

DELIBERATION DD2025_140

Nombre de membres du conseil	
en exercice	83
Présents	49
Votants	66
Pouvoirs	18

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 9 BIS RUE DE L'ARSAULT SUR LA COMMUNE DE PÉRIGUEUX

PRESENTS :

M. AUDI, M. AUZOU, Mme DRUILLOLE, M. BUFFIERE, Mme CHABREYROU, M. COUNIL, M. DOBBELS, M. GEORGIADIS, 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-MAREILAUD, M. CHAPOUL, Mme REYS, M. VADILLO, M. CHANTEGREIL, 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. GEORGIADIS
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
Mme MONTEIL-MAYAUD donne pouvoir à M. AUDI
M. LACOUR-COULON donne pouvoir à M. MOTARD

CESSION DE L'IMMEUBLE SIS 9 BIS 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 9 bis rue de l'Arsault, cadastré BM 228 sur la commune de Périgueux, acheté le 30 novembre 2016, figure parmi les biens identifiés comme étant à vendre par la Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux.

Que la parcelle originairement cadastrée BM 228 pour une contenance de 00ha 1a 20ca, constituée de 3 appartements (7, 9 et 9 bis), 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)
- BM 358 : superficie de 94 m² (7 et 9)

Considérant que dans un avis rendu le 2 avril 2024, le Pôle d'évaluation domaniale a estimé la valeur vénale du bien situé 9 bis rue de l'Arsault à 46 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 41 400 €, 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 le 15 décembre 2025, le pôle d'évaluation domaniale a prorogé son avis pour une durée de validité de 18 mois sans changer la valeur vénale du bien.

Considérant que monsieur Christophe SOTO est entré en contact avec le Grand Périgueux afin de se porter acquéreur du bien cadastré BM 357, situé 9 bis rue de l'Arsault, et par courrier en date du 17 septembre 2025, a fait une proposition d'achat au prix de 25 000 € soit un montant inférieur de 40 % par rapport à l'estimation de France Domaine, sur la base de la valeur minimale de 41 400 €.

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 par ailleurs, il indique que *«le bien est en bon état mais n'offre pas le confort et d'agrément (garage, jardin) que proposent certains des termes de comparaison, et notamment ceux affichant les prix les plus élevés»*.

Considérant que monsieur SOTO fait cette acquisition pour remettre ce bien, une fois rénové, 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 du bien, de sa petite surface, et de l'intérêt de l'opération projetée.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

- Décide de vendre le bien sis 9 bis rue de l'Arsault, cadastré BM 357 sur la commune de Périgueux à Monsieur Christophe SOTO ;
- Valide le prix de cession à 25 000 € et frais de notaire à la charge de l'acquéreur ;
- 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 63 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