



CONSEIL MUNICIPAL
28 MARS 2024
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DELIBERATION N° 2024-105

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 - Rue de la Vigneronne - Acquisition d'une unité foncière à la SCI ANETO

M. Charles PONS expose :

Mes chers collègues,

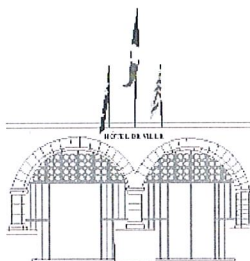
La SCI ANETO est propriétaire de terrains bâtis et non bâtis composant une unité foncière sise rue de la Vigneronne à Perpignan proposée à la vente.

En perspective de la démolition du site des Abattoirs et de la nécessité de relocalisation de différents services municipaux, notamment l'équipe de la Propreté Urbaine du secteur Ouest, une visite de ces biens a été effectuée. Elle a permis de confirmer leur adéquation aux besoins exprimés.

Un accord sur le prix proposé par la Ville ayant été obtenu du propriétaire,

Considérant l'intérêt d'acquérir cette unité foncière qui permet l'installation de services municipaux, il est proposé d'y procéder dans les conditions suivantes :

Unité foncière : terrains bâtis et non bâtis sis rue de la Vigneronne à Perpignan, comprenant les parcelles cadastrées :



- **Section BR n° 71** d'une superficie de **315 m²**
- **Section BR n° 100** d'une superficie de **447 m²**
- **Section BR n° 133** d'une superficie de **26 m²**
- **Section BR n° 135** d'une superficie de **521 m²**

Vendeur : **SCI ANETO**

Prix : **520 000 €**

Estimation du Pôle d'évaluation des Domaines : 720 000 €

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.

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- 20240328-188813-DE-1-1

Accusé reçu le : **04 AVR. 2024**

Affiché le : **04 AVR. 2024**

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

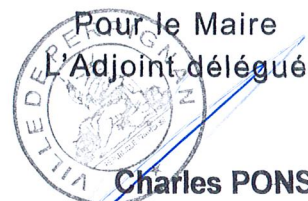
A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'VILLE DE PERREUX' and a star at the bottom. The signature is a large, stylized cursive mark.

Vu pour être annexé à la délibération

28 MARS 2024

du Conseil Municipal en date du.....

COMPROMIS DE VENTE



Entre les soussignés :

La SCI ANETO ayant son siège, rue de la Vigneronne, à PERPIGNAN (66000), immatriculée au RCS de Perpignan sous le N° 411 569 924, représentée aux présentes par son gérant, Monsieur Taip KHAFIF, dûment habilité,

*Ci-après dénommée "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, la SCI ANETO promet et s'oblige à céder amiablement à la Ville de PERPIGNAN, qui accepte, les biens ci-après désignés dans les conditions suivantes:

Article 1 - Désignation

Unité foncière de terrains bâtis et non bâtis sis rue de la Vigneronne comprenant les parcelles cadastrées :

- section **BR n° 71** d'une superficie de **315 m²**
- section **BR n° 100** d'une superficie de **447 m²**
- section **BR n° 133** d'une superficie de **26 m²**
- section **BR n° 135** d'une superficie de **521 m²**

Article 2 – Prix

Cette vente sera réalisée sous les charges et conditions ordinaires et de droit moyennant le prix à **CINQ CENT VINGT MILLE EUROS (520 000 €)**.

Le paiement interviendra conformément aux dispositions de l'article D1617-19, premier alinéa du Code Général 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 pouvant grever les biens objet des présentes.

EST

Article 3 - Propriété – Jouissance

L'acquéreur aura la propriété des biens 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, les biens objet des présentes étant libres de toute occupation ou location.

L'ACQUEREUR prendra les **BIENS** dans l'état où ils se trouvent à ce jour, tel qu'il les a vus et visités, le **VENDEUR** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation des **BIENS** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Article 4 - Durée de validité

Le présent compromis de vente demeurera valable pendant une durée de 12 mois à compter de la date de sa transmission en Préfecture des Pyrénées-Orientales.

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 les biens 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 par acte reçu par Me GADEL, notaire associée, à PERPIGNAN en association avec Me Dominique JANER, notaire associée, à PRADES

Article 6 - Frais

Les frais de mutation seront à la charge de l'acquéreur.

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.
- 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 *Perpignan*....., le *06. Février 2024*

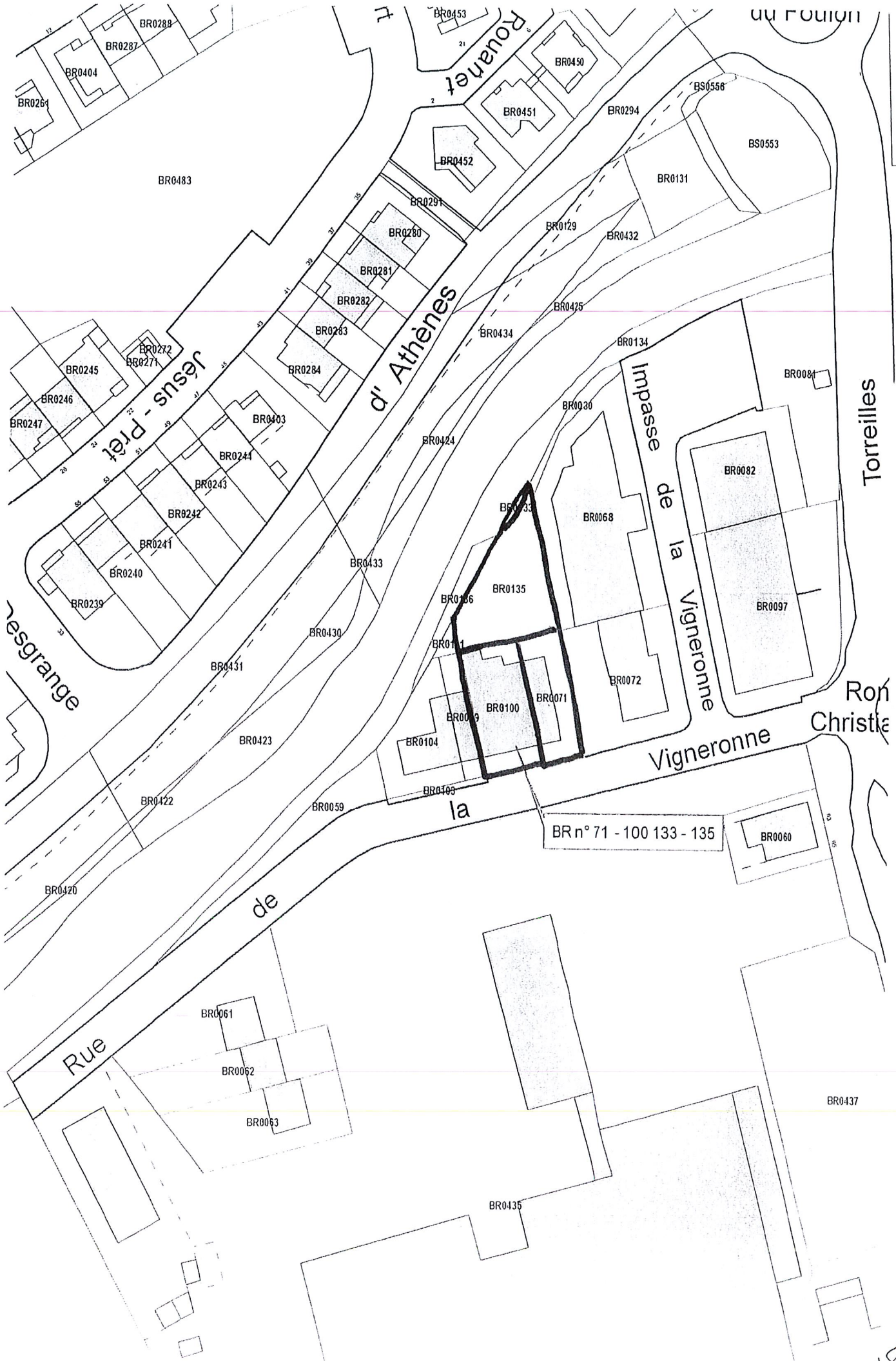
La SCI ANETO

SCI ANETO
Rue de la Vigneronne
66000 PERPIGNAN
SIRET 411 563 924 00029

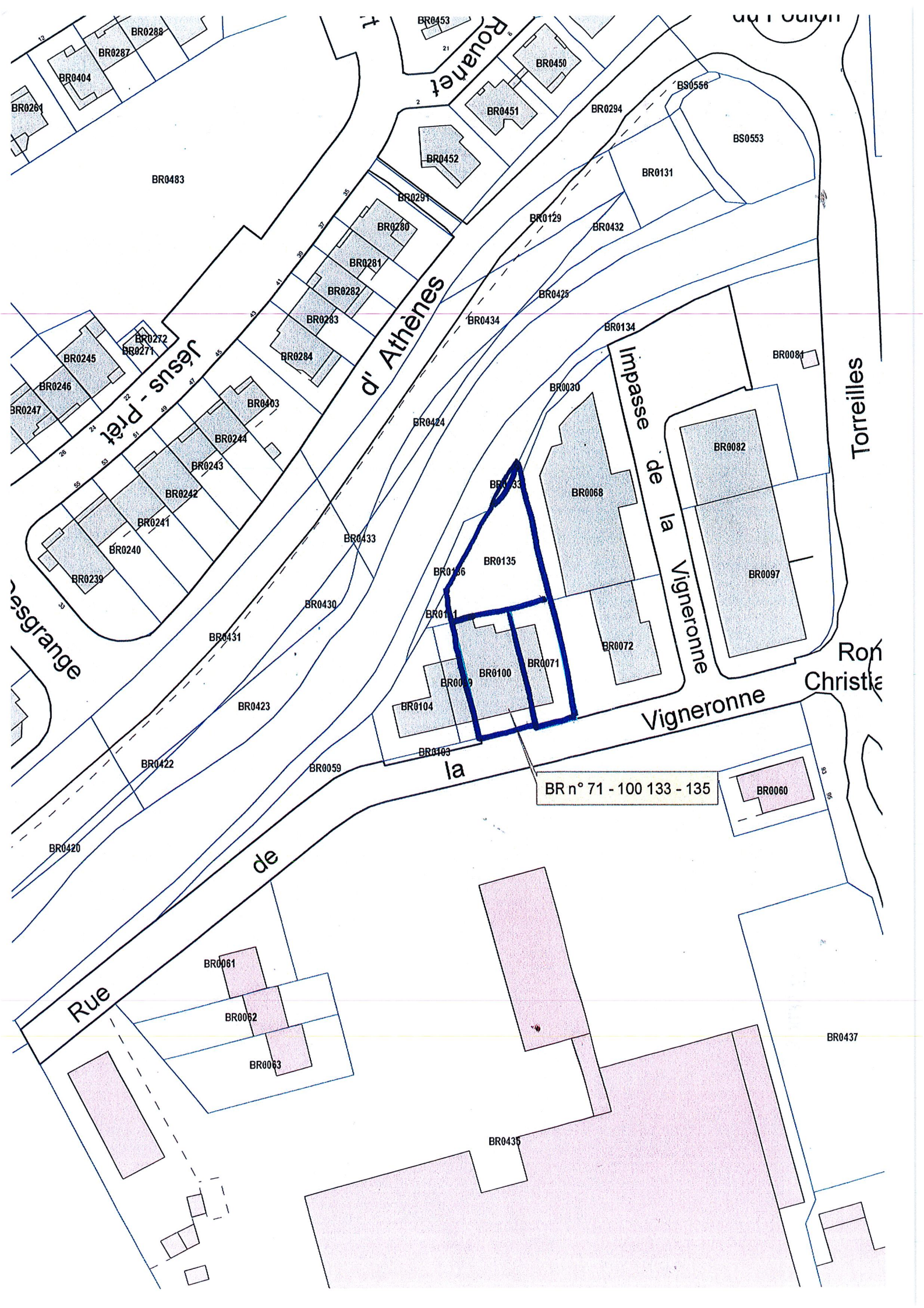
L'ACQUEREUR

Fait à PERPIGNAN, le

Le Maire,



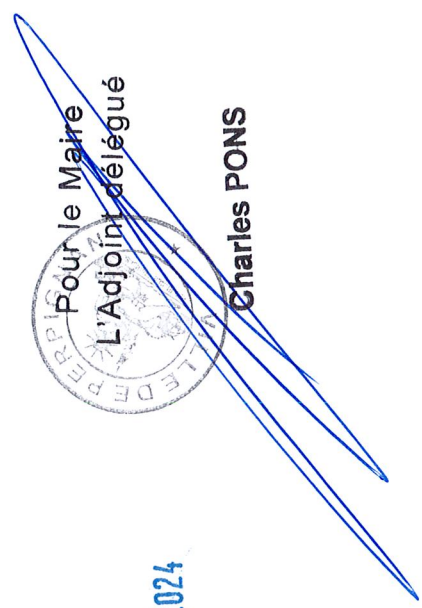
AVI



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

Pour le Maire
L'Adjoint Délégué

Charles PONS



Vu pour être annexé à la délibération

du Conseil Municipal en date du **28 MARS 2024**

7302 - SD



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 13/12/2023

Direction départementale des Finances Publiques
des Pyrénées-Orientales

Pôle d'évaluation domaniale de Perpignan

24 avenue de la côte vermeille
66000 PERPIGNAN

Courriel : ddfp66.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Michèle MARC

Courriel : michele.marc@dgfp.finances.gouv.fr

Téléphone : 04-68-66-49-57

Réf DS: 15174840

éf OSE : 2023 - 66136- 91806

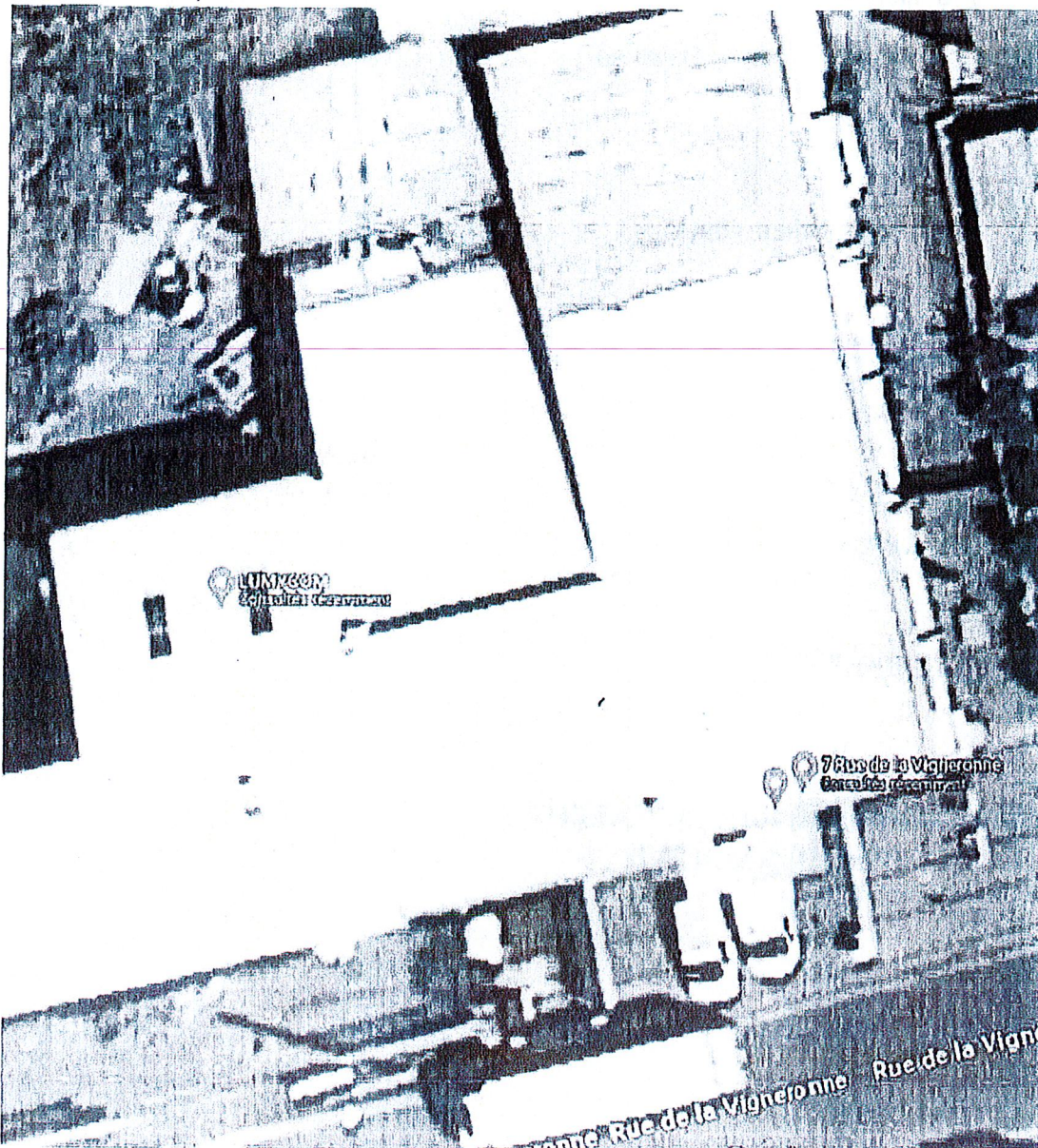
La directrice départementale des Finances
publiques des Pyrénées-Orientales

à

Commune de PERPIGNAN

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

La charte de l'évaluation du Domaine élaborée avec l'Association des Maires de France est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien :

Locaux mixtes

Adresse du bien :

9010 rue vigneronne 66000 PERPIGNAN

Valeur :

720 000 €

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : FERRES Sylvie

2 - DATES

de consultation :	28/11//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 :	01/12/2023

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"/> OUI
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"/>

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

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition de locaux pour l'installation de services municipaux

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien se trouve dans la commune de Perpignan, peuplée de 116 621 habitants, préfecture des Pyrénées-Orientales,,

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

Le bien se situe dans le quartier Saint - Assisclé, petit village dans la ville, à 5 minutes de la gare TGV, à proximité des écoles et de commerces,

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
PERPIGNAN	BR 71	9010 rue vigneronne	3 a 15 ca	bâtie
	BR 100	9010 rue vigneronne	4 a 47 ca	
	BR 133	9010 rue vigneronne	26 ca	
	BR 135	9010 rue vigneronne	5 a 21 ca	

Dans la demande, c'est par erreur qu'il a été porté la section BK ; il s'agit bien de la section BR

4-4 Descriptif

Le bien objet de la présente demande d'évaluation est composé de :

- deux locaux à usage commercial :

un atelier d'une superficie de 1 289 m² (ancienne Centrale D, service de distribution alimentaire) comprenant 2 chambres froides ainsi qu'une salle de congélateurs ,

des bureaux pour une superficie de 50 m² et un espace de stationnement non couvert de 43 m²,

- un appartement, d'une superficie habitable déclarée de 95 m²

D'après les services fonciers,

- tous les bâtiments ont pour parcelle d'assise la parcelle cadastrée BR 71

- l'appartement, construit en 2005 a un état d'entretien moyen (110)

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien appartient à S.C.I. ANETO (origine de propriété non connue du service).

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est déclaré libre de toute occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU zone UE

6.2.Date de référence et règles applicables

sans objet

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

Méthode par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Le bien objet de la présente évaluation étant mixte, 3 recherches de termes de comparaison ont été nécessaires :

a) Recherche de mutations de locaux professionnels : ateliers et assimilés, de superficie avoisinante et dans un rayon de 10 kilomètres

biens immeubles bâtis- valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SU	urbani sme	prix	Prix/m ²	Observations
1	29/01/21	PERPIGNAN 940 av de Londres	IK 1244	1200		1 680 000	1400,00	
						Moyenne	1400,00	

b) A défaut de mutations de biens à usage de bureau, recherche étendue à des mutations de **locaux professionnels avec stationnement**, de superficie comprise entre 50 et 1200 m² et dans un rayon de 3 kilomètres ;

biens Immeubles bâtis- valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SU	urbani sme	prix	Prix/m ²	Observations
1	21/01/22	PERPIGNAN 29 av Cdt Soubielle	BX 298 lots 2 à 4	636	UB	330000	518,87	
2	13/09/23	PERPIGNAN 665 av Julein Panchot	BI 49 lot 4	400	UB	200000	500,00	
3	210/10/21	PERPIGNAN 705 av Julien Panchot	BI 583	700	UB	330000	471,43	
4	26/02/21	PERPIGNAN 31 B rue Paulin Testory	BE 682	280	UB	140000	500,00	
5	26/10/21	PERPIGNAN 9002 St Charles	HY 234 lots 6,11,22 et 29	430	UE	270000	627,91	
7	07/06/22	PERPIGNAN 2609 av de Prades	HZ 706 LOT 5	580	AUE	310000	534,48	
Moyenne							525,45	

c) Recherche de mutations d'appartements, d'une superficie habitable (dite également utile) avoisinante et dans un rayon de 1 kilomètre,

biens Immeubles bâtis- valeur vénale								
N.	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SU	urbani sme	prix	Prix/m ²	Observations
1	01/03/21	PERPIGNAN 1B rue Pierre Jean de Beranger	AM 73 lot 1	98	UB	120000	1224,49	
2	03/02/21	PERPIGNAN 2 rue Pascal Marie Agasse	BW 46 lot 137	98	UB	90000	918,37	
3	15/03/21	PERPIGNAN 11 av Ribere	AM 557 lot 109	93	UB	111000	1193,55	
4	25/10/22	PERPIGNAN 20 rue Stendhal	BW 489 Llot 2	100	UB	130000	1300,00	
Moyenne							1159,10	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

- pour les locaux commerciaux.

Un seul terme de comparaison ayant été trouvé concernant l'atelier, ce terme considéré comme non probant ne sera pas retenu.

Au vu des termes de comparaison des locaux professionnels ayant une aire de stationnement, la valeur moyenne du prix du m² est de 525,45€

C'est ce prix moyen, arrondi à 520,00 €, qui est retenu pour estimer les 2 locaux commerciaux existants.

Le *premier local* (atelier) est donc estimé à : **603 252 €** correspondants à

$1289 \text{ m}^2 \times 520 \text{ €} = 670 280 \text{ €}$ auxquels sont déduits 10 % correspondant aux frais d'enlèvement des chambres froides .

L' estimation du *2ème local* (bureau) est de $50 \text{ m}^2 \times 520 \text{ €} = \mathbf{26 000€}$.

- pour l' appartement, il ressort des termes de comparaison une valeur moyenne du prix du m^2 de 1159, 10€.

Compte tenu de son état d'entretien moyen, c'est cette valeur, arrondie à 1 000 € qui est retenue pour estimer l' appartement.

Son estimation est donc de $95 \text{ m}^2 \times 1 000 \text{ €} = \mathbf{95 000€}$.

Le bien, dans sa globalité est donc évalué à : $603 252 + 26 000 + 95 000 = 724 252€$
arrondis à **720 000 €**.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE/LOCATIVE/DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION – MARGE D'APPRÉCIATION

[Cession / acquisition]

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 **720 000€**.

Compte tenu du peu de termes de comparaison se situant dans la même zone que le bien à évaluer (zone UE), le prix de vente avancé de 700 000€ maximum pour l'ensemble des biens n'appelle aucune observation de la part du Pôle d'Évaluation des Domaines

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 24 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 Délégué
des Finances
et par
Christine CREUTZ