



PERPIGNAN
LA RAYONNANTE

CONSEIL MUNICIPAL
19 DÉCEMBRE 2023
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DELIBERATION N° 2023-421

L'an deux mille vingt-trois, le 19 décembre à 17h00, le Conseil Municipal de la Ville de Perpignan, régulièrement convoqué le 12 décembre 2023 s'est réuni Salle du Conseil, sous la présidence de Louis ALIOT.

ETAIENT PRESENTS : M. Louis ALIOT, M. Charles PONS, M. André BONET, M. Rémi GENIS, Mme Marie-Thérèse COSTA-FESENBECK, 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. Jean-Claude PINGET, Mme Michèle RICCI, M. Jean-François MAILLOLS, M. Gérard RAYNAL, Mme Véronique DUCASSY, Mme Christine ROUZAUD DANIS, Mme Marie-Christine MARCHESI, Mme Florence MOLY, M. Georges PUIG, M. Jean CASAGRAN, M. Jean-Luc ANTONIAZZI, Monsieur Roger TALLAGRAN, Madame Marie ESTEVES, Monsieur Charles IFSSAH, M. Pierre PARRAT, Mme Chantal BRUZI, M. Philippe CAPSIE, Mme Fatima DAHINE, M. Yves GUIZARD, M. Bernard REYES.

REPRESENTE(S) : Frédéric GUILLAUMON, ayant donné pouvoir à Jacques PALACIN, Soraya LAUGARO, ayant donné pouvoir à Sébastien MENARD, Sandrine SUCH, ayant donné pouvoir à André BONET, Roger BELKIRI, ayant donné pouvoir à Jean-François MAILLOLS, Edouard GEBHART, ayant donné pouvoir à Michèle RICCI, Marie BACH, ayant donné pouvoir à Pierre PARRAT, Catherine SERRA, ayant donné pouvoir à Louis ALIOT, Michèle MARTINEZ, ayant donné pouvoir à Patricia FOURQUET, Anais SABATINI, ayant donné pouvoir à Charles PONS, Pierre-Louis LALIBERTE, ayant donné pouvoir à Charles IFSSAH, Jean-Marc PUJOL, ayant donné pouvoir à Philippe CAPSIE, Christine GAVALDA-MOULENAT, ayant donné pouvoir à Fatima DAHINE, Laurence MARTIN, ayant donné pouvoir à Yves GUIZARD, Catherine PUJOL, ayant donné pouvoir à Bernard REYES

ABSENT(S) : Mme Marion BRAVO, Mme Chantal GOMBERT, Mme Joëlle ANGLADE, M. Bruno NOUGAYREDE.

SECRETARE DE SEANCE : Sébastien MENARD

=====
NPNRU Saint Jacques - Acquisition d'un immeuble à l'ESH Habitat Perpignan
Méditerranée - 28 rue Lluçia

M. Jean-Yves GATAULT expose :

Mes chers collègues,

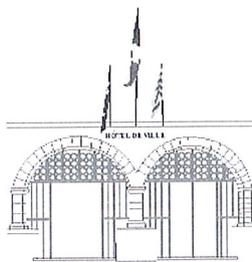
Dans le cadre du projet NPNRU Saint Jacques, sept îlots ont été ciblés par les études pré-opérationnelles d'aménagement et définis comme prioritaires. Les biens inscrits dans leur périmètre doivent faire l'objet d'acquisition par voie amiable, par préemption ou, à terme, par voie d'expropriation après déclaration d'utilité publique du projet.

L'immeuble sis 28 rue Lluçia, cadastré section AH n° 315, propriété de l'ESH Habitat Perpignan Méditerranée, fait partie de l'îlot prioritaire 12 PA.

Par courrier du 13 octobre 2023, l'ESH Habitat Perpignan Méditerranée a proposé à la Ville la cession de cet immeuble.

Il est proposé d'acquérir ce bien dans les conditions suivantes :

Vendeur : ESH Habitat Perpignan Méditerranée



Immeuble : Maison d'habitation élevée de 3 étages sur rez-de-chaussée, sise 28, rue Lucia, et cadastrée section AH n° 315, de contenance au sol de 66 m²

Prix : 63.000 €, comme évalué par France Domaine.

Considérant l'intérêt d'acquérir ce bien dans le cadre du projet de rénovation urbaine du quartier Saint Jacques,

Le Conseil Municipal décide :

- 1) D'approuver l'acquisition foncière comme indiqué ci-avant,
- 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.

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

51 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 : 066-216401369-20231219-J84069-DE-J-J

Accusé reçu le : 28 DEC. 2023

Affiché le : 28 DEC. 2023

M. Jean-Yves GATAULT, Pour le Maire l'Adjoint délégué



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du **19 DEC. 2023**

7302 - SD


**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*


Pour le Maire
L'Adjoint délégué
Jean-Yves GATAULT



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 12 décembre 2023

Direction Départementale des Finances Publiques des
Pyrénées-Orientales

Pôle d'évaluation domaniale

24 avenue de la Côte Vermeille
66100 PERPIGNAN

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Pyrénées-Orientales

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nouri BERKANE

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

Téléphone : 04 68 08 10 28

Monsieur le Maire de Perpignan

Réf DS: 15118716

Réf OSE : 2023-66136-91450

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE



Nature du bien :

Immeuble mixte

Adresse du bien :

28 rue F Xavier Antoine de Lluçia – 66000 PERPIGNAN

Valeur :

63 000 €

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : BLANC Sylviane

2 - DATES

de consultation :	27/11/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	27/11/2023

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 - cession par l'ESH Habitat Perpignan Méditerranée à la Ville d'un immeuble de l'îlot 12PA.

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 315	28 rue Llucia	66 ca	Immeuble

4.4. Descriptif

Immeuble en R+3 d'une surface utile totale de 157 m² comprenant :
au rez-de-chaussée, un local commercial d'une superficie de 46 m²,
au premier étage, un appartement d'une superficie de 43 m²,
au deuxième étage, un appartement d'une superficie de 43 m²,
au troisième étage, un appartement d'une superficie de 25 m².

L'ensemble est en mauvais état d'entretien.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Habitat Perpignan Méditerranée

Origine de propriété : ancienne

5.2. Conditions d'occupation

occupé

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 de rapport, situées dans un rayon de 300 m du bien évalué ont été recherchées.

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

N°	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (utile)
1	136//AH/55//	PERPIGNAN	12 RUE LLUCIA	09/04/2018	1860	183	84 000 €	459 €
2	136//AH/240//2/1	PERPIGNAN	35 RUE LLUCIA	20/06/2019	1870	413	130 000 €	315 €
3	136//AH/310/311//	PERPIGNAN	30 RUE LLUCIA	05/07/2021	1900	169	80 000 €	473 €
4	136//AH/306//	PERPIGNAN	34 RUE LLUCIA	28/12/2022	1880	165	80 000 €	485 €
							Moyenne	433 €
							Médiane	466 €

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 mutations d'immeubles de rapport, dans un rayon de 300 m, révèle des valeurs unitaires comprises entre 315 €/m² et 485 €/m², avec une moyenne de 433 €/m².

Au vu de la situation géographique du bien, de sa configuration et de son état d'entretien, il est proposé de valoriser le bien considéré à hauteur de 400 €/m².

157 m² x 400 €/m² = 62 800 arrondis à **63 000 €**

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 **63 000 €**.

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.

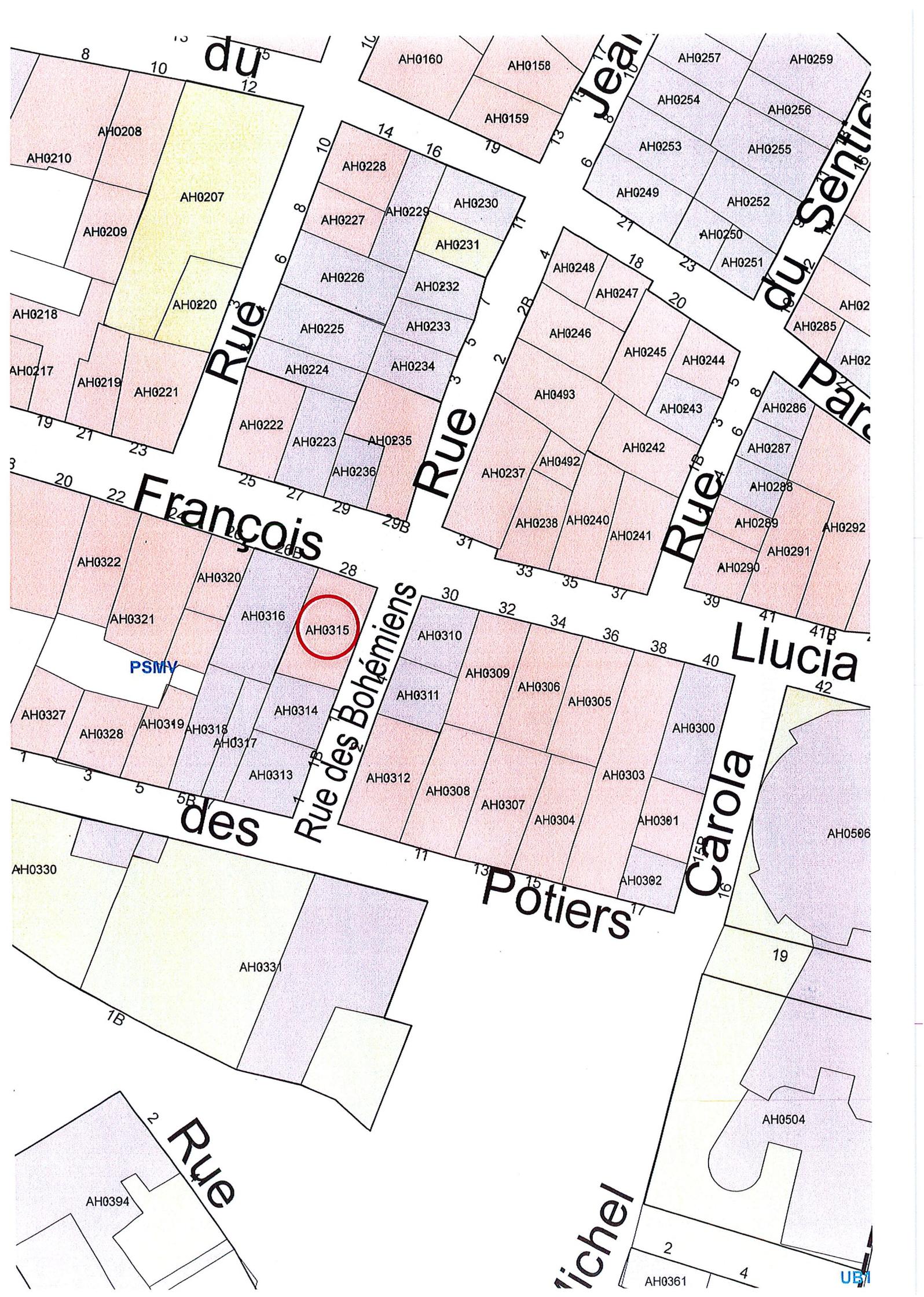
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

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 le Directeur départemental des Finances
publiques et par délégation,



Nouri BERKANE
Inspecteur des Finances publiques

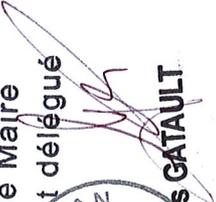


AH0315

PSMV

UEI

Vu pour être annexé à la délibération
19 DEC. 2023
du Conseil Municipal en date du

Pour le Maire
L'Adjoint délégué


Jean-Yves GATAULT