AR CONTROLE DE LEGALITE : 066-216601401-20261020-D_2026_096-DE
en date du 03/11/2026 ; REFERENCE ACTE : D_2026_096

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES
COMMUNE DE PEZILLA-LA-RIVIERE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération n°2026/096

Membres en exercice : 27
Membres présents : 17
Membres absents : 10
Dont membres représentés : 8

L'an deux mille vingt-six, le vingt octobre à 18 h, les membres du conseil municipal de la commune de Pézilla-La-Rivière se sont réunis, en mairie, sur la convocation qui leur a été adressée par le maire conformément aux articles L.2121-10, L.2121-12 et L.2122-8 du code général des collectivités territoriales.

Sont présents : PIQUÉ Nathalie, COSTA Yannick, CAROLA Karine, FOURMOND Laurent, HOSTALLIER SARDA Liliane, PUY Pascale, MOLINER Régis, CHAPPOT DE LA CHANONIE Dominique LEBOEUF Chrystele, SOLER Christophe, SANCHEZ PORICAL Marie-Ange, BARBERA Laurence, MEZY Christophe, CAMPASOL Marine, VENOSINO David, CANOVAS François, CALA Patrick, ROCA Xavier.
Absents excusés ayant donnés pouvoir : CAMPREDON Françoise (pouvoir donné à FOURMOND Laurent), JAKOBINA Sandrine (pouvoir donné à LEBOEUF Chrystele), PACULL Joël (pouvoir donné à COSTA Yannick), BILLÈS Joël (pouvoir donné à SOLER Christophe), BOURREL Sandrine (pouvoir donné à BARBERA Laurence), MENDEZ Léocadie (pouvoir donné à CANOVAS François), GILLARD Celyne (pouvoir donné à CALA Patrick), BENAVENT Thierry (pouvoir donné à ROCA Xavier),
Absents excusés : MARGAILL Jean-Pierre
Secrétaire de séance : M. VENOSINO David
Date de la convocation : 14/10/2026

ACQUISITION ET PORTAGE FONCIER PAR L'EPFL-PPM PARCELLE AM N° 71

RAPPORTEUR : Yannick COSTA

Mme Nathalie PIQUÉ, membre du Conseil d'Administration du SDIS 66, quitte la salle et ne prend pas part à la présente délibération. M. Yannick COSTA, 1er adjoint prend la Présidence de la séance.

M. COSTA fait part à l'assemblée de précédentes discussions avec la direction du centre hospitalier de Perpignan concernant la vente d'un terrain cadastré AM n°71, d'une superficie de 22 788 m², situé en entrée Ouest du village, entre la RD614 au Sud et l'EHPAD/parc des

sports au Nord, afin d'y implanter un projet d'intérêt général, un nouvel équipement structurant pour le territoire permettant de répondre aux enjeux de sécurité publique sur la partie Est, et créer une réserve foncière sur la partie Ouest.
Par courrier en date du 4 juin 2026, le Directeur du centre hospitalier de Perpignan, M. MAYOL, a fait part à la Commune des conditions éventuelles de cession de cette parcelle au prix de 500 000 €.

Par courrier en date du 9 juin 2026, Mme le Maire a informé l'hôpital de la consultation du service de France Domaine afin qu'il évalue le montant estimatif de ce terrain comme le veut la procédure en cas d'acquisition amiable d'un bien immobilier d'une valeur supérieure à 180 000 euros (article L. 1311-10 du code général des collectivités territoriales).

Dans son avis en date 18 juin 2026, le service de France Domaine a évalué le terrain comme suit :

- Prix du terrain à bâtir : 41 €/m²
- Prix du terrain non constructible : 1,53 €/m²

Une marge d'appréciation de 10% pouvant être appliquée sur ces montants.

Par courrier en date du 22 juin 2026, la Commune a proposé au centre hospitalier de Perpignan de lui céder cette parcelle au prix de 500 000 €. Cette cession interviendrait via une vente directe à la Commune de Pézilla la Rivière de la partie Est, et à un portage foncier de l'Etablissement Public Foncier Local-Perpignan Pyrénées Méditerranée (pour le compte de la Commune) du reste de la parcelle.

Suite au bornage de la parcelle établi par un géomètre expert, la surface globale a été ramenée à 22 674 m² ; la répartition des lots est la suivante :

- Lot A : 4000 m² constructibles (vente directe à la Commune)
- Lot B : 1741 m² constructibles (vente directe à la Commune)
- Lot C : 5800 m² constructibles et 11 133 m² non-constructibles (portage EPFL-PPM)

Afin de se rapprocher au plus près du prix de vente convenu entre les parties, et conformément à la marge tolérée par le service France Domaine, il est proposé de fixer les tarifs au m² comme suit :

- Prix du terrain à bâtir : 41,80 €/m²
- Prix du terrain non constructible : 1,60 €/m²

Soit un prix de vente global de 500 226,60 € réparti comme suit :
Vente directe à la Commune :

- Lot A : 4000 m² constructibles x 41,80 €/m² = 167 200 €
- Lot B : 1741 m² constructibles x 41,80 €/m² = 72 773,80 €

Portage par l'EPFL-PPM (Lot C) :

- 5800 m² constructibles x 41,8 €/m² = 242 440 €
- 11 133 m² non-constructibles x 1,60 €/m² = 17 812,80 €

M. COSTA propose donc d'acquérir cette parcelle, cadastrée AM n°71, d'une superficie de 22 674 m², appartenant à l'Hospice de la Miséricorde (centre hospitalier de Perpignan) au prix de 500 226,60 €, réparti selon les modalités suivantes :

- 239 973,80 € pour la part acquise par la Commune de Pézilla la Rivière, correspondant à 5741 m² (lots A et B du plan en annexe).

- 260 252,80 € pour la part acquise via un portage foncier de l'Établissement public foncier local Perpignan Pyrénées Méditerranée correspondant à 16 933 m² (lot C du plan en annexe)

Il ajoute que l'EPFL-PPM peut mettre à disposition des collectivités différents moyens pour aider à la réalisation de projets :

- la prise en charge des frais afférents aux acquisitions (Frais de notaire, Frais d'avocat, Frais d'experts, Frais d'états hypothécaires, ainsi que frais liés à la gestion des biens acquis : Impôts fonciers, Taxes, Assurances, Travaux d'entretien)
- une participation financière aux frais d'études, de diagnostics pré-opérationnels (à hauteur de 40 % des études, dans la limite d'un plafond de 25 000 € par opération)
- une participation financière aux frais de démolition (40 % du coût HT dans la limite de 30 000 € par opération)

Vu l'avis du service de France Domaine en date 18 juin 2026, évaluant le prix du terrain à bâtir à 41 €/m² et le prix du terrain non constructible à 1,53 €/m² (assorti d'une marge d'appréciation de 10%) ;

Considérant le projet d'intérêt général de la Commune sur le territoire de Pézilla la Rivière ;
Considérant que le prix de cession a été fixé à 500 226,60 € (cinq-cent-mille-deux-cent-vingt-six euros et soixante cents), montant se situant dans la marge d'appréciation de l'évaluation fixée par le service de France Domaine ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés,

► **DECIDE** d'acquérir la parcelle AM n°71 d'une superficie de 22 674 m², appartenant à l'Hospice de la Miséricorde (Centre hospitalier de Perpignan) au prix de 500 226,60 €, réparti selon les modalités suivantes :

- 239 973,80 € pour la part acquise par la Commune de Pézilla la Rivière, correspondant à 5741 m² (lots A et B du plan en annexe).
- 260 252,80 € pour la part acquise via un portage foncier de l'Établissement public foncier local Perpignan Pyrénées Méditerranée correspondant à 16 933 m² (lot C du plan en annexe)

Les frais d'acte et accessoires étant supportés par les acquéreurs.

► **SOLLICITE** de l'EPFL-PPM le portage foncier du bien cadastré section AM – N° 71 - lot C (d'une emprise de 16 933 m²) au prix de 260 252,80 € - Remboursement sur 15 ans par annuités constantes, les frais de portage s'élevant à 0,50 % HT du capital restant dû ;

► **APPROUVE** la convention de portage foncier ci-annexée à passer avec l'EPFL-PPM ;

► **AUTORISE** Madame Le Maire à signer la convention pour le portage foncier à passer avec l'EPFL-PPM ainsi que tous documents se rapportant à cette acquisition, dont les frais seront à la charge des acquéreurs, l'acte devant être passé par devant Maître Jean-Charles GOUVERNAIRE, Notaire associé à MILLAS.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.
Pour extrait conforme au registre des délibérations,

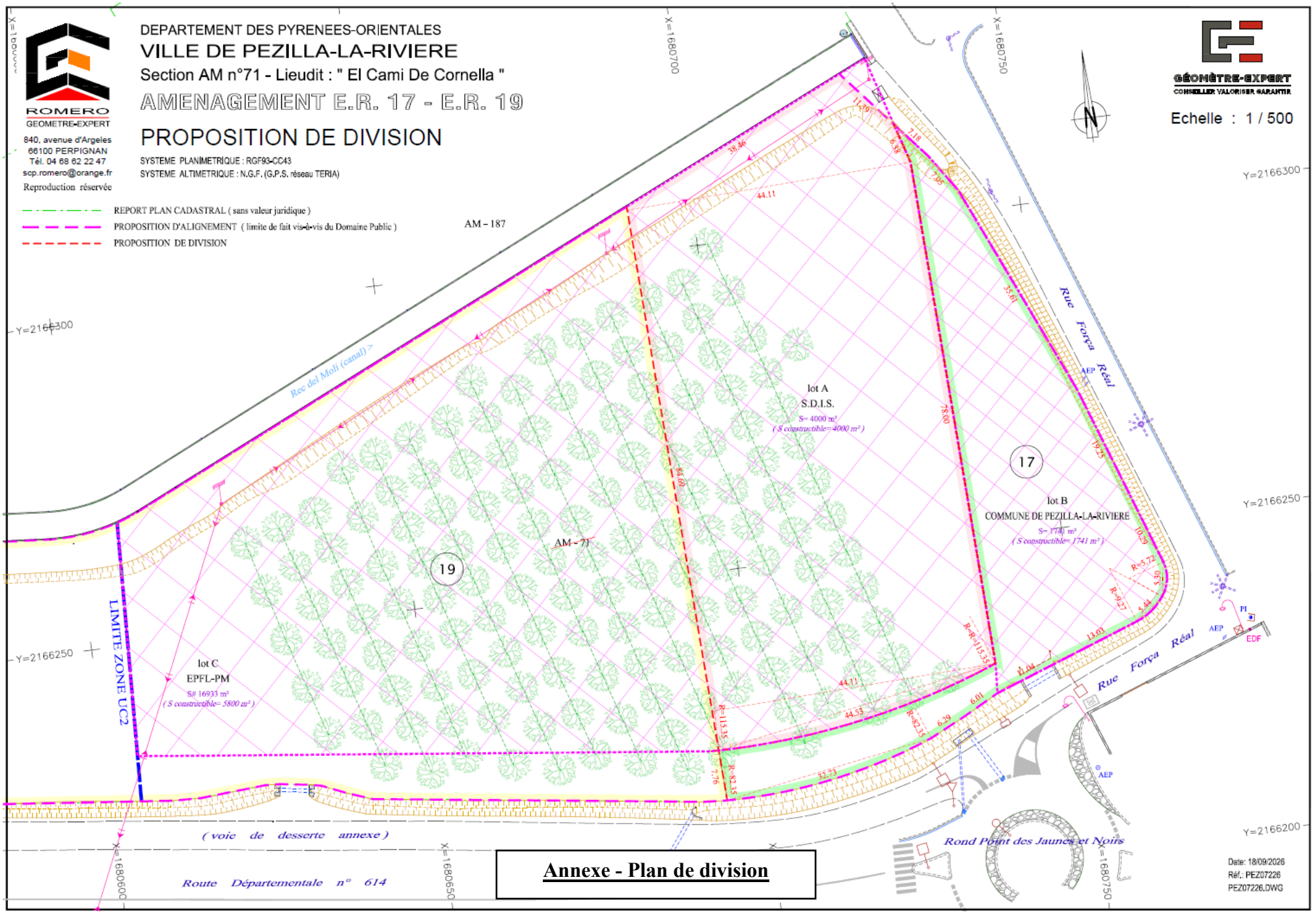
LE MAIRE,

Nathalie PIQUE
Signature numérique de Nathalie PIQUE
Date : 2026.11.03 09:20:42 +01'00'

Nathalie PIQUÉ

Transmis en Préfecture le :
Affiché le :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier – Espace Pitot – 6 Rue Pitot – 34 063 Montpellier cedex 02 dans un délai de deux mois à compter de la réception par le représentant de l'Etat et de sa publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet www.telerecours.fr. Elle peut également faire l'objet, dans le même délai, d'un recours gracieux ou hiérarchique.



Annexe - Plan de division

AR CONTROLE DE LEGALITE : 066-216601401-20261020-D_2026_096-DE
en date du 03/11/2026 ; REFERENCE ACTE : D_2026_096

Acquisition : CENTRE HOSPITALIER
Emprise sur AM 71 (Lot C)
Commune de PEZILLA-LA-RIVIERE
Référence : 26/A0706

CONVENTION POUR PORTAGE FONCIER

ENTRE :

L'**Etablissement Public Foncier Local Perpignan Pyrénées Méditerranée** (SIRET n° 493 023 329 000 29)
Représenté par son Directeur, Monsieur Philippe MARECHAUX demeurant professionnellement, Centre Del Mon 35, Boulevard Saint Assiscle, 66000 PERPIGNAN.

Fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une décision du Conseil d'Administration en date du 13 décembre 2019.

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sadite qualité de Directeur en vertu des dispositions de l'article L 324-6 du Code de l'Urbanisme.

Désigné ci-après par « L'EPFL Perpignan Pyrénées Méditerranée ».

ET :

La Commune de PEZILLA-LA-RIVIERE, représentée par son Maire, Madame Nathalie PIQUÉ, demeurant professionnellement, Hôtel de Ville, 31, avenue du Canigou, autorisée par délibération en date du

Désignée ci-après par « La Commune ».

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

La commune de PEZILLA-LA-RIVIERE a sollicité l'intervention de l'EPFL Perpignan Pyrénées Méditerranée afin qu'il procède à l'acquisition d'une emprise, sise sur ladite commune, lieudit « La Branca Del Mas », désignée comme suit :

- Une emprise de **16.933m²** issue de la parcelle cadastrée Section **AM numéro 71** d'une superficie totale de 22.788 m².
L'emprise (lot n°C) est répartie de la manière suivante :
  - 5.800m² de terrain à bâtir
  - 11.133m² non constructibles

L'acquisition de ce bien affiche une opportunité pour la collectivité qui souhaite réaliser une réserve foncière.

Cette acquisition est réalisée par l'EPFL PPM, pour un montant de **DEUX-CENT-SOIXANTE-MILLE-DEUX-CENT-CINQUANTE-DEUX EUROS et QUATRE-VINGTS CENTIMES (260.252,80€)**, se décomposant de la manière suivante :

- Prix du terrain à bâtir : **41,80 €/m²** soit **242.440€**
- Prix du terrain non constructible : **1,60 €/m²** soit **17.812,80€**

Le point de départ de la durée de portage étant la date de la signature de l'Acte Authentique, la rétrocession interviendra **15 ans** après cette date.

MODALITES D'INTERVENTION

Conformément au Règlement intérieur de l'EPFL en vigueur, les modalités d'intervention de l'EPFL Perpignan Pyrénées Méditerranée et le mode de portage pour cette opération sont définis comme suit :

1. **La commune s'engage à :**

- Ne pas faire usage des biens sans y avoir été autorisée au préalable par l'EPFL ;
- N'entreprendre aucun aménagement sans y avoir été autorisée au préalable par l'EPFL ;
- Faire face aux conséquences financières entraînées par le portage et notamment :

  - Au remboursement à l'EPFL de l'investissement réalisé aux termes du portage fixé à 15 ans. Soit un paiement qui s'effectuera :
    - Par annuités constantes

  - Au remboursement à l'EPFL des frais annuels d'intervention appelés « Frais de portage » calculés sur le capital restant dû et selon un taux fixé par délibération du Conseil d'Administration en date du 28 juin 2019 de 0,5 % HT.
    (Le premier remboursement interviendra à la première date anniversaire de l'acquisition et réglé à l'EPFL dans les trois mois suivant la demande et ce jusqu'à la date de signature de l'acte de rétrocession).

- La commune s'engage à assurer l'entretien, le nettoyage et le débroussaillage des terrains mentionnés ci-dessus pendant toute la durée du portage.

- **Au rachat du bien concerné en fin de portage** soit en propre soit par un opérateur au plus tard dans un délai de trois mois suivant la date de fin de portage.

- Dans l'année qui suit le rachat du bien, la commune s'engage à transmettre à l'EPFL un rapport sur les opérations d'aménagement réalisées sur les parcelles ayant fait l'objet de la rétrocession (travaux réalisés, démolition, cession…) et en tout état de cause dès lors que les travaux d'aménagement sur les parcelles concernées seront achevés.

2. **L'EPFL s'engage à :**

- Prendre en charge les frais liés aux acquisitions et à leur gestion :
  - Frais afférents aux acquisitions : frais de notaire, frais d'avocat, frais d'experts, frais d'états hypothécaires.
  - Frais liés à la gestion des biens acquis : Impôts fonciers, taxes, assurances, travaux d'entretien.

Le Conseil Municipal, par délibération en date du a décidé :

- D'autoriser l'EPFL Perpignan Pyrénées Méditerranée à acquérir le bien mentionné ci-dessus.
- D'accepter les modalités d'intervention de l'EPFL en particulier, le mode de portage de cette opération et les modalités financières y afférentes.
- De charger Madame le Maire ou son représentant de signer tous les actes et conventions nécessaires à l'application de la délibération ci-avant mentionnée.

Fait à Perpignan, le

M. Philippe MARECHAUX,
Directeur de l'EPFL PPM

Mme Nathalie PIQUÉ,
Maire de la commune de PEZILLA-LA-RIVIERE