

DELIBERATION DD2025_139

Nombre de membres du conseil en exercice	
en exercice	83
Présents	50
Votants	65
Pouvoirs	17

Date de convocation du Conseil communautaire du Grand Périgueux le 12 décembre 2025

LE 18 décembre 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 DE L'IMMEUBLE SIS 5 RUE DE L'ARSAULT SUR LA COMMUNE DE PÉRIGUEUX

PRESENTS :

M. AUDI, M. AUZOU, Mme DRUILLOLE, M. BUFFIERE, Mme CHABREYROU, M. COURNIL, M. DOBBELS, M. GEORGIADES, Mme GONTHIER, M. LE MAO, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. PASSERIEUX, Mme SALINIER, Mme SALOMON, M. TALLET, M. SUDREAU, Mme KERGOAT, M. DENIS, M. LEGAY, M. MOTARD, Mme FAURE, M. GUILLEMET, Mme ROUX, M. RATIER, M. PERPEROT, Mme LUMELLO, Mme TOURNIER, M. MARTY, M. BIDAUD, M. PARVAUD, M. FALLOUS, M. JAUBERTIE, M. NARDOU, M. LAGUIONIE, M. MARC, M. BOURGEOIS, Mme DOAT, Mme FRANCESINI, M. GASCHARD, Mme DUPUY, Mme MARCHAND, M. AMELIN, Mme MASSOUBRE-MAREILLAUD, M. CHAPOUL, Mme REYS, M. VADILLO, M. CHANTEGREIL, Mme MONTEIL-MAYAUD, Mme RENAUD

ABSENT(S) EXCUSE(S) :

M. LACOSTE, M. LARENAUDIE, M. PROTANO, M. FOUCHIER, M. DUCENE, M. MALLET, M. SERRE, M. PIERRE NADAL, M. CHANSARD, M. BARROUX, M. CADET, M. DELCROS, Mme FAVARD, Mme LANDON, M. PALEM, Mme CHERBERO

POUVOIR(S) :

M. CIPIERRE donne pouvoir à M. MOISSAT
 M. COLBAC donne pouvoir à Mme SALOMON
 Mme LABAILS donne pouvoir à M. AUZOU
 M. REYNET donne pouvoir à M. TALLET
 Mme ARNAUD donne pouvoir à M. BIDAUD
 Mme LONGUEVILLE-PATEYTAS donne pouvoir à Mme GONTHIER
 M. BELLOTEAU donne pouvoir à M. GEORGIADES
 Mme ESCLAFFER donne pouvoir à M. PASSERIEUX
 M. GUILLEMOT donne pouvoir à Mme FAURE
 Mme SARLANDE donne pouvoir à Mme KERGOAT
 M. ROLLAND donne pouvoir à M. CHANTEGREIL
 M. NOYER donne pouvoir à M. JAUBERTIE
 M. MARSAC donne pouvoir à M. BARROUX
 M. LAVITOLA donne pouvoir à Mme MARCHAND
 Mme DUVERNEUIL donne pouvoir à Mme DOAT
 M. PERIER donne pouvoir à M. BOURGEOIS
 M. LACOUR-COULON donne pouvoir à M. MOTARD

CESSION DE L'IMMEUBLE SIS 5 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 immobilier acquis pour la réalisation de ce projet.

Que l'immeuble sis 5 rue de l'Arsault, cadastré BM 227 sur la commune de Périgueux, acheté le 3 décembre 2015, figure parmi les biens identifiés comme étant à vendre par la Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux.

Considérant que dans un avis rendu le 2 avril 2024, le Pôle d'évaluation domaniale a estimé la valeur vénale du bien situé 5 rue de l'Arsault à 70 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 63 000 €, pour une durée de validité de 18 mois.

Que compte tenu des négociations et du temps nécessaire à la commercialisation des biens, il a été demandé une prorogation du délai auprès des Domaines, afin de maintenir la validité de cette estimation.

Que suite à la demande de prorogation, le 15 décembre 2025, le Pôle d'évaluation domaniale a revu la valeur vénale du bien situé 5 rue de l'Arsault à 60 000 € assorti d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale sans justification particulière à 54 000 €, pour une durée de validité de 18 mois.

Considérant que messieurs Christophe SOTO et Rachid BEN CHARQUI sont entrés en contact avec le Grand Périgueux afin de se porter acquéreurs du bien cadastré BM 227, situé 5 rue de l'Arsault, et par courrier en date du 17 septembre 2025, ont fait une proposition d'achat au prix de 50 000 € soit un montant inférieur de 21 % par rapport à l'estimation de France Domaine, sur la base de la valeur minimale de 63 000 €.

Que 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 l'évaluateur indique dans son rapport que «*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*».

Que l'immeuble est inoccupé depuis son acquisition en décembre 2015 par le Grand Périgueux, celui-ci étant destiné à la démolition pour le projet du Pont de l'Arsault.

Que par ailleurs, le bien a été endommagé par la chute d'une barrière sur la toiture provoquant un trou béant avec pour conséquences, infiltrations, moisissures, fissures, conduisant l'immeuble à un état de délabrement très avancé, et qui nécessite de lourds travaux de rénovation.

Que le coût total des travaux, visant uniquement la réfection de la structure du bâtiment, a été estimé à 43 200 € TTC suite aux expertises INTECH.

Cette situation justifie la baisse du prix de vente.

Etat du bâtiment



Considérant 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.

Qu'il est donc 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.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

- Décide de vendre le bien sis 5 rue de l'Arsault, cadastré BM 227 sur la commune de Périgueux à Monsieur Christophe SOTO et Monsieur Rachid BEN CHARQUI ;
- Valide le prix de cession à 50 000 € et frais de notaire à la charge des acquéreurs ;
- Désigne Maître Charlotte CIRON, pour la rédaction de l'acte authentique ;
- Autorise le Président à signer l'ensemble des documents relatifs à ce dossier.

Adopté par 62 voix pour, 3 voix contre et 0 abstention(s).

Délibération publiée le 19/01/2026	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 19/01/2026	Périgueux, le 19/01/2026
Le secrétaire de séance Christian LECOMTE	Le Président, Jacques AUZOU