

LE GRAND

Espace Aliénor
255 rue Martha Desrumaux - CS 6003 - 24000 PERIGUEUX

DELIBERATION DD2025_114

Nombre de membres du conseil	
en exercice	83
Présents	50
Votants	69
Pouvoirs	19

Date de convocation du Conseil communautaire du Grand Périgueux le 14 novembre 2025

LE 20 novembre 2025, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de M. Jacques AUZOU

Secrétaire de séance : M. Christian LECOMTE

CESSION DES IMMEUBLES SIS 7 ET 9 RUE DE L'ARSAULT SUR LA COMMUNE DE PÉRIGUEUX

PRESENTS :

M. AUDI, M. AUZOU, M. BUFFIERE, Mme CHABREYROU, M. CIPIERRE, M. COURNIL, M. DOBBELS, M. GEORGIADES, Mme GONTHIER, Mme LABAILS, M. LE MAO, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. PASSERIEUX, M. PROTANO, Mme SALOMON, M. TALLET, M. FOUCHIER, M. SUDREAU, Mme KERGOAT, M. DENIS, M. MOTARD, M. GUILLEMET, M. RATIER, M. PERPEROT, Mme TOURNIER, M. BIDAUD, Mme ARNAUD, M. PARVAUD, M. FALLOUS, M. JAUBERTIE, Mme LONGUEVILLE-PATEYTAS, M. PIERRE NADAL, M. NARDOU, M. ROLLAND, M. MARC, M. BARROUX, M. BOURGEOIS, M. DELCROS, Mme DOAT, M. NOYER, M. MARSAC, Mme DUPUY, M. AMELIN, Mme MASSOUBRE-MAREILLAUD, M. PALEM, M. CHAPOUL, M. CHANTEGREIL, Mme MONTEIL-MAYAUD, M. LACOUR-COULON

ABSENT(S) EXCUSE(S) :

Mme DRUILLOLE, M. LACOSTE, M. LARENAUDIE, M. REYNET, Mme ROUX, Mme LUMELLO, M. SERRE, M. CHANSARD, Mme FAVARD, Mme FRANCESINI, Mme LANDON, Mme REYS, M. VADILLO, Mme RENAUD

POUVOIR(S) :

M. COLBAC donne pouvoir à M. GEORGIADES
Mme SALINIER donne pouvoir à Mme LONGUEVILLE-PATEYTAS
M. LEGAY donne pouvoir à M. NARDOU
Mme FAURE donne pouvoir à M. JAUBERTIE
M. DUCENE donne pouvoir à M. SUDREAU
M. MALLET donne pouvoir à M. NOYER
M. MARTY donne pouvoir à Mme SALOMON
M. BELLOTEAU donne pouvoir à M. CHANTEGREIL
Mme ESCLAFFER donne pouvoir à Mme KERGOAT
M. GUILLEMOT donne pouvoir à M. CIPIERRE
Mme SARLANDE donne pouvoir à M. DENIS
M. LAGUIONIE donne pouvoir à Mme GONTHIER
M. CADET donne pouvoir à M. LECOMTE
M. GASCHARD donne pouvoir à M. PALEM
M. LAVITOLA donne pouvoir à M. BOURGEOIS
Mme MARCHAND donne pouvoir à M. MARSAC
Mme DUVERNEUIL donne pouvoir à Mme DOAT
M. PERIER donne pouvoir à M. DELCROS
Mme CHERBERO donne pouvoir à M. BARROUX

CESSION DES IMMEUBLES SIS 7 ET 9 RUE DE L'ARSAULT SUR LA COMMUNE DE PÉRIGUEUX

Vu le code général des collectivités territoriales.

Considérant que par délibération n° DD2023-007 en date du 2 février 2023, le Conseil Communautaire a acté l'abandon de l'Itinéraire Structurant d'Agglomération n°3 nommé «Pont de l'Arsault» et par conséquent décidé de la cession de l'ensemble des biens immobiliers acquis pour la réalisation de ce projet dont des biens situés 7, 9 et 9 bis rue de l'Arsault, cadastrés BM 228 sur la commune de Périgueux, achetés le 30 novembre 2016.

Que dans la perspective de la vente de ces biens, une évaluation a été demandée à France Domaine pour la parcelle originairement cadastrée BM 228 pour une contenance de 00ha 1a 20ca, constituée de 3 appartements (7, 9 et 9 bis) qui a fait l'objet d'une division parcellaire donnant lieu à deux nouvelles références cadastrales, dont un plan est annexé :

- BM 357 : superficie de 26 m² (9 bis) qui ne fait pas l'objet de la présente délibération.
- BM 358 : superficie de 94 m² (7 et 9) qui fait l'objet de la présente délibération.

Que le 2 avril 2024, le Pôle d'évaluation domaniale a estimé la valeur vénale du bien situé 7 rue de l'Arsault à 63 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 56 700 €. (en attente de prorogation du délai)

Que le 2 avril 2024, le Pôle d'évaluation domaniale a estimé la valeur vénale du bien situé 9 rue de l'Arsault à 60 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 54 000 €. (en attente de prorogation du délai)

Considérant que messieurs SOTO et BEN CHARQUI sont entrés en contact avec le Grand Périgueux afin de se porter acquéreurs de ces biens et par courrier en date du 28 octobre 2025 ont fait une proposition pour les 7 et 9 rue de l'Arsault au prix de 58 000 € soit un montant inférieur de 48 % par rapport à l'estimation de France Domaine.

Qu'il est toutefois proposé de donner une suite favorable à cette proposition au regard de l'état réel des biens et de l'intérêt de l'opération projetée.

Qu'ainsi, l'estimation a été réalisée sur la base de la méthode dite de comparaison, qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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. Cette évaluation à distance, et donc sans visite des biens, peut conduire à ne pas prendre en compte l'état des biens et donc leur valeur réelle.

Que c'est le cas en l'espèce car même si, l'évaluateur indique dans son rapport que «*le bien nécessite quelques travaux de rafraîchissement et n'offre pas certaines prestations de confort et d'agrément (garage, jardin) que proposent certains des termes de comparaison...*» la configuration et l'état de l'ensemble immobilier justifie une baisse très sensible du prix de vente.

Considérant qu'en effet, pour permettre l'occupation de ces biens des travaux très importants sont à réaliser en raison de l'état de dégradation avancé de l'immeuble, qui n'a jamais été occupé depuis son acquisition en novembre 2016 par le Grand Périgueux, puisque destiné à la démolition et une réfection complète de la toiture est également nécessaire (cf photos ci-dessous). De plus la localisation et la surface habitable des appartements qui est très faible (48 et 49 m²) ainsi que le manque de stationnement dans le secteur viennent encore accroître la dévaluation de la valeur des biens.



Que par ailleurs, les acquéreurs font cette opération pour remettre ces biens, une fois rénovés, sur le marché locatif, démarche qui s'inscrit dans une logique de valorisation et de dynamisation du parc immobilier et favorise ainsi l'offre locative sur le territoire dans un contexte marqué par des difficultés d'accès au logement.

Que cette opération correspond donc aux orientations prises par le Grand Périgueux dans le cadre de ses compétences en matière d'habitat.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

- Décide de vendre les biens sis 7 et 9 rue de l'Arsault, cadastrés BM 358 sur la commune de Périgueux à Monsieur Christophe SOTO et Monsieur Rachid BEN CHARQUI ;
- Valide le prix de cession à 58 000 € et frais de notaire à la charge des acquéreurs ;
- Désigne Maître Charlotte CIRON, notaire vendeur, pour la rédaction de l'acte authentique ;
- Autorise le Président à signer l'ensemble des documents relatifs à ce dossier.

Adopté par 66 voix pour, 1 voix contre et 2 abstention(s).

Délibération publiée le 03/12/2025	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 03/12/2025	Périgueux, le 03/12/2025
Le secrétaire de séance Christian LECOMTE	Le Président Jacques AUZOU