs horaires
- Complexe sportif de Nogent : Stade Charles Costa	9 €
- Complexe sportif de Nogent : Plateau sportif	9 €
- Complexe sportif de Nogent : Stade Degeorge et Perenon	9 €
- Complexe sportif de Nogent : Stade Nogent 2	9 €
- Complexe sportif de Nogent : Stade Nogent 3	9 €
- Complexe sportif de Nogent : Gymnase	15 €
- Salle des Expositions (Hall Accueil)	15 €
- Salle des Expositions (étage)	15 €
- Boulodrome	15 €
- Piscine plein ciel	50 €

- 4-3. La participation du Département est calculée au prorata du temps réel d'utilisation des installations et selon les tarifs évoqués à l'article 4-2.
- 4-4. Le Département règle la dépense à terme échu, à réception de l'état annuel du réalisé évoqué à l'article 2-2 et du titre de recette correspondant, émis par la Collectivité propriétaire.
- 4-5. Les tarifs horaires sont fixés pour les 5 années de la présente convention, soit du 1er septembre 2026 à la fin d'année scolaire 2030-2031.

Article 5 - MODALITÉS D'APPLICATION

5-1. Toutes difficultés rencontrées à l'occasion de l'exécution de la présente convention dans le fonctionnement et l'utilisation des installations sportives sont signalées par écrit.

5-2. Dans l'hypothèse où les parties souhaiteraient une modification de la présente convention, il est conclu un avenant signé par les trois parties.

Article 6 - DURÉE

La présente convention est conclue pour une durée de 5 ans à compter du 1^{er} septembre 2026 jusqu'au 31 août 2031.

Article 7 - RÉSILIATION

La présente convention pourra être résiliée par l'une des parties, par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, adressée sous préavis de 3 mois à chacune des parties à la convention.

Article 8 - LITIGE

Les parties s'engagent à se rapprocher afin de trouver une résolution amiable à tout différend. En cas de litige porté devant les tribunaux pour l'application de la présente convention, les parties décident de s'en remettre à la compétence du tribunal administratif de Nîmes, sis 16 avenue Feuchères, 30000 Nîmes.

Article 9 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour toutes les correspondances ou notifications, qui lui seront adressées en lieu comme à personne et en véritable domicile :

Le Département élit domicile à l'Hôtel du Département - Rue Viala - 84909 AVIGNON CEDEX 9.

La Collectivité propriétaire élit domicile à Hôtel de Ville - Place Georges Clémenceau - 84106 ORANGE.

Le Collège Jean Giono élit domicile à Avenue Charles Dardun - B.P. 191 - 84106 ORANGE CEDEX.

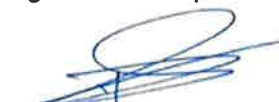
Fait à Avignon,

pour le Collège
la Principale

pour la Collectivité propriétaire
le Maire

pour le Département
la Présidente du Conseil départemental

Signé électroniquement le 19/08/2026


Dominique SANTI

CONVENTION D'UTILISATION DES INSTALLATIONS SPORTIVES COMMUNALES ET INTERCOMMUNALES PAR LES COLLEGES PUBLICS VAUCLUSIENS

Entre les soussignés :

Le Département de Vaucluse, représenté par sa Présidente, Madame Dominique SANTONI, dûment autorisée par délibération n° 2026-48 du 30 mars 2026,
Ci-après désigné « **le Département** »,

La Commune d'ORANGE, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Jean-Dominique ARTAUD, dûment autorisé par délibération de l'Assemblée délibérante en date du,
Ci-après désignée « **la Collectivité propriétaire** »,
et

Le Collège Barbara Hendricks à ORANGE, représenté par Madame Nadine FREYCINET, Principale en exercice, dûment autorisée par décision du Conseil d'Administration en date du,
Ci-après désigné « **le Collège** »,

En préambule, il est exposé ce qui suit :

PREAMBULE

En application du code de l'éducation et du code général des collectivités territoriales, le Département de Vaucluse, la Collectivité propriétaire et le Collège proposent de conclure la présente convention afin de définir l'objet ainsi que les modalités juridiques et financières de la mise à disposition des installations sportives communales et/ou intercommunales au profit des élèves du Collège précité.

Le Conseil départemental de Vaucluse, lors de sa séance du 30 mars 2026, a approuvé la passation de conventions relatives à la participation du Département aux dépenses de fonctionnement des équipements sportifs communaux et/ou intercommunaux mis à disposition des collèges.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 - OBJET DE LA CONVENTION

- 1-1. La Collectivité propriétaire des installations sportives met à disposition du Collège, en vue de la pratique de l'éducation physique et sportive dans le cadre des programmes obligatoires définis par l'Education Nationale (hors heures U.N.S.S.), les équipements sportifs ci-après désignés :

Complexe sportif Paul Pic : Plateau sportif Trintignant
Complexe sportif Paul Pic : Stade Bernard
Gymnase de Fourchevieilles
Complexe sportif Paul Pic : Salle omnisport Trintignant
Complexe sportif Paul Pic : Salle de gym Trintignant
Piscine plein ciel

- 1-2. Il sera fait une visite des lieux afin que les représentants du Collège prennent connaissance du règlement intérieur et des consignes de sécurité spécifiques à chaque installation sportive, des voies d'accès à utiliser, de la localisation de l'infirmerie, des emplacements des dispositifs d'alarme, des moyens d'extinction des feux, des issues de secours et des itinéraires d'évacuation.
- 1-3. La liste des équipements sportifs mis à disposition pourra être modifiée de plein accord, et par échange de courrier entre le Chef d'établissement, la Collectivité propriétaire et le Département de Vaucluse, devant donner lieu à un avenant.

Article 2 - HEURES D'UTILISATION DES INSTALLATIONS SPORTIVES – ÉTATS ANNUELS DU RÉALISÉ

- 2-1. Les périodes d'utilisation des installations sportives sont comptabilisées par année scolaire. Il est rappelé que l'année scolaire comporte 36 semaines pédagogiques et que chaque équipement ne peut être utilisé plus de 36 heures par semaine. Seules sont à prendre en compte les heures effectives obligatoires d'utilisation par les collégiens de l'équipement sportif (sont donc exclues les heures U.N.S.S.). Les heures effectives obligatoires d'utilisation s'entendent quel que soit le nombre de classes, le nombre d'élèves ou le nombre d'activités sportives pratiquées en même temps sur l'équipement sportif.
- 2-2. Avant le 1^{er} juillet (date butoir) de l'année scolaire, le Collège transmet à la Collectivité propriétaire, pour validation, un état global des heures d'EPS effectivement réalisées pour chaque équipement sportif, conformément au document annexé à la présente convention.
- 2-3. Lorsque l'installation sportive n'est pas utilisable du fait du propriétaire, ou non utilisée par l'établissement scolaire, chacune des parties devra en être informée au moins 48 h à l'avance. Dans ces deux cas, les plages horaires ne sont pas facturées, et doivent être mentionnées dans la colonne « Absences » du document type évoqué à l'article 2-2. Il est bien entendu que les absences inopinées des utilisateurs de l'équipement ne sont pas comptabilisées.

Article 3 - OBLIGATIONS DES PARTIES

Article 3-1 - Obligations de la Collectivité propriétaire

- 3-1.1. La Collectivité propriétaire met à disposition du Collège contractant les installations sportives désignées à l'article 1^{er} en parfait état d'utilisation, conformément aux prescriptions légales et réglementaires pouvant s'y rapporter, notamment en ce qui concerne les règles de sécurité applicables en la matière.
- 3-1.2. La Collectivité propriétaire veille à s'assurer du passage de la commission de sécurité, en application de la réglementation, et selon la périodicité en vigueur, et communiquera au Département ainsi qu'au Collège les procès-verbaux de ladite commission.
- 3-1.3. Elle s'engage à communiquer immédiatement au Collège toutes les modifications portant sur le règlement intérieur et les consignes de sécurité spécifiques à l'installation sportive (voies d'accès, localisation de l'infirmerie, emplacements des dispositifs d'alarme, des moyens d'extinction des feux, des issues de secours et des itinéraires d'évacuation).
- 3-1.4. La Collectivité propriétaire est assurée par un contrat en responsabilité civile et par un contrat dommages aux biens, par une compagnie notoirement solvable, pour tous les risques inhérents aux installations sportives dont elle est propriétaire, conformément aux prescriptions légales et réglementaires, tant à l'égard des élèves et des enseignants qu'à l'égard des tiers. La Collectivité propriétaire et ses assureurs renoncent à tout recours contre le Département ; elle renonce au recours contre le Collège en cas d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux.

Article 3-2 - Obligations du Collège

- 3-2.1. Les élèves du Collège utilisent les installations sportives de la Collectivité propriétaire conformément au règlement intérieur et aux consignes de sécurité spécifiques à chaque équipement sportif, qui seront affichés, et conformément aux règles d'ordre public, d'hygiène et de bonnes mœurs applicables en pareille matière.
- 3-2.2. Pendant le temps des activités scolaires, les élèves du Collège ainsi que les équipements utilisés sont sous la surveillance et la responsabilité des enseignants.
- 3-2.3. Après utilisation, les installations sportives sont restituées en l'état.
- 3-2.4. Le Collège garantit les parties à la présente convention pour tous les dommages inhérents à l'activité pédagogique des élèves dans les installations sportives mises à disposition. Le Collège peut, s'il le souhaite, s'assurer à cet effet. Le Collège et ses éventuels assureurs renoncent à tout recours contre le Département.

Article 3-3 - Obligations du Département

3-3.1. Le Département contribue financièrement à la mise à disposition des installations sportives communales et/ou intercommunales désignées à l'article 1-1 de la présente convention, en application des tarifs horaires précisés à l'article 4-2.

3-3.2. Il est ici stipulé que le Département n'intervient qu'à titre de financeur, et qu'en aucun cas, et pour quelque cause que ce soit, il ne pourra voir sa responsabilité engagée au titre de la présente convention.

Article 4 - MODALITES FINANCIERES

4-1. Le Département participe aux dépenses de fonctionnement des équipements sportifs communaux ou intercommunaux mis à disposition du collège.

4-2. Le Conseil départemental de Vaucluse, par délibération n° 2026-48 du 30 mars 2026, a arrêté les tarifs horaires suivants :

Installations sportives	Tarifs horaires
- Complexe sportif Paul Pic : Plateau sportif Trintignant	9 €
- Complexe sportif Paul Pic : Stade Bernard	9 €
- Gymnase de Fourchevieilles	15 €
- Complexe sportif Paul Pic : Salle omnisport Trintignant	15 €
- Complexe sportif Paul Pic : Salle de gym Trintignant	15 €
- Piscine plein ciel	50 €

4-3. La participation du Département est calculée au prorata du temps réel d'utilisation des installations et selon les tarifs évoqués à l'article 4-2.

4-4. Le Département règle la dépense à terme échu, à réception de l'état annuel du réalisé évoqué à l'article 2-2 et du titre de recette correspondant, émis par la Collectivité propriétaire.

4-5. Les tarifs horaires sont fixés pour les 5 années de la présente convention, soit du 1er septembre 2026 à la fin d'année scolaire 2030-2031.

Article 5 - MODALITÉS D'APPLICATION

5-1. Toutes difficultés rencontrées à l'occasion de l'exécution de la présente convention dans le fonctionnement et l'utilisation des installations sportives sont signalées par écrit.

5-2. Dans l'hypothèse où les parties souhaiteraient une modification de la présente convention, il est conclu un avenant signé par les trois parties.

Article 6 - DURÉE

La présente convention est conclue pour une durée de 5 ans à compter du 1^{er} septembre 2026 jusqu'au 31 août 2031.

Article 7 - RÉSILIATION

La présente convention pourra être résiliée par l'une des parties, par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, adressée sous préavis de 3 mois à chacune des parties à la convention.

Article 8 - LITIGE

Les parties s'engagent à se rapprocher afin de trouver une résolution amiable à tout différend. En cas de litige porté devant les tribunaux pour l'application de la présente convention, les parties décident de s'en remettre à la compétence du tribunal administratif de Nîmes, sis 16 avenue Feuchères, 30000 Nîmes.

Article 9 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour toutes les correspondances ou notifications, qui lui seront adressées en lieu comme à personne et en véritable domicile :

Le Département élit domicile à l'Hôtel du Département - Rue Viala - 84909 AVIGNON CEDEX 9.

La Collectivité propriétaire élit domicile à Hôtel de Ville - Place Georges Clémenceau - 84106 ORANGE.

Le Collège Barbara Hendricks élit domicile à 226 rue du Limousin - B.P. 190 - 84106 ORANGE CEDEX.

Fait à Avignon,

pour le Collège
la Principale

pour la Collectivité propriétaire
le Maire

pour le Département
la Présidente du Conseil départemental

Signé électroniquement le 19/08/2026


Dominique SANTONI

CONVENTION D'UTILISATION DES INSTALLATIONS SPORTIVES COMMUNALES ET INTERCOMMUNALES PAR LES COLLEGES PUBLICS VAUCLUSIENS

Entre les soussignés :

Le Département de Vaucluse, représenté par sa Présidente, Madame Dominique SANTONI, dûment autorisée par délibération n° 2026-48 du 30 mars 2026,
Ci-après désigné « **le Département** »,

La Commune d'ORANGE, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Jean-Dominique ARTAUD, dûment autorisé par délibération de l'Assemblée délibérante en date du,
Ci-après désignée « **la Collectivité propriétaire** »,
et

Le Collège Arausio à ORANGE, représenté par Madame Estelle WEBER, Principale en exercice, dûment autorisée par décision du Conseil d'Administration en date du.....,
Ci-après désigné « **le Collège** »,

En préambule, il est exposé ce qui suit :

PREAMBULE

En application du code de l'éducation et du code général des collectivités territoriales, le Département de Vaucluse, la Collectivité propriétaire et le Collège proposent de conclure la présente convention afin de définir l'objet ainsi que les modalités juridiques et financières de la mise à disposition des installations sportives communales et/ou intercommunales au profit des élèves du Collège précité.

Le Conseil départemental de Vaucluse, lors de sa séance du 30 mars 2026, a approuvé la passation de conventions relatives à la participation du Département aux dépenses de fonctionnement des équipements sportifs communaux et/ou intercommunaux mis à disposition des collèges.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 - OBJET DE LA CONVENTION

- 1-1. La Collectivité propriétaire des installations sportives met à disposition du Collège, en vue de la pratique de l'éducation physique et sportive dans le cadre des programmes obligatoires définis par l'Education Nationale (hors heures U.N.S.S.), les équipements sportifs ci-après désignés :

Complexe sportif de l'Argensol : Stade Balmain stabilisé

Complexe sportif de l'Argensol : Stade Balmain herbeux

Complexe sportif de l'Argensol : Stade Balester

Complexe sportif de l'Argensol : Plateau sportif

Ferme des Courrèges : Courts de tennis

Complexe sportif de l'Argensol : Gymnase

Salle d'arts martiaux

Ferme des Courrèges : Tennis de table

Piscine plein ciel

- 1-2. Il sera fait une visite des lieux afin que les représentants du Collège prennent connaissance du règlement intérieur et des consignes de sécurité spécifiques à chaque installation sportive, des voies d'accès à utiliser, de la localisation de l'infirmerie, des emplacements des dispositifs d'alarme, des moyens d'extinction des feux, des issues de secours et des itinéraires d'évacuation.
- 1-3. La liste des équipements sportifs mis à disposition pourra être modifiée de plein accord, et par échange de courrier entre le Chef d'établissement, la Collectivité propriétaire et le Département de Vaucluse, devant donner lieu à un avenant.

Article 2 - HEURES D'UTILISATION DES INSTALLATIONS SPORTIVES – ÉTATS ANNUELS DU RÉALISÉ

- 2-1. Les périodes d'utilisation des installations sportives sont comptabilisées par année scolaire. Il est rappelé que l'année scolaire comporte 36 semaines pédagogiques et que chaque équipement ne peut être utilisé plus de 36 heures par semaine. Seules sont à prendre en compte les heures effectives obligatoires d'utilisation par les collégiens de l'équipement sportif (sont donc exclues les heures U.N.S.S.). Les heures effectives obligatoires d'utilisation s'entendent quel que soit le nombre de classes, le nombre d'élèves ou le nombre d'activités sportives pratiquées en même temps sur l'équipement sportif.
- 2-2. Avant le 1^{er} juillet (date butoir) de l'année scolaire, le Collège transmet à la Collectivité propriétaire, pour validation, un état global des heures d'EPS effectivement réalisées pour chaque équipement sportif, conformément au document annexé à la présente convention.
- 2-3. Lorsque l'installation sportive n'est pas utilisable du fait du propriétaire, ou non utilisée par l'établissement scolaire, chacune des parties devra en être informée au moins 48 h à l'avance. Dans ces deux cas, les plages horaires ne sont pas facturées, et doivent être mentionnées dans la colonne « Absences » du document type évoqué à l'article 2-2. Il est bien entendu que les absences inopinées des utilisateurs de l'équipement ne sont pas comptabilisées.

Article 3 - OBLIGATIONS DES PARTIES

Article 3-1 - Obligations de la Collectivité propriétaire

- 3-1.1. La Collectivité propriétaire met à disposition du Collège contractant les installations sportives désignées à l'article 1^{er} en parfait état d'utilisation, conformément aux prescriptions légales et réglementaires pouvant s'y rapporter, notamment en ce qui concerne les règles de sécurité applicables en la matière.
- 3-1.2. La Collectivité propriétaire veille à s'assurer du passage de la commission de sécurité, en application de la réglementation, et selon la périodicité en vigueur, et communiquera au Département ainsi qu'au Collège les procès-verbaux de ladite commission.
- 3-1.3. Elle s'engage à communiquer immédiatement au Collège toutes les modifications portant sur le règlement intérieur et les consignes de sécurité spécifiques à l'installation sportive (voies d'accès, localisation de l'infirmerie, emplacements des dispositifs d'alarme, des moyens d'extinction des feux, des issues de secours et des itinéraires d'évacuation).
- 3-1.4. La Collectivité propriétaire est assurée par un contrat en responsabilité civile et par un contrat dommages aux biens, par une compagnie notoirement solvable, pour tous les risques inhérents aux installations sportives dont elle est propriétaire, conformément aux prescriptions légales et réglementaires, tant à l'égard des élèves et des enseignants qu'à l'égard des tiers. La Collectivité propriétaire et ses assureurs renoncent à tout recours contre le Département ; elle renonce au recours contre le Collège en cas d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux.

Article 3-2 - Obligations du Collège

- 3-2.1. Les élèves du Collège utilisent les installations sportives de la Collectivité propriétaire conformément au règlement intérieur et aux consignes de sécurité spécifiques à chaque équipement sportif, qui seront affichés, et conformément aux règles d'ordre public, d'hygiène et de bonnes mœurs applicables en pareille matière.
- 3-2.2. Pendant le temps des activités scolaires, les élèves du Collège ainsi que les équipements utilisés sont sous la surveillance et la responsabilité des enseignants.
- 3-2.3. Après utilisation, les installations sportives sont restituées en l'état.
- 3-2.4. Le Collège garantit les parties à la présente convention pour tous les dommages inhérents à l'activité pédagogique des élèves dans les installations sportives mises à disposition. Le Collège peut, s'il le souhaite, s'assurer à cet effet. Le Collège et ses éventuels assureurs renoncent à tout recours contre le Département.

Article 3-3 - Obligations du Département

3-3.1. Le Département contribue financièrement à la mise à disposition des installations sportives communales et/ou intercommunales désignées à l'article 1-1 de la présente convention, en application des tarifs horaires précisés à l'article 4-2.

3-3.2. Il est ici stipulé que le Département n'intervient qu'à titre de financeur, et qu'en aucun cas, et pour quelque cause que ce soit, il ne pourra voir sa responsabilité engagée au titre de la présente convention.

Article 4 - MODALITES FINANCIERES

4-1. Le Département participe aux dépenses de fonctionnement des équipements sportifs communaux ou intercommunaux mis à disposition du collège.

4-2. Le Conseil départemental de Vaucluse, par délibération n° 2026-48 du 30 mars 2026, a arrêté les tarifs horaires suivants :

Installations sportives	Tarifs horaires
- Complexe sportif de l'Argensol : Stade Balmain stabilisé	9 €
- Complexe sportif de l'Argensol : Stade Balmain herbeux	9 €
- Complexe sportif de l'Argensol : Stade Balester	9 €
- Complexe sportif de l'Argensol : Plateau sportif	9 €
- Ferme des Courrèges : Courts de tennis	9 €
- Complexe sportif de l'Argensol : Gymnase	15 €
- Salle d'arts martiaux	15 €
- Ferme des Courrèges : Tennis de table	15 €
- Piscine plein ciel	50 €

4-3. La participation du Département est calculée au prorata du temps réel d'utilisation des installations et selon les tarifs évoqués à l'article 4-2.

4-4. Le Département règle la dépense à terme échu, à réception de l'état annuel du réalisé évoqué à l'article 2-2 et du titre de recette correspondant, émis par la Collectivité propriétaire.

4-5. Les tarifs horaires sont fixés pour les 5 années de la présente convention, soit du 1er septembre 2026 à la fin d'année scolaire 2030-2031.

Article 5 - MODALITÉS D'APPLICATION

5-1. Toutes difficultés rencontrées à l'occasion de l'exécution de la présente convention dans le fonctionnement et l'utilisation des installations sportives sont signalées par écrit.

5-2. Dans l'hypothèse où les parties souhaiteraient une modification de la présente convention, il est conclu un avenant signé par les trois parties.

Article 6 - DURÉE

La présente convention est conclue pour une durée de 5 ans à compter du 1^{er} septembre 2026 jusqu'au 31 août 2031.

Article 7 - RÉSILIATION

La présente convention pourra être résiliée par l'une des parties, par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, adressée sous préavis de 3 mois à chacune des parties à la convention.

Article 8 - LITIGE

Les parties s'engagent à se rapprocher afin de trouver une résolution amiable à tout différend. En cas de litige porté devant les tribunaux pour l'application de la présente convention, les parties décident de s'en remettre à la compétence du tribunal administratif de Nîmes, sis 16 avenue Feuchères, 30000 Nîmes.

Article 9 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour toutes les correspondances ou notifications, qui lui seront adressées en lieu comme à personne et en véritable domicile :

Le Département élit domicile à l'Hôtel du Département - Rue Viala - 84909 AVIGNON CEDEX 9.

La Collectivité propriétaire élit domicile à Hôtel de Ville - Place Georges Clémenceau - 84106 ORANGE.

Le Collège Arausio élit domicile à Rue Henri Dunant - B.P. 185 - 84106 ORANGE CEDEX.

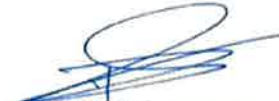
Fait à Avignon,

pour le Collège
la Principale

pour la Collectivité propriétaire
le Maire

pour le Département
la Présidente du Conseil départemental

Signé électroniquement le 19/08/2026


Dominique SANTONI



DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE

DL_597_2026

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

SÉANCE DU LUNDI 07 SEPTEMBRE 2026

Nombre de membres

En exercice :	35
Présents :	31
Votants :	33

Pour :	33
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

15 SEP. 2026



L'an deux mille vingt six, le sept septembre , le Conseil municipal de la Commune d'Orange, légalement convoqué par le maire le 1^{er} septembre 2026, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à l'Hôtel de Ville à Orange.

Sous la présidence de Monsieur Jean-Dominique ARTAUD, Maire.

Étaient présents

Monsieur Jean-Dominique ARTAUD, Madame Annick BADOR, Monsieur Jean-Pierre PASERO, Madame Frédérique VIDAL, Monsieur Nicolas ARNOUX, Madame Christine MARTIN, Monsieur Florent AGRO, Madame Marie-Thérèse GALMARD, Monsieur Denis SABON, Madame Agnès JEANJEAN, Monsieur Philippe DRAPIER, Madame Marcelle ARSAC, Monsieur David MARSEILLE, Madame Hélène DALBIES, Monsieur Jean-Claude FREMERY, Madame Peggy LELEU, Monsieur Alphonse BOURRET, Madame Jeanine GOUDET, Madame Laure ROBIN, Monsieur Michel OLIVEIRA, Monsieur Christophe LESTERLAN, Madame Linda COSTA, Madame Joelle EICKMAYER, Monsieur Xavier MARQUOT, Madame Céline BEYNEIX, Monsieur Stéphane LANOY, Monsieur Christian GASTOU, Madame Sylvie AUMAGE, Monsieur Olivier TROUSSE, Monsieur Brigitte LAOURIGA, Monsieur Philippe SOLA

Absents représentés

Madame Catherine GASPA représenté(e) par Madame Céline BEYNEIX, Monsieur Jonathan ARGENSON représenté(e) par Madame Joelle EICKMAYER

Absent(s)(es)

Madame Stefana TESU, Monsieur Jacques BOMPARD

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

ACTION SOCIALE EN FAVEUR DES AGENTS DE LA COLLECTIVITÉ

Vu la Loi n° 2007-148 du 2 février 2007 relative à la modernisation de la fonction publique ;

Vu la Loi n° 2007-209 du 19 février 2007 relative à la fonction publique territoriale ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général de la Fonction Publique et notamment les articles L 731-1 à L 731-4 ;

Vu l'avis favorable du Comité Social Territorial en date du 3 juillet 2026 ;

Considérant que la loi n° 2007-209 du 19 février 2007 pose le principe de la mise en œuvre d'une action sociale par les collectivités territoriales au bénéfice de leurs agents. Il appartient à chaque assemblée délibérante de fixer le montant des dépenses d'action sociale ainsi que les modalités de mise en œuvre de cette action sociale ;

L'action sociale est un outil de management et de gestion des ressources humaines. Elle contribue à l'amélioration des conditions de vie des agents publics et de leur famille, notamment dans les domaines de la restauration, du logement, de l'enfance et des loisirs. Dans ce cadre, les organisations syndicales représentatives ont exprimé, de manière unanime le souhait que le colis de fin d'année traditionnellement distribué aux agents soit remplacé par l'attribution d'une carte cadeau. Cette demande a été présentée au Comité de Direction et soumise à l'arbitrage de Monsieur le Maire ;

À l'occasion des fêtes de fin d'année, la Ville d'Orange a décidé de faire bénéficier ses agents d'un avantage sous forme de carte cadeau, dans la limite d'un plafond annuel correspondant à 5 % du plafond mensuel de la Sécurité sociale, montant qui n'est pas assujéti aux cotisations sociales et ne constitue pas un complément de rémunération ;

Considérant que le Comité Social Territorial consulté lors de sa séance du 3 juillet 2026, a émis un avis favorable sur ce dispositif ;

Article 1 – Bénéficiaires

La ville d'Orange attribue une carte cadeau de fin d'année aux agents suivants : titulaires, stagiaires et contractuels, dès lors que la durée du contrat est égale ou supérieure à trois mois, qui justifient d'une présence effective au sein de la collectivité au 1er septembre de l'année N, quel que soit leur temps de travail (temps complet, temps non complet, temps partiel).

Article 2 – Montant

Le montant de la carte cadeau est fixé à 50,00 euros par agent pour un agent à temps complet.

Ce montant est proratisé en fonction du temps de travail exercé par l'agent au 30 novembre de l'année N, sans pouvoir être inférieur à 40.00 euros.

Article 3 – Modalités d'attribution

La carte cadeau est attribuée en tenant compte du nombre de jours d'absence pour raison de santé (congé de maladie ordinaire, congé de longue maladie, congé de longue durée, congé de grave maladie, congé pour invalidité temporaire imputable au service) enregistrés entre le 1er décembre de l'année N-1 et le 30 novembre de l'année N, selon les modalités suivantes :

- de 0 à 15 jours d'absence : attribution de 100 % du montant ,
- de 16 à 30 jours d'absence : attribution de 50 % du montant ,
- au-delà de 30 jours d'absence : aucune attribution.

Article 4 – Révision

Toute modification de la valeur de la carte cadeau fera l'objet d'une délibération du Conseil Municipal après avis du Comité Social Territorial.

Un bilan de l'attribution des cartes cadeaux sera présenté via le rapport social unique (R.S.U.) au Comité Social Territorial.

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCIDE

Article 1 : De la mise en place d'une carte cadeau de fin d'année au bénéfice des agents de la Ville d'Orange, à compter du 1er décembre 2026, selon les modalités définies aux articles 1 à 4 de la présente délibération.

Article 2 : De préciser que les crédits correspondants sont inscrits au budget.

Article 3 : D'autoriser le Maire à signer tous les documents nécessaires à l'application de la présente délibération.

A l'unanimité,

- 33 Pour

SECRÉTAIRE DE SÉANCE
Marie-Thérèse GALMARD



LE MAIRE

Jean-Dominique ARTAUD





DÉPARTEMENT DE GARDE

DL_598_2026

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

SÉANCE DU LUNDI 07 SEPTEMBRE 2026

Nombre de membres :

En exercice :	35
Présents :	31
Votants :	33

Pour :	33
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 **15 SEP. 2026**

L'an deux mille vingt six, le sept septembre , le Conseil municipal de la Commune d'Orange, légalement convoqué par le maire le 1^{er} septembre 2026, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à l'Hôtel de Ville à Orange.

Sous la présidence de Monsieur Jean-Dominique ARTAUD, Maire.

Étaient présents

Monsieur Jean-Dominique ARTAUD, Madame Annick BADOR, Monsieur Jean-Pierre PASERO, Madame Frédérique VIDAL, Monsieur Nicolas ARNOUX, Madame Christine MARTIN, Monsieur Florent AGRO, Madame Marie-Thérèse GARMARD, Monsieur Denis SABON, Madame Agnès JEANJEAN, Monsieur Philippe DRAPIER, Madame Marcelle ARSAC, Monsieur David MARSEILLE, Madame Hélène DALBIES, Monsieur Jean-Claude FREMERY, Madame Peggy LELEU, Monsieur Alphonse BOURRET, Madame Jeanine GOUDET, Madame Laure ROBIN, Monsieur Michel OLIVEIRA, Monsieur Christophe LESTERLAN, Madame Linda COSTA, Madame Joelle EICKMAYER, Monsieur Xavier MARQUOT, Madame Céline BEYNEIX, Monsieur Stéphane LANOY, Monsieur Christian GASTOU, Madame Sylvie AUMAGE, Monsieur Olivier TROUSSE, Monsieur Brigitte LAOURIGA, Monsieur Philippe SOLA

Absents représentés

Madame Catherine GASPA représenté(e) par Madame Céline BEYNEIX, Monsieur Jonathan ARGENSON représenté(e) par Madame Joelle EICKMAYER

Absents

Madame Stefana TESU, Monsieur Jacques BOMPARD

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



AVIS PRÉALABLE A L'OUVERTURE DE LA CRÈCHE PRIVÉE SAINT-VINCENT

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'action sociale et des familles et notamment l'article 214-1-3 ;

Vu le code de la santé publique et notamment l'article L2324-1,

Vu la loi n°2023-1196 du 18 décembre 2023 pour le plein emploi

Considérant que l'Association Saint-Vincent ayant pour siège 19 Rue Pierre et Marie 84 100 Orange envisage de déployer son activité de crèche privée « Saint-Vincent » située au 727 Avenue Félix Ripert 84 100 Orange ;

Considérant que la crèche projetée d'accueillir 24 enfants ;

Considérant que le projet prévoit de s'implanter au premier étage du bâtiment A de la résidence La Tourre à Orange ;

Considérant que l'établissement de cette crèche répond à un besoin d'accueil supplémentaire du jeune enfant sur le territoire de la Commune ;

Considérant la nécessité pour l'autorité organisatrice du jeune enfant d'émettre un avis sur l'ouverture de l'établissement ;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCIDE

Article 1 : D'émettre un avis favorable à l'ouverture de la crèche privée « Saint-Vincent », située au 727 Avenue Félix Ripert, 84 100 Orange.

A l'unanimité,

- 33 Pour

SECRÉTAIRE DE SÉANCE
Marie-Thérèse GARMARD



LE MAIRE

Jean-Dominique ARTAUD





DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE

DL_599_2026

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

SÉANCE DU LUNDI 07 SEPTEMBRE 2026

Nombre de membres

En exercice :	35
Présents :	31
Votants :	33

Pour :	33
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 **15 SEP. 2026**

L'an deux mille vingt six, le sept septembre , le Conseil municipal de la Commune d'Orange, légalement convoqué par le maire le 1^{er} septembre 2026, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à l'Hôtel de Ville à Orange.

Sous la présidence de Monsieur Jean-Dominique ARTAUD, Maire,

Étaient présents

Monsieur Jean-Dominique ARTAUD, Madame Annick BADOR, Monsieur Jean-Pierre PASERO, Madame Frédérique VIDAL, Monsieur Nicolas ARNOUX, Madame Christine MARTIN, Monsieur Florent AGRO, Madame Marie-Thérèse GARMARD, Monsieur Denis SABON, Madame Agnès JEANJEAN, Monsieur Philippe DRAPIER, Madame Marcelle ARSAC, Monsieur David MARSEILLE, Madame Hélène DALBIES, Monsieur Jean-Claude FREMERY, Madame Peggy LELEU, Monsieur Alphonse BOURRET, Madame Jeanine GOUDET, Madame Laure ROBIN, Monsieur Michel OLIVEIRA, Monsieur Christophe LESTERLAN, Madame Linda COSTA, Madame Joelle EICKMAYER, Monsieur Xavier MARQUOT, Madame Céline BEYNEIX, Monsieur Stéphane LANOY, Monsieur Christian GASTOU, Madame Sylvie AUMAGE, Monsieur Olivier TROUSSE, Monsieur Brigitte LAOURIGA, Monsieur Philippe SOLA

Absents représentés

Madame Catherine GASPA représenté(e) par Madame Céline BEYNEIX, Monsieur Jonathan ARGENSON représenté(e) par Madame Joelle EICKMAYER

Absents

Madame Stefana TESU, Monsieur Jacques BOMPARD

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



APPROBATION DE LA CONVENTION RELATIVE A L'UTILISATION DES VÉLOS
CARGOS A ASSISTANCE ÉLECTRIQUE

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Considérant que dans le cadre de sa politique de développement durable, et d'amélioration de la qualité au travail, la ville d'Orange dispose de vélos cargos à assistance électrique ;

Considérant que la Ville souhaite mettre à disposition des élus et agents lesdits vélos ;

Considérant que la Ville souhaite encadrer les modalités de mise à disposition et d'utilisation des vélos cargos à assistance électrique dans le cadre de prêts consentis aux bénéficiaires ;

Considérant qu'une convention-cadre, jointe à la présente délibération, définit les conditions générales et les obligations applicables à ces prêts ;

Considérant que chaque prêt fera l'objet d'une convention nominative établie sur la base de cette convention-cadre et précisant notamment l'identité du bénéficiaire ;

Considérant qu'il convient d'approuver la convention-cadre jointe et d'autoriser le Maire à signer, pour chaque prêt, la convention nominative correspondante.

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCIDE

Article 1 : D'approuver la convention-cadre relative à l'utilisation des vélos cargos à assistance électrique, annexée à la présente délibération.

Article 2 : D'autoriser le Maire à signer, pour chaque prêt d'un vélo cargo à assistance électrique, la convention nominative établie sur la base de la convention-cadre approuvée à l'article 1.

A l'unanimité,
• 33 Pour

SECRÉTAIRE DE SÉANCE
Marie-Thérèse GARMARD



LE MAIRE
Jean-Dominique ARTAUD



CONVENTION RELATIVE A L'UTILISATION DES VÉLOS CARGOS À ASSISTANCE ÉLECTRIQUE

ENTRE :

LA COMMUNE D'ORANGE, représentée par son Maire en exercice, Jean-Dominique ARTAUD, dument habilité par délibération du 27 mars 2026 ;

Ci-après dénommée « La Commune »

ET

Madame
Monsieur

Ci-après dénommé « L'Utilisateur »

Article 1 : Objet du présent règlement

Dans le cadre de sa politique de développement durable et d'amélioration de la qualité de vie au travail, la collectivité d'Orange prête aux agents et des élus municipaux une flotte de vélos cargos à assistance électrique (VAE).

Dans ce cadre, la présente convention vise à encadrer le prêt des VAE à destination uniquement : des agents et des élus municipaux.

Article 2 : Conditions d'attribution des VAE

Pour pouvoir utiliser un VAE, l'agent ou l' élu doit impérativement :

- Être majeur ;
- Avoir pris connaissance de la présente convention, et l'avoir signée.
- Avoir fourni une attestation d'assurance responsabilité civile en cours de validité.

Article 3 : Réservation et conditions d'utilisation

3.1 Réservation

Toute utilisation doit faire l'objet d'une réservation préalable via le logiciel Astech.

Le remisage à domicile pourra être effectué, après information transmise via le logiciel susmentionné.

3.2 État des lieux

A la remise du VAE, un état des lieux contradictoires sera effectivement réalisé et contresigné.

3.3 Usage strictement personnel

Le prêt du VAE est strictement personnelle. Le prêt à un tiers (collègue non enregistré, membre de la famille, public) est interdit.

Les trajets qui pourront être effectué sont les trajets :

- Les trajets destinés à l'accomplissement de leurs missions professionnelles ;
- Les trajets domicile/ travail.

Article 4 : Obligations de l'utilisateur et sécurité

4.1. Obligations de l'utilisateur

Avant chaque départ, l'utilisateur est tenu de procéder à une vérification visuelle rapide du vélo (état des pneus, efficacité des freins, charge de la batterie).

Tout dysfonctionnement constaté doit être immédiatement signalé au parc auto Gestionnaire de la flotte, avant le départ au numéro/ adresse mail suivante : batiment@ville-orange.fr

En cas d'accident, l'agent doit informer la direction des ressources humaines et le gestionnaire de la flotte dans les 24 heures, et remplir un rapport d'accident (ou constat amiable si un tiers est impliqué).

En cas de vol, l'agent doit immédiatement déposer plainte auprès de la gendarmerie ou du commissariat et transmettre la copie du dépôt de plainte à la collectivité sous 24 heures avec les clés de l'antivol (preuve que le vélo était attaché).

4.2. Sécurité

L'utilisation d'un VAE implique le respect strict des règles de sécurité suivantes :

Équipements obligatoires : l'utilisateur doit respecter le port des équipements permettant d'assurer sa sécurité. Notamment, le port du casque (non fourni) est fortement recommandé. Le port du gilet haute visibilité est obligatoire de nuit ou lorsque la visibilité est insuffisante.

Respect du code de la route : L'utilisateur est seul responsable des infractions qu'il commet au Code de la route (feux rouges, sens interdits, circulation sur les trottoirs, etc.). Les amendes sont à la charge exclusive de l'agent.

Téléphone et alcool : L'usage du téléphone portable (même avec écouteurs ou kit mains libres) est strictement interdit à vélo. Les règles relatives à l'alcoolémie sont les mêmes que pour la conduite d'un véhicule automobile.

L'utilisateur est l'unique responsable des accidents survenus en méconnaissance des règles de sécurité, et la Commune ne pourra être tenue responsable desdits accidents.

Article 5 : Stationnement et protection contre le vol

Lorsqu'il n'est pas utilisé (même pour une courte durée), le VAE doit impérativement être sécurisé à l'aide d'un antivol (non fourni), attaché à un point fixe solide (mobiliers urbains adaptés).

Débarassé de sa console de contrôle amovible et/ou de sa batterie si le stationnement prolongé l'exige.

En dehors des heures de service, les vélos doivent être garés dans les locaux au sein de la collectivité, ou à l'adresse de la résidence du remisage à domicile.

L'agent demeure l'unique responsable du matériel qu'il doit garder sous sa surveillance. Il demeure responsable en cas de vol lié à un manquement aux obligations prévues au présent article.

D'autre part, en cas de négligence avérée, la responsabilité financière de l'agent pourra être engagée.

Article 6 : Restitution du matériel

6.1. Restitution à l'initiative de l'utilisateur

À la fin de la période d'utilisation, l'utilisateur doit adresser un courrier en accusé de réception notifiant à la Commune son souhait de restitution du VAE.

L'utilisateur devra à cette fin :

- Ramener le VAE au parc auto.
- Restituer les clés
- Signaler par écrit tout incident, anomalie mécanique ou choc survenu durant l'utilisation.

Lors de la restitution, un état des lieux sera effectué contradictoirement.

6.2 Restitution à l'initiative de la Commune

La Commune peut, dans l'intérêt du service exiger la restitution du VAE avant la fin de la période d'utilisation.

La notification prendra la forme d'un courrier en accusé de réception.

Lors de la restitution, un état des lieux sera effectué contradictoirement.

Fait à Orange, le.....

Madame-Monsieur

**Le Maire,
Jean-Dominique ARTAUD**