

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES
VILLE DE CERET

Date de convocation :
04/02/2026

Nombre de conseillers
municipaux

En exercice : 29
Présents : 20
Procurations : 8
Votants : 28

OBJET :

PATRIMOINE

Parcelle AP 164
Accueillant l'association
« Marina un refuge pour
Céret »
Vente d'un terrain
communal à un refuge
animalier
=====

En l'an deux mille vingt-six et le onze février, à dix-huit heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, en mairie, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Michel COSTE, Maire.

Présents : M. COSTE Michel, Maire, M. ANGULO José, M. DUNYACH Denis, Mme LACOMBE Maria, M. BELTRAN José, Mme MENAHEM Sophie, Adjoints ; Mme BOISDRON Gisèle, Mme BRISSAUD Mina, M. PREHAM Anthony, M. COSTE Jean-François, Mme BOURDIN Géraldine, Mme CAPEILLE Sandrine, Mme OHN Christiane, Mme DUNYACH Monique, Mme BOISORIEUX Michelle, Mme FERRIZ Paulette, M. PUIGMAL Patrick, Mme TORRENT Michèle, M. PARAYRE Jean, Mme QUER Martine, Conseillers Municipaux.

Absent(s) ayant donné procuration :

Mme BARANOFF Brigitte, Adjointe à Mme MENAHEM Sophie, Adjointe
Mme JUSTAFRE Stéphanie, Adjointe à M. ANGULO José, Adjoint
Mme BENARD Gisèle, Conseillère municipale à Mme BOISDRON Gisèle, Conseillère municipale,
M. BERTHELOT Stéphane, Conseiller Municipal, à Mme BRISSAUD Mina, Conseillère municipale,
M. INGHAM John, Conseiller Municipal, à M. BELTRAN José, Adjoint,
M. CARLES Yves, Conseiller Municipal, à M. DUNYACH Denis, Adjoint,
M. REDONDO Simon, Conseiller Municipal, à PREHAM Anthony, Adjoint,
M. BORREILL Philippe, Conseiller Municipal, à M. le Maire,

Absent(s) :

M. PLANES Jean-Jacques, conseiller municipal

Secrétaire de séance : Mme BOURDIN Géraldine

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2241-1,

Vu le Code Général de la propriété des personnes publiques,

Vu le contrat de mise à disposition de la parcelle communale cadastrée section AP 164, situé 1829 Chemin de San Puget au profit de l'association « Marina, un refuge pour Céret » conclu le 01/03/2019 pour une durée de 3 ans, durée tacitement reconduite par période d'une année.

Vu les statuts de l'association « Marina un refuge pour Céret » crée le 20/11/2017 dont l'activité est tournée vers le bien-être animal.

Vu l'activité proposée par le refuge animalier, visant à l'accueil, la protection, les soins, la réhabilitation et le placement d'animaux abandonnés ou maltraités, en lien avec les missions de protection animale et de salubrité publique ;

Vu la proposition faite par la commune de Céret à l'association « Marina un refuge pour Céret », association loi 1901 crée le 20/11/2017, dont le siège social est situé 17 rue de la Jouberte à Céret en vue de la cession dudit terrain pour le maintien d'une activité de refuge animalier ;

Vu l'avis du service France Domaine en date du 22/12/2025, évaluant la valeur vénale du terrain communal cadastré AP164, d'une superficie de 14 149 m², situé 1829 Chemin de San Puget, à la somme de 16 000 € ;

Vu le classement de la parcelle AP164 :

- En zone Agricole du Plan Local d'Urbanisme de la commune ;
- En zone rouge RT au plan de prévention des risques naturels prévisibles de la commune, zone soumise à un aléa fort de crue torrentielle ;

Vu l'emplacement réservé nommé : ER n°7, « destiné à l'aménagement d'un accès à la STEP »

Considérant que l'association « Marina un refuge pour Céret » occupe, sur la base d'une convention de mise à disposition conclue le 01/03/2019 pour une durée de 3 ans, tacitement reconduite par période d'une année, un terrain communal cadastré section AP 164, situé 1829 Chemin de San Pluget sur lequel elle exploite l'activité de refuge animalier.

Considérant que les parties se sont rapprochées pour envisager une cession de ce terrain dans l'objectif de pérenniser cette activité sur le territoire communal.

Considérant que le maintien d'un refuge animalier sur le territoire communal répond à un objectif d'intérêt général, en ce qu'il permet :

- La prise en charge des animaux abandonnés, errants ou maltraités ;
- La contribution à la protection animale, reconnue comme un enjeu sociétal majeur ;
- La sensibilisation du public, au respect du vivant et à la responsabilité des propriétaires d'animaux ;
- L'adoption responsable et la lutte contre la surpopulation animale,
- La gestion durable, responsable et éthique de la relation entre l'humain et l'animal, au bénéfice de toute la société.

Considérant que le prix de cession envisagé, fixé à 1 €, est inférieur à l'estimation du service France Domaine ;

Considérant toutefois que, conformément à la jurisprudence constante du Conseil d'État, et notamment à l'arrêt du 2 juillet 2014 (n° 366150), une collectivité territoriale peut céder un bien de son domaine privé à un prix inférieur à sa valeur vénale dès lors que la cession est justifiée par des motifs d'intérêt général et qu'elle comporte des contreparties suffisantes, effectives et vérifiables ;

Considérant que comme évoqué ci-dessus, le maintien d'un refuge animalier sur le territoire communal répond à un objectif d'intérêt général

Considérant que la cession est assortie des contreparties suivantes, constituant une compensation réelle à la minoration du prix de vente :

1. Affectation exclusive du terrain à l'association « Marina un refuge pour Céret » pour une activité de refuge animalier uniquement dans le respect des réglementations en vigueur ;
2. Insertion de clauses résolutoires et/ou de rétrocession au profit de la commune en cas de non-respect des engagements pris ou de cessation de l'activité de refuge animalier.
3. Obligation pour l'association de proposer une rétrocession du terrain à la commune dans les conditions financières de la présente cession en cas de vente.

Considérant que l'ensemble de ces engagements constitue des contreparties suffisantes au sens de la jurisprudence administrative ;

Considérant que la cession envisagée s'inscrit dans une démarche cohérente de soutien aux actions d'intérêt général sur le territoire communal ;

LE CONSEIL MUNICIPAL
Entendu le rapport et après en avoir délibéré,
DECIDE
à l'unanimité de ses membres présents ou représentés

- **D'APPROUVER** la vente du terrain communal cadastré section AP 164, situé 1829 Chemin de San Pluget au profit de l'association « Marina, un refuge pour Céret », aux conditions et caractéristiques ci-dessus exposées, et notamment au prix de 1 €, inférieur à l'estimation du service France Domaine,
- **DE MOTIVER** cette cession par l'intérêt général poursuivi et par les contreparties substantielles consenties par l'acquéreur, telles que détaillées ci-dessus.
- **D'AUTORISER** le Maire à insérer dans l'acte de vente toutes clauses nécessaires à la garantie des engagements pris, notamment des clauses résolutoires, de rétrocession et d'interdiction de changement d'affectation.
- **D'AUTORISER** le Maire à insérer dans l'acte de vente toutes servitudes nécessaires au respect de l'emplacement réservé n°7 et au fonctionnement de la STEP.
- **D'AUTORISER** le Maire à signer l'acte notarié de vente et tout document afférent à la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré à CERET, les jour, mois et an susdits.

Le Maire de CERET
Michel COSTE

Le secrétaire de séance,
BOURDIN Géraldine



Le Maire de CERET

CERTIFIE sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur dans les deux mois à compter de sa notification. Elle peut également faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans les deux mois à compter de sa publication.

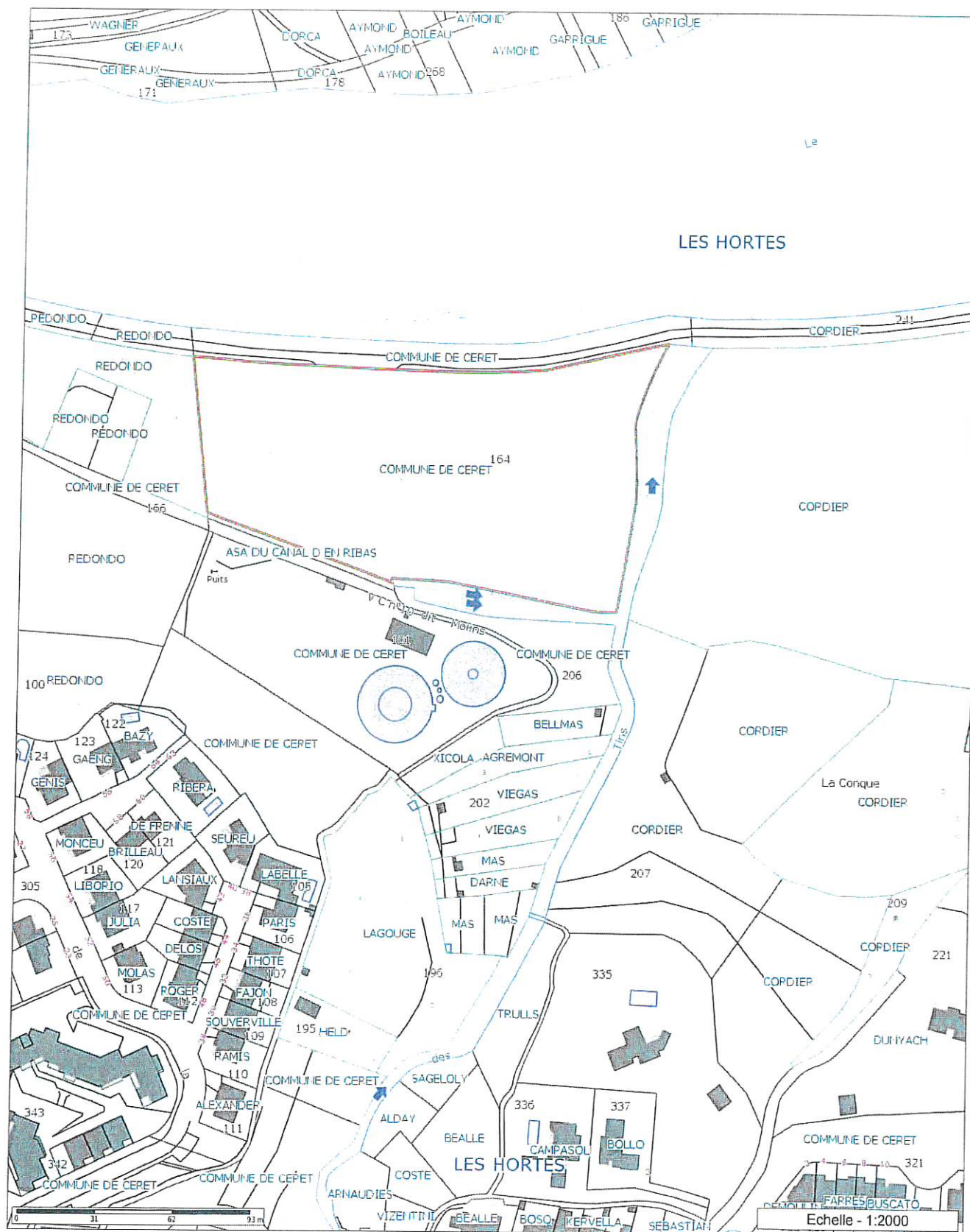
Envoyé en préfecture le 18/02/2026

Reçu en préfecture le 18/02/2026

Publié le



ID : 066-216600494-20260211-DCM132026-DE



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.

08/01/2026 17:59

Céret - Google Maps

Google Maps

Céret



Images ©2025 Airbus, Maxar Technologies, Données cartographiques ©2025 Google 20 m

Direction départementale des Finances publiques des
Pyrénées-Orientales

Le 22/12/2025

Pôle d'évaluation domaniale de PERPIGNAN

24 Avenue de la Côte Vermeille

66000 PERPIGNAN

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Pyrénées-Orientales

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Christophe QUINTA

téléphone : 0601441928

courriel : christophe.quinta@dgfip.finances.gouv.fr

Réf.OSE : 2025-66049-91294 bis (annule et remplace)

à

Monsieur le Maire
Commune de CERET

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*

<i>Nature du bien :</i>	TERRAINS AGRICOLES
<i>Adresse du bien :</i>	1829 Chemin de Sant Pluget 66400 Céret
<i>Valeur :</i>	16 000 €

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE CERET

affaire suivie par : Mme SUNYACH Ophélie

2 - DATES

de consultation :	11/12/25
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	11/12/25

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 :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

« Cette parcelle a été mise à disposition de l'association 'Marina un refuge pour Céret' dans le but de mettre en place un site d'accueil et de protection des animaux sur la commune. Suite à l'échéance de la convention de mise à disposition de la parcelle, l'occupation s'est maintenue, sans droit ni titre. Afin de régulariser la situation, la commune souhaite proposer l'acquisition du terrain à l'association gérant le site. La valorisation de la parcelle entre dans cette démarche. »

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Parcelle sise entre la station d'épuration et le Tech.

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

4.3. Références cadastrales

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

Parcelle cadastrée en section AP n° 164 soit 14 149 m² au sol.



Terrain partiellement boisé.

La Commune précise que les diverses installations présentes ont été édifiées par l'occupant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire :

COMMUNE DE CERET

5.2. Conditions d'occupation

Occupée par 'Marina un refuge pour Céret'

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone A du PLU

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zone rouge du PPRI

Emplacement réservé à extraire pour la vente soit 768 m².

Surface à vendre : 13 381 m²

6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

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

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2022	novembre-décembre	0,86	0,86	0,86	0,86
2023	janvier-décembre	2,24	2,40	0,48	3,69
2024	janvier-décembre	2,42	2,49	1,11	3,62
2025	janvier-novembre	0,83	0,83	0,72	0,94
Synthèse		1,93	2,20	0,48	3,69

* Les prix au m² sont calculés sur les ventes retenues

Liste des ventes sélectionnées = 11

Ref. enreg	Ref. Cad.	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Surface terrain (m²)	Nature du bien	Prix (€)	Prix/m²
6604P01 2025P03399	49//AB/69//	66	CERET	CORREC DE PUIG RODON	07/02/2026	20 700	Terre	15 000	0,72
6604P01 2022P26921	49//AV/83// 49//AV/81// 49//AV/82//	66	CERET	LES BURGUERES	07/12/2022	23 129	Terre	20 000	0,86
6604P01 2023P04421	49//AV/182//	66	CERET	MAS D'EN CAGANOVA	26/01/2023	6 605	Terre	24 360	3,69
6604P01 2023P20598	49//AL/9//	66	CERET	EL PALAU	09/08/2023	27 241	Autre vigne	60 000	2,20
6604P01 2024P06422	49//AL/7// 49//AL/6//	66	CERET	EL PALAU	14/03/2024	14 378	Fruit à noyau/Cerisier	35 000	2,43
6604P01 2024P10413	49//AH/48//	66	CERET	SANTA MARGARITA	30/04/2024	21 625	Fruit à noyau/Cerisier	55 000	2,54
6604P01 2023P08000	49//BX/9//	66	CERET	EL VENTOS	17/03/2023	8 289	Chêne/Chêne-vert	4 000	0,48
6604P01 2024P18145	49//BX/37//	66	CERET	EL VENTOS	21/03/2024	6 486	Fruit à noyau/Cerisier	23 500	3,62
6604P01 2023P17164	49//AB/129//	66	CERET	CORREC DE SANT FERRIOL	06/08/2025	6 400	Fruit à noyau/Cerisier	6 000	0,94
6604P01 2023P06979	126//B/627// 126//B/628//	66	OMS	SOULA DEL MAS	08/03/2023	14 410	Lande	37 500	2,60
6604P01 2024P19006	178//AB/1// 233//B/1082//	66	ST JEAN-PLA DE CORTS	VINYER DEL CAMP DE L AGE	03/09/2024	13 955	Terre	15 500	1,11

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

La valeur actuelle du bien pourra être fixée à 1,20 € le m² au vu des contraintes urbanistiques.

9 - COMPTE À REBOURS

Sans objet.

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 actuelle de ce bien immobilier peut être fixée à 16 057,20 € arrondis à 16 000 €.

Une marge d'appréciation de 10 % est envisageable.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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.

11 - INDEMNITÉS D'ÉVICTION

Sans objet

12 - 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.

13 - 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.

14 - 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.

Le Directeur départemental des finances
publiques et par délégation,

L' Inspecteur des finances publiques,

Christophe QUINTA



Envoyé en préfecture le 18/02/2026

Reçu en préfecture le 18/02/2026

Publié le



ID : 066-216600494-20260211-DCM132026-DE