

CONSEIL MUNICIPAL
27 SEPTEMBRE 2023
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DELIBERATION N° 2023-260

L'an deux mille vingt-trois, le 27 septembre à 17h00, le Conseil Municipal de la Ville de Perpignan, régulièrement convoqué le 20 septembre 2023 s'est réuni Salle du Conseil, sous la présidence de Louis ALIOT.

ETAIENT PRESENTS : M. Louis ALIOT, M. Charles PONS, M. André BONET, Mme Marion BRAVO, M. Rémi GENIS, Mme Marie-Thérèse COSTA-FESENBECK, M. Frédéric GUILLAUMON, Mme Soraya LAUGARO, M. Jean-Yves GATAULT, M. Jacques PALACIN, Mme Laurence PIGNIER, M. Sébastien MENARD, Mme Christelle MARTINEZ, M. François DUSSAUBAT, Mme Danielle PUJOL, Madame Isabelle BERTRAN, M. Frédéric GOURIER, Mme Patricia FOURQUET, M. Xavier BAUDRY, M. David TRANCHECOSTE, M. Edouard GEBHART, M. Jean-Claude PINGET, Mme Michèle RICCI, M. Jean-François MAILLOLS, M. Gérard RAYNAL, Mme Véronique DUCASSY, Mme Christine ROUZAUD DANIS, Mme Florence MOLY, M. Georges PUIG, M. Pierre-Louis LALIBERTE, M. Jean-Luc ANTONIAZZI, Madame Marie ESTEVES, Monsieur Charles IFSSAH, M. Pierre PARRAT, Mme Chantal GOMBERT, Mme Chantal BRUZI, Mme Fatima DAHINE, M. Yves GUIZARD, M. Bruno NOUGAYREDE, Mme Laurence MARTIN, Mme Catherine PUJOL.

REPRESENTE(S) : Sandrine SUCH, ayant donné pouvoir à Marion BRAVO, Roger BELKIRI, ayant donné pouvoir à Jean-François MAILLOLS, Marie-Christine MARCHESI, ayant donné pouvoir à Florence MOLY, Catherine SERRA, ayant donné pouvoir à Jacques PALACIN, Michèle MARTINEZ, ayant donné pouvoir à André BONET, Anais SABATINI, ayant donné pouvoir à Xavier BAUDRY, Jean CASAGRAN, ayant donné pouvoir à Jean-Luc ANTONIAZZI, Jean-Marc PUJOL, ayant donné pouvoir à Pierre PARRAT, Joëlle ANGLADE, ayant donné pouvoir à Bruno NOUGAYREDE, Philippe CAPSIE, ayant donné pouvoir à Yves GUIZARD, Christine GAVALDA-MOULENAT, ayant donné pouvoir à Fatima DAHINE, Bernard REYES, ayant donné pouvoir à Catherine PUJOL.

ABSENT(S) EXCUSE(S) : Mme Marie BACH.

ABSENT(S) : Monsieur Roger TALLAGRANDE.

SECRETAIRE DE SEANCE : Pierre-Louis LALIBERTE

=====
NPNRU Quartier Saint Jacques - Ilot 2 PA - 20, rue du Paradis
Acquisition d'un immeuble aux Cts LEFEVRE

M. Jean-Yves GATAULT expose :

Mes chers collègues,

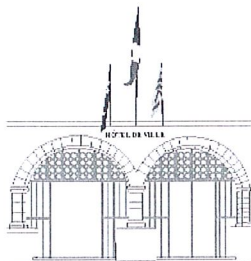
L'immeuble sis 20, rue du Paradis est frappé d'un arrêté préfectoral d'insalubrité irrémédiable depuis décembre 2012, modifié en juillet 2015, n'a fait l'objet d'aucune réhabilitation. Son état est vétuste et très dégradé.

Les propriétaires se sont rapprochés de la Ville et ont accepté de nous céder le bien dans les conditions suivantes :

Immeuble : **20, rue du Paradis**, cadastré section **AH n° 245**, d'une contenance au sol de 52 m², élevé de 2 étages sur rez-de-chaussée

Vendeurs : **Jean, Hannah et Margot LEFEVRE**

Prix : **17 000 €** comme évalué par France Domaine



Considérant que cette acquisition permettra de poursuivre, dans le cadre du projet N-PNRU du quartier Saint Jacques, la maîtrise de l'ilot 2PA dans lequel le bien est intégré. La Ville est par ailleurs en cours d'acquisition de l'immeuble mitoyen sis au n°18, rue du Paradis,

Considérant l'objectif de lutte contre l'insalubrité et l'enjeu de rénovation urbaine du quartier,

Le Conseil Municipal décide :

1. D'approuver l'acquisition foncière ci-dessus décrite et les termes du compromis de vente ci-annexé.
2. D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes pièces utiles en la matière.
3. De prévoir la dépense au budget de la Ville (Imputation 2138).

OÙ cet exposé,
Le Conseil Municipal adopte à l'unanimité :

53 POUR

=====

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.
Ont signé au registre tous les membres présents.
"Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations"

ID Télétransmission : 066-216601369-20230927-178677-DE-1-1
Accusé reçu le : - 6 OCT. 2023
Affiché le : - 6 OCT. 2023

M. Charles PONS, Pour le Maire l'Adjoint délégué



Direction Générale des Finances Publiques

Le 16 janvier 2023

Direction Départementale des Finances Publiques des
 Pyrénées-Orientales

Pôle d'évaluation domaniale

4 boulevard John Fitzgerald Kennedy
 66000 PERPIGNAN

Courriel : ddfip66.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
 publiques des Pyrénées-Orientales

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nouri BERKANE

Courriel : nouri.berkane@dgifp.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 68 08 10 28

Monsieur le Maire de Perpignan

Réf DS: 11066888

Réf OSE : 2023-66136-01306

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE



Nature du bien :

Immeuble d'habitation

Adresse du bien :

20 rue du Paradis – 66000 PERPIGNAN

Valeur :

17 000 €

Vu pour être annexé à la délibération
 du Conseil Municipal en date du.....

27 SEP. 2023



Pour le Maire
 Adjoint délégué

Charles PONS

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : BLANC Sylviane

2 - DATES

de consultation :	06/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	06/01/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

NPNRU quartier St Jacques, lutte contre l'habitat insalubre.

Le prix négocié par le consultant est de 17 000 €.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Perpignan, préfecture des Pyrénées-Orientales, est une ville de 6 807 hectares située au centre de la plaine du Roussillon. La ville est encadrée au sud par la chaîne des Pyrénées, à l'ouest par la région des Corbières, à l'est par la mer Méditerranée, au nord par le ruisseau de la Llabanère, tandis que le Réart lui sert de limite méridionale.

La ville se situe à 13 km de la mer Méditerranée (Canet-en-Roussillon) par voie express, à 25 km de la frontière espagnole (Le Perthus) et à 85 km du domaine skiable le plus proche (Espace Cambre d'Aze, 2 400 m env.).

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

Le bien est situé au sein du Quartier Saint-Jacques.

Zone urbaine.

Tous réseaux.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
PERPIGNAN	AH 245	20 rue du Paradis	52 ca	Immeuble

4.4. Descriptif

Immeuble de rapport en R+2 comprenant:

au rez-de-chaussée, un appartement d'une superficie de 35 m²,

au 1er étage, un appartement d'une superficie de 40 m²,

au 2ème étage, un appartement d'une superficie de 40 m².

L'ensemble est vétuste, dans un état très dégradé.

Cet immeuble est frappé d'un arrêté préfectoral d'insalubrité irrémédiable assorti d'une interdiction définitive d'habiter.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Indivision LEFEVRE Jean - LEFEVRE Hanna - LEFEVRE Margot

Origine de propriété : mutation du 7 janvier 2013

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) créé par arrêté préfectoral du 13 juillet 2007, révisé le 4 juillet 2019 par arrêté préfectoral.

Les règles du PSMV se substituent à celles du PLU.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Des mutations à titre onéreux d'immeubles d'habitation situés dans un rayon de 500 m du bien évalué ont été recherchées.

Il ressort de ces critères, une sélection de quatre mutations.

N°	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (utile)
1	136//AH/249//	PERPIGNAN	6 RUE BAILLY	15/03/2017	1802	150	22 450 €	150 €
2	136//AH/86//	PERPIGNAN	7 RUE DES CUIRASSIERS	12/12/2018	1802	70	15 000 €	214 €
3	136//AD/216//	PERPIGNAN	5 RUE PORTE DE PIERRE	14/12/2018	1820	156	35 000 €	224 €
4	136//AD/53//	PERPIGNAN	25 RUE D EN CALCE	08/11/2022	1800	136	25 000 €	184 €

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

L'étude de marché des immeubles, révèle des valeurs unitaires comprises entre 150 €/m² et 224 €/m². Au vu de la situation géographique du bien, de sa configuration, de sa superficie et de son état d'entretien, il est proposé de valoriser le bien considéré à hauteur de 150 €/m².

115 m² x 150 €/m² = 17.250 arrondis à **17.000 €**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 **17 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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 acquérir 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.

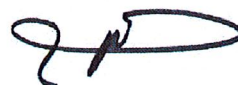
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 la Directrice départementale des Finances
publiques et par délégation,



Nouri BERKANE

Inspecteur des Finances publiques

Vu pour être annexé à la délibération
27 SEP. 2023
du Conseil Municipal en date du.....

Pour le Maire
L'Adjoint délégué



Charles PONS

COMPROMIS DE VENTE

Entre les soussignés :

M. LEFEVRE Jean, né le 22 avril 1952 à SAIGON (VIETNAM), domicilié 1780 Route de Matourne, à FLAYOSC (83780)

Melle LEFEVRE Hanna, née le 2 mars 1991 à NICE (06), domiciliée 23 ancienne Route de Vence, à SAINT-JEANNET (06640)

Et Melle LEFEVRE Margot, née le 17 mai 1993 à CANNES (06), domiciliée 14 rue de la Taillade, Appt A 003, à CASTRIES (34160)

*Ci-après dénommés "le vendeur"
D'une part*

ET

La Ville de Perpignan représentée par M. Louis ALIOT, Maire, ou son représentant dûment autorisé aux présentes par délibération du Conseil Municipal en date du

*Ci-après dénommée « l'acquéreur "
D'autre part*

Par la présente, les consorts LEFEVRE promettent et s'obligent à céder amiablement à la Ville de PERPIGNAN, qui accepte, le bien ci-après désigné dans les conditions suivantes:

Article 1 - Désignation

Immeuble cadastré à Perpignan, section **AH n° 245**, sis **20 rue du Paradis**, d'une contenance au sol de 52 m², élevé de 2 étages sur rez-de-chaussée.

L'immeuble est frappé d'un arrêté préfectoral d'insalubrité irrémédiable assorti d'interdiction définitive d'habiter du 27 décembre 2012, modifié par arrêté du 29 juillet 2015.

Article 2 – Prix

Cette vente sera réalisée sous les charges et conditions ordinaires et de droit moyennant le prix de **DIX-SEPT MILLE EUROS (17.000 €) net de tous frais**.

Le paiement interviendra conformément aux dispositions de l'article D1617-19, premier alinéa du Code Générales des Collectivités Territoriales portant établissements des pièces justificatives du paiement des communes, départements et régions, et établissements publics locaux.

Le vendeur s'oblige à apporter la mainlevée et le certificat de radiation de toute inscription hypothécaire qui pourrait grever le bien objet des présentes.

Article 3 - Propriété – Jouissance

L'acquéreur aura la propriété du bien objet des présentes à compter du jour de la signature de l'acte authentique réitératif des présentes.

.../...

Il en aura la jouissance à compter de la même date par la prise de possession réelle, le bien objet des présentes étant libre de toute occupation ou location.

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du **27 SEP. 2023**



Pour le Maire
Adjoint délégué
Charles PONS

m LA JM

ARTICLE 4 - Durée de validité

Le présent compromis de vente demeurera valable à compter de la date de sa transmission en Préfecture des Pyrénées-Orientales jusqu'au 30 Mars 2024.

Passée cette date, les présentes seront considérées comme caduques et sans objet après mise en demeure de régulariser envoyée par courrier recommandé avec accusé de réception resté sans effet dans le délai de 30 jours après réception.

Le vendeur s'interdit de céder le bien à qui que ce soit pendant ce délai, de ne conférer aucune servitude ni ne consentir ou renouveler aucune location.

Article 5 - Réalisation

La réalisation de cette vente aura lieu au plus tard le 30 mars 2024 par acte notarié passé en l'Etude de la **SCP OLLET – VIDAL – CANOVAS-GADEL**, notaires associés à PERPIGNAN en association avec Maître Anne BERGOIN, notaire à la Gaude sis 862 Route de Saint Laurent (06)

Article 6 - Frais

Les frais de mutation seront à la charge de l'acquéreur, à l'exception des frais liés aux expertises et aux frais de mainlevée et de purge des hypothèques s'il y a lieu.

Article 7 – Protection des données

La commune de Perpignan utilise les données personnelles du vendeur dans le cadre exclusif des présentes. Les informations personnelles sont collectées et enregistrées dans un fichier informatisé par la Direction de la Gestion Immobilière de la Mairie de Perpignan. Elles sont conservées pendant toute la durée du contrat et peuvent être communiquées aux seules fins de réalisation des présentes.

Conformément à la loi informatique et libertés n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et au règlement européen sur la protection des données du 27 avril 2016, le vendeur dispose d'un droit d'accès, de modification, de limitation, d'opposition et de suppression des informations le concernant dans la mesure où l'exercice de ce droit ne nuit pas à l'exécution du contrat ou au respect des obligations légales et réglementaires.

La politique de confidentialité est consultable à l'adresse suivante :

<https://www.mairie-perpignan.fr/fr/la-municipalite/mentions-legales/politique-confidentialite-protection-donnees-caractere-personnel>

Si le vendeur souhaite exercer ce droit et obtenir communication des informations le concernant :

- Contact : Direction de la Gestion Immobilière de la Mairie de Perpignan
par mail : gestion.immo@mairie-perpignan.com
ou par courrier à Direction de la Gestion Immobilière - Hôtel de Ville - BP 20931 - 66931 Perpignan cedex.
- Si les suites données ne lui donnent pas satisfaction, le Délégué à la Protection des Données de la Mairie de Perpignan reste à sa disposition
par mail : dpo@mairie-perpignan.com ou par courrier à Hôtel de Ville - BP 20931 - 66931 Perpignan cedex.

.../...

n LH 

- Si le vendeur estime, après avoir contacté la Mairie, que ses droits Informatiques et Libertés ne sont pas respectés ou que le dispositif de contrôle d'accès n'est pas conforme aux règles de protection des données, il peut adresser une réclamation à la CNIL www.cnil.fr.

LE VENDEUR

Fait à Flayon, le 12/02/2023

Jean LEFEVRE



Hanna LEFEVRE



Margot LEFEVRE



L'ACQUEREUR

Fait à PERPIGNAN, le

Le Maire,

AL
m jme

