



**CONSEIL MUNICIPAL**  
**28 MARS 2024**  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**DELIBERATION N° 2024-104**

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 - 9020 Place des Poilus - Traité d'adhésion avec les Consorts  
BOYER**

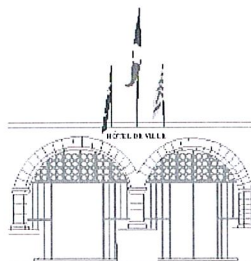
M. Charles PONS expose :

Mes chers collègues,

Dans le cadre de la DUP de la rue des Augustins, le bien sis **9020, Place des Poilus**, cadastré section **AI n° 488** a fait l'objet :

- d'un arrêté préfectoral n° PREF/DCL/BCLUE/2020283-0001 du 9 octobre 2020 déclarant 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,
- d'un arrêté préfectoral n° PREF/DCL/BCLUE/2022363-0002 du 29 décembre 2022 déclarant 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 : Terrain nu cadastré **section AI n° 488** sis **9020 Place des Poilus**, d'une contenance au sol de 7 m<sup>2</sup>

Expropriées : **Consorts BOYER**

Indemnité : **1 680 €**, toutes indemnités comprises, conformément à l'estimation de France Domaines

Cette indemnisation se décompose comme suit :

- 1 400 € au titre de l'indemnité principale,
- 280 € 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.

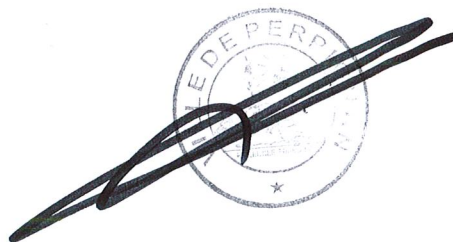
"Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations"

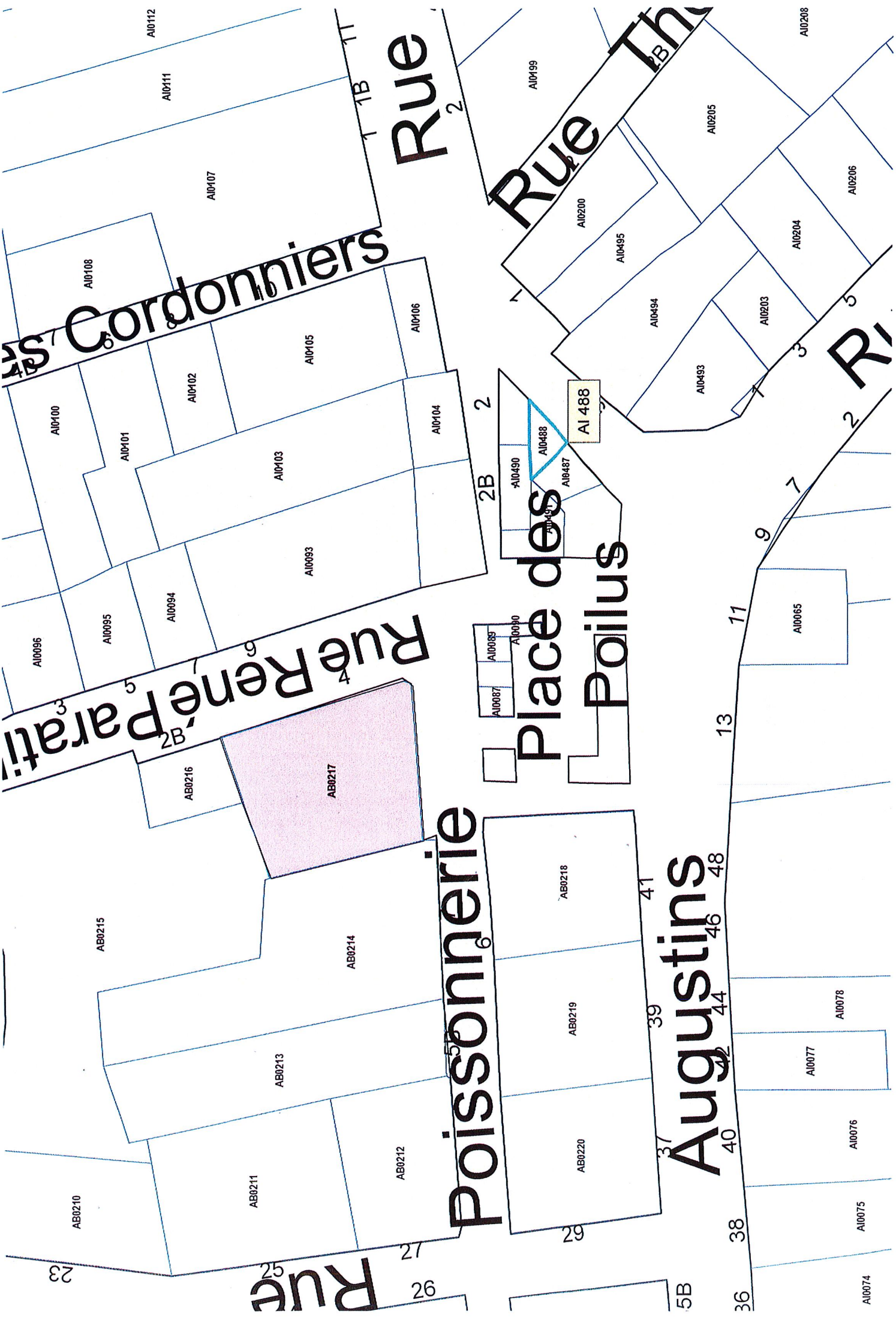
ID Télétransmission : 066-216601369-20240328-189221-DE-1^1

Accusé reçu le : - 4 AVR. 2024

Affiché le : - 4 AVR. 2024

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

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'VILLE DE PERPIGNAN' and a small star at the bottom.



Rue Cordonniers

Rue Th...

Rue René Parati

Place des Poilus

Rue Augustins

Rue Augustins

AI0108

AI0111

AI0112

AI0107

AI0100

AI0101

AI0102

AI0103

AI0105

AI0106

AI0104

AI0096

AI0095

AI0094

AI0093

AB0216

AB0217

AB0215

AB0214

AB0213

AB0211

AB0212

AB0218

AB0219

AB0220

AI0199

AI0200

AI0495

AI0494

AI0493

AI0665

AI0208

AI0206

AI0204

AI0203

AI0490

AI0488

AI 488

AI0487

AI0087

AI0089

AI0090

AB0210

AI0074

AI0075

AI0076

AI0077

AI0078

26

27

25

23

5B

36

38

40

42

44

46

48

39

41

29

11

1B

2

2B

3

5

7

11

13

13

9

3

3

3

7

9

11

13

13

13

13

13

13

2

2B

3

5

7

11

13

13

9

3

3

3

7

9

11

13

13

13

13

13

13

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

Pour le Maire

L'Adjoint délégué



Charles PONS



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

Liberté  
Égalité  
Fraternité

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

Direction Générale des Finances Publiques

Direction Départementale des Finances Publiques des  
Pyrénées-Orientales

Pôle d'évaluation domaniale

4 boulevard John Fitzgerald Kennedy  
66000 PERPIGNAN

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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Nouri BERKANE

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

Téléphone : 04 68 08 10 28

Réf DS: 14026114

Réf OSE : 2023-66136-70182



FINANCES PUBLIQUES

Pour le Maire

L'Adjoint délégué

Charles PONS

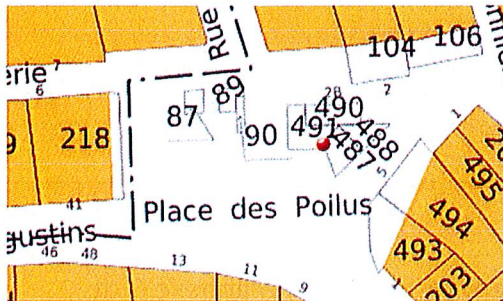
Le 11 octobre 2023

La Directrice départementale des Finances  
publiques des Pyrénées-Orientales

à

Monsieur le Maire de Perpignan

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE



*Nature du bien :*

Emplacement commercial

*Adresse du bien :*

9020 Place des Poilus – 66000 PERPIGNAN

*Valeur :*

1 400 €

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : FERRES Sylvie

## 2 - DATES

de consultation :	11/09/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	11/09/2023

## 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	AI 488	9020 Place des Poilus	7 ca	Terrain

#### 4.4. Descriptif

Terrain nu à usage d'emplacement commercial.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : BOYER Serge et REY Odette

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

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

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surf.m <sup>2</sup>	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
6604P01 2015P00507	136//AI/89//	PLACE DES POILUS	18/12/2014	5	1 000 €	200 €
6604P01 2016P02543	136//AI/490/491//	PLACE DES POILUS	05/02/2016	26	5 000 €	192 €

#### 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 emplacements commerciaux, révèle des valeurs unitaires comprises entre 192 €/m<sup>2</sup> et 200 €/m<sup>2</sup>.

Au vu de la situation géographique du bien, de sa configuration et de sa superficie, il est proposé de valoriser le bien considéré à hauteur de 200 €/m<sup>2</sup>.

$$7 \text{ m}^2 \times 200 \text{ €/m}^2 = \underline{1\,400 \text{ €}}$$

## 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 **1 400 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

L'indemnité de emploi est estimée à 280 €.

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.

Pour la Directrice départementale des Finances  
publiques et par délégation,



Nouri BERKANE  
Inspecteur des Finances publiques



28 MARS 2024

## TRAITE D'ADHESION 9020 Place des Poilus

Pour le Maire  
L'Adjoint délégué  
Charles PONS

**Mme Mireille SENTIS née BOYER**  
**Mme Maguy KALTENBACH née BOYER**

### Entre les soussignés :

#### Les propriétaires :

- **Mme Maguy KALTENBACH née BOYER** née ..... domiciliée 5 Monestir del Camp à PASSA (66300).
- **Mme Mireille SENTIS née BOYER** née le ....., domiciliée 2 rue André MAUROIS à SAINT-LAURENT DE LA SALANQUE (66250)

*D'une part,*

ET

- **la Ville de PERPIGNAN** domiciliée Hôtel de Ville à PERPIGNAN, représentée par M. Louis ALIOT, Maire, ou son représentant dûment autorisé aux présentes par délibération du Conseil Municipal en date du .....

*D'autre part,*

### Article 1 – Objet de l'indemnisation

Le terrain nu sis **9020 Place des Poilus** à Perpignan, cadastré section **AI n° 488** d'une contenance au sol de 7 m<sup>2</sup>.

Ce bien a fait l'objet d'un arrêté préfectoral n° PREF/DCL/BCLUE/2020283-0001 du 9 octobre 2020 portant déclaration d'utilité publique du 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.

Ce bien a été déclaré cessible par arrêté préfectoral n° PREF/DCL/BCLUE/2022363-0002 du 29 décembre 2022.

Par ailleurs et par ordonnance d'expropriation n° 2023/53 du 30 juin 2023, la propriété dudit bien a été transférée au profit de la Ville de PERPIGNAN.

Le présent traité d'adhésion a pour objet de constater l'accord entre les parties sur le montant de l'indemnisation due à **Mmes Maguy KALTENBACH née BOYER** et **Mireille SENTIS née BOYER** pour le bien ci-avant désigné.

### Article 2 – Montant de l'indemnisation

Les Consorts BOYER acceptent l'indemnisation proposée par la Ville de PERPIGNAN d'un montant de **mille six cent quatre-vingt euros (1 680 euros)**, toutes indemnités comprises et se décomposant comme suit :

- 1 400 € au titre de l'indemnité principale
- 280 € au titre de l'indemnité de emploi

### **Article 3 – Prise de possession**

L'acquéreur prendra possession du bien dans un délai d'un mois à compter du paiement de l'indemnité définie à l'article 2.

### **Article 4 - Protection 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](mailto: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](mailto:dpo@mairie-perpignan.com)

ou par courrier à Hôtel de Ville - BP 20931 - 66931 Perpignan cedex.

→ 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](http://www.cnil.fr) »

Fait à PERPIGNAN, le

**Mme Maguy KALTENBACH née BOYER**

**Mme Mireille SENTIS née BOYER**

Fait à Perpignan, le

**La Ville de Perpignan**