



CONSEIL MUNICIPAL
28 MARS 2024
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DELIBERATION N° 2024-103

L'an deux mille vingt-quatre, le 28 mars à 17h00, le Conseil Municipal de la Ville de Perpignan, régulièrement convoqué le 21 mars 2024 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. Frédéric GUILLAUMON, Mme Soraya LAUGARO, M. Jean-Yves GATAULT, M. Jacques PALACIN, M. Sébastien MENARD, Mme Christelle MARTINEZ, M. François DUSSAUBAT, Mme Danielle PUJOL, Madame Isabelle BERTRAN, Mme Patricia FOURQUET, M. David TRANCHECOSTE, M. Edouard GEBHART, M. Jean-Claude PINGET, Mme Michèle RICCI, M. Jean-François MAILLOLS, M. Gérard RAYNAL, Mme Véronique DUCASSY, Mme Marie-Christine MARCHESI, Mme Florence MOLY, Mme Michèle MARTINEZ, Mme Sandrine SUCH, M. Georges PUIG, Mme Anaïs SABATINI, M. Jean CASAGRAN, M. Jean-Luc ANTONIAZZI, Monsieur Roger TALLAGRAN, Madame Marie ESTEVES, Monsieur Charles IFSSAH, Mme Chantal BRUZI, Mme Fatima DAHINE, M. Yves GUIZARD, Mme Christine GAVALDA-MOULENAT, M. Bruno NOUGAYREDE, Mme Laurence MARTIN, Mme Marie BACH.

REPRESENTE(S) : Rémi GENIS, ayant donné pouvoir à Jacques PALACIN, Laurence PIGNIER, ayant donné pouvoir à Danielle PUJOL, Frédéric GOURIER, ayant donné pouvoir à Jean-Claude PINGET, Xavier BAUDRY, ayant donné pouvoir à Louis ALIOT, Roger BELKIRI, ayant donné pouvoir à Jean-François MAILLOLS, Christine ROUZAUD DANIS, ayant donné pouvoir à Florence MOLY, Catherine SERRA, ayant donné pouvoir à Michèle RICCI, Pierre-Louis LALIBERTE, ayant donné pouvoir à Charles IFSSAH, Pierre PARRAT, ayant donné pouvoir à Chantal BRUZI, Chantal GOMBERT, ayant donné pouvoir à Bruno NOUGAYREDE, Joëlle ANGLADE, ayant donné pouvoir à Christine GAVALDA-MOULENAT, Philippe CAPSIE, ayant donné pouvoir à Fatima DAHINE, Catherine PUJOL, ayant donné pouvoir à Yves GUIZARD, Bernard REYES, ayant donné pouvoir à Laurence MARTIN

ABSENT(S) : M. Jean-Marc PUJOL.

SECRETAIRE DE SEANCE : Sébastien MENARD

=====

Foncier - DUP Augustins - 27 rue des Augustins - Traité d'adhésion avec M. Ramon VALLS

M. Charles PONS expose :

Mes chers collègues,

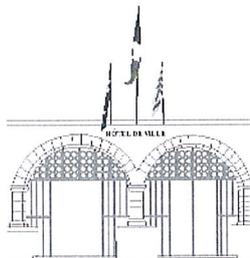
Dans le cadre de la DUP de la rue des Augustins, l'arrêté préfectoral n° PREF/DCL/BCLUE/2020283-0001 du 9 octobre 2020 déclare d'utilité publique le projet d'acquisition d'immeubles en vue de la dynamisation et du développement du commerce de la rue des Augustins et de ses abords immédiats sur le territoire de la commune de Perpignan,

L'arrêté préfectoral n° PREF/DCL/BCLUE/2022363-0002 du 29 décembre 2022 déclare cessibles les immeubles compris dans le projet.

Par la suite et par ordonnance d'expropriation n° 2023/53 du 30 juin 2023, la propriété du bien décrit ci-après a été transférée au profit de la Ville de Perpignan.

Cela implique :

- que la Ville est devenue propriétaire de l'immeuble
- que la Ville n'en aura la jouissance qu'après paiement d'une indemnité (prix)



Cette indemnité peut être soit amiable, soit fixée de façon judiciaire par le juge de l'expropriation.

En l'espèce, il est proposé d'accepter l'indemnisation suivante (amiable), par le biais du traité d'adhésion suivant :

Bien : Immeuble cadastré section **AB n° 226** sis **27 rue des Augustins** à Perpignan, d'une contenance au sol de 56 m²,

Exproprié : **M. Ramon VALLS**

Indemnité : **120 000 €**, toutes indemnités comprises

Cette indemnisation se décompose comme suit :

- 108 182 € au titre de l'indemnité principale, correspondant à la valeur vénale des Domaines (100 000 €) majorée de 8,18 %
- 11 818,20 € arrondis à 11 818 € au titre de l'indemnité de emploi,

Considérant l'intérêt du projet dans le cadre de la dynamisation de la rue des Augustins,

Le Conseil Municipal décide :

1. D'approuver l'indemnisation foncière ci-dessus décrite et les termes du Traité d'adhésion 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.

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 : **066-216601369-2024.0328-189209-DE-1-1**

Accusé reçu le : **4 AVR. 2024**

Affiché le : **4 AVR 2024**

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




**RÉPUBLIQUE
 FRANÇAISE**

*Liberté
 Égalité
 Fraternité*

Vu pour être annexé à la délibération
 du Conseil Municipal en date du... **28 MARS 2024**



Pour le Maire
 L'Adjoint délégué

Charles PONS

Le 18 décembre 2023

FP

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nouri BERKANE

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

Téléphone : 04 68 66 49 22

Réf DS: 15220383

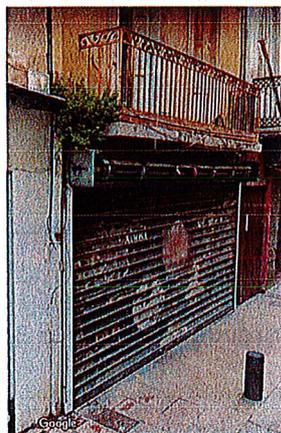
Réf OSE : 2023-66136-92705

Le Directeur départemental des Finances
 publiques des Pyrénées-Orientales

à

Monsieur le Maire de Perpignan

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE



Nature du bien :

Immeuble mixte

Adresse du bien :

27 rue des Augustins – 66000 PERPIGNAN

Valeur :

100 000 €

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : FERRES Sylvie

2 - DATES

de consultation :	30/11/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	30/11/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input checked="" 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 :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition par expropriation dans le cadre de la DUP rue des Augustins.

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	AB 226	27 rue des Augustins	56 ca	Immeuble

4.4. Descriptif

Immeuble en R+3 comprenant :

Au rez-de-chaussée et 1er étage, un local commercial et un logement d'une superficie totale d'environ 90 m².

Au 2ème étage, un appartement d'une superficie d'environ 45 m².

Au 3ème étage, un appartement d'une superficie d'environ 45 m².

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : M. VALLS Ramon

Origine de propriété : ancienne

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. 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.

6.2. Date de référence et règles applicables

Date de la dernière modification du PSMV.

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 situés dans un rayon de 100 m du bien évalué ont été recherchées.

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

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (utile)
6604P01 2019P14523	136//AB/ 242//5/6/7/8/4/9/10	PERPIGNAN	3 RUE DES AUGUSTINS	10/10/2019	1850	397	271 200 €	683 €
6604P01 2020P01707	136//AB/241//	PERPIGNAN	7 RUE DES AUGUSTINS	10/01/2020	1890	172	125 000 €	727 €
6604P01 2020P07785	136//AI/ 26//3/2/4/5/6/7/8/9	PERPIGNAN	18 RUE DES AUGUSTINS	19/06/2020	1860	165	87 200 €	528 €
6604P01 2020P09253	136//AI/43//2	PERPIGNAN	26 RUE DES AUGUSTINS	30/06/2020	1850	261	178 700 €	685 €
6604P01 2021P19189	136//AI/27//	PERPIGNAN	20 RUE DES AUGUSTINS	29/11/2021	1800	234	161 600 €	691 €
							Moyenne	663 €
							Médiane	685 €

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 528 €/m² et 727 €/m², avec une médiane de 685 €/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 555 €/m².

180 m² x 555 €/m² = 99 900 arrondis à 100 000 €

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 **100 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

L'indemnité de emploi est estimée à 11 000 €.

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

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du **28 MARS 2024**.....

Pour le Maire
L'Adjoint délégué



Charles PONS