



**CONSEIL MUNICIPAL**  
**19 DÉCEMBRE 2023**  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**DELIBERATION N° 2023-474**

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, Mme Marion BRAVO, Mme Marie-Thérèse COSTA-FESENBECK, M. Jean-Yves GATAULT, M. Jacques PALACIN, M. 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 GOMBERT, Mme Chantal BRUZI, M. Philippe CAPSIE, Mme Fatima DAHINE, M. Yves GUIZARD, M. Bernard REYES.

**REPRESENTE(S) :** Rémi GENIS, ayant donné pouvoir à Frédéric GOURIER , 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 , Anaïs 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 , Bruno NOUGAYREDE, ayant donné pouvoir à Chantal GOMBERT , Laurence MARTIN, ayant donné pouvoir à Yves GUIZARD , Catherine PUJOL, ayant donné pouvoir à Bernard REYES

**ABSENT(S) :** Mme Joëlle ANGLADE.

**SECRETAIRE DE SEANCE :** Sébastien MENARD

=====

**Foncier - 65 Chemin de Mailloles - Cession d'une parcelle à Mme et M.LAIRI**  
**Abdelkader**

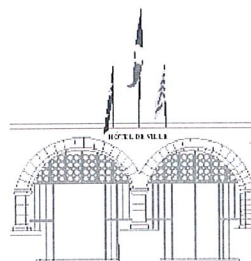
M. Charles PONS expose :

Mes chers collègues,

La Ville de Perpignan est propriétaire de la parcelle cadastrée section BK n° 229 d'une contenance totale de 7 841 m<sup>2</sup> qui constitue le terrain d'assiette du groupe scolaire Blaise PASCAL.

Lors de la construction du mur d'enceinte de l'établissement scolaire, celui-ci n'a pas été érigé sur la limite cadastrale de la parcelle BK n°229. Il subsiste une partie de terrain nu en limite de la parcelle cadastrée section BL n°33, d'une superficie de 32 m<sup>2</sup>, inaccessible depuis le groupe scolaire et non affectée à l'usage direct du public ou à un service public.

M. et Mme LAIRI, propriétaires de la parcelle BL n° 33 ont sollicité la Ville de Perpignan pour l'acquisition de cette emprise.



Par délibération du 27 septembre 2023, le Conseil Municipal a approuvé la désaffectation et le déclassement de cette emprise pour permettre son aliénation.

Il est proposé de procéder à la cession suivante :

Objet : Emprise de terrain nu d'une superficie de 32 m<sup>2</sup> à prélever sur la parcelle section cadastrale BK n° 229 sise 65 Chemin de Mailloles à Perpignan.

Acquéreurs : **Mme et M. Abdelkader LAIRI**

Prix : **2 300 €** comme évalué par le Pôle d'Evaluation Domaniale

Le Conseil Municipal décide :

1. D'approuver la cession foncière ci-dessus décrite.
2. D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes pièces utiles en la matière.
3. De prévoir la recette au budget de la Ville.

OUI cet exposé,

Le Conseil Municipal adopte à l'unanimité :

54 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 : 066-216601369-20231219-183916-DE-1-1

Accusé reçu le : **03 JAN. 2024**

Affiché le : **03 JAN. 2024**

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



Vu pour être annexé à la délibération

du Conseil Municipal en date du **19 DEC. 2023**

**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Pour le Maire  
L'Adjoint délégué  
**Charles PONS**

7302 - SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 16 mai 2023

Direction Départementale des Finances Publiques des  
Pyrénées-Orientales

Pôle d'évaluation domaniale

4 boulevard John Fitzgerald Kennedy  
66000 PERPIGNAN

La Directrice départementale des Finances  
publiques des Pyrénées-Orientales

Courriel : [ddfip66.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip66.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Nouri BERKANE

Monsieur Le Maire de Perpignan

Courriel : [nouri.berkane@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:nouri.berkane@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 04 68 08 10 28

Réf DS: 12308347

Réf OSE : 2023-66136-31537

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE



*Nature du bien :*

Terrain

*Adresse du bien :*

65 Chemin de Mailloles - 66000 PERPIGNAN

*Valeur :*

2 300 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : FERRES Sylvie

## 2 - DATES

de consultation :	24/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	24/04/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Sur la parcelle BK 229 est implanté le groupe scolaire Blaise pascal à Perpignan. Il existe un délaissé de terrain nu derrière le mur d'enceinte de l'école qu'un riverain souhaiterait acquérir pour agrandir sa parcelle.

<sup>1</sup> 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

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	BK 229p	65 Chemin de Mailloles	38 ca	Terrain

### 4.4. Descriptif

Terrain nu en friche.

## 5 - SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de Perpignan

Origine de propriété : ancienne

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

## 6 - URBANISME

### Règles actuelles

Parcelle classée au PLU de la commune de Perpignan, dont la dernière procédure a été approuvée le 27/02/2023, en zone UC1.

Zone urbaine assez dense. Elle est destinée à recevoir de l'habitat, des commerces, des bureaux et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le secteur UC1 rassemble un tissu bâti hétérogène dense composé aussi bien de maisons de ville, d'habitat individuel pavillonnaire que de petits collectifs.

## 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 de terrains à bâtir, situés dans un rayon de 500 m du bien évalué, ont été recherchées.

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

N°	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
1	136//BL/238//	PERPIGNAN	RTE D ESPAGNE	27/10/2022	275	69 000 €	251 €
2	136//BL/95//	PERPIGNAN	RTE DE SAINTE BARBE	17/11/2020	168	45 000 €	268 €
3	136//BL/97//	PERPIGNAN	RTE DE SAINTE BARBE	22/11/2022	240	88 000 €	367 €
						Moyenne	295 €
						Médiane	268 €

#### 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 terrains à bâtir, révèle des valeurs unitaires comprise entre 251 €/m<sup>2</sup> et 367 €/m<sup>2</sup>, avec une moyenne de 295 €/m<sup>2</sup>.

Au vu de la configuration et de la superficie de la parcelle à évaluer, non constructible, il est proposé de valoriser le bien considéré à hauteur de 20 % de la valeur du terrain à bâtir soit 60 €/m<sup>2</sup>.

$38 \text{ m}^2 \times 60 \text{ €/m}^2 = 2\,280$  arrondis à 2 300 €

## 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 **2 300 €**.

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 2 070 €.

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 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.

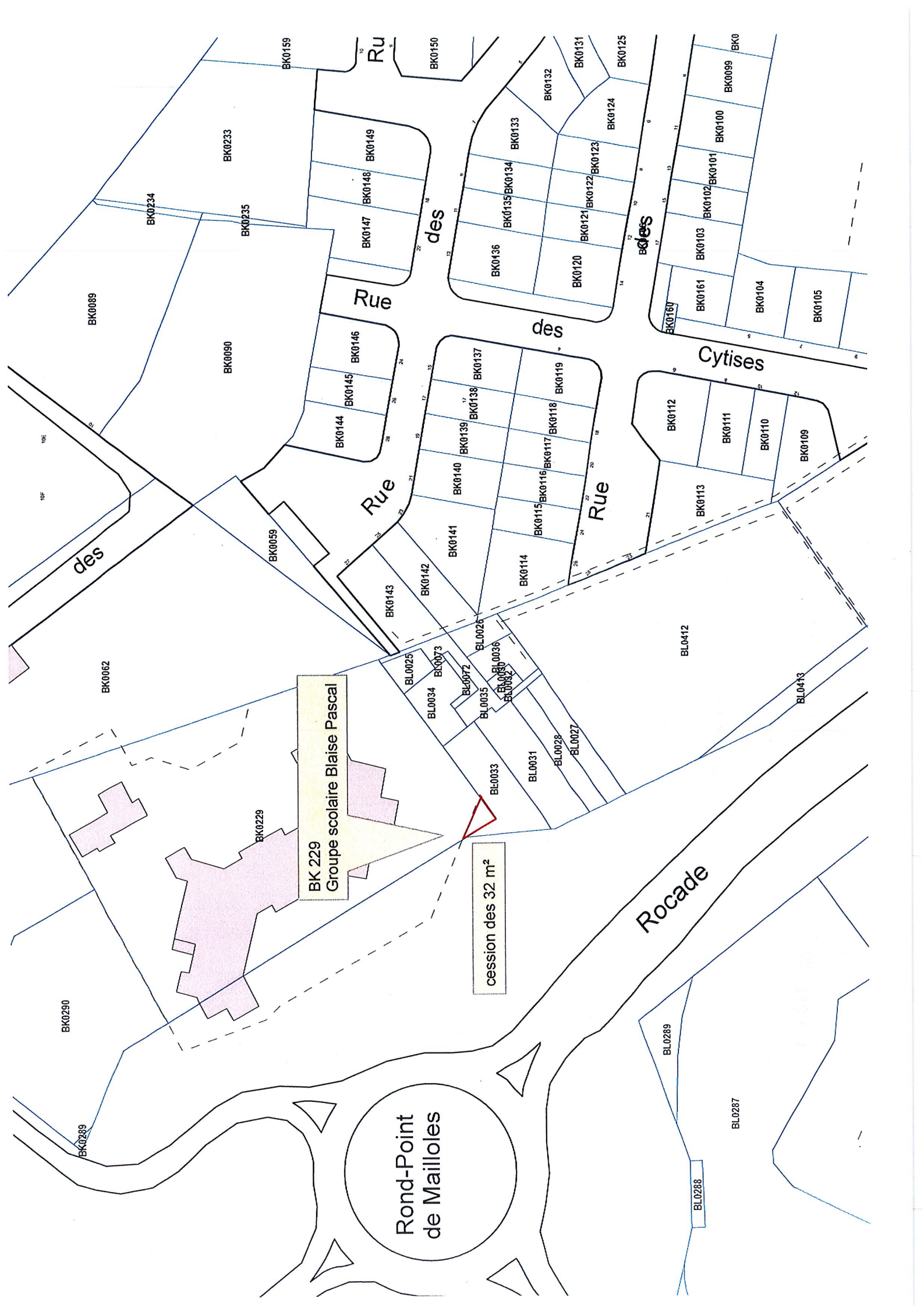
Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice départementale des Finances  
publiques et par délégation,



Nouri BERKANE  
Inspecteur des Finances publiques





BK 229  
Groupe scolaire Blaise Pascal

cession des 32 m<sup>2</sup>

Rond-Point  
de Mailloles

Rue

Rue

des

des

Rue

Cytises

Rocade

BK0233

BK0234

BK0235

BK0147

BK0148

BK0149

BK0146

BK0145

BK0144

BK0136

BK0135

BK0134

BK0133

BK0132

BK0131

BK0125

BK0120

BK0121

BK0122

BK0123

BK0103

BK0102

BK0101

BK0100

BK0161

BK0160

BK0104

BK0105

BK0112

BK0111

BK0110

BK0109

BL0412

BL0413

BK0062

BK0229

BL0025

BL0034

BL0073

BL0072

BL0035

BL0036

BL0037

BL0038

BL0039

BL0033

BL0031

BL0028

BL0027

BK0290

BL0289

BL0287

BL0288

BK0159

BK0150

Ru

10F

10E

BK0289

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

Pour le Maire  
L'Adjoint délégué



**Charles PONS**