

Déposé sur le site le 28/10/2024

Envoyé en préfecture le 28/10/2024

Reçu en préfecture le 28/10/2024

Publié le 28/10/2024

ID : 066-200049211-20241028-D024239-DE

<b>REPUBLIQUE FRANÇAISE</b> OO OO OO OO OO OO OO <b>DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES</b>  OO OO OO OO OO OO OO  <b>COMMUNAUTE DE COMMUNES CONFLENT CANIGÓ</b>	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CONFLENT CANIGÓ</b>  OO OO OO OO OO OO OO  <b>SEANCE DU 17 OCTOBRE 2024</b>
<b>Nombre de Conseillers en exercice : 71</b> Présents à la séance : 41 Ont participé au vote : 50 Pour : 50 Contre : 0 Abstention : 0 <b>Date de la convocation : 10 octobre 2024</b>	L'an deux mille <b>VINGT-QUATRE</b> et le <b>DIX-SEPT SEPTEMBRE</b> , le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Conflent Canigó s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de sa réunion, sous la présidence de <b>Monsieur Jean-Louis JALLAT, Président.</b>
<b>Objet :</b>  <b>ZAE</b> <b>« Venta Farines » à VINÇA</b>  <b>Attribution du lot n°18</b>    <b>N° d'Ordre : 239-24</b>    <b>Classification @ctes :</b> <b>3.2 Aliénations</b>	<b>ASSISTAIENT A LA SEANCE :</b> Eric MAHIEUX, Jean-Louis BOSC, Olivier CHAUVEAU, Josette PUJOL, Johanna MESSAGER, Roger PAILLES, Claude ESCAPE, Stéphane GILMANT, Chantal CALVET, Régis TERRIEU, Jean-Pierre VILLELONGUE, Guy CASSOLY, Jean-Luc BLAISE, Anne-Marie CANAL, Gérard QUES, Christian TRIADO, Jean-Louis JALLAT, Eric RODRIGUEZ, Yves DELCOR, Elisabeth PREVOT, Etienne TURRA, Corinne DE MOZAS, Agnès ANCEAU-MORER, Thérèse GOBERT-FORGAS, Bernard LAMBERT, Gladys DA SILVA, Claire LAMY, Françoise ELLIOTT, Olivier GRAVAS, Guy BOBE, Jean-Louis SALIES, Jean-Jacques ROUCH, Jean SERVAT, Serge BOYER, Henri GUITART, Christine HIERREZUELO, Pierre SERRA, Patrick LECROQ, Bruno GUERIN, Lucette ORTIZ CASTILLO.  <b>ABSENTS REPRESENTES PAR UN SUPPLEANT :</b> Marie-Edith PERAL était représentée par Erk CHATELUS.  <b>ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION :</b> Fernand CABEZA a donné procuration à Gérard QUES, Michel LLANAS a donné procuration à Jean-Louis JALLAT, Anne LAUBIES a donné procuration à Guy CASSOLY, Géraldine BOUVIER a donné procuration à Thérèse GOBERT FORGAS, Ahmed BEKHEIRA a donné procuration à Bernard LAMBERT, Nathalie CORNET a donné procuration à Elisabeth PREVOT, Aude VIVES a donné procuration à Olivier CHAUVEAU, Jean MAURY a donné procuration à Josette PUJOL, Claude SIRE a donné procuration à Jean-Louis SALIES.  <b>ABSENTS EXCUSES :</b> Sébastien NENS, Patrick MARCEL, Patrice ARRO, Daniel ASPE, Philippe DORANDEU, Yaël DELVIGNE, Thierry BEGUE, André ARGILES, Laurent ALOZY, Jean-Christophe JANER, Jean CASTEX, Laurent CHARCOS, David MONTAGNE, Nicolas BERJOAN, Christelle LAPASSET, André JOSSE, Jean-Marie MAYDAT, Alain ESTELA, Raphaël VIGIER, René DRAGUE, Robert JASSEREAU.
<b>Secrétaire de Séance : Gladys DA SILVA</b>	

Le Président,

**PROPOSE** au conseil :

- D'annuler l'attribution du lot 18 à l'entreprise ARTIS'ALU GIACOMAZZI via la SCI CALIA (décidée en conseil communautaire du 07/03/2024) suite au désistement de cette dernière ;
- D'attribuer le lot 18 de la ZAE Venta Farines de Vinça à l'entreprise NEGOC'EXPO 66 via la SCI P AND W

**INDIQUE** que l'entreprise ARTIS'ALU GIACOMAZZI a choisi de se désister car le projet de déviation de la RD66 impacte finalement bien moins qu'initialement prévu ces locaux actuels. Aussi le Comité de sélection des candidats réuni le 31 janvier 2024 a décidé de proposer le lot 18 à l'entreprise NEGOC'EXPO 66 qui avait candidaté sur un autre lot ; lot finalement attribué à un autre candidat. Cette proposition a été acceptée.



**PRECISE** qu'il s'agit d'un garage automobile dont l'activité sera : l'entretien mécanique, la pose d'accessoires, la carrosserie et la peinture.

C'est une entreprise originaire du Soler qui créera 2 emplois sur site et dont la principale motivation est de séparer ses activités de vente et d'entretien des véhicules sur son site actuel faute de place.

**INDIQUE** que suite à la candidature officielle de l'entreprise NEGOC'EXPO 66 pour le lot 18, la Commission développement économique réunie le 17 septembre 2024 a émis un avis favorable pour un montant de 37 080 € HT.

**RAPPELLE** au conseil communautaire les clauses suivantes à respecter pour toute attribution de lot, dans une volonté de structurer l'offre commerciale, artisanale, industrielle et de services sur la zone d'activités :

- Mise en place d'un pacte de préférence au bénéfice de la Communauté de Communes ou de tout acquéreur potentiel proposé par cette dernière en cas de revente du terrain, construit ou non, par l'acquéreur potentiel pendant une durée de 10 ans à compter de la signature de l'acte définitif ;
- Inscription dans l'acte de l'obligation pour l'acquéreur de construire son atelier dans un délai de 2 ans à compter de la signature de l'acte définitif. Dans le cas contraire, la Communauté de Communes pourra racheter le terrain à prix coûtant ;
- Mise en place d'un délai de 3 mois entre la décision du Conseil Communautaire et la signature du sous-seing privé, à défaut la Communauté de Communes se réserve le droit de remettre le bien à la commercialisation.

**DEMANDE** à l'assemblée de bien vouloir se prononcer.

**Le Conseil Communautaire, après avoir entendu l'exposé de son Président, et après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

**DECIDE :**

- d'annuler l'attribution du lot 18 à l'entreprise ARTIS'ALU GIACOMAZZI via la SCI CALIA ;

- de valider l'attribution du lot 18 à l'entreprise NEGOC'EXPO 66 via la SCI P AND W pour un montant 37 080 € HT

**APPROUVE** l'application des clauses suivantes liées à l'attribution de chaque lot :

- Mise en place d'un pacte de préférence au bénéfice de la Communauté de Communes ou de tout acquéreur potentiel proposé par cette dernière en cas de revente du terrain, construit ou non, par l'acquéreur potentiel pendant une durée de 10 ans à compter de la signature de l'acte définitif ;
- Inscription dans l'acte l'obligation pour l'acquéreur de construire son atelier dans un délai de 2 ans à compter de la signature de l'acte définitif. Dans le cas contraire, la Communauté de Communes pourra racheter le terrain à prix coûtant ;
- Mise en place d'un délai de 3 mois entre la décision du Conseil Communautaire et la signature du sous-seing privé, à défaut la Communauté de Communes se réserve le droit de remettre le bien à la commercialisation.

**DESIGNE** Maître Cécile MARTY, comme notaire dans cette affaire

**DONNE TOUT POUVOIR** à Monsieur le Président pour signer toutes les pièces utiles concernant ce dossier

Ainsi fait et délibéré, le jour, mois et an que dessus par tous les membres présents qui ont signé sur la minute.

Le 24 octobre 2024.

Pour extrait, certifié conforme,

Le Président,

Jean-Louis JALLAT.



Envoyé en préfecture le 28/10/2024

Reçu en préfecture le 28/10/2024

Publié le 28/10/2024

ID : 066-200049211-20241028-D2024239-DE



7302 - SD



Direction Générale des Finances Publiques

Le 20/09/2024

Direction départementale des Finances Publiques des Pyrénées-Orientales

Pôle d'évaluation domaniale de Perpignan  
24 avenue de la côte vermeille  
66000 PERPIGNAN

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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Michèle MARC

Courriel : [michele.marc@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:michele.marc@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 04-68-66-49-57

Le Directeur départemental des Finances  
publiques des Pyrénées-Orientales

à

COMMUNAUTE DE COMMUNES  
CONFLENT -CANIGO

Réf DS: 19615990

Réf OSE : 2024 - 66230- 63090

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

Envoyé en préfecture le 28/10/2024

Reçu en préfecture le 28/10/2024

Publié le 28/10/2024

ID : 066-200049211-20241028-D2024239-DE



*Nature du bien :* 19 Parcelles de terrain à bâtir

*Adresse du bien :* Z.A.E. Venta Farines 66320 VINCA

*Valeur :* de 40 € / m<sup>2</sup> à 55 € / m<sup>2</sup> selon superficie

(voir détail paragraphe 8-2)

## 1 - CONSULTANT

Consultant : Communauté de Communes Conflent - Canigo

affaire suivie par : PENDARIES Stéphane

## 2 - DATES

de consultation :	28/08/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	28/08/2024

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	•
Acquisition :	amiable par voie de préemption par voie d'expropriation
Prise à bail :	=
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	• OUI
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	=
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	•

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

### 3.3. Projet et prix envisagé

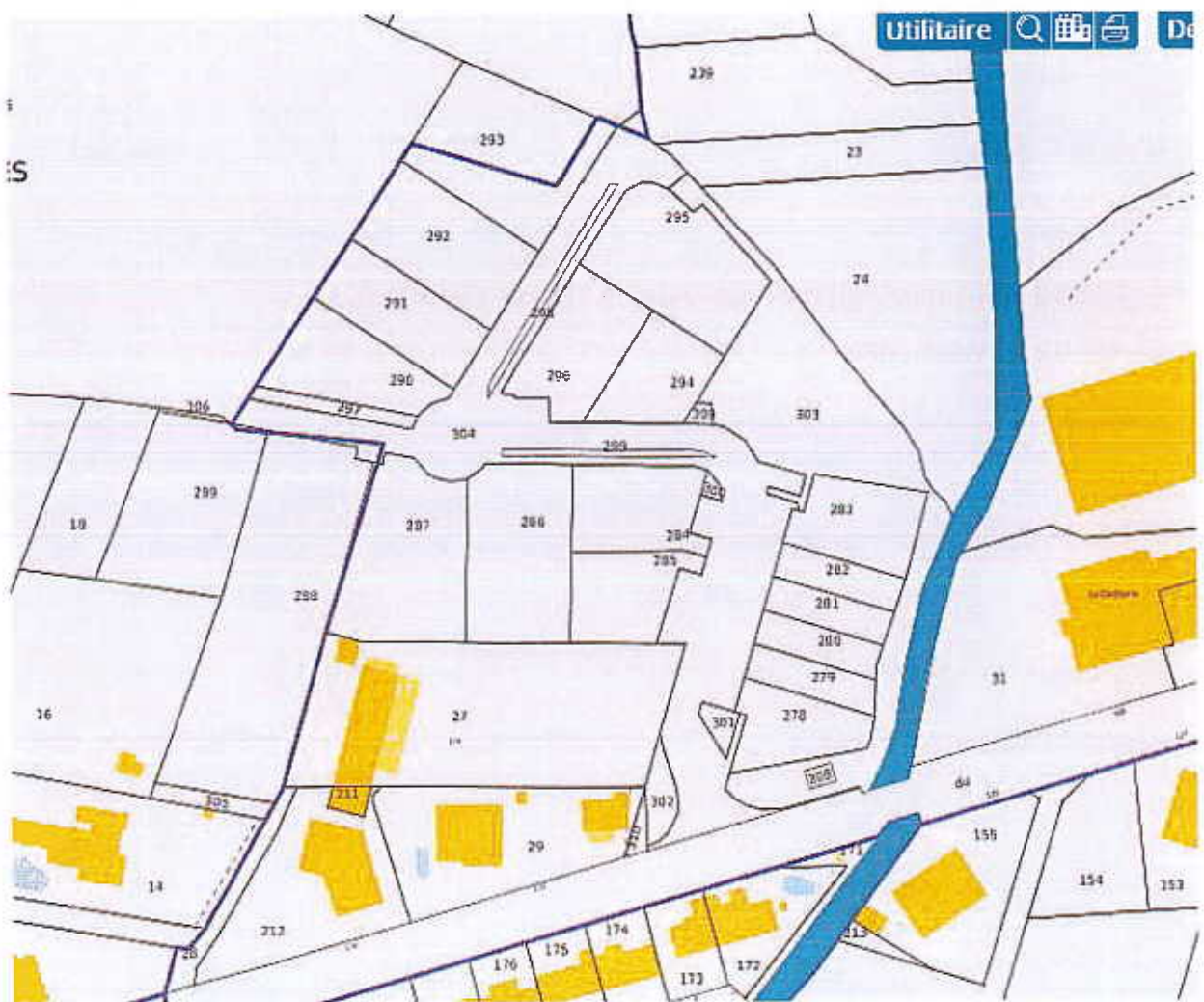
Cession de 19 parcelles qui correspondent aux lots à bâtir restants et sis en Z.A.E. Zone d'Activités Economiques , créée en 2020.

Demande d' actualisation de la valeur vénale des terrains réalisée en 2022.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Le bien se situe à Vinça, commune des Pyrénées-Orientales, au lieu dit Venta Farines, en ZAE .



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

L'ensemble des parcelles est accessible par la rue de l'artisanat et la rue Gal De Gaulle. La circulation y est fluidifiée par un rond-point.

Tous réseaux

#### 4.3. Références cadastrales

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

Parcelles initiales : AA 4, AA 5, AA 15, AA 19, AA 20, AA 25, AA 26 et AA 30  
qui ont fait l'objet d'une réunion en parcelle AA 245  
laquelle a fait l'objet d'une division en parcelles AA 278 à AA 310

Le bien correspond aux 19 lots du lotissement artisanal créé en zone d'activités économiques et depuis cadastré, comme indiqué ci-après :

Lot	Parcelle	Superficie en m <sup>2</sup>	Observation
1	AA 278	394	
2	AA 279	215	
3	AA 280	204	
4	AA 281	205	
5	AA 282	208	
6	AA 283	460	
7	AA 284	511	
8	AA 285	420	
9	AA 286	854	Vendu Terme de comparaison n° 4
10	AA 287	960	
11	AA 288	1 870	
12	AA 289	963	
13	AA 290	540	Terme de comparaison n° 1
14	AA 291	549	
15	AA 292	729	Vendu Terme de comparaison n° 3
16	AA 293	1 040	Vendu TC n° 3
17	AA 294	419	
18	AA 295	824	
19	AA 296	564	

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien appartient à la Communauté de Communes Conflent-Canigo, suite à :

- acquisition du 28/12/2017, des parcelles AA 4 515-19-20-25-26 et 30 (parcelles en nature de terre au prix de 199 730€)
- Procès-Verbal du Cadastre n° 1017 A du 20/12/2022, réunion des parcelles ci-avant en AA 245
- Procès-Verbal du cadastre n° 1019 S du 25/01/2023, division de la parcelle AA 245 en parcelles AA 278 à AA 310

### 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est déclaré libre de toute occupation .

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

PLU, zone 1 AU 1 E

## ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser, dites zones AU, correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme.

Les zones AU du PÔLE STRUCTURANT sont divisées en plusieurs zones distinctes :

- Les zones 1AU1 : Leur vocation principale est l'habitation. Elles peuvent également accueillir des équipements directement liés à l'habitat ou répondant à un besoin spécifique d'échelle communale. Ces zones sont ouvertes à l'urbanisation. Elles font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les constructions y sont autorisées, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements. Cette zone comprend deux sous zones : 1AU1E destinée à accueillir des activités économiques et 1AU1ep destinée à accueillir des équipements d'intérêts collectifs et services publics.
- Les zones 1AU2 : Leur vocation principale est l'habitation. Elles peuvent également accueillir des équipements directement liés à l'habitat ou répondant à un besoin spécifique d'échelle communale. Ces zones sont actuellement bloquées. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à une évolution du PLU. Les conditions d'ouverture sont spécifiques à chaque zone et sont précisées dans le règlement.
- Les zones 1AU3 : Ces zones sont actuellement bloquées. Elles ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que si moins de 50% du potentiel en logements de la zone urbaine identifié dans le rapport de présentation lors de l'élaboration du PLU a été effectivement réalisé au bout de 6 ans à compter de la date d'approbation.

### Zone 1AU1

1AU1 : zones à urbaniser à vocation principale d'habitation, elles peuvent également accueillir des équipements ou des activités et services liés au fonctionnement de la zone.

1AU1E : sous zone à vocation économique

1AU1ep : sous zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

### 6.2.Date de référence et règles applicables

Règlement de la ZAE applicable 10 ans soit jusqu'au 12/11/2030.



## 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

Recherche de mutations de parcelles en nature de terrain à bâtir, d'une superficie comprise entre 200 m<sup>2</sup> et 1 900 m<sup>2</sup> et dans un rayon de un kilomètre.

Ref. n°MG	Ref. Cad.	Superf.	Commune	Adresse	Date vente	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Nature du bien	Prix (€)
8604P01 2024P17225	2301AA1296Y	66	VINÇA	1 IMP DE L'ARTISANAT	26/07/2024	540	Terrain à bâtir	32 400
8604P01 2023P12323	2301AH1255V	66	VINÇA	9001 RUE LEON TRABIS	16/03/2023	769	Terrain à bâtir	43 100
8604P01 2023P17799	2301AA1296V 2301AA1296W	66	VINÇA	LA RIBERETA	05/07/2023	1 769	Terrain à bâtir	99 900
8604P01 2023P19872	2301AA1296W	66	VINÇA	LA RIBERETA	18/07/2023	854	Terrain à bâtir	46 116

Dans le tableau des termes de comparaison, la valeur unitaire du m<sup>2</sup> n'apparaît pas car les prix indiqués sont des montants TTC.

A l'exception de la ligne 2 (cession non soumise à la TVA), ces valeurs sont calculées comme suit :

Prix TTC	Prix HT	Surface terrain	Valeur unitaire (HT)
32 400€	27 000€	540 m <sup>2</sup>	50 €/m <sup>2</sup>
99 900€	83 250€	1 769 m <sup>2</sup>	47 €/m <sup>2</sup>
46 116€	38 430€	854 m <sup>2</sup>	45 €/m <sup>2</sup>

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet



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

Le second terme de comparaison figurant au tableau ne se situant pas dans la même zone que le bien (zone Uep) est exclu de l'étude.

Considérant les trois autres termes de comparaison, ces derniers se situant dans la même zone que le bien (2AU 1E et ZAE), la valeur vénale des lots restant à céder précédemment évaluée est toujours d'actualité et peut donc être reconduite.

La valeur vénale des lots est arrêtée comme suit :

Superficie du lot	Valeur vénale (HT)
Inférieure à 500 m <sup>2</sup>	55 €/m <sup>2</sup>
Comprise entre 500 m <sup>2</sup> et 800 m <sup>2</sup>	50 €/m <sup>2</sup>
Comprise entre 800 m <sup>2</sup> et 1 200 m <sup>2</sup>	45 €/m <sup>2</sup>
Supérieure à 1 200 m <sup>2</sup>	40 €/m <sup>2</sup>

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

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 entre **40 €/ m<sup>2</sup> et 55 €/ m<sup>2</sup> selon superficie (comme détaillé ci-avant)**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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.

Envoyé en préfecture le 28/10/2024

Reçu en préfecture le 28/10/2024

Publié le 28/10/2024

ID : 066-200049211-20241028-D2024239-DE



## 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 et par délégation,

Michèle MARC ,

Inspectrice des Finances Publiques

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*